**Referat fra Informationsmøde tirsdag den 23. maj 2023**

**Informationsmøde om den eventuelle helhedsplan i Herlevhuse**

58 fremmødte lejemål.

Annette Villaume bød velkommen og præsenterede følgegruppen:
Annette Villaume, Palle Jørgensen, Yvonne L. Madsen fra afdelingsbestyrelsen,

Lise Buhelt og Frank Sass fra SAB´s organisationsbestyrelse,

Mick Haar-Jensen projektleder KAB, Ragavan Rudran chefkonsulent KAB, Jan Holbæk driftschef KAB, Johnny Frandsen driftsleder SAB,

Lars Erik Bancroft projekt,- og projekteringsleder og Jakob Suenson Schou sagsansvarlig arkitekt begge fra firmaet Arkitema + Cowi.

Dirigent: Laurits Roikum. Yvonne L. Madsen ref. og Ragavan Rudran ref. til spørgsmål m.m.

Mick indledte med at fortælle om baggrunden for en evt. helhedsplan og hvilke interessenter der var bl.a.: SAB, KAB, Herlevhuse, Landsbyggefonden, Herlev kommune.

Han omtalte endvidere 7 mål for fremtiden, som vores boligselskab SAB har:

Sunde tidssvarende og bæredygtige boliger med godt boligmiljø

Nærhed og tryghed for beboere og medarbejdere

Velfungerende drift

Styrke og udvikle beboerdemokratiet

En ansvarlig og attraktiv arbejdsplads

Trivsel blandt beboerne

Aktiv på den politiske scene.

Efter orienteringsmødet i februar 2022, hvor rapporten, fra undersøgelserne som Kim Olsson havde lavet, blev gennemgået, var der blevet valgt en projektleder samt et rådgivningsfirma Arkitema + Cowi.

Der har været følgegruppemøder, møder med Herlev kommune, forberedelse af spørgeskemaer samt tilrettelæggelse af beboerinddragelse.

Der har været undersøgelser og registreringer af boliger (hvor det viste sig, at næsten ingen boliger var ens) gennemgang af arkivmaterialer, undersøgelser af miljøfarlige stoffer, betonundersøgelser og trykprøvning af boliger.

Lars fra Arkitema gennemgik Herlevhuses historie fra dengang Københavns kommune var nødt til at få bygget nogle flere boliger. Boligerne skulle være sunde, gode og tidssvarende. Han kom ind på det arkitektoniske med placering af de enkelte hustyper og bebyggelsesplan, de slyngede veje og at Herlevhuse var eksempel på en bebyggelsesplan med rødder i ”Havebybevægelsen”.

Herlevhuse har ligeledes en helt særlig kulturhistorisk værdi, da det var det første elementbyggeri i Danmark og dermed var med til at starte det industrialiserede byggeri.

Da Herlevhuse var ”forsøgsbyggeri”, kunne man lave forskellige tiltag, bl.a. med modulbyggeri og vinduer og døre placeret forskellige steder i husene, således at boligen blev bedst udnyttet og lysindfaldet blev optimalt og ligeledes blev fordelingsrummet løst på flere måder. Alle boliger havde enten bryggers eller kælder.

3

Lars gennemgik de forskellige hustyper, der var dengang, men måtte sige, at sådan var de ikke i dag. Det var tydeligt, at de beboere, der har boet der gennem de mange år, har sat deres præg på boligerne. I praksis betyder det, at der er tale om 258 forskellige boliger.
Herlevhuse bar stadig præg af ”pionerånden” og beboerne passer i videst muligt omfang selv deres boliger og haver, hvilket også kan ses af de mange skure, tilbygninger m.m., der hen ad vejen er kommet.
Det betyder, at der skal tages stilling til, hvad man skal gøre ved de enkelte tilbygninger da det har stor betydning for byggeprocessen og økonomien.

Lars omtalte, hvad der var sket ved renoveringen i 1994 og at betonrenoveringen efter renovering har holdt fint bl.a. på grund af malingen, men at normer og krav til betonstyrke og konstruktioner var meget højere nu end før.
Vores huse er meget tætte. Vinduerne er ligeledes fine, men samlingen mellem vinduer og facader er utætte.

Der er Radon i vores boliger. Der er 4 boliger, der som forsøg har fået ventilationsanlæg og det har betydet, at indhold af radon er reduceret markant.

Jakob fra Arkitema fortalte hvem/hvad Landsbyggefonden er og hvad en helhedsplan er.
Lars kom herefter ind på de udfordringer, der var med 258 ”forskellige” boliger og de fælles løsninger, der er. Han gennemgik udfordringerne: dårlige tagplader, spær, tætheden omkring vinduer og døre, betonkonstruktioner og nedslidte kloakker.

Derefter gennemgik Lars løsningen på udfordringerne: ny tagdækning, loftisolering, forstærkning af spær, tætning af vinduer og døre, betonreparationer m.m., ventilation.

Ang. nye tage oplyste Lars, at hvis der skulle laves nye tage, skulle vi (Herlevhuse) selv optage lån, da Landsbyggefonden ikke støttede en udskiftning af tag, da det havde noget at gøre med den almindelige drift og vedligehold. Men hvis tagene kom ind under en helhedsplan, ville omkostningerne kunne indgå i en større plan, hvor f.eks. tilstødende og andre renoveringsarbejder kunne være støttet under helhedsplanens økonomi.

Ang. fjernvarme skulle Herlev kommune have en tilkendegivelse fra Herlevhuse senest i slutningen af 2023 om de ville have fjernvarme. KAB er i dialog med forsyningsselskabet om et oplæg til Herlevhuse inden tilmeldingsfristen udløber.

Selve tidsplanen for helhedsplanen strækker sig fra 2023 til 2029. Fra 2023 frem til slutningen af 2024 skal der laves flere undersøgelser, informationsmøder, spørgeskemaer, beboerinddragelser herunder workshops, løbende møder med Herlev kommune.

Herefter skal beboerne sige ja eller nej til en helhedsplan og først derefter går renoveringen i gang.

**På mødet var der mulighed for at stille spørgsmål.**

**Her følger spørgsmål og svar på disse.**

**Der vil måske gå 3,5 år før helhedsplanen går i gang, kan tagene holde så længe?**

*Jan svarede, at de kan det godt. Tagene bliver løbende repareret for mellem 350.000 – 500.000 kr. årligt.*

**Hvor kommer det tal fra? Der er brugt langt flere penge.**

**Der er brugt 4,7 mio. kr. på 5 år.**

4

*Jan svarede, at der i gennemsnit er brugt ovennævnte beløb. KAB sørger for at dokumentere de forbrugte udgifter over for følgegruppen.*

**Lad os nu antage at beboerne stemmer ”nej” til helhedsplanen, hvad sker der så?**

*Sandheden er, at det stopper helhedsplanen, og der begyndes forfra med at undersøge hvilke byggetekniske udfordringer, der skal prioriteres og løses først.*

*Renoveringsbehovet vil stadig være aktuelt. Med en samlet renoveringsløsning vil der være mulighed for at opnå økonomisk støtte hos Landsbyggefonden.*

**Der er brugt 400.000 kr. til Kim Olssons rapport. Hvem lægger ud for de udgifter, der bliver anvendt i byggesagen?**

*De 400.000 kr. betales af Herlevhuse selv. Boligorganisationen SAB har bevilliget et risikovilligt udlæg til byggesagen på 2.875.000 kr.*

**Fortætningsprojekt (byudvikling), indgår det i helhedsplanen?**

*Ja det bliver en del af projektet, hvis det er muligt. Det bliver undersøgt sideløbende med helhedsplanen, og der kommer på et senere tidspunkt et notat, som beskriver mulighederne for fortætning i bebyggelsen.*

**Kommer der referater fra følgegruppemøder i henhold til det godkendte kommissorium?**

*Referater som KAB udarbejder, bliver ikke offentliggjort. Det kan begrundes med, at sagens fremdrift ikke nødvendigvis tydeligt fremgår af referater. Det kan også skabe mere forvirring, end det gavner. Kommissoriet er udarbejdet af følgegruppen og ikke af SAB’s organisationsbestyrelse.*

*Følgegruppen vil tag punktet op på næste følgegruppemøde, så der kan lægges et resume af følgegruppemøderne op på hjemmesiden.*

**Fjernvarme og de fyr vi har, er meget gamle. Hvad er det vi skal tage stilling til i forhold til den plan, I har lagt?**

*Jan svarede, at der har været et møde med Herlev Kommune, hvor de informerede om, at Herlevhuse inden slutningen af 2023 skal give en positiv tilkendegivelse af, om man vil tilslutte sig fjernvarmeanlægget.*

*Det vil også være muligt at indgå en abonnementsaftale, hvor det er muligt, at ”låne” et nyt gasfyr, hvis det går i stykker.*

**Økonomien i helhedsplanen er ret uklar, men vi beboere er meget optagede af, hvad huslejeniveauet kommer til at ligge på efter endt renovering?**

*Ragavan svarede, at det afhænger af sagens karakter, og hvor meget der skal renoveres, og hvor meget Landbyggefonden vil give i økonomisk støtte. Vi bliver først klogere på økonomien, når vi når frem til skema A hvilket forventes om et års tid.*

*Ragavan sammenlignede med, der hvor han selv bor (alment etagebyggeri med 260 boliger) og hvor beboerne i november 2021 har stemt ”ja” til en helhedsplan med huslejestigning på ca. 6 %.*

*Generelt kan en helhedsplan give en huslejestigning på mellem 10-30 %.*

**Når og hvis der skal installeres fjernvarme; skal man så ikke ind under gulvene og have installeret gulvvarme?**

5

*Jakob svarede, at hvis man kigger på husenes byggetekniske tværsnit egner husene sig ikke til gulvvarme. Det kan kun lade sig gøre, hvis man fjerner betondækket, og det vil kun blive en dyrere renovering.*

**Hvorfor skal man vente med at få fjernvarme? Det bliver jo lovpligtigt, at man skal have fjernvarme, nu når man ikke må have gasvarme mere.**

*Jan svarede, at Herlev Kommune ikke er nået længere med deres planlægningsproces. Men at KAB løbende er i dialog med forsyningsselskabet.*

**Hvorfor har I ikke nævnt noget om badeværelser i dag?**

*Lars svarede, at vi ikke har taget hul på arbejdet med badeværelser endnu. Der findes mange forskellige løsninger i dag med f.eks bruseniche i bryggers, og det vil en stor udfordring. Men det er noget vi gerne vil inddrage beboerne i til de kommende workshops.*

**I har været rundt og tage prøver i nogle boliger. Bliver vi informeret om prøvernes resultat, og skal der tages flere prøver?**

*Jakob svarede, at prøverne skal bruges som en del af forundersøgelsen, som skal dokumentere ejendommens tilstand over for Landsbyggefonden. Der skal laves en meget dybdegående og teknisk gennemgang af bebyggelsen.*

**Hvorfor skal jeg stemme ”ja” til helhedsplanen frem for at udskifte tagene nu, fordi boligselskabet skal leje boligerne ud om 20 år?**

*Jan svarede, at hvis tagene blive udskiftet nu, vil det give en huslejestigning på minimum 25 %, da udgiften til tagrenovering ikke er støtte berettiget og derved skal afdelingen selv finansiere det. Det vil alligevel tage 2-3 år, før det er færdigt, da dette renoveringsprojekt skal i EU-udbud grundet størrelsen på omkostningerne.*

*Det vil være mest hensigtsmæssigt at vælge en samlet pakke (en helhedsplan), hvor der bliver renoveret flere ting på samme tid, og der dermed kan opnås økonomisk støtte.*

**Hvis vi ikke stemmer ”ja” til helhedsplanen, får vi ikke renoveret tagene og isoleret lofterne? Giver Landsbyggefonden ikke støtte til udskiftning af tage?**

*Lars svarede, at det vil være uhensigtsmæssigt at igangsætte en tagudskiftning nu taget omstændighederne i betragtning. Der er på nuværende tidspunkt stor mangel på håndværkere. Desuden er byggelånsrenterne på et højt niveau.*

*Lars svarede at Landsbyggefonden ikke støtter tage økonomisk, da det er en drifts -og vedligeholdelsesopgave.*

*6*