



## **Notat**

Til Teknik- og Miljøudvalget

### **Afstemning om helhedsplan i AKB, Bellahøj**

**15. april 2021**

Borgmester Ninna Hedeager Olsen har modtaget henvendelser fra to borgere henholdsvis den 16. februar 2021 og den 2. marts 2021 vedrørende en afstemning om helhedsplan i afdeling AKB, Bellahøj.

Sagsnummer  
2018-0139488

Dokumentnummer  
2018-0139488-53

Henvendelserne omhandler KAB's håndtering af afstemning om helhedsplanen i AKB, Bellahøj, hvor nogle beboere mener, at KAB ikke har fulgt retningslinjerne for beboerdemokratiet. Det fremgår af henvendelsen, at der i materialet forud for afstemningen er blevet truet med høje lejestigninger, hvis der blev stemt nej.

Teknik- og Miljøforvaltningens tilsynsenhed har på baggrund af henvendelserne og de efterfølgende undersøgelser af sagen udtalt en kritik af KAB.

Helhedsplanen blev godkendt den 26. januar 2021 med 205 stemmer for og 16 imod. Set i forhold til den store majoritet af ja stemmer, vurderer forvaltningen, at afstemningsprocessen ikke har haft afgørende betydning for afstemningens resultat. Derudover vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at KAB's afdelingsbestyrelse har brugt enkelte argumenter og billedmateriale, som har været misvisende. F.eks. ved at vise et billede ved nej rubrikken af et forfaldent skur med teksten "Klondyke" over.

På baggrund af henvendelsernes alvor, har forvaltningen sendt begge borgerhenvendelser til kommentering i KAB. Forvaltningen modtog svar fra KAB den 10. marts 2021.

Dette notat orienterer om forvaltningens undersøgelse af afstemningen, og forvaltningens opfølgning på sagen.

#### **Baggrund**

Københavns Kommune modtog den officielle skema B-ansøgning til helhedsplanen for AKB, Bellahøj, den 10. februar 2021.

Boligorganisationen har den 12. december 2012 modtaget skema A-tilsagn. Skema A-tilsagnet er kommunens første godkendelse af helhedsplanen, mens skema B-godkendelsen er beboernes og kommunens endelige godkendelse. Skema B godkendelsen udarbejdes på baggrund af et licitationsresultat, der giver en forholdsvis præcis anlægsudgift og dermed et billede af, hvilke konsekvenser en helhedsplan har for huslejen.

En helhedsplan efter almenboligloven § 91 skal forelægges for afdelingens beboere til godkendelse jf. almenboligloven § 37. Helhedsplanen skal være grundigt gennemgået forinden og besluttet

Plan, Analyse, Ressourcer og  
CO2-reduktion  
Almene boliger  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

efter almindelig foreningsret. Det betyder blandt andet, at beboerne skal have mulighed for at fremsætte ændringsforslag, hvis det overhovedet er muligt.

På grund af COVID-19-restriktionerne har der ikke været afholdt beboermøde, og informationsniveauet har naturligt været påvirket af dette. Boligorganisationen har i stedet udarbejdet skriftligt materiale og en videopræsentation. På denne baggrund blev der afholdt urafstemning ved afgivelse af stemmer pr. brev. Urafstemningen resulterede i, at helhedsplanen blev godkendt den 26. januar 2021 med stemmerne 205 for og 16 imod.

### **Afstemmingsmaterialet**

Det fremgår af afstemningsmaterialet til urafstemningen, at beboerne anbefales at stemme ja til en renovering på 532 mio. kr. med en huslejestigning på 19,55 % svarende til 167 kr./m<sup>2</sup>/år. På grund af en stor støtte fra Landsbyggefonden stiger huslejen minimalt. Ved et nej til den fysiske helhedsplan bortfalder Landsbyggefondens støtte, hvorefter kun de nødvendige arbejder udføres. I denne sag er der mange nødvendige arbejder. Det fremgår af materialet til urafstemningen, at hvis beboerne stemmer nej, vil der i stedet blive gennemført en renovering uden støtte fra Landbyggefonden med nødvendige arbejder for 493 mio. kr., der medfører en huslejestigning på 78,44 % svarende til 668 kr./m<sup>2</sup>/år.

Forvaltningen har gennemgået finansieringen i de to scenarier og har ingen bemærkninger til den foreliggende finansiering.

### **Mulighed for ændringsforslag mangler**

Tilsynet har undersøgt, om beboerne har haft mulighed for at stille ændringsforslag. KAB har i dokumentet 'Spørgsmål og svar til Helhedsplan, for AKB, København afdeling Bellahøj', som indgik i afstemningsmaterialet skrevet: "Det er ikke muligt, at stille ændringsforslag til en urafstemning".

Forvaltningen har på et møde den 23. marts 2021 oplyst KAB om, at det skal være muligt for afdelingens beboere at stille ændringsforslag jf. foreningsretslige principper og § 16, stk. 3 i boligorganisationens vedtægter. KAB har på samme møde meddelt, at der trods ovennævnte formulering har været mulighed for at stille forslag til helhedsplanens udformning i det lange forløb op til urafstemningen.

Samme paragraf i boligorganisationens vedtægter gør det også muligt, at beboerne kan foreslå ændringer til helhedsplanen på et efterfølgende afdelingsmøde.

Forvaltningen har på baggrund af den manglende mulighed for at stille ændringsforslag kritiseret KAB herfor og vil gentage vigtigheden af muligheden for at stille ændringsforslag i tilsagnet til byggeriet.

Beboerklagenævnet har efter almenlejelovens § 101 kompetence til at vurdere, om vedtagelsen af helhedsplanen har været lovligt besluttet på trods af KAB's oplysning til beboerne, om at der ikke var mulighed for at stille ændringsforslag. Der er indkommet en klagesag til beboerklagenævnet. Tilsynet er ikke oplyst om, hvad klagen går på.

