11. juni 2025

Kære Morten Lund, Rune Gamby, John Bøgelund Sørensen og Line Barfod.

Styringsdialogen den 12. juni 2025 er en god anledning til at gøre opmærksom på flere problematiske forhold i og omkring Bellahøj I og II, SAB.

Ejendomskontor i fraflyttet og sammenstyrtningstruet hus
Det er bemærkelsesværdigt, at SAB, efter alle beboere den 30. september 2024 var tvunget ud af de tre såkaldt sammenstyrtningstruede bygninger, etablerede og gennem to måneder drev ejendomskontor i en lejlighed i en af de rømmede og såkaldt sammenstyrtningstruede bygninger (Ved Bellahøj Syd 23B) i Bellahøj II.

Etableringen af ejendomskontoret, der skete efter at de tre såkaldte sammenstyrtningstruede huse var tømt den 30. september 2024, bekræftede beboerne i at ingen, heller ikke SAB, tror på at bygningerne reelt er sammenstyrtningstruede.

Hvem ville placere et ejendomskontor og udsætte medarbejdere for potentiel fare i et sammenstyrtningstruet hus?

Anmodning om ejendomskontor i bygning med potentiel brandfare og kollaps
Efterfølgende ønskede SAB/KAB at etablere ejendomskontor for afdelingen i Bellahøj I, som de havde været i gang med at rydde i årevis og tilbudt beboerne frivillig fremrykket fraflytning med henvisning til mulig brandfare og efterfølgende muligt bygningskollaps.

Et par husstande, der var opsagt i Bellahøj II, havde givet udtryk for og spurgt til muligheden for at blive genhuset i netop de to lejligheder, som ejendomskontoret ville flytte ind i i stueetagen i Ved Bellahøj Syd (VBS) 13 A, men var blevet afvist af SAB og KAB med henvisning til, at de fraflyttede lejligheder i Bellahøj I ikke måtte bruges pga. brandfare og potentielt muligt bygningskollaps på trods af det opdaterede beredskab med opsatte brandalarmer i lejlighederne, uddelte skumslukkere og brandtæpper.

En af de husstande der fik afslag på at flytte ind i VBS13A var en somalisk kvinde, der havde været medlem af afdelingsbestyrelsen i 9 år. Hun startede lektiecafé for de lokale skolebørn, som hun sammen med flere frivillige afholdt to gange om ugen siden 2018.

Hun og hendes husstand, to voksne i job og uddannelse med tre børn, ville gerne have en lejlighed i nummer 13A, som passede rummæssigt til deres behov. De fik afslag på det og valgte efterfølgende at flytte væk fra området.

At afdelingsbestyrelsen i samme periode modtog en henvendelse fra SAB/KAB om oprettelse af permanent ejendomskontor i to lejligheder i Bellahøj I i samme bygning, VBS 13 A, i netop de lejligheder det somaliske bestyrelsesmedlem og andre beboere gerne ville genhuses i, virkede som en upassende spøg.

Afdelingsbestyrelsen opfordrede besindigt SAB/KAB til at overveje, hvordan det ville blive modtaget af beboerne, hvis der blev etableret ejendomskontor i lejligheder, der i stedet med fordel kunne være blevet lejet ud til beboere i Bellahøj II, der var blevet sagt op og gerne ville genhuses lokalt i en passende lejlighed. Der var kun to typer lejligheder, der var udbudt til genhusning. Lejligheder som ikke passede til alle husstande. Der er omkring 30 forskellige typer og størrelser lejligheder i afdelingen.

Yoga for personalet i rømmet penthouse
Det er ligeledes bemærkelsesværdigt, at SAB uden at informere afdelingsbestyrelsen / beboerne har givet ejendomskontorets personale tilladelse til og gennem en længere periode i dette forår afholdt en ugentlig aktivitet / yoga for personalet i en penthouse-lejlighed i Bellahøj I, VBS 13B, hvorom det oplystes:

Det er fysisk aktivitet for personalet, for at styrke både krop og sind. Dette er for at minimere fravær, fysiske skader og styrke det mentale.
Det foregår i VBS 13B,11. om mandagen.

Aktiviteten blev med undren konstateret og dokumenteret af beboerne.
Også her drejer det sig om en for flere beboere attraktivt beliggende lejlighed, et penthouse, som flere har spurgt om mulighed for at flytte til som frivillig genhusning, men fået afslag på med henvisning til brandfare og muligt bygningskollaps i Bellahøj I.

Det forekommer desuden unødvendigt rigidt, at ikke allerede genhusede beboere i Bellahøj II, hvis husstand og boligbehov er blevet mindre, nægtes muligheden for at flytte til en mindre lejlighed, der står tom i samme opgang, på trods af beboernes opnotering til ledig lejlighed i afdelingen.

En sådan flytning ville i påkommende tilfælde have væsentlig betydning for husstandens økonomi.

Beboerne forhindres dermed i at flytte internt rundt på trods af flere tomme lejligheder i de beboede huse. Der har altid været mulighed for at flytte rundt imellem lejlighederne på Bellahøj (intern op notering). Det er en væsentlig grund til, at mange er blevet boende hele livet. Man kunne få en anden lejlighed, når ens livssituation ændrede sig.

Mange beboere ser kritisk på den tilsyneladende enevældige magt SAB/SAB har tiltaget sig og udøver over livs- og boligvilkår for dem, der betaler deres løn. Er det lovligt?
Er det beboerdemokrati?

Vedr. leje af ledige kælderrum
I marts måned spurgte en beboer det lokale ejendomskontor om muligheden for at låne/leje ledige kælderrum.

Der er ca. 40 ledige kælderrum i Bellahøj I.

Hos naboerne i AKB Bellahøj, som administreres af KAB, har man udlånt ledige kælderrum til beboerne og nogen har fået mulighed for at leje dem og fået kontrakt på det.

Desværre formåede ejendomskontoret ikke at løfte denne tilsyneladende enkle opgave. Vi er nu inde i juni måned. En simpel henvendelse om midlertidig leje af ledige kælderrum helt i overensstemmelse almen og forsvarlig drift, jvf. almenlejelovens §6 måtte overtages af afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har henvendt sig til udlejningen i KAB, som indledningsvis gav udtryk for, at det måtte være enkelt, da alle kælderrum er registrerede i KAB´s system.

Sagen er strandet. I stedet for smidighed og hjælpsomhed overfor beboerne, henviser KAB til noget, der ligner mest af alt, ligner en administrativ gordisk knude, der først kan løses på et afdelingsmøde, hvor det næste først er berammet til foråret 2026.

Kælderrummene som er målt op, skal angiveligt genopmåles og beslutning og pris for leje skal fastlægges på afdelingsmødet.

Det er overvejende beboere, der er tvunget ud af lejlighederne, som har efterspurgt mere plads efter komplicerede flytninger. Nogle er flyttet efter 65 år i samme lejlighed.

Manglende beboerdemokrati og beboerinddragelse
Det resistente bureaukrati har gjort flere beboere indignerede. Beboerne ser i hverdagen et ejendomskontor med samme normering og bemanding som dengang, der var dobbelt så mange husstande. Der er nu omkring 230 husstande tilbage af de oprindelige 487.

Lønnen til de mange medarbejdere, der ikke er beboergrundlag for, konteres på byggesagen. Bemærkelsesværdigt da renoveringen ikke er vedtaget og SAB/KAB i svar til kommunen tidligere har fremhævet at afdelingsbestyrelsen løbende ville blive inddraget i dialog og proces omkring helhedsplanen.

Det er kritisabelt, at SAB´s organisationsbestyrelse valgte at etablere en styregruppe for sokkelrenovering (nedrivning og genopbygning), uden at inddrage lokalt beboervalgte repræsentanter.

Det er i styregruppen alle reelle beslutninger vedr. renoveringen træffes og dermed også der, hvor man beslutter niveauet for den kommende husleje.

Det er både i strid med ånden i beboerdemokratiet og tidens politiske ideer om borgerinddragelse at sætte beboernes repræsentanter helt udenfor indflydelse i en proces, der har afgørende betydning for bolig- og livsvilkår.

De valgte eksempler viser, at højsangen om beboerdemokrati og beboerinddragelse ikke har noget på sig.

Opsummerende
Beboerne kan ikke leje ledige kælderrum eller flytte til ledige lejligheder i bebyggelsen, noget som kunne have betydning for den enkeltes økonomi, mens SAB/KAB uden dialog og information til afdelingsbestyrelsen giver tilladelse til medarbejderyoga i arbejdstiden i en meget stor fraflyttet penthouselejlighed og frejdigt anmoder om at etablere ejendomskontor i stueetagen i en bygning, hvor beboerne ikke må flytte ind.

Mest ironisk var det da ejendomskontoret efter den tvungne flytning af beboerne den 30. september 2024 etablerede ejendomskontor i en lejlighed i VBS 23B, der er en rømmet bygning.

Effektiviseringsaftaler og billige almene boliger
Både SAB og KAB taler ofte om, at de kæmper for billige almene boliger i København, der ikke kun skal være en by for velhavende.

Afdelingsbestyrelsen vil for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi flere gange forgæves har spurgt til, hvad huslejen bliver efter eventuel genopførelse af Bellahøj I og II.

Vi vil opfordre til, at I i styringsdialogen ser nærmere på huslejeniveauerne i nuværende og kommende almennyttige boliger og i den forbindelse drøfter kommunens rolle og ansvar og boligorganisationernes og bygherres ansvar.

Formuleret som fællesspørgsmål til Københavns Kommune og SAB:

Hvordan kan kommunen og SAB/KAB samarbejde bedst muligt for at følge op på effektiviseringsaftalerne for hhv. 2014-2020 og 2021-2026 og fastholde et ambitiøst fokus på lavere driftsudgifter og dermed billigere almene boliger?

Hvordan kan kommunen og SAB/KAB i samarbejde sikre, at de eksisterende muligheder for tilvejebringelse af billige almene boliger inden for lovens rammer udnyttes bedre med en tættere kommunal styring af det almene nybyggeri for så vidt, angår boligernes størrelse og/eller huslejeniveau?

SAB´s belastede økonomi
Der er andet på dagsordenen den 12. juni. Bl.a. drøftelse af håndtering af budgettvister mellem SAB og de afdelinger, der ikke har godkendt det af SAB foreslåede budget. Flere afdelinger henviser til, at de ikke er enige i SAB´s henlæggelsespolitik.

SAB har foreslået henlæggelsesniveauet hævet bl.a. med henblik på at imødekomme det fremtidige vedligeholdelsesbehov og påbegyndelse af indbetaling til selskabets arbejdskapital.

Vi minder stilfærdigt om, at SAB´s belastede økonomi ikke er opstået ud af det blå. I dagsordenen for SAB´s organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2024 fremgik:

Samlede tab finansiering via lån i afdelingernes midler - *På mødet 15. august 2023 behandlede og godkendte organisationsbestyrelsen rammerne for tabet i den gamle Sølund sag. Administrationen har nu opgjort det samlede tab.* ***Af opgørelsen fremgår et tab på 403 mio. kr. inkl. moms, hvoraf de 400 mio. kr. finansieres via lån i afdelingernes midler,*** *og de 3 mio. kr. overføres til den nye sag. Se vedlagte tabsopgørelse af 17. april 2024.*

KAB oplyste den 4. april 2025*, at de tvistede forhold i voldgiftssagen* (mellem SAB/KAB og Züblin i f m Sølund*),* hvor der er planlagt hovedforhandling i februar 2026, *vedrører et samlet krav på 533 mio. kr.*

I Sallinghus er entreprenøren gået efter en økonomisk tvist. Renoveringen er gået i stå med stilladser og blafrende plastikgardiner i månedsvis. Endnu en voldgiftssag kan være på vej der. Andre renoveringer og nybyggerier er sat på pause.

Mange beboere var uenige i den pyramidespilslignede lånekonstruktion, hvor afdelingernes midler bruges som sikkerhed for SAB og afdelingerne desuden skal betale mere til henlæggelser.

På repræsentantskabsmødet i januar 2025 forhindrede SAB´s organisationsbestyrelse en åben debat om et forslag vedr. åbenhed og transparens omkring de aftaler, der indgås mellem Landsbyggefonden, SAB og Københavns Kommune vedr. SAB´s økonomi.

Driften af almene boligafdelinger og boligorganisationer hviler på et princip om økonomisk uafhængighed. Såvel boligorganisationens som den enkelte afdelings økonomi skal tilrettelægges således, at den kan hvile i sig selv.

Princippet om økonomisk uafhængighed skal sikre, at der ikke sker en sammenblanding af økonomien mellem afdelingerne indbyrdes og mellem afdelingerne og boligorganisationen, som vil kunne medføre likviditetsproblemer eller andre økonomiske problemer og dermed skabe risiko for, at eksempelvis et underskud i boligorganisationen kan påføre de enkelte afdelinger tab.

Alle afdelinger bør kunne få viden om og indsigt i hvilke økonomiske risici og konsekvenser, sådanne aftaler indebærer for den enkelte afdeling samt indflydelse på de aftaler der indgås.

Det var formodentlig årsag til, at der på repræsentantskabsmødet i januar 2025 var mange der stemte imod budget, regnskab og beretning - og der nu er budgettvister. Der blev desuden udtrykt omfattende kritik af driftssammenlægningerne og kvaliteten af driftsfællesskaberne på repræsentantskabsmødet.

Med venlig hilsen
John Steen Johansen
Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB