

Kære beboere i SAB Bellahøj I og II

Hermed materiale til det ekstraordinære afdelingsmøde den 7. juni 2023.

Afdelingsmødet den 27. april 2023 godkendte afdelingsbestyrelsens forslag nr. 1:

- *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*

På baggrund af forslaget, har SAB udarbejdet denne oversigt over forslagets mulige konsekvenser.

Oversigten er lavet ud fra de fakta og den viden, vi har på nuværende tidspunkt.

Hovedkonklusion – på de næste sider er der en uddybning:

SAB har stor forståelse for ønsket om at begrænse en kommende huslejestigning. Det er et mål, vi generelt arbejder for. Men forslag nr. 1 er hverken realistisk eller konstruktivt.

- Økonomisk er det en dårlig idé at stoppe helhedsplanen, fordi der allerede er afholdt helt nødvendige udgifter svarende til en større huslejestigning.
- Forslaget om en ny helhedsplan inden for den foreslåede ramme er ikke mulig at gennemføre. En ny helhedsplan vil have samme omfang og møde de samme krav for at opnå støtte fra Landsbyggefonden, som den nuværende.
- Københavns Kommune har påbudt, at der skal udføres forstærkningsarbejder og brandsikring i SAB I.

Vi håber, at I vil være med til at bakke op om at fortsætte planlægningen af helhedsplanen frem til november 2024.

Med venlig hilsen

Organisationsbestyrelsen
Samvirkende Boligselskaber

Forslagets konsekvenser - uddybning

Stoppe helhedsplanen

Afdelingsmødet godkendte den 30. oktober 2012 at sætte helhedsplanen i gang.

Derefter er projekteringen m.v. begyndt, og Landsbyggefonden har siden udbetalt ca. 70. mio. kr. til afdelingens helhedsplan.

Hvis afdelingsmødet fastholder, at projekteringen af helhedsplanen skal stoppes, 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.

**Det er forventeligt til november 2024 at afdelingsmødet skal tage endelig stilling til helhedsplanen*

Hvis Københavns Kommune og Landsbyggefonden godkender det, kan de 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.

Hvis Københavns Kommune godkender det og giver garanti for lånet, kan afdelingen få et lån på 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 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 ventilationssystem 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% af nugældende leje er ikke realistisk.

Påbuddene fra Københavns Kommune

Stop for helhedsplanen ændrer ikke de 2 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.

Planlægning af helhedsplanen

Hvis forslag nr. 1 nedstemmes på det ekstraordinære afdelingsmøde, fortsætter planlægningen af helhedsplanen frem til november 2024 efter følgende overordnede plan:

- Projekteringen forventes afsluttet november 2023, herefter indbydes forskellige entreprenører til at give pris.
- Entreprenørerne skal aflevere deres pris på renoveringen forventeligt i maj 2024.
- Fra juni til oktober 2024 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.
- Derefter skal afdelingsmødet tage stilling til helhedsplanen og huslejen efter endt renovering.