

## **Kære beboere i Bellahøj I og II**

Der er sket meget siden sidste afdelingsmøde. Meget har handlet om helhedsplanen og vores rettigheder som lejere. Derfor har afdelingsbestyrelsen haft fokus på dette og rettet henvendelser til og været i dialog med boligselskabet, politikere og forvaltning.

Der er dog også blevet arbejdet med andet. Der er forberedt et projekt med nedgravede affaldsløsninger, som nu er sat på stand by. I samarbejde med de andre Bellahøj-afdelinger har vi arbejdet med og ansøgt kommunen om en bedre parkeringsordning med licenser for beboerne.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II har flere gange foreslået SAB og Københavns Kommune, at man i stedet for at sætte 149 husstande ud permanent, kunne genhuse beboerne i de lejligheder, der er ledige i afdelingen pga. fraflytning og tomgang.

De opsagte beboere fra VBS 23, 24/26 og 28 vil på baggrund af afdelingsbestyrelsens forslag kunne tilbydes ledige lejligheder i afdelingen til genhusning i stedet for permanent udsættelse den 30. juni 2024. Vi forventer, at den genhusningsmulighed, der er opnået i Bellahøj II, nr. 25, 30 og 40 endeligt godkendes i løbet af et par uger, så beboerne kan se lejlighederne og få tilbudt genhusning lokalt.

Fredag den 12. april anmodede SAB og afdelingsbestyrelsen Københavns Kommune om udsættelse med fraflytning for de opsagte beboere til den 30. september 2024. Nu venter vi på kommunens tilbagemelding.

## **Stop op og omtænk helhedsplanen**

På afdelingsmødet i april 2023 vedtog beboerne flere vigtige forslag. Et forslag var at stoppe fortsat projektering og omtænke helhedsplan og renovering af Bellahøj I og II.

Helhedsplanens budget lød i foråret 2023 på kr. 1,85 mia. kr. svarende til 3,79 mio. kr. pr. lejlighed. Det overskred væsentligt rammerne for den helhedsplan, som beboerne oprindeligt tog stilling til og stemte om i 2012.

Da beboerne i 2012 godkendte Skema A for helhedsplan, renovering og forbedring af Bellahøj I og II, var det med en skønnet lejestigning på ca. 24 %.

Det af SAB/KAB udarbejdede finansieringsbudget fra februar 2023 viste, at huslejen efter støtte fra Landsbyggefonden ville stige 110 %. Det er en særdeles – og for langt de fleste helt urealistisk - høj husleje.

Afdelingsmødet fandt det ikke rimeligt at SAB/KAB arbejdede videre med en helhedsplan, hvor stort set ingen af de nuværende lejere ville have råd til at betale den nye husleje, men reelt ville blive afskåret fra at kunne bo i afdelingen.

Vi besluttede

- 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 nugældende leje højst udgør 30 % efter eventuel støtte fra Landsbyggefonden.

Udarbejdelse og projektering af ny og mere beboervenlig helhedsplan for Bellahøj I og II skulle i prioriteret rækkefølge navnlig have fokus på:

**Bygningsstabilitet.** *Gennemførelse af nødvendigt forstærkningsprojekt.*

**Klimaskærm.** *Fuger i facader, tage, karnapper og svalegange, tagrender, nye A-vinduer med ventilation.*

**Indvendig renovering.** *Stigstreng og faldstammer udskiftes / strømpes, køkken/bad renoveres efter behov.*

I marts 2024 viser den seneste udvikling og SAB og KAB's beslutning om ikke at sende helhedsplanen i udbud, fordi den er blevet for dyr, at beboernes beslutning fra 2023 om at stoppe og omtænke helhedsplanen var en rigtig og besindig beslutning.

Da vi foreslog det, udarbejdede KAB og SAB et konsekvenspapir, der skulle vise, at vores beslutning ville koste 80 mio. kr. og føre til en huslejestigning på 30 %.

Vi blev pålagt et ekstraordinært afdelingsmøde 2023 og afholdt bagefter urafstemning i juni 2023, hvor beboerne stadig fastholdt beslutningen om, at vi skulle stoppe op og omtænke helhedsplanen.

Det førte til, at SAB's organisationsbestyrelse indkaldte et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i august 2023 med det ene punkt på dagsordenen. Afstemningsresultatet og beslutningen blev, at projektering og planlægning af helhedsplanen for renoveringen af Bellahøj I og II skulle fortsætte til februar 2024 og der herefter skulle indhentes priser.

Nu har vi en ny situation, hvor der skal undersøges alternative muligheder.

## **Bellahøj I - Brandrisiko og sikkerhed**

Allerede i 2016 besluttede beboerne og pålagde SAB/KAB at installere brandalarmer og dørtelefoner. På trods af beboernes beslutning gjorde KAB det ikke.

Ingen af de brande, der har været i lejlighederne i afdelingen gennem de sidste tyve år, har været omfattende (komfur o.l.). Beredskabet har altid været fremme i løbet få minutter og slukket branden.

Der blev indført udlejningsstop og beboerne i de fire punkthuse blev tilbudt frivillig fremrykket genhusning. Det eneste SAB/KAB har gjort er at installere brandalarmer i

lejlighederne, præcis som beboerne vedtog i 2016. Derfor er det bemærkelsesværdigt, at SAB/KAB inddrager Boligkommissionens sekretariat og får gennemført et udlejningsstop for at installere brandalarmer i lejlighederne, som beboerne vedtog allerede i 2016.

Monteringen af et dyrt brandalarm-system har med flere fejlagtige brandmeldinger påført afdelingen unødvendige omkostninger. Der er nu opsat brandalarmer i lejlighederne og uddelt skumslukkere og brandtæpper og forsikringsselskabet forsikrer bygningerne 100%.

Brandrisikoen i lejlighederne i Bellahøj I er minimeret. Beboerne vil kunne blive boende og udlejningsstoppet i de fire punkthuse i Bellahøj I vil kunne ophæves.

### **Målinger direkte på bygningerne**

Vi besluttede i april 2023, at der skulle gennemføres målinger direkte på tre bygninger i Bellahøj II, nr. 23, 24/26 og 28, snarest muligt for at afklare bygningernes tilstand og fastslå om de reelt var sammenstyrtningstruede.

SAB's rådgivere har stadig ikke dokumenteret, at bygningerne er sammenstyrtnings-truede. I deres argumentation brugte de nye normer på gamle huse og bygninger. Der er mange huse i Danmark, der ikke vil kunne leve op til nye normer, uden at der tales om sammenstyrtningsfare.

Efter at have modarbejdet og forhindret beboernes retsmæssige krav på at få gennemført den beboerdemokratiske beslutning sammen med SAB og KAB i trekvart år, kom kommunen alligevel frem til, at det måske var en god ide at få en uafhængig ekspertvurdering af, om målinger direkte på bygningerne ville have betydning. Men kort efter, torsdag den 29. februar 2024, blev beboerne i VBS 23, 24, 26 og 28 på et meget tvivlsomt teknisk grundlag sagt op til fraflytning senest den 30. juni. 2024.

Københavns Kommune formulerede et kommissorie for en uafhængig ekspertvurdering den 1. februar 2024. SAB og KAB accepterede kommissoriet og tildelte opgaven til tre uvildige eksperter, der nu har arbejdet med det lige siden.

Deres vurdering forventes i uge 17.

### **Når SAB og KAB informerer**

Fredag den 22. marts 2024 informerede SAB og KAB afdelingsbestyrelsen på Bellahøj om, at prisen på 2,6 mia. kr. svarende til 5 mio. kr. pr. lejlighed for at renovere, ville blive for høj. Landsbyggefonden havde meddelt, at det ikke ville kunne finansieres. Helhedsplanen ville derfor ikke blive sendt i udbud.

Kort før mødet med afdelingsbestyrelsen den 22. marts havde KAB's byggedirektør Rasmus Jessing indsendt forslag til kommunen om at ændre kommissoriet for arbejdet med at vurdere, om der skal måles på bygningerne, som var blevet sat i gang 6 uger tidligere.

Byggedirektøren informerede dog ikke afdelingsbestyrelsen om dette forslag på trods af, at både han og SAB's formand forsikrede, at der er fuld transparens i denne sag.

KAB og SAB udsendte beboerinformation den 25. marts 2024 med besked om, at der skulle tænkes i andre mulige scenarier. De ville gå i tænkeboks og dialog med relevante myndigheder og arbejde for, at der kan foreligge en ny plan til sommer.

Københavns Kommune definerede opgaven med at undersøge husene den 1. februar 2024. Et år efter beboerne havde foreslået at måle direkte på bygningerne for at få afklaret sikkerhed for bygninger og beboere. Målinger der hurtigt kunne være iværksat og gennemført for 750.000 kr. men blev modarbejdet af forvaltning og boligselskab i trekvart år.

Det er en central pointe at måle direkte på bygningerne, fordi vi tror og mener, man kan blive klogere ved at måle direkte på bygningerne end ved at måle på små modeller af husene.

### **Rømning og nedrivning på bestilling**

Med ændringen i kommissoriet for en uafhængig vurdering kan vejen være banet for, at SAB/KAB kan argumentere for og kræve bygningerne rømmet med henblik på senere nedrivning, uden vi nogensinde får undersøgt om bygningerne virkelig var sammenstyrtningsstruede eller ej.

Sagen om Bellahøjhusene er en sag af stor betydning for beboerne og en sag med voksende politisk bevågenhed i takt med, at det bliver mere og mere tydeligt, hvor belastet SAB's økonomi er. I den sammenhæng vil nedrivning og muligt salg formodentlig være kærkomment for SAB. Det er værdifulde grunde på en attraktiv matrikel.

Nedrivning af bygningerne blev allerede nævnt som mulighed i det notat, som SAB bestilte hos SIRIUS Advokater i 2021. SAB/KAB fremsendte notatet til kommunen i oktober 2022. Siden er den i notatet beskrevne køreplan blevet fulgt til punkt og prikke.

SAB/KAB har ikke informeret beboerne om nedrivning af bygningerne som en mulighed. Men KAB præsenterede allerede den 5. april 2024 til et møde i Slots- og Kulturstyrelsen nedrivning af afdelingens ti punkthuse som en mulighed. Kort efter præsenterede KAB samme scenarie med mulig nedrivning i Københavns Kommune.

Målinger direkte på bygningerne som beboerne besluttede for et år siden for at få afklaret bygningernes og beboernes sikkerhed, bør naturligvis gennemføres. Også hvis de kommer på tværs af boligselskabets planer om nedrivning.

Dette uskønne forløb, hvor Københavns Kommune, som tilsynsmyndighed for både beboere og boligselskab, ensidigt følger boligselskabets anvisninger, ligner mest af alt magtfordrejning, der efterlader beboerne retsløse.

Det kan i yderste perspektiv føre til, at bevaringsværdige bygninger i et levende og mangfoldigt miljø nedrives på et uoplyst og mangelfuldt grundlag.

Hvis boligselskab og myndigheder havde lyttet til afdelingsbestyrelsen og beboerne kunne bygningerne være blevet grundigt undersøgt og der kunne i god tid være blevet forberedt lokal genhusning med passende boliger, så beboerne ikke var blevet brutalt opsagt og henvist til fraflytning, uden det overhovedet var dokumenteret om bygningerne reelt var sammenstyrtningsstruede.

### **Sammen om Bellahøj**

Projekt sammen om Bellahøj er i gang med sin tredje bevilling og fireårsperiode fra 2024 – 2027 med mere fokus på børn, unge og trivsel. De fire afdelingsbestyrelser er enige om, at der stadig bør være aktiviteter for alle beboere: børn, unge og voksne i alle aldre.

Den lokale lektiecafé, som Farhio fra afdelingsbestyrelsen tog initiativ til for 6 år siden og siden har drevet sammen med flere aktive beboere to ugentlige eftermiddage med lektiehjælp, er et vigtigt aktiv i Sammen om Bellahøj, sammen med samtalecafé, Krolf og samarbejde med huskunstnerne og aktive beboere i Vores Bellahood, der mødes hver lørdag.

**Med venlig hilsen**

**Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II**

21. april 2022.