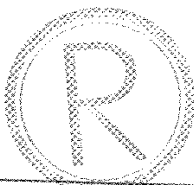




## RØDOVRE KOMMUNE

Borgmesteren

Socialministeriet  
Martin Kjellberg Ishoy  
Holmens Kanal 22  
1060 København K



Dato: 7. februar 2006  
Sagsbehandler: Inger Krogh-Jensen  
Direkte telefonnr.: 3637 7011  
Journalnr.: 05.03827-006

Socialministeriet		BFC
Modt. 15/2-06	Kopi	
Date	til	
J. nr.	B-5265/175-127	
Akt. nr.	5	
Sagsbeh.	ISH	

### Vedr.: Arbejdernes AndelsBoligforening, afdeling 43 - Redegørelse

Socialministeriet har i brev af 5.12.2005 anmodet om en redegørelse for sagen vedrørende AAB, afdeling 43. Indledningsvis beklages, at ministeriets brev først besvares nu, hvilket skyldes, at redegørelsen har skullet forelægges kommunalbestyrelsen inden fremsendelse til ministeriet.

I redegørelsen gennemgås sagen kronologisk og afrundes med en opstilling af præmisserne for sagens videre forløb med henblik på at løse den sikkerhedsrisiko, der kan være for beboere og personer, der færdes i området.

### **Kronologisk gennemgang af sagen vedrørende renovering af AAB, afdeling 43**

Sagen om renovering af AAB, afdeling 43 starter i 1997, hvor AAB retter henvendelse til Rødovre Kommunes Teknisk Forvaltning vedrørende problemer med betonskader, tage, vinduer, "Værested" samt forskellige problemer i forbindelse med driften. Udgifterne til renoveringsarbejderne og opførelse af "Værested" anslås til kr. 103.449.000, som foreslås finansieret blandt andet via byfornyelsesmidler.

På grundlag af skaderapport af 28.1.1997 ved i-68 rådgivende ingeniører K/S skriver AAB i 1999 til Rødovre Kommune om betonskaderne, om hvilke AAB har anmodet om Byggeskadefondens stillingtagen til støtte til de nødvendige udbedringer.

Efter besigtigelse på Landsbyggefondens foranledning og efter udfyldelse af spørgeskema til brug for Landsbyggefondens sagsbehandling fremsender AAB den 10.9.1999 materialet til kommunen. Det fremgår af dette, at byggeskadeudbedringen anslås til kr. 136.000.000.

Sagen viser sig at være betydeligt større end først antaget, hvilket blandt andet medfører, at rådgivningsydelsen skal i EU-udbud, og at der skal foretages tekniske undersøgelser af et nyt hold rådgivere.

AAB skriver til kommunen i forbindelse med, at der skal afholdes et møde den 24.10.2000 om byggeskadeudbedringen med deltagelse af repræsentanter fra AAB, totalrådgiver – arkitektfirmaet

Thure Nielsen og Rubow, Rødovre Kommunes Tekniske Forvaltning og Fællesforvaltningen. Af brevet fra AAB fremgår følgende:

"Det har vist sig, at højhusene er i en sådan tilstand, at der må udføres særdeles omfattende arbejder for at sikre mod regulært sammenbrud, især hvad angår altangange og altaner. Højhusene er opført efter tidens normer, og der er gjort det yderste for at gøre byggeriet så billigt som muligt. Således er materialer og dimensioner valgt absolut til undergrænsen. Bygningerne kan langt fra tilfredsstille nutidens normkrav, slet ikke den nugældende vindnorm."

På mødet drøftes projektet og proceduren for ansøgning om omprioritering med henblik på nedbringelse af lejen efter renoveringen gennem omprioriteringsmidlerne. Det blev ligeledes aftalt:

1. at der for det første skal foretages supplerende undersøgelser ved uvildig rådgiver af hensyn til kommunens risikovurdering.
2. at AAB skal fremkomme med en mere konkret beskrivelse af, i hvilket omfang afdelingen forventer kommunens økonomiske medvirken til gennemførelse af sagen.

AAB skriver i brev af 7.11.2000 til Teknisk Forvaltning:

"Arbejdernes Andelsboligforening bekræfter herefter modtagelsen af Teknisk Forvaltnings brev af 31. oktober 2000, hvori forvaltningen udtrykker ønske om en uddybende detaljeret redegørelse for situationen omkring højhusene herunder risiko for beboere og mennesker, der færdes i området. Rådgivende ingeniørfirma Klaus Nielsen A/S er herfra straks blevet anmodet om at udarbejde den ønskede redegørelse, som vil blive fremsendt fra AAB hurtigst muligt og senest den 15. november 2000."

AAB meddeler i brev af 22.8.2001, at der er ved at blive udført afværgeforanstaltninger i form af stålbjelkeforstærkninger af altangange og altaner i højhusene i Ruskær 37-59 og Agerkær 5-27. Arbejdet udføres af smedefirmaet C. Lind og Ingeniørfirmaet Klaus Nielsen I/S som rådgivende ingeniør. Arbejdet anslås til kr. 355.000.

I perioden oktober 2000 til oktober 2002 er det primært omprioriteringssagen, som er omdrejningspunktet for drøftelserne, men da renoveringen er en forudsætning for, at der gives tilladelse til omprioritering, er det i hovedsagen renoveringens omfang og finansieringen, som drøftes mellem AAB, Landsbyggefonden og kommunen.

På kommunalbestyrelsens møde den 27.2.2001 fremlægges omprioriteringsansøgningen til efterretning.

Den 28.08.2001 afholdes der møde i Landsbyggefonden. Mødet er resumeret i notat af 29.08.2001, men drejer sig i hovedtræk om de økonomiske beregninger AAB fremlægger (22.06.2001 Udgifter AAB, afdeling 43.) Højhuse, lavhuse og friarealer) og de aktiviteter, som AAB foreslår gennemført. På mødet gøres status på sagen, som er, at AAB skal fremkomme med nye og mere detaljerede

beregninger på finansieringen og huslejekonsekvenserne, og at kommunen skal følge op på sikkerhedsproblematikken omkring højhusene. Problemet i AAB bør sammenlignes med en tilsvarende byggeskadesag i AKB's bebyggelse, opført i samme periode og i samme område. Sammenligningen sker med henblik på at afdække eventuelle forskelle og ligheder i bebyggelserne teknisk og driftsmæssigt, som kan begrunde den store forskel i renoveringsprojekternes omfang. (Denne sammenligning skulle ifølge kommunens noteringer være foretaget i Landsbyggefondens regi).

Den videre procedure for sagens forløb, først og fremmest i relation til omprioriteringssagen, er beskrevet i Fællesforvaltningens notat af 4.09.2001. Af notatet fremgår, at sagens foreløbige økonomi og finansiering er fordelt således:

1. Byggeskader, finansieres efter almenboliglovens § 91, som byggeskadesag medlavtforrentet lån m. kommunegaranti for den del af lånet, som har pantsikkerhed ud over 80 %	kr. 198.500.000
2. Miljøarbejder finansieres på samme måde som byggeskader i. h. t. almenboliglovens § 91	kr. 34.850.000
3. Etablering af ældreboliger ved ombygning/sammenlægning finansieres som alment nybyggeri efter almenboliglovens § 115, stk. 1, nr. 7	kr. 62.000.000
4. Sammenlægning og ombygning af familieboliger af AAB forudsat finansieret som miljøforbedring, jf. ovenfor eller ustøttet realkreditlån.	kr. 62.000.000
5. Øvrige opretningsarbejder ustøttet realkreditlån	kr. 92.050.000
6. Nye ældreboliger i Agerkær finansieres som alment nybyggeri	kr. 4.350.000
I alt	kr. 453.750.000

AAB fremsender den 14.12.2001 den endelige ansøgning om omprioritering, som suppleres med yderligere oplysninger. Sagen forelægges til kommunalbestyrelsens beslutning på møde den 26.2.2002. Anlægsudgifterne anslås til kr. 275.000.000, heraf kr. 200.000.000 til byggeskader, kr. 20.000.000 til miljøforbedringer og øvrige arbejder kr. 55.000.000.

Ansøgningen godkendes og anbefales overfor Landsbyggefonden med følgende forbehold:

1. Den udarbejdede helhedsplan findes egnet til at løse ejendommens problemer for så vidt angår byggeskaderne og andre nødvendige bygningsarbejder. Kommunalbestyrelsen tager således forbehold for de øvrige tiltag omfattet af helhedsplanerne.
2. Kommunalbestyrelsen har ikke i den forbindelse taget stilling til, om kommunen er indforstået med at yde 1/5 af eventuel særlig driftsstøtte til afdelingen.
3. Med henvisning til AAB's skrivelse af 14.12.2001 godkender kommunalbestyrelsen endvidere, at vinduesudskiftning i lavhusene iværksættes nu.

RK underskriver den 15.5.2002 erklæring om helhedsplan, særlig driftsstøtte samt godkendelse af pantebrevsudstedelser, dog med de ovenfor nævnte forbehold.

Landsbyggefonden indstiller i brev af 3.10.2002 herefter AAB, afdeling 43 til særlig støtte (omprioritering) til Økonomi- og Erhvervsministeriet. I denne ansøgning er det lagt til grund, at afdelingens finansieringsbehov for så vidt angår byggeskader udgør kr. 154.000.000, miljøforbedringer kr. 1.500.000, diverse opretningsarbejder kr. 55.000.000 og giver samtidigt tilsagn til særlig driftsstøtte som led i omprioriteringssagen.

Erhvervs- og Boligstyrelsen giver i brev af 21.10.2002 tilladelse til omprioritering.

Sideløbende med ansøgningen om omprioritering ansøger AAB Landsbyggefonden om støtte til byggeskaderenovering. Fonden meddeler i marts 2002, at fonden foreløbig har behandlet sagen og på denne baggrund afsat beløb beregnet ud fra støttede lån på kr. 141.938.000, og at fonden skønner sagen gennemført i perioden 2003-2005.

I juni 2002 udføres en del af renoveringsprojektet omfattende vinduesudskiftning i lavhusene med en skønnet anlægsudgift på kr. 20.760.000, hvoraf kommunen stiller garanti for kr. 15.190.000.

Landsbyggefonden fremsender den 21.3.2003 på ny bekræftelse på ansøgning om støtte til renovering, nu med beregnede støttede lån på kr. 189.251.000 og en gennemførelsesfase 2005-2008. (En sådan bekræftelse fremsendes ligeledes primo 2004 og 2005).

I august 2003 afholdes et møde i Landsbyggefonden med det formål at afklare det byggetekniske og driftsøkonomiske grundlag for den videre behandling af ansøgningen om støtte til renovering m.v. jf. Landsbyggefondens brev af den 13.08.2003 til AAB.

Da projektet ikke er tilstrækkeligt belyst til, at sagen kan fremmes i kommunalbestyrelsen og i Landsbyggefonden, er det AAB's opgave at skære projektet til både med hensyn til tekniske løsninger, økonomi, finansiering og tids- og handleplan. Landsbyggefonden og kommunen afventer AAB's udspil.

I februar 2004 henvender AAB sig til kommunen, idet man ønsker at fremsætte en fælles pressemeddelelse om nedrivning af højhusene. Da dette ikke tidligere havde været drøftet eller nødvendigheden heraf været belyst, hverken økonomisk, teknisk eller praktisk, kan kommunen ikke hverken tilslutte sig løsningsmodellen eller fremgangsmåden.

Der afholdes møde i Landsbyggefonden den 30.4.2004 med deltagelse af repræsentanter fra Landsbyggefonden, Rødovre Kommune og AAB. Inden mødets afholdelse fremsender AAB brev af 20.4.2004, hvori formålet med mødets afholdelse opridses:

"I forlængelse af mødet afholdt hos Rødovre Kommune i februar måned 2004 er der foretaget de nødvendige undersøgelser og indsamlet de nødvendige oplysninger til afklaring og tilvejebringelse af en finansielt mulig løsningsmodel for ombygningsplanens realisering. Finansieringsmodellen, som tillige indeholder aflysning af hjemfaldsforpligtelsen mv., er pt. under udarbejdelse i Landsbyggefonden. I forhold til de 3 scenarier, der blev drøftet på mødet i kommunen, så har Landsbyggefonden oplyst, at det ikke er muligt at gennemføre projektet som familieboliger med nybyggeristøtte. Landsbyggefondens repræsentanter vil orientere nærmere herom på vores møde den 30. ds."

Før mødet fremsender AAB dispositionsforslag til renovering af højhusene.

På mødet gennemgås blandt andet en af Landsbyggefonden udarbejdet finansieringsplan for den samlede anlægssum på kr. 391 mio. indeholdende følgende elementer:

- Omprioriteringssag og byggeskadesag kr. 230 mio.
- Støttet ombygning af ældreboliger, nybyggerifinansiering af anlægssum på kr. 85.000.000.
- Ombygning familieboliger, kapitaltilførsel via 1/5-delsordning af kr. 20.000.000, investeringstilskud fra boligorganisationen og ustøttede realkreditlån med kommunal garanti på kr. 56 mio.

I denne sammenhæng lanceres problematikken om indfrielsen af hjemfaldsklausulen, hvor Landsbyggefonden lægger til grund, at kommunen(erne) yder en rabat på 40 % af den fulde indfrielsessum på kr. 40 mio. eller kr. 24 mio. Som følge heraf fremsender AAB den 25.06.2004 en konkret forespørgsel om tilbud på frikøb. Forhandlingerne mellem København og Rødovre løber i perioden oktober 2004 - juli 2005 og ender med, at Københavns Kommune fastholder et krav på 40 % af den fulde indfrielsessum.

I juni 2004 afholdes der møder mellem AAB, byggeudvalg og kommunen, og i den efterfølgende periode pågår dialog mellem AAB og kommunen, hvor sagen atter forsøges skåret til såvel projektmæssigt som økonomisk. Den 14.09.2004 holdes der orienteringsmøde på Milestedets Skole, hvor der omdeles informationsmateriale til beboerne.

I en periode lægges energien fra kommunens side primært i betingelserne/mulighederne for frikøbet af tilbagekøbsklausulen, jf. ovenfor.

Den 29.3.2005 afholdes der møde med deltagelse af repræsentanter fra AAB, Havnegade, formanden for AAB, Landsbyggefonden, forvaltningen og borgmesteren. På mødet beder kommunen AAB om, at der snarest fremsendes beskrivelse af projektets indhold med tilhørende økonomi med henblik på kommunens principielle stillingtagen til sagen. Det aftales endvidere, at Landsbyggefonden fremsender en supplerende redegørelse for finansieringen, herunder driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringen.

AAB's redegørelse og projektbeskrivelse foreligger i brev af 15.4.2005, men er ikke opdateret eller fyldestgørende, hvorfor kommunen i brev af 28.4.2005 skriver:

"Det er også kommunens opfattelse, at AAB skulle redegøre for den samlede projektøkonomi herunder præcisere, hvilke betingelser Landsbyggefonden stiller til medfinansieringen af projektet. Projektøkonomien ønskes i den sammenhæng belyst med en uddybning af de enkelte poster i finansieringsforslaget.

Det fremgår, at kommunen vil modtage supplerende redegørelse for finansieringen fra Landsbyggefonden, herunder beskrivelse af driftsstøtte i forbindelse med omprioriteringssagen. Vi kan oplyse, at kommunen endnu ikke har modtaget en sådan redegørelse. På baggrund af ovenstående ser vi frem til at modtage endeligt projekt og finansieringsforslag samt en tids- og handleplan for projektets gennemførelse med henblik på politisk stillingtagen."

Landsbyggefonden skriver den 29.4.2005 som led i fondens behandling af AAB's ansøgning om driftsstøtte og omprioriteringssagen og medsender en finansieringsplan for opretning af højhusene, ombygning af familieboliger, ombygning til ældreboliger og hjemfaldsafløsning.

Finansieringsplanen svarer indholdsmæssigt til den tidligere fremsendte, men med korrigerede beløb:

- Renoveringsstøtte og omprioritering kr. 230. mio.
- Ombygning til ældreboliger efter nybyggeri-støttereglerne kr. 105 mio.
- Ombygning familieboliger i alt kr. 85 mio. blandt andet finansieret ved 1/5 delsordning og ustøttede lån med kommunal garanti.

Herudover skal finansieres lån til frikøb af tilbagekøbsrettigheder, hvor Landsbyggefonden fastholder, at frikøbssummen skal nedskrives fra 50 til kr. 30 mio. efter fradrag af rabat.

AAB besvarer kommunens anmodning om supplerende redegørelser i brev af 10.05.2005. Derefter går sagen i hårdknude, dels på grund af at AAB tilsyneladende finder det nødvendigt at udskifte hele sagsbehandlingsteamet omkring sagen, dels fordi forhandlingerne med Københavns Kommune om frikøb af tilbagekøbsklausulen intet fører med sig, og fordi Socialministeriet meddeler, at nybyggerifinansieringen ikke er mulig.

Socialministeriets udtalelse fremkommer efter, at Rødovre Kommune den 17.2.2005 og igen den 26.05.2005 retter henvendelse til ministeriet med spørgsmål om, hvorvidt afdelingen skal opdeles matrikulært, hvis en del af ejendommen skal ombygges med nybyggerifinansiering. Socialministeriet meddeler i brev af 19.06.2005, at matrikulær opdeling skal ske, men at finansiering af ombygningen ikke kan ske via nybyggerifinansiering. Denne udtalelse trækkes imidlertid tilbage af Socialministeriet i brev af 30.11.2005, formodentlig efter at Landsbyggefonden har bedt ministeriet om at "overveje formuleringen".

AAB's nye folk på sagen sender som næste træk i sagen et sålydende brev af 18.10.2005 til Teknisk Forvaltning:

"Hej Anders, Efter et par forgæves opkald til hinanden, fremsendes notater samt konklusioner fra vores rådgivende ingeniør på sagen i vores AAB, afd. 43, Rødovre. Notaterne omhandler alene højhusene. Vi ser frem til en snak om det fremsendte materiale. På forhånd tak."

Det vedhæftede notat vedrører bygningernes stabilitet og risiko for kollaps ved stormstyrker over 40 m/sek. Notatet suppleres af et nyt notat, ligeledes uformelt sendt den 25.10.2005 til Anders Kjærsgaard i Teknisk Forvaltning. Notatet vedrører varsling af ekstrem vind i højhus i Rødovre, hvor det anbefales, at der opstilles en evakueringsplan og varsling om ekstrem vind til beboerne.

Notaterne fra AAB og de efterfølgende drøftelser mellem forvaltningen og AAB fører til, at borgmesteren den 28.10.2005 sender et brev til AAB, hvori kommunen udbeder sig en redegørelse for evakueringsplanen, hvordan og hvornår varslingen bliver etableret, hvad AAB påtænker at gøre for at skabe fornøden sikkerhed for beboerne og endelig supplerende statistisk redegørelse.

Da AAB's brev af 2.11.2005 ikke redegør for forholdene på betryggende vis, skriver kommunen den 10.11.2005 et brev til AAB omhandlende renoveringssagen, hvor kommunen gør AAB opmærksom på, at der er tale om en situation, der giver kommunen belæg for at meddele påbud om iværksættelse af renoveringsarbejderne efter almenboliglovens § 41, hvis ikke boligorganisationen selv tager hånd om sagen. Endvidere beskrives proceduren for etablering af evakueringsplan m.v. Der sættes frist for indsendelse af konkrete ansøgninger om renoveringsstøtte til kommunens stillingtagen og videresendelse til Landsbyggefonden inden udgangen af året.

Landsbyggefonden meddeler i brev af den 2.12.2005 følgende:

"I henhold til telefonsamtale fremsendes vedlagt renoverings- og boligforbedringsberegninger, som Landsbyggefonden januar 2004 modtog fra AAB. Ingeniørfirmaet COWI foretog projektgranskning nr. 2 og opsummerede i den forbindelse de daværende projektforslag.

Landsbyggefonden har i forbindelse med disse beregninger taget forbehold for den skitserede andel af støttede lån, jf. renoveringsstøtteordningen efter almenboligloven § 91. Beregningerne afspejler dog, at der er grænser for fondens medvirken i finansieringen, både i forhold til de konkrete arbejder og projektet som helhed.

Fonden finder det ikke hensigtsmæssigt at anvende renoveringsstøtteordningens begrænsede midler til opretningsudgifter udover et niveau, der relativt ligger væsentligt over halvdelen af nybyggeriets anlægsudgifter."

Forvaltningen fortolker Landsbyggefondens formulering som en tilbagekaldelse af fondens tidligere udmeldinger om at ville yde støtte til gennemførelsen af projektet, fordi de samlede renoveringsudgifter vil blive for høje i forhold til, hvad det vil koste at opføre nybyggeri.

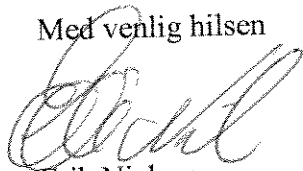
AAB fremsender den 27.12.2005 ikke konkrete støtteansøgninger, men meddeler, at man hverken kan anbefale et stabiliseringsprojekt eller tage ansvaret for dets gennemførelse, og peger derfor på nedrivning af højhusene i afdeling 43 som en løsning.

På den baggrund skal kommunen anmode om Socialministeriets stillingtagen til, om ministeriet vil kunne give tilladelse til nedrivning samt betingelserne herfor.

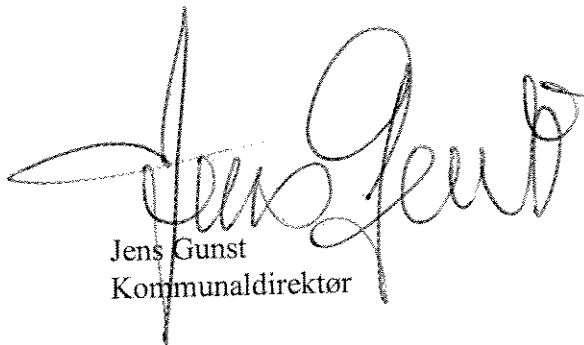
Når ministeriets svar foreligger, vil kommunen tage endelig stilling til, hvilke foranstaltninger der kan og skal træffes i forhold til AAB, afdeling 43 af hensyn til beboernes og borgernes sikkerhed. I den forbindelse bemærkes, at kommunen ikke anser risikoen for beboernes sikkerhed for overhængende, og at evakuerings- og beredskabsplanen på kort sigt er tilstrækkelig. Det skal imidlertid understreges, at kommunen finder det nødvendigt, at der inden for kort tid træffes en beslutning om enten renovering eller nedrivning af højhusene, og at arbejdet igangsættes.

Kopi af dette brev er sendt til AAB.

Med venlig hilsen



Erik Nielsen  
Borgmester



Jens Gunst  
Kommunaldirektør