

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 årrække.

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 ansøgernes 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