

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
2300 Kbh. S

19. februar 2008  
jny/japni/pin/le

**KAB**

Vester Voldgade 17  
1552 København V

T 33 63 10 00  
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk  
www.kab-bolig.dk

CVR-nr. 56 81 59 10

**Beboerservice**

Man - ons kl. 10.00-15.00  
Torsdag kl. 10.00-18.00  
Fredag kl. 10.00-12.30

**Kontaktoplysninger**

Jesper Nygård  
Administrerende direktør

T 33 63 11 11  
F 33 63 10 11  
jny@kab-bolig.dk

Jan Peter Nielsen  
Forretningsfører

T 33 63 12 08  
F 33 63 10 11  
japni@kab-bolig.dk

Pia Nielsen  
Specialkonsulent

T 33 63 13 62  
F 33 63 10 11  
pin@kab-bolig.dk

## Ansøgning om forhåndsgodkendelse af oprettelse af Christianias almene boligorganisation BoligOrg

I august 2007 blev der indgået en aftale imellem staten og Christiania om en implementeringsperiode frem til den 1. juli 2008, hvor de nærmere juridiske-, økonomiske-, organisations- og planmæssige forhold skulle undersøges. En væsentlig del af dette undersøgelsesarbejde har bestået i at undersøge muligheden for eventuel fremtidig boligorganisation på Christiania.

Denne ansøgning om forhåndsgodkendelse af Christianias almene boligorganisation BoligOrg er udarbejdet inden for rammerne af christianialoven fra 2004 og statens samlede tilbud samt almenboligloven, med de begrænsninger og muligheder, som dette medfører i forhold til Christianias oprindelige visioner.

Denne ansøgning indsendes efter diskussion på Christiania og med be-myndigelse fra Fællesmødet den 18. februar 2008, men det skal for en god ordens skyld bemærkes, at det fulde beslutningsgrundlag for BoligOrg, herunder de forudsatte myndighedsgodkendelser og andre relevante dokumenter/undersøgelser samt forudsætningerne for den samlede politiske løsning, først vil være på plads den 1. maj 2008, og at Christiania herefter vil tage stilling til de i aftalen opstillede rammer og myndighedsgodkendelse mv.

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

Som baggrund for ansøgningen og med henvisning til Københavns Kommunes brev af den 16. oktober 2007 til Slots- og Ejendomsstyrelsen og efterfølgende drøftelser mellem Christianias Kontaktgruppe, Christianias advokat, Christianias rådgivere fra KAB, Velfærdsministeriet, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Københavns Kommune, samt den indgåede aftale

af den 24. august 2007 mellem Christiania og staten samt aftale af den 22. december 2006 og statens tilbud til Christianis af den 26. september 2006 om udmøntningen af Christianialoven kan vi som begrundelse for ansøgningen anføre følgende:

## 1. Grundlag for stiftelse af BoligOrg

Christiania har som en del af opfyldelsen af aftalen af den 24. august 2007 valgt at udarbejde grundlaget for en stiftelse Christianias selvejende almene boligorganisation. Grundlaget for stiftelsen er udformet af den af Fællesmødet nedsatte kontaktgruppe, diskuteret på en række møder og bekræftet på Christianias Fællesmøde den 18. februar 2008.

Stiftelsen af BoligOrg afhænger af Christianias samlede beslutning og accept inden den 1. juli 2008. Hvis Christiania vælger at acceptere aftalen med staten, vil BoligOrg blive stiftet i sommeren 2008, sådan at BoligOrg kan indgå i realiseringen af aftalen, og således at boligafdelingen(erne) kan gå i drift den 1. januar 2009.

Det er hensigten, at BoligOrg vil blive stiftet af en gruppe christianitter sammen med eksterne professionelle rådgivere.

## 2. Vedtægtsudkast

Udkastet til vedtægter er udarbejdet af procesgruppen, diskuteret på en række møder. og Christianias Fællesmøde har den 18. februar 2008 under de ovenfor anførte forudsætninger bekræftet indsendelsen heraf.

Den overordnede idé med BoligOrg er at medvirke til at opbygge et selvstyrende samfund, hvor hvert enkelt individ frit kan udfolde sig under ansvar over for fællesskabet. Vedtægtsudkastet er udarbejdet ud fra ønsker om, at BoligOrg i videst muligt omfang skal være en enkel, eksperimenterende og bæredygtig boligorganisation, som arbejder for at opretholde Christiania som et alternativt bolig- og erhvervsområde og et kulturelt, socialt virkefelt med en socialt bredt sammensat beboer/brugergruppe, hvor Christiania til stadighed opleves som en helhed. Udkast til vedtægter for den selvejende almene boligorganisation er vedlagt som **bilag 1**.

Vedtægtsudkastet afspejler den fremtidige ønskede organisering af BoligOrg herunder, at der som udgangspunkt ikke vælges en afdelingsbestyrelse i boligafdelingen, men at organisationsbestyrelsen og møderne varetager de opgaver, der normalt varetages af afdelingsbestyrelsen.

Endvidere består boligorganisationens øverste myndighed repræsentantskabet - her benævnt OrgForsamlingen - af BoligOrg's bestyrelse samt af

alle personer på 15 år og derover med folkeregisteradresse i en bolig i BoligOrg, hvorfor der ikke skal foretages valg til øverste myndighed.

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.

Derudover sikres kvalificeret flertalsafgørelser på 2/3 af de afgivne stemmer, hvis der ikke kan opnås enighed på OrgForsamlingen.

Baggrunden for ovenstående er ønsket om at fastholde så meget af den nuværende organisering og beslutningsproces på Christiania, hvor mange ting løses lokalt på mødemøder, og hvor beslutninger, der vedrører hele Christiania, tages på fællesmøder.

Det er i den forbindelse vigtigt at forstå BoligOrg i sammenhæng med Christiania Fonden, som især skal udleje erhvervslokaler, og Fonden Christianias Boliglaboratorium, som ifølge aftalen mellem Christiania og staten skal erhverve de forudsatte byggeretter til brug for eksperimenterende bolig- og erhvervsbyggeri. Disse tre ejerformer skal gennem et fælles samarbejdsudvalg og den forudsatte grundejerforening i sammenspil med Christianias Selvforvaltning og Fællesmøder varetage alle fælles forhold på Christiania.

Som følge af ovenstående består BoligOrg's 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 2 medlemmer.

### **3. Budgetter for boligorganisation og afdeling**

./.

Budgetter for boligorganisation og afdeling er vedlagt som **bilag 2 og 3**. 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), og muligheden for at optage et 40-årigt statslån på 15 mio. kr. (2006-niveau) til styrkelse af likviditeten i boligorganisation og boligafdeling(er). Den forudsatte anvendelse af de 15 mio. kr. fremgår af note 2 i bilag 3.

Som det fremgår af budgetudkastet, er der en gennemsnitlig husleje i boligafdelingen på 493 kr. Merudgiften i forhold til det fremskrevne budget i henhold til aftalen, som har en gennemsnitlig husleje på 459 kr., kan forklares med, at der er medtaget eksisterende udgifter til vedligeholdelse af udearealer, som Christiania forudsætter skal overføres til grundejerforeningen. Arbejdet med grundejerforeningen herunder vedtægter og opgaver er på nuværende tidspunkt ikke færdigt.

Der vil i stiftelsesperioden være en række udgifter bl.a. til administration og rådgivning, som forudsættes finansieret af de ovenfor nævnte 15 mio. kr. (2006-niveau).

Da endelig fordeling af bygningerne mellem BoligOrg og ChristianiaFonden ikke er sket, er budgetterne for nemheds skyld beregnet med udgangspunkt i, at alle 32.000 em<sup>2</sup> er boliger, selv om det af aftalen fremgår, at ca. 2.600 em<sup>2</sup> formentlig er erhvervsarealer. Det er heller ikke endeligt fastlagt på nuværende tidspunkt, hvilke og hvor mange erhvervsarealer der udstykkes og skal udlejes i Christiania Fondens regi.

Budgetterne er udarbejdet i samråd med Christianias hovedkasserer og efterfølgende behandlet i en af Christiania nedsat økonomigruppe og procesgruppen, diskuteret på en række møder og Christianias Fællesmøde har den 18. februar 2008 under de ovenfor anførte forudsætninger bekræftet indsendelsen heraf.

Christiania har foreløbigt valgt på nuværende tidspunkt at arbejde ud fra en model, hvor der oprettes én boligafdeling i BoligOrg, hvorfor der kun er budget for en boligafdeling, men Christiania forbeholder sig muligheden for i forbindelse med overtagelsen af de forudsatte bygninger at oprette flere boligafdelinger, hvis dette anses for mest formålstjenligt.

#### **4. Ansøgning om forsøg i henhold til Almenboligloven § 144**

Det er målet for Christiania, at BoligOrg skal være en eksperimenterende og decentral boligorganisation, hvor de enkelte områder fortsat kan være forskellige og selv træffe beslutninger om, hvordan man ønsker at leve med hinanden, og hvor beboerne stadig har ansvaret for vedligeholdelse og i nogen grad fornyelse af egen bolig mod et billigere huslejeniveau.

Principiel ansøgning om forsøg i henhold til almenboliglovens § 144 er vedlagt som **bilag 4**.

Hovedparten af de ansøgte forsøg følger enten aftalen mellem Christiania og staten eller er allerede grundigt drøftet under forhandlingsforløbet. Christiania har dog ønsket et par yderligere forsøg, som er uddybet i bilaget.

Det skal understreges, at de oplyste § 144-forsøg formentlig ikke er udtømmende for de mulige forsøg, som BoligOrg har behov for fremover. Der kan opstå behov for yderligere forsøg, når stiftelsen og senere idriftsættelsen af boligorganisationen og boligafdelingen er sket. Der forventes pragmatisk imødekommenhed og smidighed fra alle parter i forbindelse med eventuelle nye ansøgninger, som kan være med til at give BoligOrg

de nødvendige muligheder som en eksperimenterende boligorganisation, herunder muligheden for at eventuelt at bygge de eksperimenterende boligformer, som er forudsat i det fremlagte lokalplanforslag for Christiania.

De ansøgte § 144-forsøg er udarbejdet af Christianias juragruppe samt kontaktgruppen, diskuteret på en række møder og Christianias Fællesmøde har den 18. februar 2008 under de ovenfor anførte forudsætninger bekræftet indsendelsen heraf.

## **5. Udlejningsregler**

I aftalen mellem Christiania og staten gives der et fælles ansvar for genhusning med fortrinsret til ledige boliger i den almene boligorganisation. Det er ligeledes givet, at anvisningen skal ske efter en udlejningsmodel hvor 40 % af boligerne udlejes efter anciennitet på venteliste, og 60 % udlejes efter fleksible regler, som efter objektive kriterier giver fortrinsret til f.eks. skilsmisseramte eller andre sociale forhold.

Der gives mulighed for en senere aftale, hvor 30 % af de ledige boliger udlejes efter anciennitet, og 70 % efter fleksible regler.

Christiania arbejder videre med udlejningsreglerne for BoligOrg i perioden frem til den 1. maj 2008.

## **6. Bygningssyn og forureningsundersøgelser**

Det er som en del af aftalen forudsat, at der af hensyn til BoligOrg's økonomi skal gennemføres de resterende bygningssyn og de nødvendige forureningsundersøgelser. Disse undersøgelser er på nuværende tidspunkt endnu ikke færdiggjort, men der henvises til de af Slots- og Ejendomsstyrelsen fremsendte undersøgelsesresultater.

Det skal bemærke, at der udestår en validering af undersøgelsens resultater i forhold til de økonomiske konsekvenser for BoligOrg's økonomi og i forhold til opgørelse og fordeling af em<sup>2</sup>. Det er aftalt med Slots- og Ejendomsstyrelsen, at resultaterne valideres inden den 1. april 2008.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at det er en del af aftalen, at drøftelserne om boligorganisationens økonomi kan genoptages, hvis forudsætningerne for boligorganisationens økonomi ændrer sig væsentligt.

Det er dog i den forbindelse vigtigt at understrege, at genforhandlingsklausulen i statens tilbud alene omfatter væsentlige uforudsete forhold med økonomiske konsekvenser til følge. Er der f.eks. afvigelser i de faktiske udgifter, som overstiger det i aftalen fastsatte skøn, eller måtte der f.eks. blive tale om betydelige udgifter til miljøforhold og renovering samt

begrænsninger i de stipulerede forhold i forhold til f.eks. støj, forudsættes genforhandlingsklausulen aktiveret.

#### **7. Aftale om overdragelse af ejendomme og lejekontrakt**

Udkast til aftale om overdragelse af ejendomme samt grundlejekontrakt vedlægges som **bilag 5 og 6**.

Det skal bemærkes, at disse udkast er under drøftelse med Slots- og Ejendomsstyrelsen, idet der udestår drøftelser om enkelte problemer vedr. pl-reguleringen mv. Der tages endvidere forbehold for de dokumenter og bilag til aftalerne, som på nuværende tidspunkt ikke er udformet eller ikke er drøftet med staten, herunder det samlede resultat af bygningsyn og forureningsundersøgelserne, kort over hovedforsyningsledninger på Christiania, grundejerforeningsvedtægter, betinget skøde, sælgers redegørelse om sælgers kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne, beregning af ydelsesreduktionen mv.

Der henvises i øvrigt til ovenstående bemærkninger om genforhandlingsklausulen.

Til udkast til aftale om overdragelse af ejendomme vedlægges følgende bilag:

- Sælgers redegørelse af den 1. februar 2008 om sælgers kendskab til særlige forhold vedrørende bygningerne
- COWI's rapport af den 4. februar 2008 om forsyningsforhold på Christianiaområdet

Som beskrevet ovenfor under punkt 7 henviser vi vedr. bygningsyn og forureningsundersøgelserne til de af Slots- og Ejendomsstyrelsen fremsendte undersøgelsesresultater.

#### **8. Huslejedannelse**

Endelig fastlæggelse af huslejevordelingen mellem de enkelte lejemål foretages i forbindelse med erhvervelsen og inden indgåelse af lejekontrakter med de enkelte beboere.

#### **9. Plan over bygninger og arealer som det forventes boligorganisationen overtager**

Det er på nuværende tidspunkt ikke endeligt afklaret, hvilke grundarealer og bygninger, som staten ønsker at sælge til BoligOrg, men der henvises til oversigt fra Slots- og Ejendomsstyrelsen fra den 5. februar 2008, som er vedlagt som **bilag 7**.

Kopi af denne ansøgning er ligeledes sendt til Slots- og Ejendomsstyrelsen og Velfærdsministeriet.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in red ink that reads 'Jesper Nygård'.

Jesper Nygård  
Administrerende direktør