***Den virkelige skandale***

***I balladen om de bevaringsværdige huse på Bellahøj er forretningsmodellen med moderne boligspekulation og tilsidesættelse af beboerdemokratiet den virkelige skandale.***

Efter flere måneders hemmelighedskræmmeri har boligorganisationen SAB nu meddelt, at 487 almene boliger i 10 punkthuse på Bellahøj er i så dårlig og sikkerhedsmæssig kritisk stand, at en renovering ikke hænger sammen økonomisk.

SAB har med deres egne ord fundet en mulig vej til at redde de almene boliger ved at rive ned og genopbygge efter samme grundplan.

Hvorfor har det taget 12 år og kostet 150 mio. kr. i projektering, planlægning og rådgiver-honorarer at komme frem til det?

Helhedsplanens første trin blev vedtaget af beboerne i 2012 med et budget på 430 mio.kr. for renovering.

Siden er processen blevet styret af administrationsselskabet KAB. Beboernes forslag om at stoppe op og omtænke helhedsplanen og den løbske økonomi er gang på gang blevet tilsidesat.

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II vedtog allerede 2021 og igen i april 2023, at SAB skulle regne på en mindre indgribende mere beboervenlig og ikke mindst billigere helhedsplan, end den plan, som SAB var på vej med.

Beboerne besluttede desuden at anvende 750.000 kr. af afdelingens henlæggelser til at måle direkte på bygningerne for at få sikkerhed for, om bygningerne virkelig var sammenstyrtningstruede. Ingen ønsker at få et hus i hovedet. De målinger, som SAB og KAB henviser til med hensyn til sammenstyrtningsfare, er målinger foretaget på små papmodeller af husene i en vindtunnel på Vesterbro.

SAB overrulede beboernes beslutning og fortsatte med projektering og planlægning af helhedsplan og renovering. De afviste at måle direkte på bygningerne på trods af, at det kunne bringe sikkerhed og afklaring.

KAB og SAB har i mere end et år modarbejdet beboernes beslutning om målinger direkte på bygningerne alt imens, der er trillet millioner af kroner afsted i retning SAB´s rådgivere.

Lejerne i de tre såkaldt sammenstyrtningstruede huse blev sagt op den 29. februar 2024 med henvisning til, at bygningerne skulle renoveres.

Selv da budgettet for helhedsplanen i marts 2024 rundede svimlende 2,6 mia. kr. svarende til 5,5 mio. kr. pr. lejlighed fastholdt de, at bygningerne skulle renoveres. Lige indtil fristen for lejernes indsigelse mod opsigelserne var udløbet. Da denne var udløbet, fandt boligselskabet pludselig ud af på de indre linjer, at man ikke længere ville renovere.

Opsigelserne af beboerne var imidlertid gennemført med henvisning til kommende renovering og stod derfor ved magt.

Ved at opsige beboerne lukker SAB ned for beboerdemokratiet.

Hvis SAB havde fremlagt planerne om nedrivning, før beboerne var blevet opsagt og før beboernes frist for at gøre indsigelse var udløbet, kunne opsigelsesgrundlaget formentlig være blevet underkendt.

Det er nemlig, som vi ser nu, ikke så enkelt at få en nedrivningstilladelse, ændre en lokalplan mv., hvilket som udgangspunkt er en forudsætning for at kunne opsige lejerne med henvisning til nedrivning.

Det er påfaldende, hvordan nedrivningsplanerne dukker op efter 12 års planlægning og kort tid efter, at lejerne er sagt op med henvisning til renovering.

Det er en problematisk forretningsmodel med moderne boligspekulation, der folder sig ud for øjnene af os. Der spekuleres i lejernes opsparede midler i Landsbyggefonden.

Det er tid til at se kritisk på det, der foregår, de involverede aktører og deres interesser og habilitet. Der er en bekymrende tæt kobling mellem KAB og Landsbyggefonden. Landsbyggefonden bygger på indbetalinger af lejernes penge. Den administrerende direktør for KAB er behændigt nok også formand for Landsbyggefonden. Så længe boligselskaberne har den bestemmende indflydelse i Landsbyggefonden, vil skandalerne kunne fortsætte.

KAB har en række skandaler i byggesager.

En af de tungere sager er administrationsselskabet KAB´s rådgivende rolle i sagen om modelplejecenter Sølund. Boligorganisationen SAB, der var bygherre, opsagde kontrakten med entreprenøren. Det medførte i følge KAB´s beregninger et tab på 400 mio. kr. Regningen ender hos lejerne.

Bellahøj har foreløbig kostet 150 mio. kr. for at komme frem til, at nedrivning er det bedste.

Der er brug for en anden og bedre retning. Der er brug for en anden og bedre byggesagsrådgiver end KAB.

Slots- og Kulturstyrelsen og Det særlige Bygningssyn bør under alle omstændigheder efterspørge en second opinion og en seriøs saglig begrundelse, før der gives grønt lys til noget så drastisk som nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

En nedrivningstilladelse af bevaringsværdige bygninger i et kulturmiljø må ikke hastes igennem.

Samlet set er dette forløb både økonomisk, byggeteknisk og beboerdemokratisk et bekymrende og uskønt forløb. Der sjakres med beboernes retsstilling.

Mange beboere er fraflyttet frivilligt gennem årene med lovning fra boligselskabet om, at de ville kunne vende tilbage til den fraflyttede lejlighed.

Med nedrivningsplanen er dette løfte brudt.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB

31410057