



**INDSTILLING OM CHRISTIANIA - BILAG NR. 5.
NOTAT OM DEN ALMENE BOLIGORGANISATION PÅ CHRI-
STIANIA**

I. STIFTELSE AF DEN ALMENE BOLIGORGANISATION

Ansøgning om forhåndsgodkendelse.

Kommunen har modtaget en ansøgning fra KAB om en forhåndsgodkendelse af, at der bliver oprettet en selvejende almen boligorganisation på Christiania under navnet BoligOrg. Ansøgningen samt bilagene til ansøgningen fremsendes efter diskussion på Christiania og med bemyndigelse fra Christianias Fællesmøde den 18. februar 2008.

Ansøgningen er udarbejdet inden for rammerne af almenboligloven og aftalen mellem Christiania og Staten (i det følgende kaldet Christianiaaftalen) samt Christianialoven.

Christianiaaftalen forudsætter, at kommunen myndighedsbehandler en anmodning om stiftelse inkl. vedtægter og andre væsentlige stiftelsesdokumenter med henblik på en betinget godkendelse af en almen boligorganisation senest den 1. maj 2008.

Det er endvidere fastsat i aftalen, at Christiania senest den 1. juli 2008 skal hæve retssagen om hævd og brugsret mod staten. Hæves retssagen ikke, ophører det videre arbejde mellem parterne, der herefter koncentrerer deres indsats om at forberede retssagen.

Ansøgningen om forhåndsgodkendelse af boligorganisationen skal ses som en del af en samlet politisk løsning for Christiania. Christianias endelige tilslutning til boligorganisationen og det kompromis, den er udtryk for, afhænger derfor af Christianias samlede beslutning og accept inden den 1. juli 2008.

Stiftelsen af BoligOrg afhænger dermed af Christianias samlede beslutning inden 1. juli 2008. Accepterer Christiania aftalen med Staten, vil BoligOrg blive stiftet i sommeren 2008, sådan at boligorganisationen kan gå i drift 1. januar 2009. Det er hensigten, at boligorganisationen vil blive stiftet af en gruppe christianitter sammen med eksterne professionelle rådgivere.

Det er tanken, at boligorganisationen kun skal have én afdeling indtil videre.

Forvaltningen går ud fra, at boliger vil blive mærket som familieboliger.

Vedtægtsudkast.

Ansøgningen er vedlagt et vedtægtsudkast, jf. bilag 9.

Center for Bydesign
Støttet Byggeri

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1290

Direkte
3366 1323

Telefax
3366 7020

E-mail
pialun@tmf.kk.dk

Vedtægtsudkastet er udarbejdet på grundlag af standardvedtægten for selvejende almene boligorganisationer, men indeholder en række afvigelser, hvoraf nogle kræver tilladelse som forsøg efter almenboliglovens § 144.

Ifølge formålsparagraffen er den overordnede idé at medvirke til at opbygge et selvstyrende samfund, hvor individet kan udfolde sig under ansvar over for fællesskabet. BoligOrg skal være enkel, eksperimenterende og bæredygtig samt arbejde for at opretholde Christiania som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt, socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboer/brugergruppe, hvor Christiania opleves som en helhed.

Vedtægtsudkastet afspejler et ønske om at fastholde den nuværende organisering og beslutningsproces på Christiania, hvor mange ting løses lokalt på mødemøder, og hvor beslutninger, der vedrører hele Christiania, tages på fællesmøder.

Som følge heraf er standardvedtægten bestemmelser om, at øverste myndighed er et valgt repræsentantskab fraveget, og i stedet består boligorganisationens øverste myndighed af BoligOrg's bestyrelse samt af alle personer på 15 år og derover med folkeregisteradresse i en bolig i boligorganisationen. Den øverste myndighed kaldes OrgForsamlingen.

Samtidig giver vedtægterne mulighed for, at alle andre beboere i boliger beliggende på arealer, der er omfattet af Christianias grundejerforening, får møde- og taleret samt ret til at stille forslag til behandling på mødet.

Beslutninger træffes ved kvalificeret flertalsafgørelser på 2/3 af de afgivne stemmer, hvis der ikke kan opnås enighed på OrgForsamlingen. Tilsvarende træffes beslutninger ved kvalificeret flertal i bestyrelsen og på afdelingsmødet.

Der er tale om et § 144-forsøg, idet beslutninger træffes ved almindeligt flertal ifølge normalvedtægten. Forsøget løber i 10 år. Baggrunden for forsøget er, at Christiania i dag fungerer på grundlag af et konsensusdemokrati, og at mange christianitter ser beslutninger på grundlag af almindeligt flertal som et udtryk for, at et lille beboerflertal bestemmer over de øvrige beboere. Ideen om, at beslutninger skal træffes ved enighed er således et af Christianias markante karakteristika, og forsøget er en delvis imødekommelse af et ønske om at opretholde konsensusdemokratiet.

I en implementeringsfase på 5 år skal der i øvrigt som § 144-forsøg kunne indkaldes til ekstraordinært møde i Org.forsamlingen og afdelingsmødet med kortere frist henholdsvis forkortet varsel, dels fordi der på Christiania er tradition for at kunne fortsætte en drøftelse og

revurdere beslutninger på nye møder, dels fordi der er behov for at lette beslutningsprocessen i den første fase af boligorganisationens eksistens.

Boligorganisationen skal kun bestå af én afdeling, og der vælges som udgangspunkt ikke afdelingsbestyrelse, idet organisationsbestyrelsen og områdemøderne i stedet varetager afdelingsbestyrelsens opgaver.

Det er vigtigt at forstå BoligOrg i sammenhæng med Christiania Fonden og Fonden Christianias Boliglaboratorium. Disse tre organisationer skal i et samarbejde blandt andet gennem en grundejerforening varetage alle fælles forhold på Christiania.

Som følge heraf består boligorganisationens bestyrelse af 11 medlemmer inklusiv formanden, hvoraf 6 medlemmer vælges af og i blandt BoligOrg's beboere, Christiania Fonden udpeger 3 medlemmer og Fonden Christianias Byggelaboratorium udpeger 2 medlemmer.

Under forudsætning af Velfærdsministeriets godkendelse af de relevante forsøg har forvaltningen ikke yderligere bemærkninger til vedtægtsudkastet og kan anbefale det som grundlag for boligorganisationen.

§ 144 forsøg

Ifølge almenboliglovens § 144 kan Velfærdsministeriet i særlige tilfælde tillade, at de for alment byggeri fastsatte bestemmelser fraviges med henblik på forsøg med byggemetoder, boligformer, eller forhold vedrørende driften af alment byggeri, herunder udlejning og anvisning.

KAB har fremsendt den som bilag 10 vedlagte principielle ansøgning om godkendelse af en række forsøg efter § 144. Forsøgene har været diskuteret på Christiania og Fællesmødet har den 18. februar 2008 accepteret fremsendelsen.

Hovedparten af de ansøgte forsøg følger enten af aftalen mellem Christiania og staten eller er grundigt drøftet under forhandlingsforløbet.

Det er en forudsætning ifølge Christianiaaftalen, at kommunen accepterer forsøgene inden ministeriets godkendelse.

Behovet for forsøgsrækken skyldes primært et ønske om, at BoligOrg skal være eksperimenterende og decentral således, at de enkelte områder fortsat kan være forskellige, og hvor beboerne stadig har ansvaret for vedligeholdelse og i nogen grad fornyelse af egen bolig mod et billigere huslejeniveau.

Derudover skal forsøgsrækken også muliggøre en genopretning af bygninger, udstykning og ejerlejlighedsopdeling, erhvervsudlejning på nærmere angivne vilkår m.m.

KAB understreger, at der kan opstå behov for flere forsøg, og at der forventes en pragmatisk imødekommenhed og smidighed fra alle parter. Herunder i forbindelse med de eksperimenterende boligformer, som er forudsat i lokalplanforslaget.

Forsøgsrækken består blandt andet i forsøg med vedtægtsforhold, ny-byggeristøtte til genopretning af de bygninger, boligorganisationen erhverver, forsøg med huslejevfordeling, boligindretning- og størrelse, vedligeholdelse, differentieret husleje m.m. De enkelte forsøg vil blive mere indgående omtalt i de relevante afsnit.

Det anbefales, at Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler Velfærdsministeriet, at kommunen kan acceptere den ansøgte række af § 144-forsøg.

Budgetter for boligorganisationen og afdeling, udlejning og drift
Budget og husleje: Budgetter for boligorganisation og afdeling er vedlagt som bilag 11.

Da den ejendom, som boligorganisationen skal overtage ikke er endeligt opmålt og fordelingen mellem bolig- og erhvervsareal heller ikke er endeligt fastlagt, er budgettet for nemheds skyld baseret på 32.000 m² boligareal.

Budgetterne bygger på de økonomiske rammer i aftalen mellem Christiania og staten, herunder muligheden for at finansiere købet af de tidligere kasernebygninger med et 40-årigt statslån på 80 mio. kr. (2006-niveau) svarende til 3.500 kr. pr. etagemeter. Lånet kan forhøjes med 15 mio kr. (2006-niveau), der udbetales kontant. Lånet, der får sikkerhed i ejendommen, forrentes med 4,5 pct. Lejen af areal til bygninger på lejet grund beregnes ligeledes af byggeretsprisen på 3.500 kr. med et kapitalafkast på 4 pct.

De 15 mio. kr. er en startkapital, der anvendes til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og til tab ved fraflytning, arbejdskapital i boligorganisationen, henlæggelse til beboerindskud i forbindelse med genopretningen samt udgifter i stiftelsesperioden.

Som det fremgår af budgettet for afdelingen er de samlede udgifter 19,82 mio kr. Den samlede lejeindtægt er 15,78 mio kr., ydelsesreduktion fra staten er på 3,42 mio kr. og resten er renteindtægt og tilskud fra boligorganisationen.

Ydelsesreduktionen er en regulering af ydelsen på lånet til staten som skal gøre det muligt for nuværende beboere at sidde for en lavere husleje end reglerne om balanceleje ellers ville føre til samtidig med, at boligorganisationen overholder reglerne om balanceleje. Parametrene for beregningen fremgår af Christianiaaftalen.

Ydelsesreduktionen er betinget af, at genopretningen gennemføres i henhold til Christianiaaftalen. Ydelsesreduktionen forudsætter et § 144-forsøg.

Huslejen pr. m² inkl. ydelsesreduktion, som en nuværende beboer skal betale i 1. budgetår, kan herefter beregnes til 493 kr. Huslejen uden ydelsesreduktion ville være 600 kr. pr. m², hvilket er den leje en beboer, der først flytter ind efter 1. januar 2009, skal betale i 1. budgetår. Efterhånden som genopretningen gennemføres, stiger huslejen, men nuværende beboere vil hele tiden have en lavere husleje end kommende beboere.

Der budgetteres i øvrigt med en betalingsprocent på 90 i boligorganisationens første levetid, der forventes at stige til et niveau svarende til andre boligorganisationer over en årrække.

Udlejning til indehavere af brugsrettigheder: Boligorganisationen er forpligtet til at tilbyde lejekontrakter til de fysiske og juridiske personer, der indtil overtagelsesdagen har en brugsret i henhold til Christianialoven til bygninger, som boligorganisationen erhverver. Lejekontrakten skal vedrøre den bolig, de pågældende har brugsrettighed til. Udlejning i øvrigt skal ske i henhold til udlejningsaftalen, jf. nedenfor.

Drift: En række af § 144-forsøgene vedrører driften af boligorganisationen.

Normalt er det udlejeren, der skal vedligeholde det lejede udvendigt. Der er på Christiania en lang tradition for, at beboerne deltager i den udvendige vedligeholdelse, udover hvad der normalt kan pålægges beboere i almene boliger. Der er et stærkt ønske om, at beboerne også fremover skal være forpligtet til aktivt at deltage i den fælles udvendige vedligeholdelse af bygninger. Der søges derfor om tilladelse til som § 144-forsøg at fastsætte regler for beboernes deltagelse i den udvendige vedligeholdelse. Forsøget giver ikke udvidet adgang til at ophæve lejemålet ved misligholdelse af forpligtelsen.

Huslejen skal normalt fordeles efter den indbyrdes brugsværdi. Boligernes etageareal er udgangspunktet for fordelingen, ligesom der kan tages hensyn til beliggenhed, indretning m.v. Det må antages, at der er store forskelle på brugsværdien af de kommende almene boliger, hvilket blandt andet skyldes, at mange beboere har lagt et stort arbejde i at forbedre deres bolig. For at undgå, at beboere der har renoveret deres boliger for egen regning kommer til at betale for dette en gang til gennem en højere husleje på grund af større brugsværdi, ansøges om tilladelse til et forsøg med huslejev fordelingen, der tager højde for denne problemstilling. Forsøgets endelige formulering er endnu ikke fastlagt, men kræver en nøjere kortlægning af problemstillingen.

Der søges desuden om forsøgstilladelse vedrørende indvendige vedligeholdelsesreglement, husorden og råderet.

Christianiaaftalen forudsætter, at den almene boligorganisation skal administreres af en professionel administrator så længe det statslige økonomiske engagement i området efter statens opfattelse nødvendiggør det. Administratoren skal have en væsentlig erfaring med administration af almene boliger og skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Forvaltningen finder, at den største risiko i driftsbudgetterne er spørgsmålet om de 90 pct. af de potentielle lejeindtægter indbetales. Med dette forbehold finder forvaltningen, at de fremsendte driftsbudgetter er realistiske.

Udlejningsaftale

Udgangspunktet for udlejning af almene familieboliger er ventelisteudlejningen, der kan kombineres med aftale om fleksibel udlejning af op til 90 pct. af familieboligerne i en afdeling. Kommunen har krav på at få stillet indtil hver 4. ledige familiebolig til rådighed for boligsocial anvisning og kan kræve indtil hver 3. ledige bolig stillet til rådighed for genhusning i forbindelse med byfornyelse, hvilket er begrænset til hver 9. ledige almene bolig i Københavns Kommune.

I relation til den almene boligorganisation på Christiania er situationen imidlertid speciel, idet aftalen mellem Christiania og Staten indeholder bestemmelser om udlejningen, som parterne tillægger stor vægt. Overholdelse af aftalen kræver tilpasning af kommunens sædvanlige politik på udlejningsområdet, blandt andet indgåelse af 15-årige udlejningsaftaler som forsøg, jfr. den som bilag 10 vedlagte principielle ansøgning herom fra KAB nævnt i afsnittet ovenfor om § 144 forsøg.

Christianiaaftalen opererer med to udlejningsmodeller - en *40/60 model*, som vil kunne træde i kraft den dag boligorganisationen går i drift den 1. januar 2009, og en løsere skitseret *30/70 model*, der forudsætter mere omfattende forhandlinger mellem boligorganisationen, kommunen og Staten bl.a. om kriteriernes præcise formulering, før aftale kan indgås. De to modeller er nærmere beskrevet nedenfor. Det er oplyst, at Christiania arbejder videre med udlejningsreglerne for BoligOrg i perioden frem til den 1. maj 2008.

Aftidsmæssige årsager foreslås, at forvaltningen bemyndiges til at indgå aftale med den almene boligorganisation og Staten v/ Slots- og Ejendomsstyrelsen om fleksibel udlejning med udgangspunkt i vedlagte aftaleudkast (40/60-model), der er udarbejdet af forvaltningen, jf. bilag 6.

De opstillede succeskriterier er i første omgang meget bredt formuleret. Det er tanken, at parterne skal arbejde videre med en konkretisering heraf, så de bliver mere målbare. Det er forudsat, at der indenfor de i Christianiaaftalen angivne rammer vil være mulighed for at foretage mindre justeringer i aftalens øvrige bestemmelser, såfremt for-

valtningen, boligorganisationen og Staten er enige herom. Behovet for denne bemyndigelse skyldes særligt et hensyn til den almene boligorganisation, som af gode grunde ikke har haft nogen indflydelse på hverken Christianiaaftalen eller de drøftelser, som forvaltningen har haft med KAB og Staten om aftalen.

Den endelige aftale forudsættes herefter indgået uden yderligere politisk behandling i forbindelse med stiftelsen af den almene boligorganisation, så den kan danne grundlag for udlejningen pr. 1. januar 2009. Aftalen er vedlagt som bilag 6.

Aftalen er baseret på 40 pct.'s udlejning efter venteliste og 60 pct.'s udlejning efter fleksible udlejningskriterier, der er nærmere fastlagt og vægtet i Christianiaaftalen.

Aftalen er uopsigelig i 15 år - også fra kommunens side.

En række af vilkårene i aftalen er fastlagt i Christianiaaftalen. Der er herudover taget udgangspunkt i den rammeaftale og de konkrete udlejningsaftaler, som Københavns Kommune har indgået med henholdsvis Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds og de københavnske boligorganisationer for perioden 2007-2010.

Eksisterende kollektiver i boligorganisationens bygninger er ikke omfattet af udlejningsaftalen, og der skal udarbejdes særskilt anvisningsaftale for hvert enkelt kollektiv. Aktuelt foreligger ikke oplyst, hvor mange eksisterende kollektiver den almene boligorganisation vil rumme.

Aftalen er bygget op således, at genhusning af nuværende beboere på Christiania går forud for al anden udlejning uanset om de, der har genhusningsbehovet, bor i bygninger, der erhverves af boligorganisationen, eller i bygninger andre steder på Christiania. På grund af denne genhusningsforpligtelse friholdes boligorganisationen i aftaleperioden for kommunens sædvanlige krav om, at hver 9. ledige bolig stilles til rådighed for byfornyelsen. I øvrigt er kommunen ifølge Christianialoven forpligtet til at sørge for genhusning efter byfornyelseslovens regler. Socialforvaltningen har accepteret, at genhusningen også går forud for kommunens anvisningsret til hver 4. ledige bolig i den almene boligorganisation.

Boligsøgende, der afgiver en anden ledig bolig i afdelingen/organisationen, har fortrinsret til alle ledige boliger. Det gælder dog ikke boliger, der anvendes til genhusning eller kommunal anvisning.

Kommunen vil ifølge aftalen have anvisningsret til 25 pct. af de ledige boliger. Dog går genhusning forud for al anden udlejning herunder også kommunens anvisningsret. En bolig der anvendes til genhusning betragtes altså i denne sammenhæng ikke som værende ledig.

En analyse af beboersammensætningen i den kommende boligorganisations boliger, viser, at 41,6 pct. af beboere mellem 18 og 64 år modtager overførselsindkomst og at det tilsvarende tal for alle beboere over 18 år er 41,1 pct. Socialforvaltningen har derfor tilkendegivet, at man ikke fra start af vil gøre anvisningsretten gældende, da der er tale om et såkaldt "40 + område", som ifølge den mellem kommunen og Boligselskabernes Landsforenings 1. kreds indgåede aftale om nye udlejningsmodeller m.v. skal friholdes for boligsocial anvisning. Forvaltningen forbeholder sig dog på et senere tidspunkt at gøre anvisningsretten gældende, hvis området skifter status, eller behovet for boliger til boligsocial anvisning nødvendiggør dette.

Aftaleudkastet er usædvanligt ved at være uopsigeligt i 15 år og ved, at staten er part i aftalen. Det sidste er strengt taget ikke nødvendigt efter Christianiaaftalen, men praktisk, idet staten under alle omstændigheder forlanger at blive holdt orienteret om udlejningen med henblik på at sikre sig, at Christianiaaftalen overholdes, og idet staten alligevel kommer ind i billedet, hvis aftalen skal justeres.

Foreløbige overvejelser om 30/70-modellen

Christianiaaftalen indeholder desuden en mulighed for, at boligorganisationen, staten og kommunen i enighed indgår en aftale om, at 30 pct. af de almene boliger udlejes efter anciennitet på venteliste og 70 pct. på grundlag af fleksible kriterier. Kriterierne skal være objektive og målrettes de særlige behov og problemstillinger i det pågældende boligområde. Der skal desuden indgå kriterier, der tilgodeser personer med arbejdsmarkedstilknytning, herunder med beskæftigelse på Christianshavn.

En aftale på grundlag af 30/70-modellen skal ligeledes løbe uopsigeligt i resten af perioden på 15 år.

Det må forventes, at boligorganisationen indenfor en overskuelig tidshorisont vil anmode om, at der indledes forhandlinger om en udlejningsaftale på grundlag af 30/70-modellen.

I modsætning til udlejning efter 40/60-modellen nævner Christianiaaftalen intet om kommunens boligsociale anvisning, hvilket forvaltningen fortolker som en bevidst udeladelse fra aftaleparternes side.

Derfor søges om en bemyndigelse til, at Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af Socialforvaltningen kan indgå i forhandlinger med boligorganisationen og staten om indgåelse af en aftale om fleksibel udlejning på grundlag af 30/70-modellen, hvis der er ønsker herom. Sådant aftale forudsættes indgået inden for rammerne af Christianiaaftalen uden boligsocial anvisning og ligeledes uopsigelig i den resterende del af den 15-års periode.

Der søges desuden om bemyndigelse til, at Teknik- og Miljøudvalget og Socialudvalget kan godkende en sådan aftale, som i givet fald vil skulle erstatte aftalen efter 40/60-modellen uden forudgående forelæggelse for Borgerrepræsentationen.

Der er allerede i det nuværende udkast til udlejningsaftale indsat som succeskriterium, at udlejningen skal fremme en socialt bredt sammensat beboergruppe. Hermed menes, at både socialt stærke og svage skal have en rimelig mulighed for at opnå en bolig på Christiania. Dette kriterium skal fastholdes, udvikles og præciseres i en eventuel ny udlejningsaftale som betingelse for, at kommunen opgiver sin boligsociale anvisning. I øvrigt bør der kun være tale om en betinget opgivelse af den boligsociale anvisning. Med andre ord: Fungerer udlejningsaftalen ikke efter hensigten for så vidt angår socialt svages muligheder for at få en bolig, træder den boligsociale anvisning i kraft igen.

Socialforvaltningen har haft lejlighed til at udtale sig om 30/70-modellen og har på de betingelser, der fremgår ovenfor, accepteret at indgå i en dialog om denne udlejningsmodel.

Afslutningsvis bemærkes, at udlejningen forudsætter to forsøgstilladelse efter almenboliglovens § 144. Det ene angår aftalens uopsigelighed i 15 år og statens deltagelse som part i aftalen. Det andet er en dispensation fra udlejningsbekendtgørelsen sådan, at boligorganisationen får mulighed for at genhuse nuværende beboere på Christiania inden for og uden for boligorganisationen, der som følge af opretning af volden, nybyggeri og renoveringen har behov for genhusning, jf. Christianialoven.

Principiel godkendelse af den almene boligorganisation

Christianialoven forudsætter ifølge formålsparagraffen en ændring af ejerskabet til bygninger m.v. på Christiania. Ifølge lovens forarbejder forudsættes herunder mulighed for at overdrage bygninger til en eksisterende eller nyoprettet almen boligorganisation med henblik på omdannelse til almene boliger.

Det er et led i Christianiaaftalen, som er blevet til på grundlag af Christianialoven, at der stiftes en almen boligorganisation, der skal overtage størstedelen af de statsbygninger, der rummer beboelse.

På denne baggrund og på baggrund af driftsbekendtgørelsen, hvorefter kommunen kan godkende oprettelse af nye almene boligorganisationer, anbefales det, at Borgerrepræsentationen godkender forhåndsansøgningen om stiftelse af en selvejende almen boligorganisation, og at bemyndige forvaltningen til at meddele godkendelsen, hvis der fremsendes en egentlig ansøgning, på betingelse af, at der ikke er væsentlige afvigelser i forhold til forhåndsansøgningen og indstillingen med bilag.

II. BYGNINGSSYN OG GENOPRETNING, FORURENING OG LEDNINGSFORHOLD

Side 10 af 17

Genopretning og bygningssyn.

Det er en central forudsætning i Christianiaaftalen, at den almene boligorganisation skal sørge for, at der sker en genopretning af samtlige bygninger, som den erhverver, inden for en 8-års periode efter overtagelsen af bygningerne. Senest 6 måneder efter erhvervelsen skal boligorganisationen udarbejde en detaljeret genopretningsplan, som skal godkendes af Slots- og Ejendomsstyrelsen.

Genopretningen omfatter ikke moderniseringsarbejder - heller ikke modernisering af køkken, bad og toiletfaciliteter - men alene følgende arbejder:

- Tag- og facadearbejder
- Brandsikring og flugtveje
- Sikkerheds- og sundhedsmæssige forhold i øvrigt
- Tekniske basisinstallationer som vand, el, afløbsinstallationer og som hovedprincip fjernvarmebaseret centralvarme
- Opretning af de bygninger, der forventes genfredet
- Myndighedskrav i øvrigt i forbindelse med erhvervelsen af bygningerne

Genopretningen skal ses i lyset af, at der som et § 144-forsøg søges om tilladelse til at fravige kravene i almenboligloven om boligstørrelse og tidssvarende indretning af almene boliger med køkken, bad, indlagt vand og forsvarligt afløb. Begrundelsen for forsøget er, at boligmassen på Christiania er atypisk og må antages at ville have vanskeligt ved at leve op til almenboliglovens krav.

På grundlag af foreløbige bygningsgennemgange anslår Christianiaaftalen genopretningsudgiften til 251 mio. kr. inkl. moms (2006 niveau) svarende til gennemsnitligt 7.894 kr. pr. etagemeter.

Bygningsyn

Som led i Christianiaaftalen har Slots- og Ejendomsstyrelsen igangsat yderligere bygningsyn af bygningerne på Christiania for at få et aktuelt og mere præcist billede af bygningernes tilstand. Bygningssynene danner endvidere grundlag for en prissætning af istandsættelsesbehovet i de bygninger, den almene boligorganisation skal overtage.

Medio februar 2008 er 74 % af den samlede bygningsmasse, der skal overgå til den almene boligorganisation, synet.

Overordnet kan det konstateres, at de synede bygninger der skal overgå til den almene boligorganisation, ikke er i ringe stand. Ligesom bygningsmassen er meget forskellig, er der også stor forskel i bygningernes tilstand.

De udførte bygningssyn danner baggrund for en prissætning af genopretning af de bygninger, som boligorganisationen overtager. Prissætningen er opgjort i prisindeks 107,5 som er byggeomkostningsindekset for boliger for 1. kvartal 2006.

Den samlede genopretningsudgift for bygninger der overtages af den almene organisation er pr. medio februar 2008 og i henhold til ovennævnte konditioner opgjort til ca. 244 mio. kr. inkl. moms (indeks 107,5).

Resultatet af de foreliggende bygningssyn sammenholdt med Christianiaaftalens anslåede genopretningsudgift på 251 mio. kr. inkl. moms indikerer, at genopretningsbudgettet er realistisk. Forvaltningen går i øvrigt ud fra, at genforhandlingsklausulen, jf. nedenfor, i givet fald vil kunne bringes i anvendelse, hvis der konstateres større uforudsete udgifter.

Finansieringen af genopretningen, byggeskadedækning og kommunens miljøretningslinier

For at undgå betydelige huslejeforhøjelser i forbindelse med genopretningen, skal den finansieres efter almenboliglovens nugældende regler for nybyggeristøtte som et § 144-forsøg.

Det vil sige, at kommunen skal indskyde 14 pct. af genopretningssummen som grundkapital. KAB har aftalt med Landsbyggefonden, at denne videreudlåner grundkapitalen til boligorganisationen efter almenboliglovens almindelige regler. Beboerindskuddet på 2 pct. dækkes over det 15 mio. kr. store lån, som boligorganisationen optager hos staten som startkapital. Resten finansieres med realkreditlån med kommunal garanti inden for 65 pct. til 84 pct. af ejendommens værdi. Beboerbetalingen er ca. 3,67 pct. af den samlede genopretningsudgift (det første år). Staten betaler ydelsesstøtte til realkreditlånet. Denne støtte er beregnet til ca. 65 mio. kr. (2006 niveau) i lånets løbetid.

Der søges derfor om en bevilling på Teknik- og Miljøforvaltningens budget for 2009 til at dække indskuddet i Landsbyggefonden. I den forbindelse har forvaltningen skønnet, at genopretningsudgiften på 251 mio. kr. i 2006 niveau svarer til anslået 308,9 mio. kr. i 2009 niveau. Den budgetmæssige bevilling til kommunal grundkapital kan derfor anslås til 43,25 mio. kr. i 2009 niveau. Beløbet skal kunne overføres til de følgende år i den 8-årige genopretningsperiode.

Et byggeri med støtte efter almenboligloven vil normalt være dækket af Byggeskedefonden for den almene sektor (BSF). BSF har imidlertid afvist at dække genopretningsarbejderne under henvisning til, at disse adskiller sig væsentligt fra de ombygninger, der omfattes af BSF, og at genopretningen snarere kan sammenlignes med et byfornyelsesarbejde.

Både KAB og forvaltningen ser gerne, at arbejderne dækkes af en byggeskedefond, og har derfor haft kontakt til Byggeskedefonden vedrørende Byfornyelsesarbejder (BvB), der overvejer at påtage sig dækningen. En betingelse for, at BvB kan påtage sig sagen, er dog, at arbejderne er omfattet af en byfornyelsesbeslutning. Byfornyelseslovens § 98, stk. 2, giver kommunen hjemmel til at yde tilskud til byfornyelsesforanstaltninger, der ellers ikke kan ydes støtte til, hvilket for eksempel gælder en almen boligorganisations afdeling.

Tilskuddet efter byfornyelsesloven fastsættes til et symbolsk beløb på 1.000 kr. per etape eller bygning, eller i alt 30.000 kr. Udgiften vil være uden statsrefusion, da der er tale om en almen afdeling. Bidraget til BvB udgør 1,5 pct. af genopretningssummen, der betales af kommunen på betingelse af, at afdelingen godtgør kommunen udgiften.

Det foreslås, at kommunen deltager i genopretningen med nybyggeristøtte, som beskrevet ovenfor, og at forvaltningen bemyndiges til at træffe en beslutning efter byfornyelseslovens § 98, stk. 2, omfattende genopretningsarbejderne med henblik på at opnå byggeskadedækning i BvB. Det skal være en betingelse, at afdelingen godtgør kommunen bidraget til byggeskedefonden.

Da der er tale om en hel særlig støttesag til en renovering, hvis økonomi og omfang er forud fastlagt i Christianiaaftalen, foreslås det at bemyndige forvaltningen til at dispensere fra kravene i kommunens miljøretningslinier, herunder kravet om bygas, i det omfang, det er nødvendigt for at gennemføre genopretningen indenfor Christianiaaftalens rammer.

Forurening

Slots- og Ejendomsstyrelsen har igangsat undersøgelse af forureningsniveauet på udvalgte områder af Christiania for at få et aktuelt billede af forureningernes omfang og niveau.

Undersøgelsens omfang

Forureningsundersøgelsen er udført som en orienterende undersøgelse med følgende to formål.

Dels at belyse forureningssituationen ved de bygninger, som forventes at overgå til en almen boligorganisation, og hvor der samtidig ud fra historiske oplysninger er risiko for forurening. Dels nærmere at belyse forureningssituationen i to områder, hvor der ved tidligere undersøgelser er konstateret kraftig forurening i de terrænnære jordlag.

Forureningsundersøgelserne er, bortset fra en enkelt, udført som udvendige jordprøver enten som blandede jordprøver, som poreluftprøver eller som prøver fra filtersatte miljøboringer. Der er i alt taget 15 blandede jordprøver, 7 poreluftpunkter og 8 filtersatte miljøboringer.

Resultat af forureningsundersøgelsen

Hovedkonklusionen på undersøgelsens resultater er, at de områder, som er udpeget til disse nærmere undersøgelser på grund af forventninger om særlig forurening, er alle konstateret forurenede i forventet grad eller i højere grad end forventet.

Enkeltresultaterne kan opsummeres således:

Ved "Butikken" er der i overfladejorden konstateret lettere forurening med metallerne bly og kviksølv samt tjærestoffet benz(a)pyren.

Under gulvet i "Grønsagen" er der konstateret poreluftforurening med opløsningsmidlet triklorethylen (TCE). På baggrund af antagelser om gulvkonstruktionens opbygning vurderes forureningen ikke at udgøre en risiko for indeklimaet i beboelsen. Hvis antagelsen om gulvkonstruktionen ikke kan kontrolleres, kan der foretages en passiv indeklimateamåling for vurdering af indeklimatepåvirkningen.

Omkring "Fabrikken" er der konstateret forurening med triklorethylen (TCE) i det terrænnære grundvand. Beregninger viser, at indeklimateproblemer i bygningen, som følge af afdampning nedefra, ikke kan udelukkes. Beboerne i bygningen har ikke givet tilladelse til målinger inde i bygningen. Ved bygningen er der endvidere konstateret forurening med tungmetaller og tjærestoffer. Kontakt med denne forurening vurderes alene at opstå ved gravearbejder.

I det terrænnære grundvand er der ved "Lotushuset" fundet en mindre forurening med benzen og lettere forurening med bly. En poreluftmåling giver ikke anledning til indeklimateproblemer i den ene halvdel af bygningen. Det foreslås at udføre en poreluftmåling i den anden halvdel af bygningen.

Ved "Mælkebøtten/Omeletten" er der konstateret kraftig forurening med bly og kviksølv i de terrænnære jordlag. I dette område bør al direkte kontakt med jorden i størst muligt omfang undgås. Der er også konstateret poreluftforurening med triklorethylen. Denne forventes ikke at udgøre en risiko for indeklimate i bygningen.

Omkring "Krudthuset" er der konstateret kraftig forurening af benz(a)pyren og nikkel og lettere forurening med bl.a. bly og kviksølv.

På "Nordområdet 228-232" er der tidligere konstateret kraftig forurening af overfladejorden med tungmetaller. Ved disse nye undersøgelser blev naboernes haver undersøgt og der er også kraftig forurening med kviksølv i niveauer, hvor al direkte kontakt med jorden bør undgås i størst muligt omfang.

Haverne i området vest for "Sølyst" viste også ved disse nye undersøgelser at være kraftigt forurenede med bly og kviksølv, ligesom det tidligere blev konstateret umiddelbart uden for haverne. Udover bly og

kviksølv er der konstateret forurening med kobber, nikkel og zink. Al direkte kontakt med jorden bør undgås.

Side 14 af 17

Center for Miljø's vurdering af forureningstilstand i forhold til almene boliger

Undersøgelsesrapporten er sendt til udtalelse hos Center for Miljø. Vurderingen kan kort sammenfattes som nedenstående.

Er et område kortlagt ifølge jordforureningsloven kræver en ændring til miljøfølsom anvendelse (boliger, offentlige legepladser og børneinstitutioner) tilladelse fra miljømyndigheden, der i den forbindelse har mulighed for at stille krav til oprensning, belægninger, udskiftning af jord m.v. En ændret anvendelse er for eksempel opførelse af nyt boligbyggeri eller eksisterende erhvervsbygninger, der ændres til for eksempel boligformål.

Boligorganisationen overtager imidlertid eksisterende bygninger, der allerede anvendes til boliger. I det omfang boligorganisationen overtager erhvervsarealer, er der ikke planer om at ændre anvendelsen til boligformål.

Det betyder, at der ikke er hjemmel til at kræve oprensning eller lignende, så længe den nuværende anvendelse fortsætter, og boligorganisationen i øvrigt afstår fra nybyggeri. Der er heller ikke hjemmel til at stille krav til fællesarealer, der allerede nu anvendes til friarealer for boligerne.

I forbindelse med fremtidige ledningsarbejder eller andre anlægsarbejder, kan der dog være grundlag for, at miljømyndigheden stiller krav til den almene boligorganisation.

I forhold til de konstaterede TCE-forureninger, mener Center for Miljø, at Slots- og Ejendomsstyrelsen som den nuværende ejer af arealet bør foretage de nødvendige undersøgelser for at afgøre, hvorvidt TCE-forureningerne udgør en sundhedsrisiko. Ligeledes bør den nuværende ejer frivilligt foretage de nødvendige afværgeforanstaltninger (bortgravning, evt. ventilering osv.) overfor de ovennævnte forureninger, som sandsynligvis stammer fra Forsvarets aktiviteter på Christiania.

Som det fremgår, er Christiania forurennet i varierende grad. På baggrund af udtalelsen fra Center for Miljø kan det konkluderes, at forureningen ikke umiddelbart vil udløse myndighedskrav i forhold til de eksisterende bygninger, som den almene boligorganisation forudsættes at erhverve. Eventuelle ledningsarbejder - for eksempel fjernvarmeinstallationen i forbindelse med genopretningen - vil dog kunne udløse krav fra miljømyndigheden. Tilsvarende gælder hvis boligorganisationen på et tidspunkt ønsker at opføre ny bebyggelse. Det er dog både ved ledningsarbejder og et eventuelt nybyggeri muligt ved en hensigtsmæssig planlægning at foregribe forureningsproblematikken.

I relation til eventuelle indeklimaproblemer i bygningerne "Grønsagen", "Fabrikken/Byens lys" og "Lotushuset" forudsætter forvaltningen, at indeklimaforholdene og eventuelle afhjælpningsbehov belyses nærmere inden boligorganisationens overtagelse. Forvaltningen går i øvrigt ud fra, at den nedenfor omtalte genforhandlingsklausul vil kunne bringes i anvendelse, hvis forudsætningerne omkring forureningen ændres væsentligt.

Forsyningsledninger

Ifølge kommunens varmeplanlægning skal området forsynes med fjernvarme, og der er budgetteret hermed i genopretningsprojektet. Med hensyn til vand, el og kloak forudsættes det i statens udkast til aftale om overdragelse af ejendomme til den almene boligorganisation, at boligorganisationen overtager ansvaret for stikledninger, selvom de ligger på fremmed grund, og staten forpligter sig til at foretage genopretning af hovedledninger.

Staten har forsøgt at få foretaget undersøgelser af forsyningsforholdene af COWI A/S, der har redegjort for resultatet i vedlagte rapport af 4. februar 2008, bilag 14. Rapporten beskriver de krav, forsyningselskaberne vil stille i forbindelse med udstykning af området og genopretningen af bebyggelsen. Som betingelse for at overtage ansvaret for forsyningsledningerne kræves etablering af nye hovedkloakledninger og lovliggørelse af andre ledninger, væsentlig omlægning og fornyelse af elforsyningen og udskiftning af vandledningsnettet, men de økonomiske konsekvenser er uoplyst, ligesom der ikke foreligger en entydig sondring mellem hoved- og stikledninger. I budgettet for genopretningen er der ikke afsat særlige midler hertil.

Forvaltningen finder, at der bør foretages en prissætning af boligorganisationens forventede udgifter til forsyningsledningerne i forbindelse med udstykningen og genopretningen af bebyggelsen, ligesom definitionen af stikledninger må fastlægges. Forvaltningen går ud fra, at ændringer i forudsætningerne om udgifterne til forsyningsledninger vil kunne føre til at genforhandlingsklausulen bringes i anvendelse.

III. ERHVERVELSEN

Om erhvervelsen

Udkast til aftale om erhvervelse og om leje af grund er vedlagt som bilag 12 og 13.

Boligorganisationen skal pr. 1. januar 2009 overtage bygninger med et samlet etageareal (ea.), der p. t. er opgjort til 31.740 m². Heraf udgør bygninger på lejet grund 8.902 m² ea. Bygningerne på lejet grund ligger på fortidsmindet, som staten ikke ønsker at afhænde. Disse bygninger overdrages vederlagsfrit. Købsprisen for de bygninger, der overdrages med grund, er i 2007-niveau fastsat til 3.500 kr./m² ea. eller i alt 79.933.000 kr. (22.838 m²). Prisen PL-reguleres. Købesum-

men finansieres med et 40-årigt annuitetslån, der forrentes med 4,5 %. For leje af grunde betales en årsleje på 4 % af 3.500 kr./m² ea. eller 140 kr/m² ea. + omkostninger til skatter m.m. efter regning. Årslejen reguleres ikke. Opsigelsesvarslet i lejemålet er 29 år.

Christianiaaftalen indeholder i forbindelse med salget en ansvarsfraskrivelse fra Statens side, der modificeres ved sålydende genforhandlingsklausul i aftalen:

"Såfremt forudsætningerne for den almene boligorganisation ændrer sig væsentligt i forbindelse med salget af bygningerne, genopretningen eller lignende, kan drøftelserne om den almene boligorganisation genoptages".

I henhold til § 26 i lov om almene boliger skal kommunen godkende almene boligorganisationers ejendomserhvervelser, derunder mærkningen af boligerne som familieboliger eller andet.

Ejendomserhvervelsen kan godkendes, når forholdene omkring endelig konklusion på bygningssynene, forureningen - især indeklimaproblemerne i ovennævnte 3 bygninger - og ledningsforholdene er afklarede, og boligorganisationen er stiftet. Forvaltningen anmoder derfor om en bemyndigelse til senere at godkende erhvervelsen. Forvaltningen forudsætter, at genforhandlingsklausulen dækker de væsentligste økonomiske risici i forbindelse med boligorganisationens etablering, renovering og drift.

Centrale elementer heri er eksempelvis:

- Størrelsen af boligorganisationens eller afdelingens indtægter eller omkostninger for eksempel i forbindelse med en for lav huslejeindbetaling i boligorganisationens første levetid
- Størrelsen af udgifterne til genopretningen
- Størrelsen af de nødvendige udgifter til håndtering af forurening
- Størrelsen af de nødvendige udgifter til opretningen af stikledningerne
- Udgifter til byggeskader i forbindelse med genopretningen, der ikke dækkes af Byggeskadefonden eller andre.

Ved vurderingen af, om væsentlighedskriteriet er opfyldt, indgår hensynet til boligorganisationens og afdelingens samlede økonomiske stilling og den almindelige økonomiske udvikling.

IV. MILJØVURDERING

Indstillingen er miljøvurderet, idet sagen er omfattet af forvaltningens positivliste og idet den del af sagen, der vedrører genopretning af bygningerne der overtages af den almene boligorganisation ikke er miljøvurderet i anden sammenhæng. Til sagen er knyttet det overordnede miljømål:

”Kommunen vil efterleve miljømæssigt bæredygtige retningslinier inden for bygge- og anlægsområdet.” Retningslinierne består af minimumskrav og anbefalinger, som fremgår af pjecen ”Miljø i byggeri og anlæg”

Pjecen fokuserer på 9 områder, som alle er relevante for denne sag: Miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

Minimumskravene vil blive krævet opfyldt for ovennævnte emner efterhånden som genopretningsprocessen og -projekterne går i gang. Det forventes dog, at der skal kunne dispenseres fra krav i ”Miljø i byggeri og anlæg” såfremt disse medfører, at genopretningen ikke kan gennemføres indenfor Christianiaaftalens rammer.

Det må imidlertid forventes, at en eller flere af miljøanbefalingerne for de ovennævnte emner vil blive fulgt, ligesom forvaltningen må antage, at det vil forekomme naturligt for Christiania at udvikle og afprøve visioner for yderligere miljøtiltag.

Christianias bygninger opvarmes i dag af individuelle varmekilder med el, gas og brænde som energitilførsel og af træpillefyr, der forsyner en eller flere bygninger med varme. I forbindelse med den almene boligorganisations overtagelse af bygningerne forudsættes der indlagt fjernvarme overalt, hvor en specifik miljøvurdering tilsiger det.

V. TILGÆNGELIGHEDSVURDERING

Det eksisterende vej- og stisystem på Christiania er offentligt tilgængeligt og bør dermed også være fysisk tilgængeligt. I det omfang stisystemet rummer fysiske barrierer forudsættes disse fjernet i forbindelse med retableringsarbejder efter bygge- og anlægsarbejder.

Den almene organisations overtagelse af bygningerne giver ikke hjemmel til at stille krav om, hvordan de eksisterende enkelte bygninger indrettes. Tilgængeligheden inde i bygningerne tilgodeses af bygningsreglementets bestemmelser. Disse bestemmelser sikrer tilgængeligheden både ved nybyggeri og ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger. Ved større ombygninger opnås alene forbedret tilgængelighed i de berørte områder af bygningen.

Den aftalte genopretning vil formentlig ikke kunne danne grundlag for at stille krav til elevatorer eller lignende forbedringer af tilgængeligheden.