

26. juni 2024

Kære repræsentantskabsmedlemmer i SAB

På kanten til sommeren vil jeg opdatere jer om situationen i SAB Bellahøj I og II. En renoveringssag, der desværre stadig giver os store udfordringer og har trukket overskrifter i pressen på det seneste.

Som I ved, er der konstateret alvorlige konstruktionsfejl i husene. Fejl, som dels er et sikkerhedsmæssigt problem, dels har fået store konsekvenser for afdelingens helhedsplan, som måtte udvides med et dyrt forstærkningsprojekt.

Projekteringen af helhedsplanen blev afsluttet her i foråret 2024, hvor vi desværre måtte konstatere, at den samlede pris løb op i 2,6 mia. kr. og dermed blev for dyr at finansiere indenfor de muligheder, vi har i det almene. SAB stod i en svær situation og vi havde grundlæggende kun to muligheder; At afvikle den almene boligafdeling og sælge grunden fra eller forsøge at finde en anden vej til at redde vores 487 almene boliger på Bellahøj.

En sokkelrenovering er vores bud på en løsning

Vi er sat i verden for at bygge og drive gode almene boliger, så vi gik sammen med vores rådgivere efter at finde en vej videre, der løser problemerne med boligernes farlige konstruktioner og holder sig inden for en ansvarlig økonomi.

Derfor er jeg enormt glad for, at vi nu har en realistisk plan at arbejde videre med: En sokkelrenovering. Princippet går ud på at rive husene ned til soklen og genopbygge efter samme model, dvs. dobbelthuse og en glasbygning med trappe, der binder dem sammen.

Bellahøjs særlige værdier

Bellahøjhusene er et ikonisk, tidstypisk byggeri, som vi er stolte af at have andel i. SAB's huse udgør 10 af de i alt 28 huse og vil med sokkelrenoveringen fortsat være en del af det samlede værk.

Bevaringsværdierne på Bellahøj er allerede beskrevet i et illustreret byggeprogram 'Bellahøj Genfortælles'. Det er planen, at der skal udarbejdes et tillæg til det illustrerede byggeprogram, som tager højde for sokkelrenoveringen af SAB's 10 huse således, at det nye kommer til at passe sammen med det gamle.

Spørgsmålet om bevaring bør efter vores mening – og særligt i almene boliger – være en sund afvejning af hensynet til beboerne og hensynet til bygningerne. I øvrigt er sokkelrenoveringen en løsning, som respekterer den oprindelige tanke bag Bellahøjhusene om at levere sunde, gode boliger til byens borgere.

Klimaaftryk

Renovering har som udgangspunkt altid et lavere klimaaftryk end nedrivning og genopbygning; det kan vi ikke komme uden om. Klimaaftrykket ved en renovering

af SAB Bellahøj ville dog under alle omstændigheder være relativt stort, da det ville være nødvendigt at tilføre store mængder beton for at gøre husene sikre og stabile. Samtidig vil en genopbygning i nye materialer alt andet lige sikre husene en længere levetid. Og vi vil bestræbe os på at genbruge materialer i så høj grad, som det er muligt.

Positiv foreløbig vurdering af økonomien

Vi har en foreløbig vurdering af, at økonomien kan holdes indenfor den ramme Landsbyggefonden tiltrådte i foråret, dvs. 2 mia. kr., men den reelle økonomi afhænger af projekteringen. Det er for tidligt at sætte tal på den kommende husleje, som afhænger af projektets samlede pris og den støtte vi kan få til sagen.

De næste skridt i processen

Forude venter dialog med relevante myndigheder, som bl.a. er Slots – og Kulturstyrelsen, Landsbyggefonden og Københavns Kommune.

Vi har orienteret beboerne om planerne, og inviterer dem også til et informationsmøde efter sommerferien. Om alt går vel, kan vi fremlægge et projekt for beboerne til afstemning i slutningen af 2026.

Eksperter har vurderet afdelingens ønske om ekstra målinger

Afdelingsmødet for Bellahøj I og II vedtog i april 2023 et forslag om ekstra målinger på husene på baggrund af en skepsis overfor husenes tilstand. De tekniske rådgivere på sagen - Niras og Rambøll – vurderede forlaget og afviste, at den foreslåede metode kunne ændre på vurderingen af husenes sikkerhedsmæssige tilstand. Københavns Kommune bad om en tredjeparts vurdering i spørgsmålet. Den er nu udført af tre uafhængige eksperter, der når frem til samme konklusion.

Ny styregruppe vil følge sagen tæt

Det er desværre stadig vanskeligt at finde fælles fodslag med afdelingsbestyrelsen i SAB Bellahøj, der - som I nok ved - har rettet mange bebrejdelser/anklager mod både SAB, KAB og processen – også af personlig karakter. Vi vil dog fortsat holde fokus på bolden og projektet for at sikre vores 487 almene boliger på Bellahøj.

Organisationsbestyrelsen har besluttet at nedsætte en styregruppe med tre medlemmer fra OB, som vil følge projektet for SAB Bellahøj tæt. De tre er Ellen Højgaard Jensen, Bjørn Christian Olsen og John Bøgelund Sørensen.

Hvis denne orientering giver anledning til spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig eller en anden fra styregruppen for Bellahøjsagen.

God sommer til jer alle!

Med venlig hilsen
John B. Sørensen
Formand for SAB