

Ineqarnermut Attaveqarnermullu Pisortaqaarfik

Direktoratet for Boliger og Infrastruktur

Ilisimatitsissut Notat

Uunga Jørgen Wæver Johansen
Til

Assinga uunga DOJ, JUOL, OPN
Kopi til

20.10.2006
J.nr. 37.01.02

Postboks 909
3900 Nuuk
Oq/tel +299 34 54 00
Fax +299 34 54 10
iap@gh.gl
www.nanoq.gl/iap

Samråd med Landstingets Infrastruktur og Boligudvalg

Udvalget ønsker på baggrund af udvalgets behandling af EM2006/45, Forslag til Landstingsforordning om leje af boliger at drøfte følgende spørgsmål:

1. Hvad er den historiske baggrund for, at Hjemmestyret har opbygget et renoveringsefterslæb på omkring 2 milliarder kroner?

Hjemmestyret overtog boligmassen fra Den Danske Stat den 1. januar 1987. Indtil overdragelsen blev Statens boliger administreret, udlejet, drevet og til dels vedligeholdt af de grønlandske kommuner i henhold til forvaltningsaftalen med Staten.

Ved overtagelsen af boligerne fra Staten, blev boligerne fortsat administreret af kommunerne, men nu på vegne af Hjemmestyret. Først den 1. januar 1995 overdrog Hjemmestyret administrationen af boligerne til A/S Boligselskabet INI.

I perioden hvor størstedelen af Statens boliger blev opført i 1960'erne og frem til slutningen af 1990'erne, blev der ikke beregnet, opkrævet eller henlagt beløb til større fremtidige vedligeholdelses- og renoveringsopgaver.

Sagt med andre ord, blev der i perioden akkumuleret en økonomisk byrde, der i 2000 blev estimeret til 2,1 mia. kr. Denne manglende opkrævning er naturligvis kommet lejerne til gode ved en alt for lav husleje i perioden fra 1960'erne og frem til slutningen af 1990'erne. Til gengæld straffes de nuværende lejere herfor.

2. Er det Landsstyrets intention med bestemmelsen i § 1, nr. 8, at søge hele eller dele af renoveringsefterslæbet finansieret hos lejerne?

Ja, men renoveringsefterslæbet skal finansieres over en længere periode. Der afsættes på Finansloven p.t. ca. 65 mio. kr. om året til renovering. Beløbet svarer stort set til, hvad Hjemmestyret årligt modtager i kapitalafkast. Samtidig pågår en vurdering af muligheden for, at sanere Hjemmestyrets boligblokke og i stedet opføre nyt boligbyggeri, for eksempel i form af andelsboliger. Herved forsvinder en del af Hjemmestyrets renoveringsbyrde.

Sanering af Blok Q, R & S i Nuuk er et godt eksempel herpå. Der føres tilsvarende gode forhandlinger med såvel Paamiut som Qaqortoq kommune. Endvidere føres der dialog med Nuup Kommunea omkring den stærkt nedslidte bebyggelse på Lille Slette i Nuuk.

I øvrigt fremgår det af bestemmelsen, at bidraget fastsættes ved tekstanmærkning på den årlige finanslov, hvorfor Landstinget hvert år har den endelige beslutningskompetence for så vidt angår bidragets størrelse.

Endelig kan jeg oplyse, at Landsstyret forestiller sig, at der i 2008 skal opkræves et bidrag i størrelsesordenen 2 kroner pr. kvadratmeter pr. år. Da Hjemmestyret ejer ca. 525.000 kvadratmeter udlejningsboliger, drejer det sig årligt om godt og vel 1 million kroner i de hjemmestyreejede udlejningsboliger.

3. Hvis hele renoveringsbehovet på 120 millioner kroner årligt overvæltes på lejerne, hvilken indvirkning vil det have på huslejerne?

Huslejerne vil stige markant og meget mere end Landsstyret kan acceptere.

4. Hvilke konkrete alternative muligheder ser Landsstyret kan afhjælpe renoveringsefterslæbet, hvis ikke omkostningerne i forbindelse med renoveringen overvæltes på lejerne?

Landstyret kan pege på to alternative muligheder for at afhjælpe renoveringsefterslæbet:

For det første kan man hæve huslejen generelt ved at indføre et solidarisk bidrag, så lejere i såvel nye som ældre boliger er med til at betale for den manglende renovering og vedligeholdelse. Betalingen for renoveringsefterslæbet sker med midlerne hidrørende fra huslejestigningen.

Som alternativ løsning kan man overveje at privatisere boligområdet, således at de store renoveringsopgaver kan finansieres med realkreditbelåning. Dermed kan omkostningerne spredes ud på for eksempel de kommende 30 år.

Endelig kan man vælge intet at foretage sig.

5. Betyder afgrænsningen af klageadgangen i § 1, nr. 14, at borgernes retssikkerhed svækkes i forbindelse med boligklagesager?

Nej. Afgrænsningen af klageadgangen skal derimod ses som en retssikkerhed for lejerne, da de har mulighed for at få klager behandlet i Boligklagenævnet, i det omfang Boligklagenævnet har kompetence til at behandle klagen.

Boligklagenævnet består af en formand, samt repræsentanter for lejer og udlejer, og dermed skabes der trygge rammer for behandling af lejernes klagesager.

Afslutningsvis skal jeg præcisere, at hensigten med det omtalte bidrag i forslaget § 1, nr. 8, er at skabe gode og trygge rammer for beboerne. Gode og trygge rammer skabes ikke kun ved at foretage renoveringer i snæver forstand, det vil sige skifte slidte døre og vinduer ud. Gode og trygge rammer skabes i lige så høj grad ved også at skabe gode sociale rammer. Det er hele idéen bag bidraget. En ting er at udskifte slidte døre og vinduer, en anden ting er at renovere de sociale rammer for lejerne og de omgivelser de bor i. Erfaringerne fra Blok T i Nuuk viser, at det ikke er nok kun at udskifte døre og vinduer. Derfor har vi behov for renoveringsbidrag til den sociale del af Hjemmestyrets boligmasse.