

REFERAT

Mødeoplysninger

Tidspunkt: Tirsdag den 9. september 2014
 Sted: Rheumhus
 Vedr.: HP4-renovering af Brøndby Strand

Deltagere

Firma	Repræsenteret af	e-mail	Initialer
BAB	Ole F. Larsen (afbud)	oflarsen@brnet.dk	OFL
	Brix Andersen (suppleant for OFL)	brix@brnet.dk	BRI
	Jørgen Steen Jeppesen (afbud)	jsje@brnet.dk	JSJ
PAB	Zenia Johansen (afbud)	zjohansen@broendbybredbaand.dk	ZJO
	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com	KDI
T13	Hugo Thuge	hth@bo-vest.dk	HTH
	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk	BSK
	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com	KEN
	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk	DLA
BB Afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk	BBA
	Lizzi Jeppesen (observatør)*	l.jeppesen@ofir.dk	LJE
BB Afd. 606	Gert Hansen	gert_conny@brnet.dk	GHA
	Henning Pedersen (observatør)*	afd6066@gmail.com	HPE
BB Afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk	BRA
BB Afd. 608	Ramadan Nuredini (afbud)	Nuredini54@gmail.com	RNU
DAB	John Oberg	jo@dabbolig.dk	JO
FA09	Mikkel Selander	ms@fa09.dk	MS
BO-VEST	Niels Bloch-Jensen	nbi@bo-vest.dk	NBJ
Lejerbo	Line Eriksen	lie@lejerbo.dk	LIE
BB	Henrik Kristensen	hek@lejerbo.dk	HEK
HP4	Ditte Kristensen (afbud)	DitteClement.Kristensen@net.lejerbo.dk	DKR
sbs	Henrik Zuschlag (mødeleder og ordstyrer)	hz@sbsby.dk	HZ
sbs	Martin Kjølby (ref.)	mkj@sbsby.dk	MKJ

* Suppleanterne var inviteret til at deltage som observatører (gældende for de suppleanter, der deltager sammen med vanlige medlemmer af byggeudvalget).

Øvrig fordeling: Se sidste side

DAGSORDEN

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af seneste referat
3. Orientering om status på kontrakten med Domus
4. Orientering om den indledende støtteudmelding fra Landsbyggefonden
5. Orientering om revideret tidsplan for HP4
6. Orientering om status på fastlæggelse af genhusningsstrategi
7. Orientering om planlægning af næste FBU-møde (16-16 møde den 24.-25. oktober)
8. Eventuelt

BESLUTNINGSREFERAT

(Aktion er markeret ved initialer i parentes med **fed skrift**)

1. Godkendelse af dagsorden

Følgende to punkter tages op under "Eventuelt":

- Plan for udstilling af vinderforslaget (model og plancher)
- Brev fra Brøndby Kommune om frivillige beskæftigelsesaftaler

MKJ orienterede om, at der ikke var egentlige beslutningspunkter på dagsordenen, idet materialet til punkterne 3-5 først var fremsendt til byggeudvalget den 04/09. Grundet den korte tidsfrist var det ikke forudsat, at deltagerne havde nået at sætte sig ind i materialet inden mødet. Materialet var desuden foreløbigt, fordi projektgruppen endnu ikke havde nået at behandle det til bunds. Materialet blev derfor gennemgået på mødet, med særlig fokus på udvalgte punkter.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

2. Godkendelse af seneste referat

Seneste møde blev afholdt den 10. juni 2014. Referat blev udsendt den 19. juni.

Referatet blev godkendt.

3. Orientering om status på kontrakten med Domus

Sbs havde den 04/09 fremsendt et samlet aftaleudkast med tilhørende bilag til byggeudvalget. Materialet blev gennemgået og kommenteret (jf. referatets punkt 1). Desuden blev der under dette punkt vist en procesfigur (2 sider), der ikke var fremsendt til deltagerne inden mødet. Procesfiguren er vedlagt som bilag til referatet.

Der var følgende kommentarer til det samlede aftaleudkast med bilag:

- Til organisationsdiagrammet: I boksen med "Afdelingsbestyrelser" tilføjes "Afdelingsmødet", som det var angivet i den tidligere udgave. **(MKJ)**
- Til organisationsdiagrammet: BB har en særlig projektrådgiver (Henrik Kristensen). Der er derfor et lag mere i organisationen under BB's udbud end under de øvrige.
- Til organisationsdiagrammet: DLA udtrykte bekymring over, at der er vist flere forskellige typer af rådgivere. DLA ønskede en sikring af, at der ikke bruges unødige honorarkroner på at flere rådgivere kontrollerer hinanden i forskellige led. DLA opfordrede til, at alle projektets deltagere har fokus på at begrænse trækket på selskabernes dispositionsfonde mest muligt.

JO var enig i dette standpunkt, og tillagde at der er relativt lang tid til skema A. Dette er en særlig udfordring for Rheumpark, der p.t. har cirka 20 tomme lejemål pga. PCB.

MKJ forklarede, at de forskellige rådgivere udfylder forskellige roller på sagen. Der er derfor ikke tale om dobbeltarbejde i rådgivningen. Dog vil der være grænseflader mellem rådgiverne, der i mindre omfang lapper over, men dette søges altid minimeret. Desuden vil der være kontrolfunktioner, der hvor det giver værdi for projektet. Den fælles rådgiver (sbs) vil f.eks. kontrollere, at designkonsulenten (Domus) overholder de økonomiske og aftalemæssige rammer. MKJ bekræftede desuden, at sbs støtter op om opfordringen til at begrænse trækket på selskabernes dispositionsfonde mest muligt.

- Til figuren med etapeopdelingen: DLA bemærkede, at hvis udearealerne først renoveres under etape 3, så vil beboerne få en oplevelse af at de bor på en byggeplads igennem hele etape 1 og etape 2.

LIE forklarede, at der efter både etape 1 og etape 2 vil blive udført retablering af udearealerne.

MKJ tillagde, at udearealerne er lagt under etape 3, fordi de så vil blive renoveret til sidst, og dermed ikke vil blive ødelagt af efterfølgende bygningsrenoveringer.

Tanken med at lægge alle udearealerne i samme etape (de fælles og de afdelingsvise) er desuden, at udearealerne sikres udført efter en helhedsplan.

Det blev dog aftalt, at etapeopdelingen af udearealerne revurderes. **(MKJ)**

HTH opfordrede til, at kommunens andel af de fælles arealer tænkes ind ifb.

planlægningen – vi skal huske at holde dialogen med kommunen. **(MKJ)**

- Til procesfiguren: Det er p.t. vist på figurens side 1, at skema A ansøgninger først kan indsendes, når der foreligger et projekt på niveau med et projektforslag. Dette skyldes Landsbyggefondens indledende tilbagemelding. NBJ/HTH opfordrede til, at der forhandles med Lbf om at kunne indsende skema A ansøgninger allerede efter dispositionsforslaget. MKJ bakkede op om dette synspunkt. **(MKJ)**
- Til procesfiguren: Det er p.t. vist på figurens side 2, at skema A ansøgninger for de PCB-berørte højhuse først kan indsendes og godkendes i 2016. MKJ orienterede om, at det vil være en fordel for boligselskaberne, hvis skema A-tilsagnet for de fem PCB-berørte højhuse kan godkendes allerede i 2015. Dette skyldes, at LbF's samlede støtteramme for 2015 og 2016 allerede er kendt, mens støtterammen for 2017 og frem endnu ikke er fastlagt. Det blev aftalt, at sbs skitserer en plan, der tilgodeser at skema A for de PCB-berørte højhuse kan godkendes i 2015 – med et oprids af de udfordringer, dette må forventes at medføre i forhold til designmanual, rådgiverudbud, projektering, beboerprocesser, mock-up mv.

Det blev efterfølgende drøftet, i hvor høj grad de enkelte afdelinger/organisationer skal inddrages for at det samlede aftaleudkast med bilag kan godkendes. MKJ mindede om, at rådgiveransvaret for kontrakten ligger intakt hos sbs og juristen, advokatfirmaet Viltoft. BB ønsker at foretage en godkendelse af aftaleudkastet i BB's byggeudvalg.

Efter mødet: Aftaleudkastet med bilag er godkendt på et byggeudvalgsmøde i BB afholdt den 17/09. BB's godkendelse er betinget af, at eventuelle ændringer i aftaleudkastet (under de øvrige selskabers godkendelsesproces) skal godkendes afsluttende.

BAB godkendte aftaleudkastet direkte på mødet, idet DAB's juridiske afdeling allerede har haft aftaleudkastet til godkendelse.

PAB melder tilbage til sbs snarest muligt om processen for godkendelse i PAB.

Efter mødet: KDI godkendte umiddelbart efter mødet aftaleudkastet med bilag.

DLA oplyste om, at aftaleudkastet skal godkendes i OB for Tranemosegaard. T13 melder tilbage til sbs snarest muligt om datoen for afholdelse af et møde i OB.

Efter mødet: Der afholdes et fælles møde i AB for T13 og OB for TMG den 29/09. På dette møde er godkendelse af aftaleudkastet på dagsordenen.

4. Orientering om den indledende støtteudmelding fra Landsbyggefonden

Sbs havde den 04/09 fremsendt et statusnotat med en handlingsplan til byggeudvalget.

Notatet blev gennemgået, og der blev afgivet følgende kommentarer:

Vedr. de nye højhusfacader opfordrede DLA til, at rammerne i designmanualen bliver tilpas fleksible, så der kan tages højde for, at renoveringsstøtten bliver forskellig, alt efter omfanget af PCB-berørte højhuse i det enkelte selskab.

LIE bemærkede, at Lbf har iværksat boligselskaberne med en fælles plan for arkitekturen, og det må derfor forventes, at støttemidlerne kommer til at afspejle dette.

JO tillagde, at Lbf har forskellige individuelle finansieringsmuligheder.

Der var enighed om, at det fortsat må forventes, at Lbf til syvende og sidst ønsker et nogenlunde fælles niveau for husleje, boligstandard og drift. Den nuværende proces er et udtryk for en forhandlingssituation med Lbf, hvor det gælder om at holde fast i de vigtigste ambitioner, men samtidigt erkende, at der vil blive behov for en prioritering inden for de udstøttede arbejder.

5. Orientering om revideret tidsplan for HP4

Sbs havde den 04/09 fremsendt en revideret tidsplan (dateret 18.08.2014) til

byggeudvalget. MKJ gennemgik tidsplanen kort, og forklarede herunder, at tidsplanen p.t. er

ved at blive revideret, primært med henblik på at få vist den etapeopdeling, der følger af Landsbyggefondens indledende tilbagemelding. Den fremlagte version af 18.08.2014 vil dog være gældende indtil en ny revision er gennemarbejdet.

DLA bemærkede, at T13's tre PCB-fri højhuse jf. tidsplanen påtænkes renoveret i samme tidsperiode som to af de PCB-berørte højhuse (T13's Tranumparken 1 og PAB's Tranumparken 2). Dette virker ikke optimalt set i forhold til genhusningen. Det undersøges nærmere, hvordan renoveringstakten kan tilpasses bedre til genhusningsbehovet. **(MKJ)**

6. Orientering om status på fastlæggelse af genhusningsstrategi

MKJ gennemgik status inden for genhusningen. Næste møde i den fælles genhusningsgruppe afholdes den 29/09. Der arbejdes med analyse af forskellige scenarier for hvordan genhusningen kan tilrettelægges. Udgangspunktet er stadig, at renoveringen af højhusene sker som en "knibtangsmanøvre", hvor renoveringen opstartes samtidigt i Albjergparken 6 (BAB) og Hallingparken 7 (BB).

HTH bemærkede, at det ville gavne udbuddet af genhusningsboliger, hvis BB ventede med at renovere, til genhusningen var overstået.

HEK forklarede, at renoveringsomfanget i BB's højhuse bliver langt mindre omfattende end i de PCB-berørte højhuse. BB's højhuse kan derfor godt bruges som genhusningsboliger, såfremt der forudgående kan opnås enighed om betingelserne for at stille genhusningsboliger til rådighed.

Der var enighed om, at arbejdet med planlægning af genhusningen vil være et stort skridt videre, når de indledende beboerinterviews er gennemført.

7. Orientering om planlægning af næste FBU-møde

Næste FBU-møde afholdes som et 16-16 møde den 24.-25. oktober. Mulighederne for indkvarteringssted er ved at blive afklaret af sbs. Det er tanken, at fredag aften skal byde på en fælles middag, og derefter en præsentation af konkurrencevinderen Domus (dette afhænger dog af kontraktforhandlingerne med Domus jf. referatets punkt 3).

Lørdag efter morgenmaden afholdes selve FBU-mødet, og dernæst er det planen at der skal være en ekskursion til Gyldenrisparken på Amager (dette har tidligere været fremført som et ønske fra byggeudvalget).

8. Eventuelt

MKJ orienterede om en henvendelse fra Charlotte Gade/Akademisk Arkitektforening (AA). AA er meget interesserede i at låne vindermodellen og plancherne i forbindelse med Arkitekturens Dag den 1. oktober 2014. De vil gerne lave en udstilling i Arkitekternes Hus i Strandgade med vinderforslagene fra Bellahøj og Brøndby Strand. AA betaler naturligvis alle omkostninger, herunder til transport af modellen og plancherne frem og tilbage.

Udstillingen varer fra 01/10 til 17/10, men AA vil gerne låne materialet allerede fra den 26/09 for at kunne forberede udstillingen.

Der var ingen indvendinger mod ønsket fra AA om at låne materialet, Der var enighed i byggeudvalget om, at det er positivt, at der er interesse for vinderforslaget.

MKJ orienterede om, at hver af administrationerne har modtaget et brev fra Brøndby Kommune (med Ib Terp som afsender) med ønske om fremme af beskæftigelsesindsatsen ifb. HP4-renoveringen. Brøndby Kommune ønsker, at der arbejdes med frivillige partnerskabsaftaler til fremme af beskæftigelsesindsatsen – frem for de traditionelle sociale klausuler i entreprisekontrakterne.

Det blev aftalt, at der i første omgang gives en venlig tilbagemelding til Brøndby Kommune. Dog afventes det, at brevet er modtaget og læst i afdelingsbestyrelser og byggeudvalg. Der var enighed om, at møderne fremadrettet skal tilrettelægges med passende pauser indlagt.

Med venlig hilsen
sbs rådgivning a/s

Martin Kjølbj
Tlf. 2366 4513 (direkte)

Bilag: Ingen

Øvrig fordeling

Firma/boligselskab	Navn	e-mail
T13	Bitten Skotte	b.skotte@mail.dk
T13	Bodil Kærholm	bodil.t13@gmail.com
T13	Esther Genker	genker@brnet.dk
T13	Hugo Thuge	htth@bo-vest.dk
T13	Karin Engraf	engraf.t13@gmail.com
T13	Miguel Loguercio	miguel@loguercio.net
T13	Dorthe Larsen	0311@brnet.dk
T13	Jeppe Kærholm	Jeppe.t13@gmail.com
T13	Anne Jytte Winter	globetrottersdk@hotmail.com
T13	Jørgen Saugman	uup@uup.dk
BO-VEST	Danny Andersen	tda@bo-vest.dk
PAB	Zenia Johansen	zjohansen@broendbybredbaand.dk
PAB	Frank Wistisen	frank.w@brnet.dk
PAB	Kai Dinesen	dinesenkai@gmail.com
BAB	Ole F. Larsen	oflarsen@brnet.dk
BAB	Poul Brix Andersen	brix@brnet.dk
BAB	Jørgen Steen Jeppesen	jsje@brnet.dk
BAB	Rheumpark Ejd.kontor	rheumpark@post.tele.dk
BAB	Michael Judge	judge@webspeed.dk
DAB	Liselotte Hvidt	lih@dabbolig.dk
DAB	Jørgen Henriksen	jhe@dabbolig.dk
DAB	Bettina Foltinger	bfo@dabbolig.dk
BB, afd. 605	Lizzi Jeppesen	L.jeppesen@ofir.dk
BB, afd. 606	Michael Buch Barnes	hulli.mbb@gmail.com
BB, afd. 607	Annette Jonsson	annettejonsson607@gmail.com
BB, afd. 608	Ramadan Nuredini	Nuredini54@gmail.com
BB	Søfren Ingemann	Sofren.Ingemann@net.lejerbo.dk
BB	Thomas Kronborg	thk@lejerbo.dk
BB	John Frimann	jof@bbsel.dk
BB, afd. 605	Berit Baggers	beritbaggers@sol.dk
BB, afd. 605	Libbe Søegaard	libbe@brnet.dk
BB, afd. 606	Gert Hansen	gert_conny@brnet.dk
BB, afd. 606	Henning Pedersen	afd6066@gmail.com
BB, afd. 607	Claus Blok	tblok@brnet.dk
BB, afd. 607	Bent Rasmussen	sussi@broendbybredbaand.dk
BB, afd. 608	Shahbaz Chauhan	shahbaz@sol.dk
BB, afd. 608	Michael Christensen	afd6081@gmail.com
Netværkskontoret	Bente Larsen	bla@bo-vest.dk