

Samarbetsföreningens brev till föreningarna, september b/2024

Hej!

Vi har haft det tredje mötet med staden om arrendeavtalet. Här berättar jag vad vi kommit överens om och diskuterat hittills. Diskussionerna inleddes sent på våren per e-post.

På det första mötet (juni) lade staden fram följande förslag som grund för fortsatta diskussioner:

- Underhållsansvaret för områdena blir större då en del uppgifter förs över på föreningarna från Stadsmiljösektorn (Kymp, Stara).
- Arrenderätten begränsas till personer med Helsingfors som hemort.
- Föreningarna får möjlighet att mot arrenderätten få banklån t.ex. för att finansiera större byggprojekt.
- Arrendet för olika koloniträdgårdar kommer att variera till skillnad från nuläget där alla har samma arrende/m2. Det skulle betyda att hyresförhöjningarna skulle bli 3-4-falt nuvarande arrendepreis.
- Arrendehöjningarna skulle ske stegvis så att hälften av höjningen genomfördes det första året och varje därpåföljande år skulle arrendet höjas med 10 %-enheter, varmed höjningen vore genomförd efter fem år.
- Arrendet bestäms av markens värde och den avkastningsprocent som bestämts för marken. Staden vill ha en avkastning på 5%. Markens värde skulle vara olika för olika områden. Dessa skillnader skulle betyda olika stora arrenden/m2 för olika koloniträdgårdsområden.

På det andra mötet (augusti) svarade samarbetsföreningens förhandlare på stadens förslag följande (utifrån diskussioner på samarbetsföreningens möten):

- Föreningarna kan godkänna att underhållsansvaret i högre grad förs över på föreningarna.
- Att arrenderätten förutsätter att arrendatorn har hemort i Helsingfors är ok.
- Möjlighet att få lån mot arrendeområdet är något föreningarna länge önskat länge
- Stadens förslag om olika arrendenivåer för olika området bygger på markens värde i koloniträdgårdens omgivning. Föreningarna anser att trädgårdsverksamheten är den samma i alla koloniträdgårdar och markens värde borde därför vara samma för alla. Markpriset i koloniträdgårdens omgivning har inget samband med hur användbar marken är för koloniträdgårdsverksamhet.

- Värdet på marken i koloniträdgårdsområdet är beroende av de möjligheter området erbjuder och hurdana förpliktelser föreningarna har på området. Utifrån förpliktelserna och stadens konsultutredningar har föreningarna gjort uträkningar för markens värde i koloniträdgårdarna. De är betydligt lägre än stadens förslag. Skillnaderna är 15-35% vilket skulle betyda motsvarande skillnader i arrendepreiserna. Stadens förslag beaktar inte heller det faktum att områdena är i aktivt bruk endast ungefär ett halvår. När vattnet stängs och och särskilt vintertid med snö är möjligheterna att använda trädgården begränsat. De bräckliga stugorna som inte heller är vinterbonade begränsar också vistelsen vintertid.
- När prisnivån jämförs med omkringliggande som används aktivt året runt måste också det beaktas i markpriset. Det är det inte i stadens uträkningar.
- Föreningarna motsätter sig också en betydlig höjning av markpriset eftersom det skulle påverka trädgårdsverksamheten. Många av de nuvarande kolonisterna skulle ha svårigheter att finansiera sin trädgårdshobby. Det i sin tur skulle leda till en snedvriden omsättning bland trädgårdsodlarna och förändra koloniträdgårdsodlingens natur och karaktär. Det vore också i konflikt med vad som sägs om koloniträdgårdarna i stadens generalplan och detaljplaner. I detaljplanerna beskrivs koloniträdgårdarna som kulturhistoriskt betydande områden. Denna kulturhistoria skapar förutom byggnaderna även den verksamhet som drivs i koloniträdgårdarna. Även om kåkarna fanns kvar skulle kulturhistorian gå förlorad om koloniträdgårdsodlarna inte kan fortsätta i koloniträdgården.
- Ifall arrendena stiger, är fem år för kort tid att genomföra arrendeförhöjningarna.
- Föreningarna föreslår en övergångsperiod på tio år. I nuläget är det inte skäl att ta den diskussionen, eftersom det är beroende av arrendehöjningens storlek.
- Även avkastningsprocenten utgör också en viktig del då arrendet bestäms. Vi har redan tidigare konstaterat att 5% är för mycket, men i detta skede av förhandlingarna har vi inte gått närmare in på den frågan.

På vårt tredje mötet (september) förväntade vi oss stadens svar på vårt motförslag.

Stadens utredning och svar på detaljer som vi tagit fram hann inte bli klara till mötet. Därmed skjöts diskussionen om siffror upp till följande möte.

Däremot diskuterade vi motiveringarna till olika förslag och hurdana förändringar stadens höjningsförslag skulle innebära för trädgårdsverksamheten.

Vi gjorde följande framsteg:

- Staden kan tänka sig att komma tillmötes vad gäller markens värde. Preliminärt skulle uppskattningsvis kunna handla om 10-20 %.

- Staden anser fortsättningsvis att markens värde inte kan vara det samma för olika områden, men arrendepriSSkillnaderna mellan de olika koloniträdgårdsområdena kan eventuellt minskas jämfört med den ursprungligen planen.
- Under mötet var staden inte färdig att sänka avkastningsprocenten (5%). För föreningarna framfördes motiveringar till en sänkning.
- Vi kom överens om att fortsätta förhandlingarna när stadens utredning omkring de detaljer som vi föreslagit är klar. Målsättningen är ett möte om ungefär en månad.

Det är klart att vi inte heller under nästa möte kommer att nå enighet om helheten, men förhandlingarna måste fortsätta. Även om parterna ännu är långt ifrån varandra är det skäl att utgå ifrån att vi måste nå en lösning som både staden och föreningarna kan godkänna.

Stämningen har varit saklig och båda parter vill uppnå en bra överenskommelse.

Samarbetsföreningen vill att också göra kolonisterna delaktiga under förhandlingarna. Vi har fått enstaka meddelanden där kolonisterna fört fram sina egna synpunkter. Vi har hört föreningarnas styrelser, men än så länge vet vi bara lite vad kolonisterna anser. Därför har vi föreslagit att föreningarna skulle diskutera avtalsförhandlingarna på sina höstmöten. Vi har också föreslagit att staden ordnar ett diskussionstillfälle efter årsskiftet 2024-2025. Då borde vi enligt den ursprungliga tidtabellen ha nått någon form av resultat, som staden kunde presentera direkt för kolonisterna och som kolonisterna kunde ställa frågor om direkt till stadens tjänstemän och oss förhandlare.

Samarbetsföreningen Helsingin siirtolapuutarhojen Aluejärjestö representeras i förhandlingarna med staden av en liten arbetsgrupp som förutom av mig själv, består av Annu Brotherus och Juha Tuhkanen.

Hösthälsningar på samarbetsföreningens vägnar,

Niklas Koppatz, ordförande för Helsingin siirtolapuutarhojen aluejärjestö