



16.august 2023

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde i SAB Onsdag den 30. august 2023 kl. 17.00

Kære repræsentantskabsmedlem

Du inviteres hermed til ekstraordinært repræsentantskabsmøde i SAB:

Onsdag den 30. august 2023 kl. 17.00
i Spisesalen i KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV

Program

Kl. 16.30 Indskrivning

Kl. 17.00 Mødet begynder

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent og stemmeudvalg
2. Fremlæggelse af sagen til drøftelse v/organisationsbestyrelsen
3. Afstemning om beslutningsforslaget

Beslutningsforslag

Organisationsbestyrelsen indstiller, at repræsentantskabet beslutter:

at planlægningen af helhedsplanen for SAB Bellahøj I og II skal fortsætte frem til det tidspunkt, hvor afdelingsmødet skal tage stilling til helhedsplanens omfang og økonomi – Skema B – forventeligt omkring årsskiftet 2024/2025

Baggrund for forslaget:

Det ordinære afdelingsmøde i SAB Bellahøj I og II den 27. april 2023 godkendte afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 om:

- *at stoppe udvikling/projektering af helhedsplanen for renovering og forbedring af Bellahøj I og II*
- *at en ny helhedsplan kan udarbejdes på vilkår om, at forventet lejestigning i forhold til nu-gældende leje højst udgør 30 % efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden*

Samme forslag er efterfølgende godkendt ved en urafstemning.

Det er helt usædvanligt at en afdelingsbestyrelse stiller forslag om at stoppe projekteringen af en helhedsplan mellem det tidspunkt, hvor den er godkendt første gang på et afdelingsmøde (skema A) og det tidspunkt, hvor den skal behandles endeligt på et afdelingsmøde (skema B). Det betyder, at beboerne har stemt om et forslag uden at kende de fulde konsekvenser af det, hvoraf ikke mindst de økonomiske kan have stor betydning.

Organisationsbestyrelsen har stor forståelse for ønsket om at begrænse en kommende huslejestigning. Det er et mål, vi altid arbejder for.

Men forslaget er hverken realistisk eller økonomisk ansvarligt, primært fordi:

- Københavns Kommune har påbudt, at der på grund af konstruktionsfejl ved opførelsen, skal udføres forstærkningsarbejder og brandsikring i SAB I med byggestart i 2025. I SAB II skal der grundet konstruktionsfejl ved opførelsen, udføres forstærkningsarbejder. En renovering er derfor uundgåelig.
- Forslaget om en ny helhedsplan med en maksimal huslejestigning på 30 % er ikke mulig at gennemføre. Landsbyggefonden vil stille nøjagtigt de samme krav til en nye helhedsplan som til den, der allerede er i gang.
- Den nuværende helhedsplan indeholder kun den absolut nødvendige renovering for at bygningerne bliver sikre at bo i, med et sundt indeklima, fornuftigt varmeforbrug og nutidssvarende køkken og bad

Hvis den nuværende helhedsplan droppes, skal de allerede afholdte og kommende udgifter til projekteringen m.v. betales. Det giver risiko for en huslejestigning på 23 %.

Det er derfor vores vurdering, at KAB og rådgiverne i samarbejde med følgegruppen skal fortsætte planlægningen af helhedsplanen. Når projekteringen er afsluttet, skal der indhentes priser hos entreprenører for renoveringen, hvorefter huslejekonsekvens kan fastlægges efter accept fra kommune og Landsbyggefonden. På dette tidspunkt skal afdelingsmødet godkende økonomien i helhedsplanen.

Organisationsbestyrelsen har dog ikke bemyndigelse til at tilsidesætte afdelingens beslutning.

Men det er organisationsbestyrelsens ansvar, at bygningerne er sikre at bo i, at der er en forsvarlig drift, og at beboerne på Bellahøj kan få lov til at tage stilling til helhedsplanen på et oplyst grundlag.

På den baggrund har vi indkaldt til dette ekstraordinære repræsentantskabsmøde, som har bemyndigelsen til at tilsidesætte afdelingens vedtagelse om at stoppe projekteringen af helhedsplanen; et såkaldt call-in.

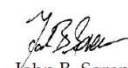
Vi indstiller derfor til repræsentantskabet at godkende beslutningsforslaget om at fortsætte planlægningen af helhedsplanen.

Til brug for jeres stillingtagen til beslutningsforslaget har vi på de næste sider uddybet konsekvenserne af afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 og vedlagt de bilag, der relaterer sig til sagen.


Vi håber som altid på stort fremmøde og glæder os til at se dig!

Med venlig hilsen




John B. Sørensen
Formand




Frank Sass
Næstformand

**Tilmeld dig via linket senest
mandag den 28. august:**

www.sab-bolig.dk/beboervalgt/rep-23/tilmelding

Uddybning om baggrunden for organisationsbestyrelsens beslutningsforslag:

1. Helhedsplanens økonomi – herunder hvis planlægningen af helhedsplanen stopper
2. Den sikkerhedsmæssige situation på Bellahøj og kommunale påbud
3. Den videre proces hvis helhedsplanen fortsætter
4. Den beboerdemokratiske proces frem til i dag
5. Lovmæssige baggrund

Bilagssamling – vi har vedlagt de bilag der relaterer sig til sagen.

1. Helhedsplanens økonomi – herunder hvis planlægningen af helhedsplanen stopper

Udviklingen i budgetterne for helhedsreoveringen

Ved godkendelse af skema A i oktober 2012 var budgettet for helhedsplanen på 435 mio. kr.

Med indeksering til december 2022 svarer det til ca. 562 mio. kr.

Det nugældende udkast til budget fra december 2022 er på ca. 1.845 mia. kr.

Håndværkerudgifter

De rene håndværkerudgifter fra skema A indekseret til december 2022 på ca. 464 mio. kr., er i nugældende udkast på ca. 1.302 mia. kr.

Det skyldes, at siden 2012 er der blandt andet kommet følgende nye større opgaver ind i helhedsplanen:

- Stabiliserende arbejder og følgearbejder i begge byggeafsnit
- Renovering af penthouse boligerne
- Højhusene er erklæret bevaringsværdige – øgede udgifter
- Nye facader byggeafsnit II
- Renovering altaner i byggeafsnit II
- Nye køkkener
- Renovering el-installationer
- CTS (kontrol af ventilation og varme)
- Merudgifter selvbærende stillads
- Røgalarmer og ABA/AVA i byggeafsnit I
- Langtidsplansarbejder
- Omfangsdræn
- Post til uforudsete udgifter grundet sagens særlige karakter

Omkostninger

Omkostningerne er steget fra ca. 89 mio. kr. til ca. 543 mio. kr.

Det skyldes blandt andet følgende:

- Genhusning og påbud om fremrykket genhusning
- Øget udgifter til projektledelse KAB, eksterne rådgivere, byggelånsrenter m.v.
- Statiksagen

Stop for helhedsplanen

Afdelingsmødet i SAB Bellahøj I og II godkendte den 30. oktober 2012 at sætte helhedsplanen i gang.

Derefter er projekteringen m.v. begyndt, og der er afholdt nødvendige udgifter til rådgivere, byggelånsrenter, indretning af prøveboliger, udgifter til KAB, udgifter til statiksagen samt genhusning.

Landsbyggefondens har siden oktober 2012 udbetalt ca. 70. mio. kr. til afdelingens helhedsplan.

Hvis forslaget om at planlægningen af helhedsplanen skal stoppe bliver fastholdt, skal de penge afdelingen har fået udbetalt betales tilbage, og de afholdte udgifter til projektering m.v. skal betales af afdelingen.

Afholdte udgifter til maj 2023		Forventede udgifter fra nu til november 2024
Projektering	ca. 75 mio. kr.	ca. 30 mio. kr.
Statiksagen	ca. 27 mio. kr.	ca. 17 mio. kr.
Genhusning	ca. 7 mio. kr.	ca. 33 mio. kr.
I alt	ca. 109 mio. kr.	ca. 80 mio. kr. – i alt ca. 189 mio. kr.

Hvis Københavns Kommune og Landsbyggefondens godkender det, kan de ca. 70 mio. kr., Landsbyggefondens har udbetalt, anvendes til at dække en del af udgifterne.

De resterende udgifter på ca. 119 mio. kr. skal afholdes af afdelingen SAB Bellahøj I og II.

Hvis Københavns Kommune godkender det og giver garanti for lånet, kan afdelingen få et lån over 30 år, der afbetales med ca. 7,6 mio. kr. om året*. Det betyder en huslejestigning på ca. 23 %.

(* ved en årlig ydelse på 6,4 %)

Det betyder følgende for huslejen:

- en 1-rums bolig på 51,3 m² stiger med ca. 800 kr. om måneden
- en 2-rums bolig på 75,9 m² stiger med ca. 1.143 kr. om måneden
- en 3-rums bolig på 97,6 m² stiger med ca. 1.474 kr. om måneden
- en 4-rums bolig på 116,3 m² stiger med ca. 1.768 kr. om måneden

Ny helhedsplan

En ny, støttet helhedsplan skal godkendes af Landsbyggefondens.

På nuværende tidspunkt ved vi ikke, hvor lang tid det tager at få udarbejdet og godkendt en ny helhedsplan, og hvor meget støtte Landsbyggefondens vil give.

Normalt stilles der i en støttet helhedsplan krav om, at det er en helhedsrenovering, hvor nedslidte bygningsdele bliver renoveret, og der etableres nyt ventilationssystem i alle boliger. I denne sag skal der også udføres forstærkning af alle højhusene. Forstærkningsarbejderne er så indgribende, at det efterfølgende er nødvendigt at etablere nye køkkener og badeværelser.

Forslaget om en ny helhedsplan med en maksimal huslejestigning på 30 % af nugældende leje er ikke realistisk.

2. Den sikkerhedsmæssige situation på Bellahøj og kommunale påbud

Påbuddene fra Københavns Kommune

Et eventuelt stop for planlægning af helhedsplanen ændrer ikke de to påbud:

- Boligkommissionens Sekretariat har påbudt, at forstærkningsarbejderne i SAB I skal starte i 2025
- Tilsynet har påbudt, at beboerne i de tre højeste huse i SAB II skal genhuses senest 30. juni 2024

Sikkerheden i bygningerne

Beredskabet ved kraftig vind i alle ti højhuse skal opretholdes, ligesom brandberedskabet i de 4 højhuse i SAB I skal opretholdes, indtil de enkelte højhuse er renoveret og forstærket. Udgifter til beredskab og eventuelle evakueringer fra december 2024 og til sidste højhus er renoveret og forstærket skal betales af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

Forstærkningsarbejder og brandsikring SAB I

Det er pålagt, at forstærkningsarbejderne i de fire højhuse SAB I skal begynde i 2025. Hvis helhedsplanen stoppes, skal udgiften afholdes af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

Skønnet udgift til brandsikring og stabilitet ca. 400 mio. kr.

Forstærkningsarbejder og genhusning SAB I og II

Beboerne i de tre højeste huse i SAB II skal genhuses senest 30. juni 2024, og beboerne i de tre laveste huse ligesom alle i SAB I er tilbudt frivillig genhusning. Fra december 2024 skal tomgangslejen i de fraflyttede boliger afholdes af afdelingen, indtil afdelingen eventuelt har fået en ny støttet helhedsplan.

For at de ledige boliger kan genudlejes, skal bygningerne forstærkes. Hvis afdelingen ikke får en ny støttet helhedsplan, skal denne udgift afholdes af afdelingen.

Det er ikke muligt at skønne udgifterne til forstærkningsarbejderne.

Udgiften til tomgangsleje skønnes til 22 mio. kr. om året.

Huslejen efter renovering

Når der er indhentet priser på renoveringen, kan der på et solidt grundlag tages stilling til, hvad den samlede renovering omfatter og kommer til at koste, og hvordan den nye husleje skal blive efter renoveringen.

3. Den videre proces hvis helhedsplanen fortsætter

Planlægning af helhedsplanen

Hvis det ekstraordinære repræsentantskabsmøde beslutter at planlægning af helhedsplanen skal fortsætte, er der følgende overordnede plan:

- Projekteringen forventes afsluttet februar 2024, herefter indbydes forskellige entreprenører til at give pris.
- Entreprenørerne skal aflevere deres pris på renoveringen forventeligt i september 2024.
- Fra september 2024 til februar 2025 skal de indkomne priser vurderes og drøftes med Landsbyggefonden, Københavns Kommune, følgegruppen og organisationsbestyrelsen for at fastlægge, hvad der skal med i renoveringen, og hvordan huslejen bliver efter renoveringen.
- Forventeligt til marts 2025 skal afdelingsmødet tage stilling til helhedsplanens omfang og huslejen efter endt renovering.

4. Den beboerdemokratiske proces frem til i dag

Baggrund for den beboerdemokratiske proces

Det ordinære afdelingsmøde den 27. april 2023 vedtog afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1.

Vedlagt som bilag indkaldelse til afdelingsmødet, endelig dagsorden, beretning, indkomne forslag, og referat.

Afdelingsbestyrelsens forslag indeholdt *ikke* en konsekvensbeskrivelse.

På det ordinære afdelingsmøde gjorde repræsentanter for SAB opmærksom på, at forslaget konsekvenser ikke var beskrevet, og hvis forslaget blev vedtaget, ville SAB anmode KAB om at udarbejde en beskrivelse af forslaget konsekvenser. Teksten, der blev læst op, er vedlagt.

Den 10. maj 2023 anmodede SAB's organisationsbestyrelse jf. vedtægternes § 13 stk. 8 afdelingsbestyrelsen om at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde for at genbehandle forslag nr. 1 – nu med en konsekvensbeskrivelse.

Den 23. maj 2023 indkaldte afdelingsbestyrelsen til ekstraordinært afdelingsmøde den 7. juni 2023. Indkaldelsen er vedlagt.

Konsekvensbeskrivelsen blev omdelt til beboerne den 26. maj 2023 og er vedlagt.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. juni 2023 blev forslaget konsekvenser gennemgået. Der var 100 fremmødte husstande ved mødets start.

Afdelingsmødet besluttede, at forslaget skulle sendes ud til urafstemning. Det skete med 62 stemmer for og 108 imod og 1 blank. Der skulle kun være minimum 25 % af de afgivne stemmer der stemte for en urafstemning, jf. mindretalsbeskyttelsen i vedtægternes § 17 stk. 4.

Referat fra mødet er vedlagt.

Organisationsbestyrelsen gennemførte urafstemningen i perioden 15. til 27. juni 2023.

Afstemningstemaet for urafstemningen er vedlagt.

Afdelingsbestyrelsen omdelte i weekenden 17.-18. juni 2023 en opfordring til at stemme ja til forslag nr. 1 om at stoppe helhedsplanen. På afdelingsbestyrelsens hjemmeside lå der den 19. juni 2023 en information om urafstemningen, herunder argumentation for at stemme ja til forslag nr. 1. Begge papirer er vedlagt.

Organisationsbestyrelsen omdelte den 20. juni 2023 en opfordring til at dels at deltage i urafstemningen, dels at stemme nej til afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1. Den er vedlagt.

Ved urafstemningen blev der afgivet 474 stemmer ud af 808 mulige, en stemmeprocent på 58,7. Der var 286 der stemte ja til afdelingsbestyrelsens forslag om at stoppe renoveringen og 182 stemte nej til forslaget. Der var 1 blank og 5 ugyldige stemmer.

Beboerne blev informeret om resultatet af urafstemningen den 28. juni 2023 i en beboerinformation der er vedlagt.

Det har således ikke været muligt at få beboernes samtykke til at forkaste afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 om at stoppe helhedsplanen, hvilket efter organisationsbestyrelsen vurdering er økonomisk uansvarligt.

Det er på den baggrund, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at vedtage, at planlægningen af helhedsplanen for SAB Bellahøj I og II skal fortsætte frem til det planlagte afdelingsmøde om helhedsplanens omfang og økonomi.

Indstillingen sker med baggrund i anvendelse af den særlige mulighed for call-in.

5. Lovmæssige baggrund

Repræsentantskabet er som øverste myndighed i SAB tillagt denne kompetence efter reglen i almenboliglovens § 37, stk. 4:

Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,***
- 2) større energibesparende foranstaltninger,***
- 3) boligsociale helhedsplaner,***
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen og***
- 5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.***

Den fulde tekst i bestemmelsen er indsat i bunden af dokumentet.

Det betyder, at repræsentantskabet har mulighed for at anvende den såkaldte call-in mulighed og dermed forkaste urafstemningens vedtagelse af afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1 om at stoppe helhedsplanen.

Call-in kan kun anvendes i det helt særlige tilfælde, hvor det ikke har været muligt at nå til enighed i beboerdemokratiet.

Det kræves, at beslutningen er nødvendig for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtig for en bred kreds af boligsøgende, så bebyggelsen fremtidssikres.

Baggrunden for reglen er, at det i nogle situationer kan være svært at opnå balance mellem hensynet til de nuværende beboeres behov og hensynet til tidssvarende og socialt velfungerende boligområder i fremtiden.

En beslutning om anvendelse af call-in skal indberettes til ministeriet via Københavns Kommune. Beslutningen kan indbringes for beboerklagenævnets vurdering.

Lov om almene boliger § 37

§ 37. Afdelingsbestyrelsen forelægger de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i afdelingen for afdelingsmødet til godkendelse, forinden disse iværksættes, jf. dog § 41.

Stk. 2. Afdelingsmødet kan træffe beslutning om iværksættelse af forebyggende arbejder rettet mod boligområdet og de enkelte beboere med henblik på at styrke det sociale liv og netværk i boligområdet, såfremt afdelingsmødet samtidig tiltræder den nødvendige lejeforhøjelse.

Stk. 3. Medfører et arbejde eller en aktivitet lejeforhøjelse, der overstiger 15 pct. af den gældende årsleje, skal godkendelse ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere.

Stk. 4. Kan afdelingsmødets godkendelse af gennemførelse af arbejder og aktiviteter ikke opnås, eller forkastes forslag herom ved urafstemning, kan boligorganisationens øverste myndighed uden afdelingens samtykke træffe beslutning om gennemførelse af

- 1) større renoveringsarbejder,*
- 2) større energibesparende foranstaltninger,*
- 3) boligsociale helhedsplaner,*
- 4) fremtidssikring af bebyggelsen og*
- 5) indsatser, der forebygger dannelse og opretholdelse af udsatte boligområder, jf. § 61 a, stk. 1.*

Stk. 5. Det er en betingelse for øverste myndigheds adgang til at træffe beslutning efter stk. 4, at de pågældende arbejder og aktiviteter er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige over for en bred kreds af boligsøgende. Arbejder, der består i modernisering af køkkener eller badeværelser, kan ikke gennemføres uden afdelingens samtykke, medmindre disse arbejder er nødvendige for, at det samlede projekt kan gennemføres på en hensigtsmæssig måde.

Stk. 6. Vælger boligorganisationens øverste myndighed at indsætte en realiseringsbestyrelse, der skal styre gennemførelsen af arbejder besluttet efter stk. 4, skal denne realiseringsbestyrelse omfatte mindst én ledelsesrepræsentant fra boligorganisationen og ét medlem af eller en repræsentant udpeget af kommunalbestyrelsen.

Stk. 7. Den øverste myndigheds beslutning om gennemførelse af arbejder efter stk. 4 skal indberettes til Indenrigs- og Boligministeriet. Indberetningen skal sendes til kommunalbestyrelsen, der videresender den til Indenrigs- og Boligministeriet. Indberetningen skal indeholde oplysning om arbejdernes og aktiviteterne art og om baggrunden for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe stk. 4 i anvendelse.

Bilagsfortegnelse:

- Bilag 1 Indkaldelse til afdelingsmøde den 27. april 2023
- Bilag 2 Endelig dagsorden til afdelingsmøde den 27. april
- Bilag 3 Beretning til afdelingsmødet den 27. april 2023
- Bilag 4 Afdelingsbestyrelsens forslag til afdelingsmødet 27. april
- Bilag 5 KAB og SAB's kommentarer til beretning og forslag
- Bilag 6 Beslutningsreferat fra afdelingsmødet den 27. april 2023
- Bilag 7 Indkald m bilag ekstraordinært afdelingsmøde 20230607
- Bilag 8 SAB Bellahøj Konsekvens papir
- Bilag 9 Beslutningsreferat fra ekstraordinært afdelingsmøde 20230607
- Bilag 10 Bellahøj I og II Urafstemning infobrev
- Bilag 11 AB omdelt og indlæg hjemmeside
- Bilag 12 SAB's opfordring til at deltage i urafstemning
- Bilag 13 Beboerinformation - Resultat Urafstemning