

22.12.2006
SES

Uddybning og supplement af statens tilbud til Christianias beboere af 26. september 2006 om udmøntning af fremtidige organisations- og ejerformer på Christianiaområdet

Under forbehold for godkendelse af Christianiaområdets beboere og Folketingets Finansudvalg er der opnået enighed mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Christianias Forhandlingsgruppe om nærværende tekst og det oprindelige tilbud af 26. september 2006, med de korrektioner som følger af nærværende tekst.

Nybyggeri

Slots- og Ejendomsstyrelsen, Realdania og Christiania er enige om, at rammerne for nybyggeri på Christianiaområdet skal understøtte mulighederne for eksperimentelt byggeri i respekt for områdets særlige værdier, sådan som det er forudsat i christianialoven. Parterne er enige om:

- At Realdania eller andre kan opføre eksperimenterende boligbyggeri med et etageareal på 8.000 m² i delområde I indenfor en periode på op til 10 år. På langt sigt skal Realdania eller andre yderligere kunne opføre 4.000 m² indenfor delområde I.
- At Realdania på lejet grund mellem Langgaden og Refshalevej kan opføre op til 2.000 m² eksperimenterende boliger med henblik på genhusning.
- At der opføres et byggeri på 7.400 m² på Røde Sols Plads.

Aftalen forudsætter, at Københavns Kommune kan godkende en lokalplan, som muliggør at Realdania eller andre kan opføre byggeri med et etageareal på mindst 12.000 m² indenfor delområde I og at der kan opføres et byggeri med et etageareal på 7.400 m² på Røde Sols Plads. Der sigtes mod en lokalplan, der muliggør nybyggeri med et samlet brutto etageareal på 24.000 m², inkl. 2.000 m² til udvidelser mv. på statens og boligorganisationens bygninger.

Under forudsætning af ovenstående indgås en aftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og Realdania om salg af alle byggefelter inden for delområde I, eksklusiv Røde Sols Plads, på følgende vilkår:

- Realdanias byggefelter forudsættes udlagt i den bymæssige del af Christianiaområdet (delområde I). På baggrund af drøftelser med Realdania, Christianias Forhandlingsgruppe og Københavns Kommune er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på at drøfte detailplaceringen af byggefelterne.
- Købsprisen for byggefelterne udgør 60 mio. kr. (2006 niveau). 40 mio. kr. forfalder ved erhvervelsen af byggefelterne. Restsummen på 20 mio. kr. kan fordeles med ligeligt fordelte rater over en periode på 6 år. Raterne pl-reguleres efter Finansministeriets pris- og løntalsindeks.

- Realdania lejer grunden under det påtænkte byggefelt mellem Langgaden og Refshalevej. På grunden kan opføres et genhusningsbyggeri med et samlet etageareal på mindst 2.000 m². Realdania betaler 2.500 kr. pr. m² i leje for en lejeperiode på 30 år. Lejen på i alt 5 mio. kr. forfalder når Realdania kan disponere over grunden.
- Eksklusiv genhusningsbyggeriet mellem Langgaden og Refshalevej er Realdania forpligtet til at sikre, at der opføres i alt 8.000 m² boliger indenfor en periode på 10 år er, heraf skal mindst 4.000 m² opføres inden for otte år.
- Mindst 4.000 m² boliger samt genhusningsbyggeriet skal opføres og udlejes som privat udlejningsbyggeri. Slots- og Ejendomsstyrelsen kan stille krav om godkendelse af det konkrete ejerforhold. Udlejningsboligerne kan ikke uden Slots- og Ejendomsstyrelsens godkendelse videresælges til tredjepart i en periode på 20 år fra erhvervelsen af byggefelterne.
- Realdania er berettiget til at videresælge byggefelter til den almene boligorganisation, der samlet muliggør opførelse af mere end 4.000 m² boliger.
- Realdania er forpligtet til at sikre, at boligerne er tilpasset lokalområdets behov for egnede boliger for alle aldersgrupper, således også boliger til ældre, studerende og andre grupper, der i dag ikke er boligtilbud til på Christianiaområdet. Realdania er endvidere forpligtet til, at de nye boliger indgår i løsningen af permanent og midlertidig genhusningsbehov for beboere på Christianiaområdet.
- Såfremt der opføres mere end 12.000 etagemeter nybyggeri på de byggefelter, Realdania køber, betaler Realdania en tillægspris på 5.000 kr. pr. m² til staten. Tillægsprisen pl-reguleres efter Finansministeriets pris- og løn-talsindeks.
- Realdania har det fulde ansvar for håndtering af forurening og parkering for de købte og lejede byggefelter, men ikke for arealer udenfor disse byggefelter.

Det af Slots- og Ejendomsstyrelsen forudsatte byggefelt på Røde Sols Plads sælges med henblik på opførelse af ejerboliger eller private andelsboliger med et samlet etageareal på 7.400 m². Christianiaområdets beboere og naboer høres om byggeriets konkrete udformning.

Som forudsat i tilbuddet til beboerne, afsættes en rummelighed på 2.000 m² til udvidelser mv. på statens og boligorganisationens bygninger. Ud over disse etagemeter, byggefeltet Røde Sols Plads og Realdanias byggemuligheder kan der ikke udlægges flere byggemuligheder indenfor delområde I.

Fondens lejekontrakt med staten

Beboere i statsbygninger, der ønsker at leje deres boliger gennem fonden, skal have samme tryghed, som beboere, der lejer direkte af staten. Beboernes lejekontrakt gøres derfor tidsubegrænset, uafhængig af et evt. ophør af fondens lejekontrakt med staten.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på at sikre fonden trygge rammer for lejen af de bygninger og arealer, som fonden lejer af staten, herunder jorden under selvbyggerhuse. Slots- og Ejendomsstyrelsen er derfor indstillet på en forlængelse af lejekontrakterne efter fire år, således at de i alt får en varighed på 20 år. Forlængelsen forudsætter, at fonden har opfyldt følgende forudsætninger:

- Opfyldelse af eksisterende lejekontrakt.

- Aktiv medvirken til forvaltning af fælles anlæg og fælles faciliteter for beboerne samt understøttelse af områdets kulturelle og sociale institutioner.
- Velfungerende samarbejde mellem SES og fondens bestyrelse, herunder efterlevelse af henstillinger fra SES og samarbejde om løsning af eventuelle problemsager
- Rettidig betaling af leje til SES
- Fonden har været i stand til at udleje lokaler og bygninger til de forudsatte formål.
- Korrekt fordeling af udlejningen på de i lejekontrakterne forudsatte formål
- Opkrævning af den forudsatte differentierede husleje for de forskellige formål, der sikrer mulighed for videreførelse og udvikling af sociale og kulturelle aktiviteter.
- Udlejning af boliger efter anciennitet på en åben venteliste, jf. nedenfor
- Vedligeholdelse af passende kvalitet af statsbygningerne
- Efterlevelse af eventuelle påbud o. l. fra fondsmyndigheden
- Fonden deltager på tilfredsstillende vis i løsningen af grundejerforeningens opgaver

På baggrund af anmodning af fra fondens bestyrelse tager Slots- og Ejendomsstyrelsen senest fire år efter lejeforholdets begyndelse beslutning om forlængelse af lejekontrakterne. Afvises forlængelse, skal Slots- og Ejendomsstyrelsen redegøre for årsagerne hertil og opstille konkrete krav, der skal opfyldes, før forlængelse kan ske. Opfylder fonden inden for 6 måneder kravene, forlænges kontrakten. I tilfælde af uenighed om kravopfyldelse, afgøres spørgsmålet ved Det Danske Voldgiftsinstitut.

Genhusning

Som følge af genopretningen af volden, nybyggeri samt renovering af bygninger vil ledige boliger i en årrække i høj grad skulle anvendes til permanent og midlertidig genhusning af nuværende beboere på Christianiaområdet.

Den almene boligorganisation, fonden, Slots- og Ejendomsstyrelsen og udlejer af boliger opført på byggefeltet, der købes eller lejes af Realdania, har et fælles ansvar for at sikre genhusning på Christianiaområdet.

Beboere, der har behov for genhusning har fortrinsret til ledige boliger i den almene boligorganisation og til boliger, der udlejes af fonden, Slots- og Ejendomsstyrelsen samt i en forholdsmæssig andel af nye udlejningsboliger, der opføres på byggefeltet, der købes eller lejes af Realdania, jf. ovenfor.

Anvisningen af ledige boliger til genhusning vil ske i regi af implementeringsgruppen. Anvisningen vil alene ske efter objektive kriterier.

Udlejning af boliger til eksterne boligsøgende

Udlejningen af ledige boliger i de nuværende statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, hvad enten disse udlejes via den almene boligorganisation, fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen, skal ske efter et åbent og gennemsigtigt ventelistesystem.

For at kunne komme i betragtning til en bolig, skal ansøgere opskrives på venteliste til de pågældende boliger. Ved opskrivning på ventelisten vil ansøgerne

blive gjort bekendt med de særlige vilkår i lejekontrakterne for boliger på Christianiaområdet.

Der søges indgået en aftale i enighed mellem den almene boligorganisation, Københavns Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen om udlejning af boliger i den almene boligorganisation inden for rammerne af følgende:

- 30 pct. af boligerne udlejes efter anciennitet på venteliste.
- 70 pct. af boligerne udlejes efter almenboliglovens fleksible udlejningsregler, der giver fortrinsret til personer, der opfylder særlige kriterier. Kriterierne skal være objektive og følge almindelige principper om, at kriterierne for fleksibel udlejning skal målrettes de særlige behov og problemstillinger, der gør sig gældende i det pågældende boligområde. Der skal endvidere indgå kriterier, der tilgodeser personer med arbejdsmarkedstilknytning, herunder kan indgå kriterier, der tilgodeser personer med beskæftigelse på Christianshavn.
- Almenboliglovens regler om bofællesskaber kan anvendes ved allerede eksisterende kollektiver.
- Bytte- og oprykningsregler følger almenboliglovens almindelige regler.
- Aftalen om kriterierne for den fleksible udlejning og deres indbyrdes prioritering skal revideres efter behov, dog skal det minimum hver andet år vurderes, hvorvidt beboersammensætningen og den øvrige udvikling på Christianiaområdet tilsiger en revision af aftalen. Hvis en af parterne ønsker det, kan der inddrages ekstern relevant faglig ekspertise i revisionen af aftalen.
- Parterne er forpligtiget til at foretage en saglig vurdering af de øvrige parters ønsker om revision af aftalen.
- Principperne i aftalen vil udover den almene boligorganisationens bygninger omfatte statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, der udlejes af fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen. Staten kan dog ikke stille krav om, at aftalen omfatter nyopført alment boligbyggeri på Christianiaområdet.
- Aftalen udløber 15 år efter boligorganisationens overtagelse af boliger i de nuværende statsbygninger. Herefter kan den almene boligorganisation og Københavns Kommune inden for almenboliglovens almindelige regler aftale en ny model.

Indtil der er aftalt en udlejningsmodel indenfor rammerne af ovenstående skal boliger i nuværende statsbygninger og jorden under selvbyggerhuse, der udlejes af den almene boligorganisation, fonden eller Slots- og Ejendomsstyrelsen i periode på 15 år efter boligorganisationens overtagelse af de nuværende statsbygninger udlejes efter følgende principper:

Udlejning efter anciennitet

40 pct. af ledige boliger udlejes efter anciennitet på venteliste. I overensstemmelse med almenboliglovens almindelige bestemmelser har børnefamiliers fortrinsret til større boliger. Ældre og handicappede har fortrinsret til ældre- og handicappede boliger.

Fleksibel udlejning

60 pct. af ledige boliger kan efter aftale mellem den almene boligorganisation og Københavns Kommune udlejes efter almen boliglovens fleksible udlejningsregler med følgende kriterier og vægtning:

- 15 pct. udlejes med fortrinsret for personer, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet (fast beskæftigelse).
- 45 pct. udlejes med fortrinsret for:
 - Unge der er i job eller under uddannelse, og som ønsker at flytte hjemmefra
 - Uddannelsessøgende i øvrigt.
 - Seniorer, dvs. hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 55 år
 - Personer, der pga. skilsmisse/brudt parforhold har behov for hurtig boliganvisning
- Staten vil ikke modsætte sig en aftale mellem den almene boligorganisation og Københavns Kommune, der indebærer, at der ud af ovenstående 45 pct. udlejes 10 procentpoint med fortrinsret for personer med beskæftigelse på Christianshavn i en lovligt registreret virksomhed/institution. De nærmere beskæftigelseskriterier forudsætter godkendelse af Københavns Kommune og baseret på forudgående aftale mellem Slots- og Ejendomsstyrelsen og den almene boligorganisation/Christiania.
- Københavns Kommune kan gøre brug af sin ret til at få stillet op til hver fjerde almene familiebolig til rådighed for boligsocial anvisning. Implementeringsgruppen skal følge udviklingen i beboersammensætningen, og vurderingen af hvorvidt der er grundlag for at anvende boligsocial anvisning i de almene familieboliger kan indgå i dette arbejde. Eventuel boligsocial anvisning fragår i ovenstående 45 pct. fleksible udlejning.
- Almenboliglovens regler om bofællesskaber kan anvendes ved allerede eksisterende kollektiver.
- Bytte- og oprykningsregler følger almenboliglovens almindelige regler.
- Efter 15 år kan den almene boligorganisation og Københavns Kommune inden for almenboliglovens almindelige regler aftale en ny model.

Øvrige forhold

Ved oprettelsen af den første venteliste trækkes lod om placering på ventelisten mellem de personer, der melder sig inden for de første 14 dage efter åbningen af ventelisten.

Slots- og Ejendomsstyrelsen kan ikke stille krav til udlejningen af boliger i nyopført alment boligbyggeri på Christianiaområdet.

Den almene boligorganisation og fondens bestyrelse skal hvert år inden 1. april fremsende en redegørelse til Slots- og Ejendomsstyrelsen for administrationen af boligudlejningen. Redegørelsen skal indeholde de oplysninger, der efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse er nødvendige for at dokumentere overholdelsen af ovenstående principper.

I tilfælde af, at den faktiske udlejning efter Slots- og Ejendomsstyrelsens opfattelse ikke er i overensstemmelse med ovenstående principper, eller at den fornødne dokumentation ikke forelægges, har Slots- og Ejendomsstyrelsen i forhold til boliger administreret af fonden ret til med tre måneders varsel at overtage udlejningen af boliger. I forhold til den almene boligorgani-

sation, kan Slots- og Ejendomsstyrelsen overfor Københavns Kommune kræve, at kommunen som tilsynsmyndighed sikrer overholdelse af ovenstående udlejningsprincipper.

Reetablering af volden

Inden for rammerne af christianialoven og lovens forarbejder er Slots- og Ejendomsstyrelsen villig til dialog med Christianias beboere og andre interessenter om styrelsens udviklingsplan for genopretningen af volden.

Sammenhængen med den anlagte retssag

”Fællesskabet Fristaden Christiania” har den 15. december i forening med 723 fysiske og juridiske personer med tilknytning til Christianiaområdet anlagt en retssag mod staten.

Statens tilbud, i den form som det nu efter de fortsatte drøftelser foreligger, er betinget af, at den anlagte retssag hæves senest 1. april 2007. I den mellemliggende periode vil parterne i fællesskab søge at opnå en ”aftale” med Københavns Kommune om en lokalplan, der lever op til nærværende aftale samt en tilkendegivelse fra Københavns Kommune om, at betingelserne for etablering af den almene boligorganisation ikke stiller sig i vejen for Københavns Kommunes godkendelse af denne.

Hævelsen af den anlagte retssag betyder, at sagsøgerne endeligt og bindende frafalder indsigelserne mod, at staten kan disponere som ejer i overensstemmelse med christianialoven, og indsigelserne mod de afgørelser, som Slots- og Ejendomsstyrelsen har truffet i medfør af christianialoven. Dog vil staten acceptere sagsanlæg for så vidt angår retten til at bibeholde eksisterende selvbyggerhuse i delområde III og til brug af arealer under selvbyggerhuse i delområde III. Udfaldet af sådanne sagsanlæg skal ikke have betydning for andre arealer eller bygninger.