

Socialministeriet  
Almene boliger  
J.nr. 2007-158 og 2007-26  
mis

30. januar 2007

### **Redegørelse for forløbet i sagen om to højhuse (AAB afdeling 43) i beliggende i Rødovre Kommune**

#### **Indledning**

Den 1. januar 2007 blev beboerne i to højhuse beliggende på adressen Agerkær 5-27 og Ruskær 37-59 evakueret. Baggrunden herfor var, at en række undersøgelser har konkluderet, at der ved meget høje vindhastigheder kan være risiko for et bygningskollaps, og at Rødovre Kommune og boligorganisationen AAB derfor har udarbejdet en evakueringsplan i tilfælde af kraftig storm. Det var denne evakueringsplan, der blev bragt i anvendelse den 1. januar 2007.

#### **Byggeriet**

De to højhuse på henholdsvis 12 og 14 etager består af 312 lejligheder, hvoraf 52 er et-rums lejligheder og 260 er to-rums lejligheder. Lejlighederne er på mellem 50 m<sup>2</sup> og 65 m<sup>2</sup>. Højhusene er opført som eksperimentbyggeri i 1953-1956 som led i udviklingen af det industrialiserede byggeri i Danmark.

#### **Nedstyrtningsrisiko?**

Det rådgivende ingeniørfirma Klaus Nielsen I/S har for AAB vurderet husenes stabilitet og bæreevne. Firmaet har konstateret betydelige byggetekniske problemer, der bl.a. omfatter, at den oprindelige statik beregning ikke tager højde for deformationer af de bærende og stabiliserende tværvægge, at betonen ikke har den i de oprindelige beregninger forudsatte styrke, at vindlasten er øget væsentligt siden 1941-normens krav, og at en hovedarmering på tværs af huset mangler.

Klaus Nielsen I/S har på den baggrund konstateret, at der ved en middelvind på over 40 m/sek. i 10 minutter er risiko for betonskader efterfølgende kollaps af bygningen.

Denne vurdering er blevet bestridt af SBI, der finder, at byggeriet på ingen måde er i fare for nedstyrtning – selv ved ekstreme vindstyrker.

Der hersker således blandt fagfolk uenighed om alvoren i de byggetekniske problemer – senest illustreret på et debatmøde i Dansk Betonforening den 22. januar 2007 om sagen.

Alle parter har derimod været enige om, at en genopretning af de to højhuse kræver meget omfattende renoveringsarbejder.

### **Tidligere renoveringer**

I 1981/1982 blev byggeriet byggeskaderenoveret med statsstøtte, hvor der blev opsat stålplader. I 1997-1998 blev altaner og konsoller renoveret, om end ikke i tilstrækkelig grad, idet AAB i en skrivelse til Rødovre Kommune i oktober 2000 og på baggrund af en undersøgelse konkluderede, at altaner og altangange er i risiko for et regulært sammenbrud. I august 2001 meddelte AAB herefter, at man derfor har påbegyndt afværgeforanstaltninger i form af stålbjælkeforstærkninger af altangange og altaner.

### **Renovering eller nedrivning**

I perioden 2001 til december 2005 bliver der iværksat en række undersøgelser af byggeriet, dels for at afdække byggeskaderne, dels for at prisfastsætte en renoveringsløsning.

Erhvervs- og Boligstyrelsen godkender i oktober 2002 – efter indstilling fra Landsbyggefonden - at der foretages en omprioritering af lånene i afdeling 43 med henblik på at fremskaffe et kapitalgrundlag for udbedring af de fysiske byggeskader. En udbedring der på dette tidspunkt vurderedes at koste 154 mio. kr.

Af bilag til ansøgningen fra AAB til Landsbyggefonden om omprioritering mv. fremgår, at højhusene lider af omfattende byggeskader, og at højhusenes tilstand og stabilitet gør en omfattende renovering påkrævet.

Ansøgningen fra AAB om omprioritering omhandler alene byggeskadeudbedring og ikke en samtidig modernisering af de utidssvarende boliger i ejendommene. I ansøgningen opereres med forskellige modeller for genopretning, herunder et forslag om modernisering og ombygning til ældreboliger.

Af redegørelsen fra Rødovre Kommune til Socialministeriet, dateret den 7. februar 2005, fremgår, at de samlede omkostninger ved en renoveringsløsning omfattende en modernisering af boligerne er på ca. 450 mio. kr. eller ca. 1,4 mio. kr. pr. bolig. Til sammenligning var den gennemsnitlige anskaffelsessum for en nybygget almen familiebolig ca. 1,3 mio. kr. i 2005.

I foråret 2003 orienterer Landsbyggefonden mundtligt den daværende Erhvervs- og Boligstyrelse om, at en renoveringsløsning sandsynligvis vil blive meget dyr og være over den m<sup>2</sup>-pris, hvormed man normalt giver støtte til renovering frem for at anbefale en egentlig nedrivning.

I 2003-2004 bliver henholdsvis EKJ Rådgivende Ingeniører og COWI bedt om at undersøge, om der kan tilvejebringes en billigere renoveringsløsning, end den som TNT-arkitekter og Klaus Nielsen I/S har foreslået. Undersøgelserne bekræfter, at udgiften til renovering, modernisering og stabilisering af højhusene ligger inden for de udgiftsrammer, som TNT-arkitekter og Klaus Nielsen I/S opererer med.

I forbindelse med planerne for en renovering overvejes også en ombygning af nogle af boligerne til ældreboliger. I den sammenhæng er det en betingelse for statsstøtte, at den på ejendommen tinglyste tilbagekøbsklausul aflyses ved et frikøb. Under forhandlingerne om mulighederne for ombygning til ældreboliger føres derfor også forhandlinger med Københavns Kommune om en aflysning af klausulen, idet denne subsidiært tilhører kommunen. Der kommer dog aldrig nogen endelig løsning på dette problem, og overvejelserne om ombygning til ældreboliger opgives.

Herefter er den eneste mulighed at renovere til de ovenfor nævnte meget betydelige omkostninger, og som følge heraf meddeler Landsbyggefonden herefter Rødovre Kommune i brev af 2. december 2005, at fonden ikke finder det hensigtsmæssigt at anvende renoveringsstøtteordningens begrænsede midler til opretningsudgifter, der ligger relativt væsentligt over halvdelen af nybyggeriets anskaffelsesudgifter.

### **Socialministeriets rolle i sagen**

Frem til december 2005 har Socialministeriet/ Erhvervs og Boligstyrelsen været involveret i sagen i to tilfælde, nemlig i forbindelse med godkendelse af omprioritering i 2002 og i 2003, hvor Landsbyggefonden orienterede Erhvervs og Boligstyrelsen om, at en renovering ville kunne blive så dyr, at den ikke står mål med prisen på en nybygget bolig.

Den 29. november 2005 fremgik det i et indslag i TV Avisen, at de to højhuse – Agerkær og Ruskær i Rødovre - er i risiko for at styrte sammen, såfremt de rammes af meget kraftige og vedvarende vindstød. Endvidere fremgik det i indslaget, at Rødovre Kommune på den baggrund havde krævet, at der skulle udarbejdes en evakueringsplan.

Socialministeriet anmodede umiddelbart herefter i brev af 5. december 2005 om en redegørelse fra Rødovre Kommune, idet ministeriet samtidig oplyste kommunen om, at den skal føre tilsyn med de almene boligorganisationer, og at den skal påse, at ejendommenes samt servicearealernes vedligeholdelsestilstand er forsvarlig og - om fornødent - påbyde udførelse af nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

I kommunens redegørelse for sagen, der er vedlagt som bilag 2, anmoder Rødovre Kommune om Socialministeriets stillingtagen til en mulig nedrivningsansøgning, og at kommunen på baggrund heraf vil tage stilling til, hvilke foranstaltninger der skal iværksættes vedrørende de to højhuse.

Socialministeriet svarer i brev af 4. april 2006, at ministeriet på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen som udgangspunkt er positivt indstillet over for en ansøgning om nedrivning, men at den endelige stillingtagen må afhænge af en konkret ansøgning. Ansøgningen skal indeholde:

- En finansieringsplan for nedrivningen.
- En finansieringsplan for en alternativ renovering.
- Kommunal godkendelse af nedrivningen.

- Godkendelse fra boligorganisationen.
- Godkendelse fra realkreditinstitut(ter) samt,
- hvorvidt det efterfølgende påtænkes at opføre almene boliger på grunden.

Herefter afventer ministeriet en konkret ansøgning om nedrivning.

Den 1. januar 2007 blev den ovenfor nævnte evakueringsplan bragt i anvendelse, og beboerne dermed evakueret som følge af muligheden for meget kraftige vindstød den pågældende dag.

Den 2. januar 2007 erindrer Socialministeriet Rødovre Kommune om, at der endnu ikke er tilgået ministeriet en ansøgning om nedrivning, samt at ministeriet ønsker en redegørelse for, hvad Rødovre Kommune videre påtænker at gøre i sagen, og om hvornår ministeriet i givet fald kan forvente at modtage en nedrivningsansøgning.

Umiddelbart efter evakueringen af beboerne den 1. januar 2007 udtalte borgmester i Rødovre Kommune Erik Nielsen i TV2 News, at bygningerne er slidt så meget ned, at man vil anbefale kommunalbestyrelsen at genhuse beboerne og rive husene ned. Denne løsning har AAB ved flere lejligheder – bl.a. i Dagbladet Licitationen den 3. januar 2007 - også givet udtryk for, at de finder mest hensigtsmæssig.

På den baggrund har Socialministeriet i dialog med Boligselskabernes Landsforening og AAB, overvejet mulighederne for at gennemføre en hurtigere genhusning af beboerne, end det begrænsede antal passende erstatningsboliger i AABs afdeling i Rødovre og i Rødovre Kommune giver mulighed for. Sigtet er her at sikre, at en eventuel beslutning om nedrivning efterfølgende kan iværksættes hurtigst muligt til gavn for såvel de berørte beboere som for økonomien i projektet.

AAB har i samarbejde med Kuben Byfornyelse udarbejdet en genhusningsplan, som den 22. januar 2007 er afleveret til Rødovre Kommune. AAB har efterfølgende fremsendt en anmodning til Socialministeriet om forsøg efter almenboliglovens § 144, der skal medvirke til at udmønte genhusningsplanen. Socialministeriet forventer at give AAB en foreløbig godkendelse senest den 2. februar 2007.

Socialministeriet modtog den 24. januar 2007 den oven for nævnte anmodede redegørelse fra Rødovre Kommune vedrørende status for sagen. Det fremgår bl.a. af redegørelsen, at kommunen afventer en ansøgning om nedrivning fra AAB, som den vil kunne behandle på kommunalbestyrelsesmøde i marts måned. Godkender kommunalbestyrelsen en eventuel nedrivning, vil sagen herefter blive sendt til endelig godkendelse i Socialministeriet. Redegørelsen er vedlagt som bilag 3.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at AAB den 25. januar 2007 modtog en skrivelse fra Rødovre Kommune, hvori kommunen udbeder sig en inspektion af de kriti-

ske dele af byggeriernes konstruktion, og at der samtidig foretages en sammenligning af de foreliggende statiske undersøgelser. Rådgiver skal godkendes af Rødovre Kommune, og undersøgelserne skal være kommunen i hænde senest den 1. februar 2007.