



Til Borgerrepræsentationen

17. juni 2019

Juridisk sikring af seniorbofællesskabet Midgårds genetablering som bofællesskab efter salg af boliger i Mjølnerparken

Sagsnr.
2019-0144766

Dokumentnr.
2019-0144766-2

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. maj 2019 blev Mjølnerparkens udviklingsplan behandlet. I forlængelse af behandlingen blev der afgivet en flertalsprotokolbemærkning af Socialistisk Folkeparti og Socialdemokratiet, Det Konservative Folkeparti og Alternativet:

”Partierne ønsker frem mod behandlingen i Borgerrepræsentationen afklaret, hvordan det juridisk kan sikres, at seniorbofællesskabet efter udviklingsplanens gennemførelse kan genetableres i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som et bofællesskab under Almenboligloven.”

Mjølnerparkens seniorbofællesskab er omfattet af Mjølnerparkens helhedsplan vedtaget på afdelingsmødet den 14. juni 2015, og skal dermed renoveres sammen med de andre boliger i afdelingen. På baggrund af den statslige parallelsamfundslovgivning har Bo-Vita sammen med kommunen vurderet, at det er mest hensigtsmæssigt at sælge karré II og III, der også rummer seniorbofællesskabet, da denne salgsmodel minimere antallet af frasolgte boliger, og samtidig opfylder et andet hensyn om at frasælge hele karrer. Det er Bo-Vitas plan ikke at nedlægge seniorbofællesskabet, men at reetablere bofællesskabet i naboafdeling Hothers Plads, der udgør halvdelen af Mjølnerparkens karré I, som ikke sælges.

En betinget godkendelse

Såfremt der ønskes yderligere sikkerhed for, at seniorbofællesskabet bevares, kan Borgerrepræsentationen sammen med vedtagelsen af udviklingsplanen vedtage, at godkendelse forudsætter, at bofællesskabet genetableres i Mjølnerparken eller på Hothers Plads som et alment bofællesskab. Alternativt kan det gøres til en del af vedtagelsen, at forvaltningen pålægges at sikre videreførelse af seniorbofællesskabet som betingelse for, at et efterfølgende salg kan godkendes. Begge muligheder kan rent praktisk håndteres som fremsættelse af ændringsforslag med tilføjelse af et nyt at-punkt til sagen.

Kommunen kan ikke i forhold til almenboligloven sikre etablering af et seniorbofællesskab i en etableret boligafdeling, hvis boligorganisationen og boligafdelingen ikke ønsker at gennemføre ændringen.

Byens Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Kommunen kan derimod betinge sin egen godkendelse af udviklingsplanen eller salget af, at bofællesskabet bliver reetableret.

Hvorvidt kommunens vilkår vil lede til en tilsvarende godkendelse i boligorganisationen, afhænger af de beboerdemokratiske beslutninger.

Udviklingsplanen skal alene godkendes af boligorganisationens repræsentantskab, hvorimod helhedsplanen og fysiske følgearbejder skal godkendes i boligafdelingen. Repræsentantskabet kan dog anvende den såkaldte "call-in" bestemmelse og gennemtvunge nødvendige foranstaltninger, hvis afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås.

Nedenfor redegøres for to scenarier for videreførelse af seniorbofællesskabet.

Scenarie 1: Placering i boligafdelingen Hothers Plads

Bo-Vita har givet udtryk for, at de vil reetablere bofællesskabet i boligområdets karré I, afdeling Hothers Plads, der er en tilgrænsende boligafdeling til Mjølnerparken.

Det skal dog bemærkes, at beboerne i afdelingen Hothers Plads den 13. februar 2019 trak tilslutningen til den tidligere godkendte helhedsplan for Hothers Plads.

Efterfølgende har Bo-Vitas repræsentantskab den 7. marts 2019 vedtaget, at helhedsplanen skal gennemføres ved anvendelse af den såkaldte call-in bestemmelse (jf. almenboliglovens § 37, stk. 4, punkt et eller fire), hvilket betyder, at repræsentantskabet trods boligafdelingens forkastelse kan gennemtvunge helhedsplanens nødvendige elementer. Forvaltningen vurderer, at etablering af bofællesskabet ikke vil være omfattet af call-in bestemmelsen, da bofællesskabet ikke er afgørende for den fremtidige udvikling af afdelingen. Scenarie 1 forudsætter således, at afdelingen Hothers Plads er positivt indstillet overfor, at seniorbofællesskabet videreføres i afdelingen. Det er pt. uklart, hvordan beboerne i afdelingen Hothers Plads stiller sig til videreførelse af bofællesskabet i deres boligafdeling.

Scenarie 2: Alternativ placering i Mjølnerparken

Alternativet til etablering af bofællesskabet i en anden boligafdeling kan være genetablering i den del af Mjølnerparken, som ikke indstilles frasolgt.

Etablering af et bofællesskab i Mjølnerparken er ikke i sig selv et element i reduktionen af almene familieboliger. Kommunen kan juridisk set betinge sin godkendelse af udviklingsplanen eller af det efterfølgende salg af, at Bo-Vita genetablere bofællesskabet i

Mjølnerparken, hvis det ikke kan placeres i Hothers Plads. Det vil kræve, at Mjølnerparkens beboere skal godkende det på et afdelingsmøde. Hvis beboerne i Mjølnerparken ikke vil godkende dette, kan Bo-Vitas repræsentantskab ved et fornyet repræsentantskabsmøde kunne beslutte, at bofællesskabet skal genetableres i Mjølnerparken med en call-in. Call-in bestemmelsen vil i dette tilfælde kunne benyttes, da der er tale om, at bofællesskabets genetablering er afgørende for at leve op til et kommunalt krav.

Hvis kommunen ikke godkender udviklingsplanen, skal der udarbejdes en afviklingsplan for Mjølnerparken, hvor andelen af almene boliger i stedet skal reduceres til 25%.

Midlertidig genhusning

Bofællesskabet skal genhuses på lige vilkår med alle andre beboere i Mjølnerparken. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt, at bofællesskabet bliver genhuset samlet. Bo-Vita har ikke en færdig plan for rækkefølgen af renoveringen af karréerne og kan derfor ikke på nuværende tidspunkt fastlægge genhusningens længde.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at genhusningen sandsynligvis vil vare 1-2 år.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør