



Fællesskabet Christiania og
Christianias beboere og virksomheder

31. marts 2011
J.nr. 11/00264
Ledelsessekretariatet
SVS/TOP/KLJ

Præsentation af løsningsmuligheder for Christiania

I forlængelse af finansministerens brev af 3. marts 2011 får I her en nærmere uddybning af de to løsningsmuligheder, som blev skitseret i brevet, og en gennemgang af den kommende proces.

Christiania som fællesskab skal nu vælge mellem:

1. At vende tilbage til den aftale, der blev indgået mellem staten og Christiania 24. august 2007,
eller
2. At købe hovedparten af statsbygningerne og leje dem, der ikke kan sælges.

Det valg skal Fællesskabet træffe senest **2. maj 2011**, og derefter give besked til Slots- og Ejendomsstyrelsen om, hvilken løsning Fællesskabet ønsker.

Hvis Fællesskabet ikke ønsker en af de to løsningsmuligheder, eller undlader at svare indenfor fristen, vil staten tilbyde beboerne i de enkelte bygninger, at de kan købe eller leje de enkelte statsbygninger uden Fællesskabets medvirken.

Det valg, Christiania som fællesskab skal træffe senest 2. maj, handler dermed også om, hvordan Fællesskabet skal være en del af en fremtidig løsning for Christiania.

Hvis Fællesskabet skal være en del af en løsning baseret på køb af bygningerne, er det en forudsætning:

- At et flertal af beboerne i de bygninger, Fællesskabet overtager, ønsker dette
- At Fællesskabet etablerer en organisation, der giver tryghed for administrationen af bygningerne, og som troværdigt kan modstå eventuel indflydelse fra kriminelle grupperinger
- At der er enighed om et system for en gennemskuelig og åben tildeling af ledige boliger

I det følgende er hovedindholdet i de to løsninger og processen forklaret nærmere. Vedlagte bilag indeholder en yderligere uddybning.

Løsning baseret på 2007-aftalen

Den løsning, som blev aftalt mellem staten og Christiania i 2007, og som Christiania afviste i juni 2008, indebærer, at hovedparten af de statsbygninger, som bruges til beboelse, bliver overdraget til en ny almen boligorganisation, som Christiania stifter. Beboerne vil blive lejere i den almene boligorganisation.

Den månedlige husleje i den almene boligorganisation forventes at blive på ca. 7.250 kr. for en 100 m² lejlighed efter istandsættelse af bygningerne. Staten er dog indstillet på at give et særligt huslejetilskud til beboere med en gyldig brugstilladelse, og med huslejetilskud forventes den månedlige husleje for en 100 m² lejlighed at blive ca. 6.600 kr. efter istandsættelse.

De statsbygninger, som bruges til erhverv og sociale og kulturelle aktiviteter, vil staten udleje til en fond, som videreudlejer lokalerne til brugerne. Fonden etableres af Christiania.

Den månedlige husleje for en virksomhed på 100 m² vil være ca. 4.350 kr. før istandsættelse og ca. 5.850 kr. efter istandsættelse.

Brugere, der anvender lokaler til sociale og kulturelle aktiviteter, forventes at skulle betale ca. 3.500 kr. i månedlig husleje for 100 m² før istandsættelse og ca. 4.250 kr. efter istandsættelse.

De statsbygninger på volden, som bruges til beboelse, samt jorden under selvbyggerhusene vil blive udlejet til fonden eller direkte til beboerne. Huslejen i statsbygningerne vil blive ca. 3.750 kr for 100 m² om måneden. Huslejen er fastsat med udgangspunkt i boligreguleringslovens bestemmelser.

Beboerne i selvbyggerhuse skal enten direkte eller via fonden leje jorden under deres boliger. Jordlejen fastsættes på baggrund af en markedsmæssig betragtning under hensyntagen til christianialovens formål om, at beboerne generelt skal have mulighed for at blive boende. Lejen beregnes ud fra antal etagemeter i boligen.

Det var en del af 2007-aftalen, at Realdania skulle købe byggegrunde af staten for ca. 110 mio. kr. Beløbet skulle tilbageføres til Christiania som huslejetilskud og betaling for genopretning af bl.a. bygninger og voldanlægget. Realdania trak imidlertid sit købstilbud tilbage efter Christianias nej i 2008, og løsningen skal derfor justeres, så de manglende statslige indtægter modsvares af lavere statslige udgifter til genopretning og til huslejetilskud.

Det er i øvrigt en del af 2007-aftalen, at udlejningen af ledige boliger i statsbygningerne og jorden under selvbyggerhuse sker efter et åbent og gennemskueligt ventelistesystem. I 2007-aftalen er det i den forbindelse forudsat, at 30% af boligerne udlejes efter anciennitet på en venteliste, og at 70% af boligerne udlejes efter særlige objektive kriterier, hvor der bl.a. tages hensyn til Christianiaområdets særlige karakter.

Løsning baseret på køb af statsbygninger

Alternativt til 2007-aftalen kan Fællesskabet eller beboerne i de enkelte bygninger købe hovedparten af statsbygningerne på Christianiaområdet, og leje de statsbygninger, som staten efter lovgivningen ikke kan sælge.

Det er statsbygningerne i det bymæssige område og statsbygningerne ved volden, som kan købes (delområde 1 og 2). Statsbygningerne på volden (delområde 3) og jorden under selvbyggerhusene kan ikke sælges, men vil i stedet blive lejet ud på vilkår, der svarer til 2007-aftalen.

Hvis I beslutter at gå ind i en løsning baseret på køb af bygningerne, sender Slots- og Ejendomsstyrelsen de konkrete vilkår for køb af de enkelte bygninger til beboerne i bygningerne og til Fællesskabet. Derefter skal beboerne i de enkelte bygninger beslutte, om det er beboerne i den enkelte bygning, eller Fællesskabet, der skal købe eller leje. Det skal beboerne beslutte inden **15. august 2011**. Det er flertallet af beboerne i bygningerne, der bestemmer, og det er kun personer med en gyldig brugstilladelse, der kan være med til at træffe beslutningen.

I forbindelse med salg af statsbygningerne stiller staten krav om, at det skal være en robust juridisk køber, som køber bygningerne. Hvis beboerne i en flerbruger bygning vælger selv at købe, skal det som udgangspunkt ske i form af en andelsboligforening. Disse boliger kan således *ikke* sælges som ejerlejligheder.

Hvis det er Fællesskabet, der køber bygningerne, kan den juridiske konstruktion fx være en fond, der ejer bygningerne og lejer dem ud til beboerne, eller en andelsforening, hvor et flertal af beboerne ejer en andel, men der kan også være andre muligheder, som kan opfylde samme formål.

Derudover vil vilkårene for købet bl.a. være, at Fællesskabet/beboerne selv skal sørge for at finansiere køb og istandsættelse (staten kan dog stille garanti for dele af belåningen), at en eventuel gevinst ved videresalg af bygningerne tilfalder staten, og at alle beboere med brugstilladelse skal kunne blive boende som lejere på almindelige lejekontraktvilkår. Vilkårene kan ses i vedlagte bilag.

Vilkårene gælder uanset, om det er beboerne i den enkelte bygning eller Fællesskabet, der er køber. Købsaftalerne vil i øvrigt blive indgået under betingelse af, at salget skal godkendes af Folketingets Finansudvalg.

Bygningerne vil blive udbudt til salg til en skønnet markedsmæssig værdi. Der vil være forskel på salgsprisen afhængig af, om bygningen sælges med grund eller på lejet grund. I den bymæssige del af Christiania, hvor bygningerne sælges med grund, er prisen 3.500 kr./m² for boliger, 500 kr/m² for bygninger, der anvendes til sociale/kulturelle formål og som udgangspunkt 2.500 kr/m² for virksomheder. I området ved volden sælges bygningerne på lejet grund. Priserne herfor fremgår af bilaget. Alle priser vil være de samme uanset, om det er Fællesskabet Christiania eller beboerne i de enkelte bygninger, som køber.

Lejevilkår for beboerne på volden og beboere i selvbyggerhuse

Statsbygningerne på volden og jorden under selvbyggerhusene kan ikke sælges, men vil i stedet blive lejet ud til Fællesskabet eller til beboerne i bygningerne, og det er også her beboerne i bygningerne, der bestemmer, om det er Fællesskabet eller beboerne, der skal leje.

Den månedlige husleje til staten for beboerne i statsbygningerne på volden vil være ca. 3.750 kr. for en lejlighed på 100 m². Lejen for jorden under selvbyggerhuse fastsættes på baggrund af en markedsmæssig betragtning under hensyntagen til christianialovens formål om, at beboerne generelt skal have mulighed for at blive boende.

Boligtildeling

Staten har som forudsætning for salg af statsbygningerne på Christianiaområdet, at boligtildelingen foregår efter et åbent og gennemskueligt system. Det skyldes dels, at der er åbnet mulighed for, at staten kan stille garanti for lån til køb af bygningerne, dels at der er behov for et værn mod kriminelle grupperingers eventuelle indflydelse.

For statsbygningerne på volden (delområde 3), som staten ikke kan sælge, vil der være en åben venteliste.

For de øvrige statsbygninger er Slots- og Ejendomsstyrelsen indstillet på inden 2. maj 2011 at aftale en samlet model, hvor et element kan være, at hver tredje ledige bolig bliver tildelt efter en objektiv venteliste, alternativt at Københavns Kommune får anvisningsret til hver tredje ledige bolig.

Lokalplan og nybyggeri

Både 2007-aftalen og løsningen baseret på køb af statsbygningerne indebærer, at der åbnes for nybyggeri og tilbygninger til eksisterende huse på Christiania. Mulighederne for dette skal reguleres af en lokalplan for området.

Slots- og Ejendomsstyrelsen er i øvrigt indstillet på, at Christiania får forkøbsret til byggefeltene på Christianiaområdet i en periode på fem år. De indtægter, som staten får ved grundsalg, vil i overensstemmelse med christianialoven blive brugt til løsningen på Christianiaområdet.

Løsning for husene på volden

Som led i en aftale med Christianias Fællesskab om en af de to løsningsmuligheder tilbyder Slots- og Ejendomsstyrelsen, at der indgås en endelig aftale om volden, en aftale, der berører væsentligt færre boliger end i de tidligere fremlagte forslag.

Slots- og Ejendomsstyrelsen foreslår i den forbindelse, at der nedsættes en hurtigarbejdende arbejdsgruppe, der inden den 1. maj 2011 kan indgå en aftale. Arbejdsgruppen skal sammensættes af repræsentanter fra Slots- og Ejendomsstyrelsen og fra Christiania.

Processen fra nu

De to løsningsmuligheder giver Christianias beboere en reel mulighed for at tage stilling til, hvordan Fællesskabet kan blive en del af den fremtidige løsning for Christiania, og Slots- og Ejendomsstyrelsen er indstillet på at drøfte vilkårene for de to løsninger med Christianias repræsentanter.

Det er dog vigtigt, at I er opmærksomme på fristen **2. maj 2011**. Hvis ikke Fællesskabet siger klart ja til en af de to løsninger, eller undlader at svare inden for fristen, vil Slots- og Ejendomsstyrelsen gå videre med tilbud til beboerne i de enkelte statsbygninger om køb/leje. Samtidig vil Slots- og Ejendomsstyrelsen søge en løsning omkring volden direkte med beboerne.

Mandag den 4. april 2011 kl. 19.00 inviterer Slots- og Ejendomsstyrelsen alle interesserede fra Christiania til orienteringsmøde om de to løsningsmuligheder på Christianshavns Gymnasium, og Slots- og Ejendomsstyrelsen opfordrer så mange som muligt til at møde op, så I kan få et godt grundlag at tage stilling ud fra.

I de kommende måneder vil Slots- og Ejendomsstyrelsen have løbende behov for at informere beboerne og virksomhederne på Christiania. For at sikre den hurtigste og mest effektive dialog vil vi meget gerne have mulighed for at kontakte jer på mail som supplement til almindelig post. Vi vil derfor opfordre alle beboere og virksomheder til at sende deres mailadresse til christiania@ses.dk. Husk at skrive dit fulde navn i mailen, så vi ved hvem mailadressen tilhører.

Med venlig hilsen

Slots- og Ejendomsstyrelsen