

Referat

Samvirkende
Boligselskaber

Møde den 30. august 2023
Udsendt den 21. september 2023

Ekstraordinært repræsentantskabsmøde Onsdag den 30. august 2023, kl. 17.00 KAB, Spisesalen, Enghavevej 81

Til stede:

*Der fremmødte 79 stemmeberettigede deltagere repræsenterende organisationsbestyrelsen (9 medlemmer) samt afdelingerne:
Abildgården (1 repræsentant), Askholm (1 repræsentant – gik før afstemningen), Astersrækkerne (1 repræsentant – gik før afstemningen), Bellahøj I-II (6 repræsentanter), Bispebjerg Terrasser (4 repræsentanter), Elleparken (1 repræsentant), Falsterbo (2 repræsentanter), Flexibo (1 repræsentant), Fresiahus (2 repræsentanter), Glumsøparken (2 repræsentanter – 1 gik før afstemningen), Grøndalslund (1 repræsentant), Herlev Åhuse (2 repræsentanter), Herlevhuse (3 repræsentanter), Holmehusene (1 repræsentant), Humlevænget (4 repræsentanter), Husum Vænge (1 repræsentant), Jydeholmen (3 repræsentanter), Jyllandshuse (2 repræsentanter), Langelandshus (1 repræsentant), Livornoparken (1 repræsentant), Lollikhuse (2 repræsentanter), Lykkebo (1 repræsentant), Lønstruphuse (1 repræsentant), Rebildhuse (2 repræsentanter), Rolandsgården (2 repræsentanter), Sejlhuset (1 repræsentant), Skyttevænget (2 repræsentanter), Stefansgård (1 repræsentant), Stilledal (1 repræsentant), Strandlodshus (2 repræsentanter), Teglværkshaovnen (2 repræsentanter), Tingbjerg (6 repræsentanter), Upperslevhuse (4 repræsentanter) og Vesterbo (1 repræsentant) og Voldboligerne (2 repræsentanter).*

Fra KAB og SAB:

Kundedirektør Sanne Kjær, økonomidirektør Mikkel Boel, byggedirektør Rasmus Jessing, kundechef Louise Lind, områdechef Finn Larsen, chefkonsulent Lasse Welanders-Haahr (referent), chefkonsulent Ragavan Rudran, specialkonsulent Gry Abrahamsen, senioradvokat Simon Nyvang Simonsen, driftschef Jan Holbæk Nielsen, serviceleder Henrik Kragkær Holm Tofte Jensen, driftslederassistent Jane Dalgaard, kommunikations- og pressekonsulent Annette Sadolin og sekretær Merete Rigenstrup.

Eksterne gæster:

Revisor Pia Søndergaard fra Revisionsfirmaet Albjerg, advokat Henrik Meden fra Kammeradvokaten og advokat Bruno Månsson (dirigent)

Referat

Samvirkende Boligselskaber

1. Velkomst og åbning af mødet - herunder valg af dirigent og stemmeudvalg

SAB's formand John B. Sørensen bød velkommen og indledte med, at mødet var indkaldt på baggrund af en ulykkelig og alvorlig situation, som kalder på handling. Derfor har organisationsbestyrelsen taget det ekstraordinære skridt at indkalde SAB's øverste myndighed til en drøftelse og beslutning i sagen.

Formanden præsenterede organisationsbestyrelsen, repræsentanterne fra KAB og følgende eksterne gæster:

- Advokat Henrik Meden fra Kammeradvokaten som repræsentantskabets juridiske rådgiver
- Revisor Pia Søndergaard, som organisationsbestyrelsen foreslog som formand for stemmeudvalg
- Advokat Bruno Månsson, som organisationsbestyrelsen foreslog som dirigent

Bruno Månsson blev valgt som dirigent med bifald, takkede for valget og tilliden og konstaterede, at mødet var lovligt og rettidigt indkaldt, hvilket salen bifaldt. Derudover orienterede han om, at:

- Forretningsordenen er den samme som normalt.
- Afstemningen foregår med stemmesedler – hvis man forlader salen, skal stemmesedler afleveres.
- Hvert repræsentantskabsmedlem har 1 stemme – og det er ikke muligt at stemme ved fuldmagt.
- Efter indlæg er der debat og ønsker man ordet, skal man stille sig i kø til talerstolen.
- Specialkonsulent Gry Abrahamsen assisterer med at holde styr på talerrækken.
- Ønsker man sit navn i referatet, skal man på grund af lovgivningen gøre opmærksom på dette.
- Det er ikke tilladt at optage mødet.
- Mødet vil blive forsøgt afholdt inden for et tidsrum på 2 timer, hvis salen er enige i dette.

John Steen Johansen, Bellahøj, bemærkede til forretningsordenen, at der er indbragt en klage til det kommunale tilsyn om forskelsbehandling vedrørende mødet, hvilket ikke gav anledning til spørgsmål.

Pia Søndergaard blev valgt som formand for stemmeudvalget, som efter forslag fra organisationsbestyrelsen bestod af John Steen Johansen, Bellahøj, og Maj Jørgensen, Rolandsgården. Dette blev vedtaget med bifald i salen, ligesom valget af referent – chefkonsulent Lasse Welander-Haahr.

Dirigenten fortsatte mødet ud fra dagsordenen og indledte med at præsentere beslutningsgrundlaget og lovhjemlen for mødet, Almenboliglovens §37, stk. 4, hvor følgende fremgår:

”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.”

Bestemmelsen betyder, at repræsentantskabet kan anvende den såkaldte call-in mulighed og dermed forkaste urafstemningens vedtagelse af afdelingsbestyrelsens forslag om at stoppe projekteringen. Dirigenten oplyste, at det var med afsæt i 4) fremtidssikring af bebyggelsen, at organisationsbestyrelsen indstiller følgende til repræsentantskabets beslutning, som ikke gav anledning til spørgsmål:

Referat

Samvirkende Boligselskaber

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.

2. Fremlæggelse af sagen til drøftelse

John B. Sørensen præsenterede det følgende program:

- *Præsentation af følgegruppens arbejde v/ Ellen Højgaard Jensen*
- *Organisationsbestyrelsens fremlæggelse v/ John B. Sørensen*
- *KAB's faglige fremlæggelse v/ Rasmus Jessing*
- *Spørgsmål og debat i salen*
- *Afstemning*

Ellen Højgaard Jensen præsenterede på vegne af både sig selv og Bjørn Olsen, da de begge er i følgegruppen som organisationsbestyrelsens repræsentanter. Følgegruppen består derudover af 3 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og repræsentanter fra KAB. Der har været 34 følgegruppemøder:

- *Følgegruppen er orienteret om processen fra skema A til skema B.*
- *Beboerne har godkendt skema A - som helt naturligt er blevet viderebearbejdet.*
- *Følgegruppen er løbende blevet informeret om sagens udvikling.*
- *Følgegruppen har haft mulighed for at komme med input og stille spørgsmål gennem processen.*
- *Der har været foretaget mange undersøgelser.*
- *Endelig husleje fastlægges først, når licitationsresultatet foreligger.*
- *På seneste følgegruppemøde blev der uddelt et internt foreløbigt notat med økonomiske beregninger og usikre tal, som følgegruppen efterfølgende skulle drøfte videre ud fra.*
- *Repræsentanterne fra afdelingsbestyrelsen valgte at tage de ubekræftede tal til et afdelingsmøde.*

John B. Sørensen gik på talerstolen og præsenterede organisationsbestyrelsens fremlæggelse af sagen. Her i nedslag – med udgangspunkt i hans præsentation, der offentliggøres sammen med referatet.

Situationen som helhed

- *Afdelingsbestyrelsen har stillet forslag om at stoppe projekteringen, hvilket beboerne har godkendt.*
- *Beslutningen er uansvarlig og resulterer i store konsekvenser for afdelingen og SAB som selskab.*
- *Organisationsbestyrelsen finder det nødvendigt, at repræsentantskabet træffer beslutning.*

Afdelingsbestyrelsens forslag er ikke et reelt alternativ

- *Forslaget er hverken praktisk eller økonomisk muligt at gennemføre, hvis man samtidig skal sikre, at bygningerne bliver forsvarlige at bo i. Det er slået fast af flere uafhængige parter.*
- *De eksterne rådgivere Rambøll, Niras og Svend Ole Hansen har undersøgt bygningernes stabilitet. Konklusionerne er gennemgået og bekræftet af Landsbyggfondens eksterne, uafhængige gransker. Københavns Kommune er enige i, at bygningerne skal helhedsrenoveres – og har på den baggrund givet påbud om, at forstærkning af bygningerne i byggeafsnit I skal være begyndt i 2025.*
- *Afdelingsbestyrelsens forslag vil betyde, at de helt nødvendige renoveringsarbejder bliver forsinket, og at bygningerne dermed kommer til at stå tomme, fordi Københavns Kommune har påbudt, at de*

Referat

Samvirkende Boligselskaber

tre mest udsatte huse i byggeafsnit II af sikkerhedsmæssige grunde skal være tømt senest i sommeren 2024, og at forstærkningsprojektet i byggeafsnit I skal være påbegyndt i 2025.

- *Konsekvensen af afdelingsbestyrelsens forslag vil være udgifter i omegnen af 22 mio. kr. årligt – alene i tabt lejeindtægt. Derudover yderligere økonomi til at opstarte et nyt renoveringsprojekt, som, i sidste ende og under ingen omstændigheder, vil kunne holdes inden for en huslejestigning på 30 % - idet der allerede i dag er brugt en økonomi svarende til en huslejestigning på 23 %.*

Baggrunden for, at projektet er blevet dyrere siden skema A

- *Afdelingsmødet har i 2012 godkendt en helhedsplan med en væsentlig mindre økonomi – et projekt til knap 500 mio. kr. – ud fra de forudsætninger, som vi kendte i 2012.*
- *I løbet af projekteringsfasen er vi blevet klogere og har fundet fatale fejl i bygningernes konstruktion. Det kunne ingen have forudsagt tilbage i 2012.*
- *Nye køkkener, renovering af altaner og andre elementer er, i dialog med følgegruppe, taget med.*
- *Organisationsbestyrelsen har fokus på at begrænse udgifterne og sikre en betalbar husleje.*
- *En light renovering vil ikke kunne imødekomme de problematikker der er med bygningernes stabilitet, og derfor måske nok kunne imødekomme behovene for komfort mv.*
- *Det har været fremført, at organisationsbestyrelsen har et økonomisk motiv i at sikre, byggesagen bliver så dyr som mulig, så bestyrelshonorarer stiger. Organisationsbestyrelsen har besluttet fra 1. juni 2023 at frasige sig det fulde bestyrelshonorar i byggesagen, så der alene udbetales bestyrelshonorar svarende til beløbet fastlagt i forbindelse med godkendelsen af skema A (31.363 kr.).*
- *Det er en helt ekstraordinær situation, hvor vi har et kommunalt påbud, fordi beboernes sikkerhed er truet. En lignende situation har vi ikke – og får forhåbentligt heller aldrig – i andre afdelinger.*
- *Vi stemmer i dag ikke, om helhedsplanen skal gennemføres eller ej. Den beslutning kan afdelingen først tage, når projekteringen er færdiggjort, og hvor vi kender den samlede økonomi og husleje.*
- *På det tidspunkt vil helhedsplanen blive forlagt afdelingsmødet igen – og vi vil som organisationsbestyrelse bestræbe os på at sikre en så lav huslejestigning som muligt. Men at det bliver omkostningstungt at udbedre de konstruktive fejl, er der ingen tvivl om.*

John B. Sørensen gik af talerstolen og gav ordet videre til Rasmus Jessing, der præsenterede sig og indledningsvist præsenterede et kort for at vise bygningerne og de byggetekniske fejl, som har resulteret i et påbud. Dette omhandler særligt brandsikkerheden i nogle af bygningerne.

Derudover bemærkede han følgende:

- *Vindforholdene og faren for nedstyrtning, som Rambøll og Niras grundige undersøgelser viser - 400 siders dokumentation, beregninger, målinger på bygningerne, vindtunnelforsøg mm- og som er nøje gransket og bekræftet af eksterne eksperter.*
- *Tilsynet har påbudt, at beboerne i de tre højeste huse i Bellahøj II skal genhuses senest 30. juni 2024. Indtil da er vi nødsaget til at have et beredskab ved kraftig vind i alle højhuse og brandberedskabet i de 4 højhuse i Bellahøj I skal opretholdes, indtil de enkelte højhuse er renoverede og forstærket.*
- *Ved et stop for projektering og planlægning skal udgifter til beredskab betales af afdelingen.*
- *Økonomien er vokset gevaldigt – og der er stadig en regning, hvis helhedsplanen stopper nu.*
- *Håndværkerudgifterne er steget fra ca. 484 mio. kr. til ca. 1.302 mia. kr. Omkostningerne er steget fra ca. 89 mio. kr. til ca. 543 mio. kr. Afdelingsmødet godkendte i 2012 at sætte helhedsplanen i*

Referat

Samvirkende Boligselskaber

gang, og der er afholdt udgifter frem til maj 2023 på ca. 109 mio. kr. Forventede udgifter fra juni 2023 til november 2024 er ca. 80 mio. kr. og dækker over erstatning til rådgiverne for ophævelse af kontrakter, genhusning og huslejetab samt beredskab/evakueringer.

- Landsbyggefonden har udbetalt ca. 70 mio. kr. til afdelingens helhedsplan, stoppes helhedsplanen skal de udbetalte penge sandsynligvis betales tilbage, og afholdte udgifter skal betales.
- Høis Københavns Kommune og Landsbyggefonden godkender det, kan de udbetalte ca. 70 mio. kr. 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. Det betyder en huslejestigning på ca. 23 %. En del af begrundelsen for stigningen i det samlede budget er, at højhusene er blevet erklæret bevaringsværdige, udskiftning af altaner i byggeafsnit 2, nye køkkener, nye elinstallationer og behov for CTS-systemer. Merudgifter til selvbærende stillads pga. konstruktionsfejlene – behov for brandalarmer i byggeafsnit 1, en lang liste over uforudsete udgifter. Der vil være udgifter til rådgiver m.fl., og vi ved ikke, om Landsbyggefonden vil kræve deres bevilligede penge tilbage.
- Stoppes planlægningen af helhedsplanen, skal udgiften (ca. 400 mio. kr.) til forstærkning og brandsikring betales af afdelingen, indtil eventuelt tilsagn om ny støttet helhedsplan.
- Bygningerne Bellahøj I og Bellahøj II skal forstærkes inden ledige boliger må genudlejes.
- Udgifterne til forstærkningsarbejder af Bellahøj II er omfattende, og udgiften til tomgangsleje skønnes alene at udgøre 22 mio. kr. om året.
- Københavns Kommunes påbud vil betyde, at genhusning skal fortsætte, forstærkning af Bellahøj I skal begyndes inden udgangen af 2025, ingen genudlejning - stigende udgifter til tomme boliger samt fortsat udgifter til beredskab og eventuelle evakueringer.

Høis forslaget om at fortsætte planlægningen af helhedsplanen frem mod Skema B bliver vedtaget:

- Projekteringen afsluttes februar 2024, herefter prisindhentning.
- Entreprenørerne skal aflevere pris til september 2024.
- Fra september 2024 til februar 2025 skal de indkomne priser vurderes og drøftes med Landsbyggefonden, kommunen, følgegruppen og organisationsbestyrelsen for at fastlægge, hvad der skal med i renoveringen, og hvordan huslejen bliver efter renoveringen.
- Afdelingsmødet skal så omkring marts 2025 tage stilling til helhedsplanen og huslejen.
- En eventuel ny støttet helhedsplan skal godkendes af Landsbyggefonden. På nuværende tidspunkt ved vi ikke, hvor lang tid det tager at få udarbejdet og godkendt en ny helhedsplan, og hvor meget støtte Landsbyggefonden 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 ventilations-system i alle boliger. I denne sag skal der også udføres forstærkning af alle højhusene.
- Forstærkningsarbejderne er så indgribende, at der skal etableres nye køkkener og badeværelser.
- Forslaget om en ny helhedsplan med en maksimal huslejestigning på 30 % er derfor ikke realistisk.

John B. Sørensen fik ordet igen og gentog, at det er et fælles ansvar at handle ansvarligt. Derfor indstiller organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet at godkende beslutningsforslaget om at fortsætte planlægningen af helhedsplanen frem til Skema B.

Herefter fik John Steen Johansen, Bellahøj, ordet. Han havde derudover en PowerPoint-præsentation, som han viste deltagerne, og som vil blive offentliggjort på SAB's hjemmeside sammen med referatet:

Referat

Samvirkende Boligselskaber

- John Steen Johansen var uenig i Rasmus Jessings fremlæggelse om vindfaren og bemærkede samtidig, at KAB én gang glemte at varsle ved kraftig vind.
- KAB inviterede til kulturnat-arrangement i en penthouselejlighed, mens man undersøgte fare for vind.
- Betalingen af de hidtil afholdte udgifter til sagen burde ikke betales af beboerne, men af KAB.
- Afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II har besluttet at få foretaget målinger direkte på bygningerne. Omkostningerne til dette er 750.000 kr., hvilket ikke er store omkostninger i det samlede regnestykke, hvis resultatet skulle vise, at faren måske ikke er så stor som først antaget, og at dette kunne få Københavns Kommune til at justere eller fjerne påbuddet.
- Afdelingsbestyrelsen har flere gange præsenteret KAB for forslaget, men de har afvist det.
- Afhængig af afstemningen vil Bellahøj følge op på forslaget med betaling via egne henlæggelser.
- Man tvinger beboerne, der er glade for bo i Bellahøj, til at vælge permanent genhusning, hvilket også vil medføre risiko for tomgang og udlejningsvanskeligheder.
- Det kan også tvinge SAB og dermed de andre SAB-afdelinger til at give huslejestøtte til Bellahøj I og II i fremtiden for at sikre afdelingen mod tab og konkurs.
- Flere boliger har fået sat brandalarmsystem op nu. De burde kunne bruges til midlertidig genhusning. Et kollaps er ikke en stor risiko, da der med en brandstation lige ved siden kan rykkes hurtigt.

John Steen Johansen refererede desuden til et notat, som SIRIUS Advokater har udarbejdet for SAB og KAB. Ifølge John Steen Johansen viser notatet, at SAB og KAB havde lagt en plan for at udsætte beboerne fra deres boliger, uden at informere afdelingsbestyrelsen og før kommunens påbud.

John Steen Johansen oplyste, at KAB og SAB først har prøvet med en lovgivning at opsige og genhuse beboerne permanent, så de mister deres lejekontrakt og mulighed for at stemme beboerdemokratisk. Da KAB og SAB så har konstateret, at det ikke var muligt, har de ifølge John Steen Johansen fundet en anden lovgivning – ”forsvarlig drift” i almenloven.

John Steen Johansen gentog, at afdelingsbestyrelsen mener, der er sket forskelsbehandling, hvilket de har indbragt over for kommunen sammen med et omfattende teknisk notat. Han stillede derudover det åbne spørgsmål; ”om SAB’s organisationsbestyrelse mon modsætter sig at få lavet de nye målinger, fordi de måske er bekymrede for, at det ikke står så slemt til, at der skal permanent genhuses?” Afslutningsvist bad John Steen Johansen repræsentantskabet om ikke at tage forhastede beslutninger, og at vise ansvarlighed og støtte til beboerne på Bellahøj samt lade dem gennemføre nye målinger.

Med de ord spurgte dirigenten igen, om der var korte bemærkninger til indlæggene. John B. Sørensen gik på talerstolen. Han var uenig i John Steen Johansens fremlæggelse af:

- At SAB bad om påbuddet fra kommunen forlods – Jeg spurgte Københavns Kommune til et møde, hvor John Steen Johansen også deltog, om jeg har bedt om et påbud, og svaret var nej.
- At nye målinger vil bidrage til ny viden, er uvist. Til gengæld vil det helt sikkert trække tiden ud.

John B. Sørensen bemærkede, at nu hvor afdelingsmødet har godkendt forslaget om at foretage målinger, så vil det naturligt blive drøftet i følgegruppen, hvis projektering af helhedsplanen fortsætter.

Herefter gik Rasmus Jessing på talerstolen med følgende bemærkninger:

Referat

Samvirkende Boligselskaber

- Det er korrekt, at kommunen har sagt, de vil overveje eventuelle nye data/viden. Det er dog KAB's opfattelse, at der allerede har været de bedste eksperter i Danmark på sagen fra Rambøll og Niras, og at de er nået frem til ens konklusioner, som også Københavns Kommune har forholdt sig til.
- I forhold til at genhuse midlertidigt i boliger med brandalarmer, så er det lovgivningen, der definerer om sikkerhedsniveauet er tilstrækkeligt. Det kan man ikke selv bestemme eller stemme om.

Dirigenten orienterede herefter om, at der nu ville være mulighed for at stille spørgsmål fra salen. Der kom følgende spørgsmål:

Kate Hjortel, Flexibo: Hvordan kan det være, at 35 mio. kr. nu er blevet til 200. mio. kr.? Det er meget forvirrende og uforståeligt, at det kan ende med at blive så meget dyrere?

Christina Holm Nielsen, Lollikhuse: Det er svært at finde op og ned i forholdene omkring udlejning. Hvad er status på det med midlertidig og permanent genhusning?

Heine Sørevik, Strandlodshus: Jeg er her på vegne af Strandlodshus – ikke som suppleant i organisationsbestyrelsen. Gennemsigtighed og transparens er vigtigt. Jeg er bekymret over den store økonomi for Bellahøj-sagen, og at omkostninger vil få konsekvenser for min egen boligafdeling, hvis Bellahøj ikke selv skal betale regningen, og hvis dispositionsfonden heller ikke dækker omkostninger. Har man overvejet at frasælge Bellahøj? Det er bekymrende mange penge, og så har vi jo lige hørt, at Bellahøj risikerer at komme bagerst i køen hos Landsbyggefonden, hvis en ny helhedsplan skal starte op. Hvor stor en huslejestigning vil hele Bellahøjsagen betyde for andre SAB-afdelinger, hvis helhedsplanen stopper nu?

Olav Csiky, Tingbjerg: Bellahøjs helhedsplan har nu været i gang i 11 år, og det er lang tid. En glad smiley for at have afstået bestyrelses-honoraret. En sur smiley, fordi vi nu står her i 2023. Jeg undrer mig stadig over, at hele denne sag kan tage så lang tid. Begge parter må have sovet i timen. Så man kan og skal lære noget i forhold til processen ved fremtidige byggesager. Hvis nogen kan bekræfte, at de nye målinger, som Bellahøj afdelingsmødet har godkendt, ikke vil forsinke processen yderligere, vil jeg anbefale, at man siger ja til at udføre dem.

Herefter gik kundechef Louise Lind på talerstolen for at læse en mail op sendt fra Erling Nielsen, Humlevænget, efter hans eget ønske: Da jeg er i udlandet og ikke kan deltage, har jeg fået tilsagn om at få dette oplæst: Dette er jo en meget principiel sag. Dette er ikke bare om Bellahøj I og II, men om det nære beboerdemokrati, som I skal stemme om. Jeg hedder Erling Nielsen og er næstformand i Humlevænget, hvor jeg er en af 3 valgte bestyrelsesmedlemmer i vores følgegruppe. I en følgegruppe sidder der normalt personer fra organisationsbestyrelsen og KAB samt rådgivere. De kan alle betragtes som rådgivende. Udover dem er der 3 valgte bestyrelsesmedlemmer, så hvis ikke rådgiverne kan overbevise de 3 valgte bestyrelsesmedlemmer, har de ikke gjort deres arbejde godt nok. Det er nok det, der er sket i denne sag. Så er det i orden, at organisationsbestyrelsens repræsentantskab skal overrulle den nære beboerdemokratiske afgørelse? Bellahøj siger ikke nej til en helhedsplan, men den der er forelagt, er ikke god for beboerne, husk dette, når I stemmer. Det er også en stemme for det nære beboerdemokrati.

Referat

Samvirkende Boligselskaber

Flemming Poulsen, Rebildhuse: Har det på noget tidspunkt været diskuteret at nedrive de højhuse? Lige som i Rødovre og Brøndby Strand. Selvom de er bevaringsværdige, kan Københavns Kommune jo beslutte at ændre dette.

Dirigenten foreslog herefter en pause, og orienterede om, at der bagefter kunne stilles flere spørgsmål og svar fra begge parter, inden afstemningen igangsættes.

Efter pausen var Dorte Poulsen, Abildgården, den første på talerstolen: Det er et svært spørgsmål at bede repræsentantskabet tage stilling til og umuligt at træffe beslutning om. Det er ærgerligt, at afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen er uenige, ikke arbejder sammen og støtter hinanden.

Finn S. Larsen, Bispebjerg Terrasser: Både organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen er forundrede over, at vi er nødt til at stå her i dag. Det er pinligt, at vi som repræsentantskab skal stå her i dag og mægle. Sagen har kørt i så mange år – men jeg ved også, at det gælder rigtig mange penge, som også har betydning for os alle. Jeg håber, man lærer af noget af her, for der lader til at være sket fejl hos både KAB, SAB, rådgiver m.fl. Måske man bare skulle rive bygningerne ned og bygge nye.

Bent Korsfeldt, Humlevænget: Bellahøj er gidsler i det her. Beboerne har den første og største ret til at bestemme. Hvis vi andre går ind og overruler over det her, så er det at overrule demokratiet. Så jeg vil opfordre repræsentantskabet til at stemme nej til organisationsbestyrelsens forslag i dag. Jeg vil også gerne spørge John B. Sørensen, hvor mange beboere der er tilbage til at stemme, når renoveringen er færdig.

Maj Jørgensen, Rolandsgården: I forhold til permanent genhusning blev det på seneste repræsentantskabsmøde fortalt af John B. Sørensen, at andre boligselskaber ville hjælpe med denne byrde og tilbyde boliger, og at beboerne kunne få mulighed for at vælge, om de ville komme tilbage eller ej efter renovering. Altså først tage stilling til dette senere hen. Det vil jeg gerne have bekræftet, om fortsat er rigtigt. I Bellahøjs afdelingsbestyrelse fremlæggelse af sagen, antyder I, at organisationsbestyrelsen og SAB skulle have en interesse i, at byggesagen bliver dyrere. Det har jeg meget svært ved at se, hvad denne interesse skulle være. Det vil jeg gerne have svar på fra afdelingsbestyrelsen. Og jeg vil også gerne bede dem svare på, at den ekspert, som I selv har hyret til at vurdere sagen, udtaler sig med rådgiveransvar. Jeg har hørt, at han er en enkeltmandsvirksomhed. Det er jo juridisk set ret vigtigt. Der har allerede været flere store eksperter på til at måle. Nogle gange må man stole på deres ekspertise. Man skal have en nødvendig skepsis, men også kende sine egne begrænsninger.

Man skal ikke presse noget ned over det lokale beboerdemokrati. Men somme tider kan man komme ud for, at en boligafdeling tænker meget kortsigtet og egoistisk i forhold til at undgå huslejestigning. Altså skubbe nødvendige arbejder, som de andre boligafdelinger så skal tage konsekvensen af. Det er meget usolidarisk. Derfor anbefaler jeg repræsentantskabet i dag at stemme ja til organisationsbestyrelsens forslag. Det vil sikre, at man følger den slagte vej og lader det være op til beboerne at stemme om en præcis huslejekonsekvens med Skema B i byggesagen – hvor de faktiske tal jo så foreligger for beboerne.

Torben Basse, Bellahøj: Ellen Højgaard Jensen sagde, at følgegruppen var enige. Det er ukorrekt. Hun nævnte også, at vi på følgegruppemøde nr. 34 har fået oplyst økonomien. I følgegruppen har os repræsentanter fra Bellahøj flere gange spurgt til økonomien, men der er ikke blevet svaret. Men pludselig

Referat

Samvirkende Boligselskaber

præsenterer I så store tal på 100 mio. kr. og op. Der blev vi mundlamme. Vi ville gerne undervejs have kunnet stille spørgsmål.

I forhold til Rødovre og Brøndby Strand, hvor de rev højhusene ned, var det et specielt tilfælde, hvor en ingeniør først konkluderede, at bygningerne var i fare. Så konkluderede en anden ingeniør modsat.

Herefter blev der spurgt ud fra salen, om man kan stille et nyt forslag til afstemningen i dag. Henrik Meden fra Kammeradvokaten svarede, at man kun kan stemme om forslaget, der er stillet i dag. Hvor- når et tilsvarende forslag kan tages op på et nyt repræsentantskabsmøde, afhænger af emnet, og om det i så fald kan være på et ordinært eller ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Der var ikke flere spørgsmål, og John Steen Johansen fik ordet for at kommentere på spørgsmålene:

- *Han oplyste, at han den 15. juli havde et debatindlæg i Altinget om muligheden for at bygge nyt for det halve beløb – og at beboerne på den måde vil være sikret at kunne komme tilbage.*
- *Det er helt centralt for beboerne at kunne komme tilbage til Bellahøj.*
- *Afdelingsbestyrelsen bor i de bygninger, som KAB og SAB ikke vil igangsætte nye målinger på.*
- *KAB's rådgivning og vejledning koster op imod gebyr på 170 mio. kr.*
- *Landsbyggefondens eksterne granskningsrapporter viser, at nye målinger kan give ny viden.*
- *Økonomisk set er den en principalsag – også hvem der skal betale regningen.*
- *Bellahøjs afdelingsbestyrelse har påtalt skimmel på de indvendige facader over for KAB og bedt om hjælp til dette. Rapporter viser, at fugning og den rette vedligeholdelse vil kunne gøre, at de ind- vendige facader kan holde mange år frem.*
- *Stem for beboerne og imod SAB's organisationsbestyrelse.*

Herefter gik Rasmus Jessing på talerstolen for at besvare spørgsmål:

- *Den voksende økonomi skyldes dels, at udgifterne er steget undervejs, men også at nye arbejder er tilføjet. Det er blandt andet nye facader, hele sikringen af bygningen, nye køkkener, vvs-installatio- ner, stilladsudgifter og brandalarmer. Derudover er der omkostningerne til genhusning – som på- buddet fra Københavns Kommune jo fremrykker - og stigende byggelånsrenter og selve statiksagen.*
- *Det er ikke muligt at svare på i dag, om Bellahøjsagen vil få betydning for huslejen i SAB's andre boligafdelinger. Vi kender nemlig først udgifterne senere. Men der er ingen tvivl om, at sagen in- deholder store beløb og udgifter, og de skal jo betales.*
- *Om det vil være billigere med nedrivning, så kan man først svare på dette, når man kender prisen på den endelige projektering af helhedsplanen ved Skema B.*
- *Landsbyggefondens støtte er givet til renovering. Derfor er det uvist, hvad deres holdning er til eventuelt at skulle nedrive og bygge nyt.*
- *Jeg er uenig i John Steen Johansens udlæg om KAB's byggesagshonorar. KAB's repræsentantskab har godkendt prissætningen af KAB's ydelser, Landsbyggefonden kontrollerer honoraret, ligesom både tilsynet og revisionen kontrollerer, at det er kostægte.*
- *Jeg er uenig i John Steen Johansens fremstilling af granskningsrapporten, da rapporten faktisk kon- kluderer, at eksperternes undersøgelser er fyldestgørende og uden anledning til noget nyt.*

Rasmus Jessing gav ordet til områdechef Finn Larsen, der besvarede spørgsmålene om genhusning:

- *Alle, der bliver genhuset permanent, får tilbuddet om at flytte tilbage efter renoveringen.*

Referat

Samvirkende Boligselskaber

- *Brandsikkerheden: Boligkommissionens vurdering dannede baggrund for, at KAB og SAB tilbød fremskyndet genhusning til ældre, gangbesværet, børnefamilier og ellers andre, der var bekymrede.*
- *Til de beboere, der gerne ville blive boende, gælder fortsat tilbuddet om at vælge senere hen.*

Herefter svarede Ellen Højgaard Jensen på spørgsmålene vedrørende følgegruppen:

- *Følgegruppen blev bedt om at kigge på de foreløbige tal, så de efterfølgende kunne blive drøftet i følgegruppen. Følgegruppen valgte i stedet at offentliggøre beløb i udkastform.*
- *Følgegruppen er løbende blevet informeret, når projektet er blevet dyrere – også beboerne.*
- *I forhold til tidsaspektet i byggesagen, skyldes det dels, at følgegruppen som enhed ikke har været gode nok til at træffe beslutninger, men mest at følgegruppen hele tiden har fået nye oplysninger.*
- *Det er vigtigt, at KAB og SAB's organisationsbestyrelse evaluerer på denne proces.*
- *følgegruppens repræsentanter fra Bellahøj har fået lovning på at fortsætte i følgegruppen frem til skema B, selv hvis de genhuses i en anden afdeling. Det er besluttet af organisationsbestyrelsen.*

John B. Sørensen fik så ordet og besvarede spørgsmålene fra salen:

- *Eventuel nedrivning undersøger vi gerne i organisationsbestyrelsen, hvis følgegruppen ønsker det.*
- *Beslutningen i dag er svær, men nødvendig først og fremmest på grund af sikkerheden og påbuddet.*
- *Der vil være cirka 1/3 af beboerne tilbage - cirka 160 husstande - når vi når frem til skema B.*

Dirigenten gav de sidste ord til begge parter i sagen – først John Steen Johansen, på vegne af Bellahøj, og så John B. Sørensen på vegne af SAB's organisationsbestyrelse.

John Steen Johansen opfordrede repræsentantskabet til at lade tvivlen komme beboerne til gode og til at lytte til de mange gode inputs på mødet og til at respektere beboerdemokratiet. Han opfordrede samtidig til at tænke over, om man ikke kan pålægge KAB at betale udgifterne. Slutteligt appellerede han til, at det ville være smart at lade afdelingen bruge de 750.000 kr. af egne henlæggelser til at få foretaget de nye målinger, hvis nu det måske kan bidrage til, at påbuddet kan blive ændret eller ophævet.

John B. Sørensens afsluttende ord var en appel til repræsentantskabet om ikke at lade følelser overtrumpe fornuft i denne sag. Det er vores fælles ansvar at handle ansvarligt. Derfor indstiller organisationsbestyrelsen til repræsentantskabet om at godkende beslutningsforslaget.

Dirigenten konstaterede at debatten var slut og igangsatte afstemningen, da ingen andre ønskede ordet.

3. Afstemning om beslutningsforslaget

Dirigenten indledte afstemningen med at tydeliggøre, hvordan afstemningen skulle foregå. At man skulle sætte kryds i JA, hvis man var enig i organisationsbestyrelsens forslag. Var man derimod uenig i forslaget, skulle man sætte kryds i NEJ. Alternativt kunne man også stemme blankt.

Referat

Samvirkende Boligselskaber

Afstemningen foregik på den plads, man sad på, og med de udleverede stemmesedler. Under afstemningen blev det bemærket, at et repræsentantskabsmedlem gik rundt langs stolerækkerne. Dirigenten måtte derfor påpege, at det ikke er tilladt at gå rundt og se hvad andre stemmer.

Da dirigenten havde konstateret, at alle havde afgivet deres stemme og lagt den i stemmeboksene, gik stemmeudvalget i et andet lokale for at optælle stemmerne.

Efter optælling blev resultatet givet til dirigenten som offentliggjorde følgende:

- Der var 76 stemmeberettigede ved afstemningen:
 - o 56 stemte JA til organisationsbestyrelsens forslag.
 - o 17 stemte NEJ til organisationsbestyrelsens forslag.
 - o 3 stemte BLANKT.

Dirigenten konstaterede dermed, at organisationsbestyrelsens forslag var vedtaget, og at projekteringen af Bellahøjs helhedsplan skal fortsætte frem mod skema B.

John B. Sørensen takkede de fremmødte for et godt møde, der dermed var afsluttet.

Referatet er forelagt og godkendt.

København den _____

John B. Sørensen
Formand

Bruno Månsson
Dirigent