



Notat

Yderligere bilag til indstilling om "Ny almen boligorganisation på Christiania"

Resumé

Der er som opfølgning på behandlingen af punkt 5 på Teknik- og Miljøudvalgets møde af 8. januar 2024 ønsket en orientering om ansøgningsmaterialet fra KAB i *Bilag 2 Ansøgning om godkendelse af CA boligorganisation*, hvor tre af bilagene ikke var vedlagt indstillingen. Disse er:

- Bilag 2: Stiftelsesdokument for "Christiania Boligorganisation af 30. august 2023 (**ikke vedlagt ud fra et relevanshensyn**)
- Bilag 4: Samarbejdsaftalen mellem Fonden Fristaden Christiania og KAB (**ikke vedlagt grundet forretnings- og konkurrencehensyn**)
- Bilag 5: Notat om den kommende boligorganisations økonomi (**ikke vedlagt ved en fejl**).

Endvidere er Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med opfølgningen blevet bedt om forvaltningens vurdering af risici for økonomien, idet boligorganisationen ikke er så stor.

Sagsfremstilling

Vedr. yderligere bilag til indstillinger

Teknik- og Miljøforvaltningen har i forbindelse med indstillingsarbejdet vurderet, at *Bilag 2. Stiftelsesdokument for "Christiania Boligorganisation af 30. august 2023* ikke skulle indgå i indstillingen som bilag, da bilaget ikke er relevant. Dette skyldes blandt andet, at dokumentet er behæftet med mangler, idet det hverken er udfyldt eller underskrevet og dermed forvirringsskabende. Dokumentet er relevant i det videre godkendelsesforløb, når det foreligger i endelig form. Bilag 2 er i sin nuværende form vedlagt.

Forvaltningen har desuden vurderet, at *Bilag 4: Samarbejdsaftalen mellem Fonden Fristaden Christiania og KAB* ikke skulle indgå i indstillingen som bilag på baggrund af et forretnings- og konkurrencehensyn. Det indeholder en timepris for KABs arbejde og indeholder ikke i øvrigt oplysninger, der er relevante i forhold til godkendelse af boligorganisationen, da det vedrører samarbejdet mellem KAB og Fonden Fristaden Christiania i perioden frem til stiftelsen af boligorganisationen. Bilag 4 er vedlagt som fortroligt bilag grundet de benævnte forhold og hensyn.

15-01-2024

Sagsnummer i F2
2023 - 21483

Dokumentnummer i F2
119885

Sagsnummer i eDoc
2023-0474328

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Bilag 5: Notat om den kommende boligorganisations økonomi er ikke vedlagt indstillingen ved en fejl. Bilag 5 er vedlagt.

Vedr. forvaltningens vurdering af risici for økonomien

Generelt lægger Teknik- og Miljøforvaltningen vægt på de overordnede økonomiske forhold og overvejelser, som danner grundlag for økonomien ved oprettelse af en ny boligorganisation. Dette vedrører økonomien i boligorganisationen i perioden frem til der er opført boliger, der kan oppebære en husleje og en sikring af en forsvarlig drift af boligorganisationen.

Forvaltningen lægger i den forbindelse vægt på, at det i Notat om den kommende boligorganisations økonomi beskrives, at Fonden Christiania tilvejebringer den nødvendige kapital til finansiering af den indledende fase gennem et lån på almindelige vilkår. Lånet forventes tilbageført i forbindelse med den samlede slutfinansiering af den første boligafdeling. Der beskrives herudover interesse fra fonde til at deltage i finansieringen af udviklingen af byggeriet, hvilket vurderes at være fint, men den afgørende faktor er, at Fonden Fristaden Christiania stiller risikovillig kapital til rådighed.

Derudover lægger forvaltningen vægt på notatets beskrivelse af nødvendigheden af et særligt fokus på, at de finansielle ydelser kan forventes håndteret med en høj grad af stabilitet og sikkerhed, som kendetegner alment boligbyggeri. Forvaltningen deler notatets beskrivelse af, at dette bør opnås ved at lade forretningsførelsen varetage af en erfaren administrator af almene boliger, hvilket KAB vurderes at være.

Forvaltningen er enig i, at boligorganisationens egenkapital og dispositionsfond kan opbygges løbende gennem huslejen, når boligerne er opført og ibrugtaget. Det forhold, at der er tale om en lille boligorganisation betyder, at der kan mistes stordriftsfordele i forhold til indkøb, drift mv. En række af disse udfordringer imødegås ved at have KAB som administrator, og i forhold til den fysiske drift af udearealer vurderes dette at skulle ske sammen med Christiania, men forvaltningen vurderer overordnet, at det vil være mindre effektivt at drifte denne mindre boligorganisation end større boligorganisationer.

Politisk handlerum

Hvis Teknik- og Miljøudvalget på baggrund af dette notat måtte ønske at drøfte sagen igen, kan et eller flere udvalgsmedlemmer hæve sagen, så den behandles på et kommende møde i Teknik- og Miljøudvalget.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har modtaget orienteringen på udvalgs-mødet den 29. januar 2024, vil Teknik- og Miljøforvaltningen godkende den nye almene boligorganisation Christiania Boligorganisation, når det endelige ansøgningsmateriale foreligger, og kravene vurderes opfyldte. Teknik- og Miljøforvaltningen vil herefter orientere Fonden Fristaden Christiania og KAB herom, og indberette godkendelsen til Social- og Boligstyrelsen, Udbetaling Danmark og Landsbyggefonden. Lokalplansarbejdet ifm. krav om en ny lokalplan forventes fortsat at kunne

igangsættes sideløbende, hvorfor den endelige placering af de almene afdelinger og boligtyper først vil blive fastlagt senere.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Ansøgning om godkendelse af oprettelse af en ny almen boligorganisation på Christiania

Fonden Fristaden Christiania (i det følgende Fonden) og den almene administrationsorganisation KAB s m b a (i det følgende KAB) skal hermed anmode kommunalbestyrelsen i Københavns Kommune om at godkende oprettelsen af den almene boligorganisation "Christiania Boligorganisation" i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 1, stk. 2, samt lov om almene boliger m.v. § 1, stk. 1, nr. 1.

Baggrund

Den 22. juni 2011 indgik staten og Fonden en rammeaftale om overdragelse af Christianiaområdet til Fonden.

Aftalen har ifølge staten og Fonden haft en positiv effekt på udviklingen af Christianiaområdet. For at understøtte den fortsatte udvikling i området inden for rammerne af Christianias særlige fællesskab, indgik fællesskabet via Fonden Fristaden Christiania den 30. august 2022 en tillægsaftale om bl.a. opførelsen af 15.000 m² boligbyggeri som udgangspunkt i regi af almene boliger.

Tillægsaftalen indeholdt også aftaler om ændrede og mere fleksible låneforhold for Christiania, flytningen af 6 aftalte bygninger og istandsættelsestiltag vedrørende diverse bygninger.

Endelig forudsatte aftalen også en overdragelse af Christianshavns Vold til Christianiafonden. Tillægsaftalen fastsatte et mangeårigt indfasningsforløb frem til 2031.

Man ønsker med denne ansøgning at fremme udviklingen hurtigere og i videst muligt omfang realisere tillægsaftalen inden for en kortere år-række.

Det fremgår af tillægsaftalens pkt. 1, side 1, jf. Bilag 1, side 31 n, at:

"I den forbindelse skal Fonden bede kommunen om at lokalplanlægge til almene boliger og derefter indgå aftale med en etableret almen boligorganisation om køb af grund og byggeret. Boligerne udlejes efter de gældende regler for almene boliger, herunder med kommunal anvisningsret. Aftalen med en almen boligorganisation skal være indgået senest 1 år efter nærværende aftale er indgået."

Fonden har til orientering, i forlængelse af tillægsaftalen, indgået en samarbejdsaftale med KAB. Efter denne skal KAB "rådgive Fonden Fristaden Christiania om stiftelse af den almen boligorganisation...." samt støtte Fonden Fristaden Christiania i "udarbejdelsen af de fornødne dokumenter og administrative tiltage til brug for etablering af en almen boligorganisation med den fornødne økonomiske og juridiske bistand".

Nærværende ansøgning skal anses som ansøgnernes ønske om i videst muligt omfang at foretage de nødvendige tiltag for at fremme udviklingen af Christianiaområdet, som blev iværksat i forbindelse med Christianiafondens stiftelse i 2011 og indgåelsen af aftalerne med den danske stat i 2011 og 2022.

Ansøgerne ønsker at fremme de nødvendige formelle organisatoriske tiltag i aftalen med staten for dermed at åbne mulighed for, at der på Christianiaområdet, i overensstemmelse med statens ønsker, gives de bedste muligheder for økonomisk, socialt, miljømæssigt bæredygtigt støttet boligbyggeri. Der vil i givet fald blive tale om et større antal nye beboere, som på rimelige økonomiske vilkår i fremtiden vil kunne drage fordel af de mange fællesfaciliteter inden for kultur, natur og det sociale, som Christiania tilbyder.

Driftsbekendtgørelsen opstiller betingelser for oprettelse af en ny boligorganisation. Betingelserne kommenteres i det følgende.

Behov for boligorganisationen for gennemførelsen af det fornødne almene boligbyggeri i området, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger § 1, stk. 2, nr. 1

Overvejelserne i fondsbestyrelsen har gået på, hvorvidt der skulle oprettes en ny boligorganisation, eller en eksisterende almen boligorganisation med hjemsted uden for Christiania skulle købe grund på Christiania med henblik på opførelsen af de almene boliger.

Efter udbud og samråd med flere boligselskaber, er det KABs vurdering, at en ny selvstændig boligorganisation bedst vil kunne håndtere den særlige konstruktion, der fremover vil være på Christiania mellem Fonden og de nybyggede almene boliger.

Dette vil sikre, at de nye beboere og boliger bedst muligt integreres med Christiania, samtidig med at de kan etableres i en kendt og lovreguleret ramme med kommunalt tilsyn, som samtidigt giver rum og mulighed for, at Christianias egenart bevares.

Fonden har på denne baggrund taget initiativ til stiftelse af den almene boligorganisation "Christiania Boligorganisation" (se bilag) med hvilken der kan indgås aftale om "køb af grund og byggeret", som der hermed søges om godkendelse af.

Boligorganisationens tilsikring af effektiv administration af afdelinger under opførelse, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 1, stk. 2, nr. 2

Med den nye boligorganisation "Christiania Boligorganisation" tilvejebringes en formel ramme for tilsikring af effektiv administration af boligorganisationen og dens afdelinger under kommende opførelse i overensstemmelse med gældende lovgivning om udlejning og anvisning af almene boliger.

Forud for ibrugtagelse af nybyggeriet vil der på sædvanlig vis skulle aftales en udlejningsaftale mellem Københavns Kommune og boligorganisationen.

Det er til orientering, jfr. den indgåede samarbejdsaftale mellem Fonden Fristaden Christiania og KAB "parternes fælles forventning, at der arbejdes hen imod indgåelse af en egentlig administrationsaftale...".

At almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligsektor i området ikke taler imod oprettelse af flere boligorganisationer, jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 1, stk. 2, nr. 3

Det er Fonden og KAB's klare opfattelse, at almindelige hensyn til forenkling og strukturrationalisering af den almene boligsektor i området ikke taler imod oprettelse af Boligorganisationen Christiania.

Afsluttende bemærkning

Da der på stiftelsestidspunktet ikke er lejere i boligorganisationen, vil beboerdemokratiet i henhold til lov om almene boliger m.v. skulle etableres efterhånden som nybyggeriet etableres og de nye lejere flytter ind. Vedtægterne opererer derfor med en interimbestyrelse, der i den indledende fase kan træffe de nødvendige beslutninger i forhold til boligorganisationens drift.

Interimsbestyrelsen består af følgende hvoraf flere har langvarig erfaring med boligområdet og den gældende lovgivning herom:

- Bestyrelsesmedlem 1: Udpeges af Fonden Fristaden Christiania efter indstilling af Fællesmødet.
- Bestyrelsesmedlem 2: Udpeges af Fonden Fristaden Christiania efter indstilling af Fællesmødet.
- Bestyrelsesmedlem 3: Udpeges af Fonden Fristaden Christiania efter indstilling af Fællesmødet.
- Bestyrelsesmedlem 4: Udpeges af Fonden Fristaden Christiania efter indstilling af Fællesmødet.

- Bestyrelsesmedlem 5: Steffen Morild, medlem af organisationsbestyrelsen i 3B (tidligere formand) samt næstformand i KAB's bestyrelse.
- Bestyrelsesmedlem 6: Søren Emil Schütt, medlem af organisationsbestyrelsen i AKB, København og afdelingsbestyrelsen i Lundtoftegade.
- Bestyrelsesmedlem 7: Sanne Kjær, kundedirektør i KAB

Såfremt nærværende ansøgning giver anledning til fremsendelse af yderligere, er Københavns Kommune naturligvis velkommen til at kontakte Fonden og KAB.

Med venlig hilsen

Navn

Navn

V/ Fonden Fristaden Christiania

Bilag

Vedlagt nærværende ansøgning er følgende bilag:

- Bilag 1: Aftale og tillægsaftale indgået mellem Fonden Fristaden Christiania og staten af den 22. juni 2011 og af den 30. august 2022
- Bilag 2: Stiftelsesdokument for "Christiania Boligorganisation af 30. august 2023
- Bilag 3: Vedtægter for "Christiania Boligorganisation
- Bilag 4: Samarbejdsaftalen mellem Fonden Fristaden Christiania og KAB
- Bilag 5: Notat om den kommende boligorganisations økonomi.
- Bilag 6: Realiseringsplan for støtte byggeri, vedtaget på Christianias Fællesmøde 2023.12.04

STIFTELSESDOKUMENT

for CHRISTIANIA BOLIGORGANISATION

20230830

Undertegnede

Fonden Fristaden Christiania

C/O Advokaterne Foldschack & Forchhammer
Skindergade 23, 4.
Postboks 2257
1159 København K
CVR-nr. 34 20 30 83

har dags dato stiftet en ny, selvstændig almen boligorganisation i henhold til almenboligloven under navnet:

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION har til formål er at udvikle og drifte boliger og fællesfaciliteter på Christiania i samarbejde med Christiania Fonden.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION er forpligtet til at indgå i et grundejerfællesskab med Christiania Fonden og evt andre aktører på Christiania om udvikling og drift af fællesfunktioner og infrastruktur på Christianiaområdet, hvor lokalt ejerskab, engagement og egen forvaltning prioriteres højt.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION skal understøtte Christianiaområdets fortsatte udvikling og beståen, som et alternativt bolig-, kultur- og erhvervsområde med et kulturelt socialt virkefelt og en socialt bredt sammensat beboergruppe.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger, der bygger på Christianias værdier om bæredygtighed både ressourcemæssigt, energimæssig og driftsmæssigt såvel som byggesystemer og drift hvor beboerne har et medansvar og mulighed for med- og selvbyg.

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION udvikler og drifter boliger med boformer der prioriterer bofællesskaber, kollektiver, naboskab og mangfoldighed.

Realiseringen af CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION sker på betingelse af at forholdene i FORUDSÆTNINGSDOKUMENTET (bilag 1) afklares.

Stiftelsen er til samtidig sikring af en rimelig konkurrence mellem boligorganisationerne i Københavns Kommune, jf. driftsbekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Københavns Kommune skal godkende CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs erhvervelse af køb af grund og byggeret i henhold til almenboliglovens § 26, stk. 1.

Det er hensigten, at CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION vil få og sikre en effektiv administration og drift af afdelinger, som oprettes i CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATION .

Stiftelsen skal have retsvirkning og virkning i regnskabsmæssig hense fra den [indsæt dato].

CHRISTIANIA -BOLIGORGANISATIONs revisor er [indsæt virksomhed].

For boligorganisationens virke gælder vedlagte vedtægter.

Underskriftside følger

(Underskriftsside til stiftelsesdokument)

Som stifter:

For Fonden Fristaden Christiania

Forperson, Johannes Simon Brandt

Næstforperson, Knud Foldschack

Dato:

Dato:

Underskrift:

Underskrift:

Næstforperson, Chai Alvida Lentz Andersen

Dato:

Underskrift:

Peter Ingemann Hansen

Klaus Danzer

Dato:

Dato:

Underskrift:

Underskrift:

Peder Winkel Agger

Mette Prag

Dato:

Dato:

Underskrift:

Underskrift:

Majbrit Beran Berlau

Sarah Katrine Onsberg Christiansen

Dato:

Dato:

Underskrift:

Underskrift:

Christianias Boligorganisation; Økonomiske aspekter

Opbygning af egenkapital

Den nyetablerede almene boligorganisations økonomi vil altovervejende være synonym med økonomien i den første boligafdeling, som organisationen opfører.

Boligorganisationen har ingen startkapital men vil langsomt få opbygget en egenkapital og en dispositionsfond gennem de lovpligtige løbende bidrag, som beboerne i den nye boligafdeling indbetaler over huslejen, når denne er opført og ibrugtaget.

Finansiering af den indledende fase

Den nødvendige risikovillige kapital til finansiering af den indledende fase forudsættes tilvejebragt af Fonden Christiania. Lånet forventes givet på almindelige gængse vilkår og tilbageført i forbindelse med den samlede slutfinansiering af den første boligafdeling.

Lånet anvendes til finansiering af det indledende forløb hvor boligorganisationen besluttet etableret samt til den efterfølgende proces med udarbejdelse af lokalplan og udvikling af et skitseforslag, der vil lægge til grund for et efterfølgende skema A tilsagn til det første nybyggeri.

I forhold til den ovennævnte "efterfølgende proces" har der på et indledende plan været drøftelser med eksterne fonde og der opleves en stor velvilje i forhold til at bidrage til udvikling af både bæredygtigheds tiltag og naboskaber såfremt der bliver tale om projekter med perspektiv, der leder mod generaliserbarhed.

Finansiering af opførelsen af den første boligafdeling

Der er forventningen, at det vil være muligt at opnå aftale om byggelån til mellemfinansiering i opførelsesperioden og efterfølgende slutfinansiering i form af realkreditlån.

Banker og realkreditinstitutter har i denne sag, udtrykt særlig grad af fokus på at være betrygget i, at de finansielle ydelser kan forventes håndteret med den høje grad af stabilitet og sikkerhed, som det historisk har været tilfældet i alment boligbyggeri. Det er derfor tilkendegivet som et krav for finansiering, at forretningsførelse af opførelsen af den almene boligafdeling og efterfølgende administration vil blive varetaget af en erfaren administrator af alment boligbyggeri ligesom behovet for garantistillelser på lån i forbindelse med mellemfinansieringen i opførelsesperioden er af central betydning.

Den første boligafdeling er beregningsteknisk sat til at udgøre 75 boligheder på i alt 5.000 m² og opføres som alment bofællesskab indenfor støtterammen for almene familieboliger. Det endelige projekt er dog uafklaret og skal fastlægges i tæt dialog med Christiania.

I 2023 priser giver ovenstående forudsætninger en samlet anskaffelsessum på 146 mio. kr. inklusive moms. Dette beløb skal indeholde alle udgifter, der indgår i opførelsen af de første boliger, som opføres i etape I, herunder indfrielse af lånet fra Christianiafonden samt de opnåelige byggeretsudgifter.

Når byggeriet er færdigt og har modtaget ibrugtagningstilladelse, afløstes byggelånet med et støttet realkreditlån på 88% af den samlede anskaffelsessum. De sidste 2% af finansieringen udgøres af beboerindskud, som betales af de nye beboere ved indflytning.

Når boligerne er udlejede og ibrugtaget udføres der et byggereregnskab, der fremsendes som skema C. Når dette er godkendt i kommunen, er nybyggeriet formelt afsluttet.

Kommunalt grundkapitallån & grundkøbslån fra fonden for blandede byer.

Når der er opnået skema A tilsagn fra Københavns Kommune, vil kommunen kunne udbetale det kommunale grundkapitallån svarende til 10% af den samlede anskaffelsessum eller 14,6 mio. kr. Der er tale om et 50-årigt rente og afdragsfrit lån.

De 14,6 mio. kr. kan anvendes til afklaring af jordbundsforhold, forurening og andre byggemodningsforhold samt til projektering af byggeriet.

Fonden for blandede byer påregnes, på baggrund af konkret ansøgning, desuden søgt om grundkøbslån jfr. intentioner i L136 om "at understøtte kommunernes arbejde med at lave ambitiøse planer for etablering af flere almene boliger..". Her henvises særligt til, at der bliver tale om 100 % alment byggeri (mod lokalplans krav om 25 %) samt de særligt komplicerede forhold der vil gøre sige gældende i denne sag.

Afhængigt af imødekommelsen heraf, vil det forventeligt blive nødvendigt at supplere det udbetalte grundkapitallån med en projekteringskredit gennem en bank. Det konkrete behov for supplerende kredit afhænger af omfanget af afklaring af ovenstående forhold.

Når projektet efter endt projektering har været i udbud, kan kommunen give et skema B tilsagn, der giver mulighed for at påbegynde opførelse af byggeriet.

Den kommende almene boligafdeling; Drift og husleje

Det forventes, at byggeretter og andele i fællesbygninger kan erhverves på vilkår, der gør det muligt at realisere et ambitiøst alment byggeri, med høj grad af bæredygtighed og medbyg indenfor maksimumbeløbets rammer.

Det forudsættes, at grundene til bygningerne til den nye almene afdeling sokkeludstykket. Alle fælles opholdsarealer, infrastruktur og adgangsveje placeres derfor i en fælles grundejerforening med Christiansafonden. I grundejerforeningen indgår også fælleslokaler (f.eks. Maskinhallen der vil servicere den kommende boligorganisation, Rejsestalden som vil varetage en række fælles driftsopgaver, diverse fællesbeboerlokaler etc.).

Beboerne i den nye boligafdeling betaler en omkostningsbestemt husleje. Lejen udgøres af nettokapitaludgifter på 876 kr. pr m² (svarende til 3% af den forventede anskaffelsessum) samt udgifter til drift (omfattende offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter samt henlæggelser) og ejerforening på groft estimeret til i alt 850 kr. pr. m².