

Referat følgegruppemøde nr. 11

den 6. marts kl. 16.30 – 18.30 Herlevhuses beboerlokaler

Referenter: Christian Thorup (projektleder), Yvonne L. Madsen

Afbud: Lise Buhelt, Jacob S. Schou

Tilstede: Palle Jørgensen medl. afd.bestyrelsen, Yvonne L. Madsen medl. afd.bestyrelsen, Annette Villaume medl. afd.bestyrelsen

Frank Sass medl. SAB org. bestyrelse, Johnny Frandsen Driftsleder, Jan Holbæk Nielsen Driftschef

Christian Thorup Projektleder KAB, Ragavan Rudran Chefkonsulent, KAB

Lars Erik Bancroft Arkitekt, rådgiver, Sebastian M. Christensen, arkitekt, rådgiver

Det er besluttet at udarbejde et referat på baggrund af arbejdsreferat. Referatet lægges på hjemmesiden.

1. Godkendelse af seneste referat nr. 10

Det blev kommenteret, at det tidligere var besluttet, at renovering af kloakker er et vedligeholdelsesarbejde, som håndteres i eget regi og finansieres over langtidsbudgettet.

Med ovenstående bemærkning blev referatet godkendt.

2. Projekt – Helhedsplan

2.1 Status på ansøgning om foreløbig helhedsplan

Siden seneste følgegruppemøde i november 2023 er der indtastet stamoplysninger i Landsbyggefondens ansøgningsportal.

Der udestår nu indtastning af det forventede budget og renoveringstiltag. Det vil ske på baggrund af beboernes behandling og beslutning om hvilket omfang renoveringen bør have i Herlevhuse.

Omfanget forventes af blive fastlagt efter det kommende Informationsmøde, som afholdes snarest.

Planlægning og fastlæggelse af Informationsmøde behandles under punkt 3.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

2.2 Status på foreløbigt oplæg til helhedsplan og renovering

På forrige følgegruppemøde gennemgik Lars Bancroft oplæg til tre scenarier, som kunne være gældende for Herlevhuse.

Scenarierne spændte sig fra en bevarende renovering, scenarie A, over et scenarie B, der er baseret på en prøvebolig med udvendig efterisolering og kloakudskiftning, til et scenarie C, der indeholder en totalrenovering og opgradering af alle bygningsdele til nugældende krav.

Med afsæt i den efterfølgende drøftelse i Følgegruppen er scenarierne blevet konkretiseret til tre modererede scenarier:

- *Scenarie 1, som stadig omfatter den bevarende renovering*
- *Scenarie 2, som omfatter en bevarende renovering med tillæg af udskiftning af vinduer og renovering af kloakledninger*
- *Scenarie 3, der omfatter en renovering, som den er gennemført i en prøvebolig med udvendig efterisolering og udskiftning af kloakker.*

For at belyse rentabiliteten og det klimamæssige aftryk i en udvendig facadeisolering har Arkitema tilbudt at gennemgå økonomi og den klimamæssige effekt ved etablering af udvendig facadeisolering.

I det omfang at det er tilvejebragt vil det blive gennemgået på mødet.

Fælles for de tre scenarier anbefales det, at renoveringen gennemføres med midlertidig genhusning i byggeperioden.

Det skal ses i lyset af, at der under renoveringen vil foregå asbestsanering i taget, hvor det vil være meget bekosteligt at sikre beboernes sundhed, hvis beboeren opholder sig umiddelbart i nærheden af saneringen. Derudover er der risiko for at beboerens nærhed til asbestsaneringen vil skabe utryghed.

Yderligere forventes det, at etablering af nyt badeværelse vil medføre så store gener (støj og støv), at beboerne kun vanskeligt kan opholdes sig i nærheden, mens det står på.

Samtidig vil en genhusning betyde, at arbejdet vil kunne udføres mere uhindret og rationelt.

Som indledning til drøftelsen blev det fremhævet, at forskelligheden i Herlevhuse er den del af DNA'et, og at det bør tilgodeses i det fremtidige Herlevhuse.

Yderligere bør der være viden og vished om kvaliteten af de elementer som beboerne ønsker at bevare. For eksempel bør en kvalitetsvurdering af vinduerne gennemføres for at kunne vurdere om vinduerne "bare" skal tætnes, eller om der er rentabilitet og fornuft i at udskifte dem.

Nye badeværelser bør være tilpasset den enkelte hustype.

Egne indretninger bør være godkendte.

Driften oplyste, at der kun er registreret få godkendelser

Der bør være fokus på isolering af bryggers og koksrum.

Renovering af fælleshus er ikke aktuelt.

Derudover blev behovet for genhusninger drøftet.

Umiddelbart var holdningen den, at der ikke var et stort behov for genhusninger, da man anser generne for tålelige og ønskværdigt at kunne bo i egen bolig mens renoveringen foregår.

KAB anbefaler, at der sker genhusning i hele renoveringsperioden, eller som minimum i den periode, hvor belastningen og påvirkningerne er størst.

SAB anbefaler genhusning.

Følgegruppen vurderede, at der er for tidligt at træffe endelig beslutning om behovet for genhusning og ønskede at tænke sig om og få yderligere oplysninger om genhusningsperioden og genhusningsprocessen.

2.3 Status på fortætning i Herlevhuse

På forrige følgegruppemøde blev orienteret om, at der var planlagt møde med Herlev Kommune til fremlæggelse af muligheder og udfordringer med gennemførelse af fortætning i Herlevhuse.

Mødet blev afholdt i december 2023 med deltagelse af blandt andet Driftschefen og Kundechefen.

Der er pt. endnu ikke kommet en tilbagemelding fra Herlev Kommune med en tilkendegivelse om støtte til projektet.

KAB rykker for en tilbagemelding.

Herlev Kommune har fremsendt beslutning om fortætning i Herlevhuse den 26. februar 2024. Beslutningen er, at Herlev Kommune ikke ønsker fortætning.

I begrundelsen fremgår at Herlevhuse er udpeget som bevaringsværdigt. Udpegningen sigter på områdets helhed med arkitektoniske, landskabelige og rummelige kvaliteter og dermed også på friarealernes udformning og placering.

Følgegruppen tog beslutningen til efterretning.

2.4 Vurdering af rentabilitet ved etablering af solcelleanlæg.

På forrige følgegruppemøde blev det drøftet om der er rentabilitet ved at etablere et fælles solcelleanlæg i Herlevhuse.

Spørgsmålet er blevet forelagt Jan Cronqvist, der, i KAB, er ekspert i etablering af solcelleanlæg i almene bebyggelser.

Jan Cronqvist oplyser, at det ikke vil være rentabelt at etablere et fælles solcelleanlæg i Herlevhuse. Det skyldes at udgifterne til etablering af et fælles anlæg ikke står mål med besparelsen i udgiften til strøm.

Det er oplyst, at det især er udgiften til omlægning af ledningssystemet uden for husene, som vil være meget stor og dermed gør investeringen urentabel.

Hvis den enkelte beboer ønsker et solcelleanlæg, kan det etableres på de gængse vilkår og kun til eget brug. Det skønnes dog ikke at være en god investering, som tjener sig selv hjem over en rimelig tidshorisont.

Hvis man ønsker at etablere et individuelt solcelleanlæg, skal det være af hensyn til klimaet og ikke økonomien.

Følgegruppen tog orienteringen til efterretning.

3. Proces-, tidsplan og beboerinddragelse

3.1 Proces- og tidsplan

Arkitema har revideret tidsplanen, som præsenteres og gennemgås som forslag på mødet.

Forud for mødet er udsendt en folder til datoer for afholdelse af Informationsmøde med beboerne.

Følgende datoforslag er i spil:

Den 4. april

Den 11. april

Den 17. april

Den 18. april

Følgegruppen besluttede at undersøge muligheder for afholdelse af Informationsmøde med beboerne den 18. april.

[Efter mødet er det aftalt at reservere den 25. april i medborgerhuset og den 30. april i teaterbio til afholdelse af Infomøde.](#)

4. Økonomi

Som nævnt drejer scenarierne sig om:

- *Scenarie 1, som stadig omfatter den bevarende renovering*

- *Scenarie 2, som omfatter en bevarende renovering med tillæg af udskiftning af vinduer og renovering af kloakledninger*
- *Scenarie 3, der omfatter en renovering, som den er gennemført i en prøvebolig med udvendig efterisolering og udskiftning af kloakker.*

Endelig fastlæggelse af budgettet og huslejestigningen kan først ske når

- *renoveringssagen er ansøgt i Landsbyggefonden og*
- *efter at Landsbyggefonden har været på besigtigelse i Herlevhuse samt*
- *at Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse*

Det er først efter grundig dialog med Landsbyggefonden og boligorganisationen SAB, at der kan fastlægges et ambitionsniveau og en huslejestigning, som tager hensyn til at der sikres et fornuftigt lejeniveau efter endt renovering.

Med afsæt i drøftelserne i følgegruppen er det besluttet, at det er scenarie 1, ”bevarende renovering” som bliver afsættet for anbefalingerne over for beboerne i Herlevhuse og ansøgningen i Landsbyggefonden og Herlev kommune.

Omfanget af den bevarende renovering justeres efter følgegruppens ønsker uden kloakrenovering og uden renovering af Fælleshuset, som herefter udgår af sagen.

5. Kommunikation

Informationsmødet

På informationsmødet foreslås det, at der er fokus på:

Status på Følgegruppens arbejde

Planlægningen af ansøgningen til Landsbyggefonden

Fastlæggelse af renoveringsscenarie til ansøgningen

Landsbyggefondens behandling og besigtigelse

Tidsplan

Hvilket format forventer Følgegruppen at Informationsmødet bør have?

Hvad er forventningen til tilkendegivelsen fra Informationsmødet?

Hvem deltager, Følgegruppen eller AB?

Hvem byder velkommen og præsenterer deltagerne?

Hvem fremlægger under de enkelte punkter på dagsordenen? Mm

Indholdet og formuleringerne blev drøftet og arbejdsopgaverne fordelt.

Kommende temamøder med interesserede beboere

Det blev præciseret, at første skridt i retning af at komme i dialog med Landsbyggefonden er at færdiggøre ansøgningen.

Derefter skal fonden på besigtigelse inden der udarbejdes forslag til en finansieringsskitse og dermed oplæg til huslejekonsekvens for renoveringen.

Landsbyggefondens fokusområder er især i boligområder, som har sociale og byggetekniske udfordringer, og som har behov for et forbedret bæredygtigt udgangspunkt.

Det spiller ind på hvornår det er muligt for Landsbyggefonden at komme på besigtigelse i Herlevhuse.

Landsbyggefonden meddeler efter ansøgningen, hvornår Herlevhuse kan forvente at blive besigtiget.

Der kan gå længere periode inden det sker.

Følgegruppen vil derfor overveje, hvornår det er det rigtige tidspunkt at gennemføre beboerinddragelsen i de omtalte workshops.

6. Input fra driften

De udarbejdede brochurer er populære, og der er et ønske om at modtage flere fra Arkitema.

7. Eventuelt

Intet til behandling på dette møde

7.1. Beslutningslog

Intet til behandling på dette møde.

7.2 Inspirationstur og erfaringsudveksling om arbejde i en følgegruppe

Følgegruppen vil overveje behovet for inspirationstur til Skyttevænget.

8. Næste møde

Næste møde er den 4. april kl. 16.30

9. Kommende emner til dagsorden

- Oplæg til tidsplan for helhedsplanprocessen
- Oplæg til dagsorden for Info-mødet
- Velkommen til det gode samarbejde
- Evaluering af samarbejdet i følgegruppen