**Kære beboere i Bellahøj I og II**

Som så ofte før er der sket meget siden sidste afdelingsmøde. Meget handler om helhedsplanen og vores rettigheder som lejere, men også andre sager har haft afdelingsbestyrelsens bevågenhed.

**Helhedsplanen**

Afdelingsbestyrelsen har fortsat haft fokus på renovering og helhedsplan. Vi har henvendt os til myndighederne, været til møde med Boligkommissionens sekretariat, søgt dialog med boligselskab, politikere, forvaltning og løbende orienteret Brønshøj Husum Lokaludvalg. Vi har påtalt manglen på lokalt valgt beboerrepræsentation i styregruppen for nedrivning og genopbygning (sokkelrenovering), efterspurgt transparens i renoveringssagen for Bellahøj I og II og foreslået lokal genhusning i afdelingen som tilbud til beboerne, så vidt det var muligt og de var interesserede.

Altsammen i overensstemmelse med de beslutninger vi tog på afdelingsmødet i april 2024.

Beboerne fra VBS 23,24,26 og 28 er nu alle blevet genhuset. De sidste flyttede ud 30. september 2024. Mange ønskede lokal genhusning. En del er flyttet til de laveste huse langs Bellahøjvej. Andre er flyttet til naboafdelingen AKB-Bellahøj og andre længere væk bl.a. til rækkehuse i Humlevænget og Herlevhuse.

Vi er nu omkring 225 husstande tilbage i afdelingen.

SAB/KAB meddelte for et år siden, at budgettet på 2.6 mia. kr. for renovering ville blive for dyrt. Helhedsplanen ville derfor ikke blive sendt i udbud.

I flere af Bellahøjhusene anså myndighederne og SAB/KAB brandsikkerheden for at være svækket. Men en planlagt forstærkning, der skulle øge sikkerheden, blev alligevel droppet som følge af beslutningen om at SAB/KAB ville arbejde for nedrivning og genopførelse af bygningerne på de gamle sokler. En såkaldt sokkelrenoveringsmodel, hvor det oprindelige støttetilsagn fra Landsbyggefonden bevares.

Det er stadig værd at huske, at ingen af de brande, der har været i bebyggelsen gennem de sidste tyve år, har været omfattende (komfur o.l.), og ingen brande har spredt sig uden for den lokale brandcelle/lejlighed. Selv ved den kraftige brand i nr. 30, hvor der i øvrigt ikke opstod nogen skader på de bærende konstruktioner. Beredskabet har altid været fremme i løbet få minutter (også ved falsk alarm) - og slukket branden. Nu har de desuden gennem mange uger øvet sig på indsats og undsætning i VBS 24.Så alle kan føle sig ekstra trygge.

**Lokalplan og fredningsansøgning**

Efter en række møder med Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune søgte SAB/KAB i oktober 2024 om en lokalplan for nedrivning og genopførelse af alle ti bygninger i afdelingen.

Lokalplansarbejdet blev igangsat i februar 2025 og forventes afsluttet til vinter med en høringsproces og en efterfølgende politisk beslutning om hvad der skal ske.

SAB/KAB vil gerne i gang med at ”høste” genanvendelige materialer i de tre forladte bygninger. Landsbyggefonden har udtalt, at det er en irreversibel proces, der forudsætter accept fra Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune. Der er ikke givet tilladelse til det fra myndighedernes side.

Torsdag den 27. marts 2025 behandlede Det Særlige Bygningssyn fredningsanmodningen for hele Bellahøjbebyggelsen indgivet af Landsforeningen By & Land i 2013.Der foreligger endnu ikke nogen indstilling fra Det Særlige Bygningssyn. Slots- og Kulturstyrelsen har tidligere tilkendegivet, at bebyggelsesplanen og landskabet på Bellahøj vurderes som særskilt fredningsværdige.

**En klassiker - Målinger direkte på bygningerne**

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

Københavns Kommune formuleredeet kommissoriefor en uafhængig ekspertvurdering den 1. februar 2024. SAB/KAB accepterede kommissoriet. Opgaven gik til tre uvildige eksperter, der efter at have arbejdet med det i flere uger og sammenholdt vores forslag og den forventede effekt med de foreliggende modelberegninger konkluderede, at de ikke mente, der ville kunne skabes mere sikkerhed ved måling direkte på bygningerne.

Ved aktindsigt konstaterede vi, at KAB´s byggedirektør før mødet med afdelings-bestyrelsen den 22. marts havde sendt et forslag til kommunen om at ændre kommissoriet for arbejdet med at vurdere, om der skulle måles på bygningerne, som var blevet sat i gang 6 uger tidligere. Byggedirektøren informerede bare ikke afdelingsbestyrelsen om dette forslag på trods af, at både han og SAB´s formand forsikrede, at der var fuld transparens i denne sag.

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

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

Vi har flere gange rakt hånden ud til SAB/KAB og opfordret dem til at medvirke i et måleprojekt på bygningerne. Noget der ovenikøbet kunne søges finansiering til hos Realdania. Husene står der jo stadigvæk og udgør en god mulighed for at mange fagfolk, udover SAB/KAB´s rådgivere, kan blive klogere på transformation af store bygninger.

Sagen om Bellahøjhusene er en sag af stor betydning for beboerne og en sag med voksende politisk bevågenhed i takt med, at det bliver tydeligt, hvor belastet SAB´s økonomi er.

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

Det er et uskønt forløb, hvor Københavns Kommune, som tilsynsmyndighed for både beboere og boligselskab, ensidigt har fulgt boligselskabets anvisninger.

Det kan i sin yderste konsekvens føre til, at bevaringsværdige bygninger i et levende og mangfoldigt miljø rives ned på et uoplyst og mangelfuldt grundlag.

Boligselskabet og myndighederne burde havde lyttet til afdelingsbestyrelsen og beboerne. Bygningerne kunne være blevet undersøgt grundigt. Der kunne i god tid være blevet forberedt lokal genhusning med passende boliger, så beboerne ikke var blevet brutalt opsagt og henvist til fraflytning, før det overhovedet var blevet dokumenteret om bygningerne reelt var sammenstyrtningstruede.

Hvis målingerne viste, at bygningerne er stærke, kunne der være udført en mindre indgribende og langt billigere modernisering, som vi foreslog og besluttede på afdelingsmødet i 2023.

**Repræsentantskabsmøde og SAB`s økonomi**

På SAB´s repræsentantskabsmøde i januar 2025 foreslog afdelingsbestyrelsen bl.a. at SAB undersøger hvorfor, der er så mange afdelinger uden afdelingsbestyrelse, og kommer med konkrete tiltag til at genetablere beboervalgte afdelingsbestyrelser og styrke beboerdemokratiet i afdelinger uden afdelingsbestyrelse. Forslaget blev vedtaget. Nu venter vi på handling.

KAB har gennem flere store byggesager med vekslende held fungeret som byggesagsrådgiver for SAB. Vores forslag om at SAB’s organisationsbestyrelse, når SAB optræder som bygherre skal finde nye og bedre byggesagsrådgivere end KAB skabte en del debat.

SAB’s organisationsbestyrelse er valgt til at varetage beboernes interesser, herunder organisationens samlede økonomi. Der er flere eksempler på, at der i store bygge- og renoveringssager ikke praktiseres åbenhed og fuld transparens omkring økonomien.

Et eksempel er renoveringen af Sallinghus, som hver gang det er på dagsordenen fremstår som fortroligt og uden for referat. Her er der en tvist med entreprenøren og renoveringen er gået i stå. Et andet eks. er modelplejecenter Sølund, som har genereret tab på 400 mio.kr.

Som beboer kan man med god ret spørge, hvad der er den egentlige årsag til at dispositionsfondens og arbejdskapitalens kasser er så slunkne.

Når der bliver ved med at være økonomisk lavvande i dispositionsfond og arbejdskapital er der mindre at gøre godt med til at støtte afdelingerne. Det slår direkte igennem på huslejen. Alle lejere tvinges til at betale ekstra i form af lovpligtige bidrag.

Betaling af lovpligtige bidrag ophører først, når dispositionsfond og arbejdskapital er tilstrækkeligt velpolstrede, men med de store huller, som bl.a. fejlslagne byggeprojekter og tvivlsom byggestyring slår i kasserne, er det spørgsmålet, om SAB nogensinde kommer dertil.

Det er af væsentlig betydning, at beboerne får indblik i, hvad pengene går til. Det er af væsentlig betydning, at beboerne i de afdelinger, der står over for større renoveringer, får indblik i de processer og fejldispositioner, som man kan komme ud for, når KAB og SAB står som byggesagsrådgiver og bygherre og har kontrol med udførelsen af arbejdet.

**Gratis licensbaseret parkeringsordning**

I samarbejde med de andre Bellahøj-afdelinger har vi i Fælles Have arbejdet med og ansøgt kommunen om at etablere en gratis licensbaseret parkeringsordning for beboerne. Det er nu godkendt og ved at blive indført i Nord. Hvornår er det rigtige tidspunkt at indføre det her i Syd? Skal vi vente til byggeriet i AKB er afsluttet og vi ved mere om, hvad der skal ske med lokalplan og bygninger hos os selv, før vi tilslutter os den nye ordning – eller skal vi bare se at få det sat i gang?

**Sammen om Bellahøj**

Projekt sammen om Bellahøj er nu i gang med sin tredje bevilling og fireårsperiode fra 2024 – 2027 nu 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 og Hodan tog initiativ til for 8 år siden og siden har drevet sammen med flere aktive beboere to ugentlige eftermiddage med lektiehjælp, har været et vigtigt aktiv i Sammen om Bellahøj, sammen med torsdagens samtalecafé, Krolf og samarbejde med huskunstnere og aktive beboere i Vores Bellahood, der sluttede i juni 2024.

Afdelingsbestyrelsen har taget initiativ til samarbejde med unge lyskunstnere, så vi med Lys på Bellahøj kan medvirke i Lysfestival 2026.

Afdelingsbestyrelsen inviterer i samarbejde med SAB´s boligservice, beboere og kunstnere til en indledende workshop i september måned.

Med venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II**

**21. april 2025.**