



Medlemmer af Inatsisartut

/her

Naalakkersuisoq Knud Kristiansen - Opfølgning på spørgetime den 25. marts 2015

31. marts 2015
Sagsnr. 2015-113527
Dok. Nr.1921430

Hermed fremsendes besvarelse af spørgsmål og emner rejst af medlemmer af Inatsisartut under spørgetime den 25. marts 2015.

Postboks 909
3900 Nuuk
Tlf. (+299) 34 50 00
Fax: (+299) 32 52 86
E-mail: isan@nanoq.gl
www.naalakkersuisut.gl

Indledningsvis skal jeg takke medlemmerne af Inatsisartut for den store interesse der blev udvist for blandt andet boligområdet under spørgetimen. Foruden de berørte emner og stillede spørgsmål, vil jeg herved benytte lejligheden for at belyse en række forhold.

Udsættelse af lejere

Udsættelserne af lejere er en konsekvens af at lejerne har overtrådt husordensregler (eksempelvis hærværk eller støj) eller har undladt at betale husleje i en længere periode. Udsættelserne sker jf. Landstingsforordning nr. 2 af 12. maj 2005 om leje af boliger. Det fremgår her af § 73, at udlejer skal hæve lejeaftalen, hvis lejer ikke betaler husleje, vand, varme eller depositum. Det er således bestemt i lovgivningen, at udlejere skal hæve lejeaftalen.

Kommunerne bliver forinden udsættelserne hørt, hvorvidt lejerne er berettigede til offentlig hjælp. Når restanterne ikke kan få offentlig hjælp, indgå en afdragsordning eller lignende, bliver lejeaftalen ophævet og lejeren skal fraflytte lejemålet. Sker dette ikke, bliver Politiet anmodet om at udsætte lejeren af deres nu ophævede bolig. Såfremt lejeren ikke har et sted de kan bo, vil Politiet stille et krav om genhusningsmulighed forinden Politiet udsætter lejeren.

Det er lige nu et af samfundets mest pressende udfordringer, som der bør sættes ind over for og findes en holdbar løsning på. Som Naalakkersuisoq for Bolig, Byggeri og Infrastruktur har jeg et stort ønske om at forbedre forholdene for de udsatte lejere. I Nuuk er der opført et genhusningscenter. Der er ved at blive indgået aftale med boligselskabet Iserit A/S om den daglige drift af genhusningscenteret. Her vil de genhusede kunne samles ét sted, i stedet for nu, hvor de genhusede bliver huset i forskellige lejligheder rundt om i byen. Et genhusningscenter vil give nogle mere ordnede forhold for de genhusede.

Det er imidlertid vigtigt at huske og især forstå, at lejere ikke bliver sat ud af deres lejebolig uden grund. Oftest skyldes udsættelserne manglende betaling af leje. Det er derfor vigtigt at huske og forstå, at inden politiet rekvireres til at udsætte lejerne, har der været kontakt med kommunernes sociale myndigheder.

Offentlig hjælp er reguleret i Landstingsforordning nr. 15 af 20. november 2006 om offentlig hjælp med senere ændringer. Det fremgår af § 20, stk. 2, at der i ganske særlige tilfælde kan ydes offentlig hjælp til betaling af restancer. Særlige tilfælde kan

ifølge bemærkningerne være, hvis der er huslejerestancer, og en familie med børn risikerer at blive smidt på gaden uden et andet sted at tage ophold.

De lejere, der udsættes fra deres bolig, er blevet vurderet af kommunen og ikke fundet berettiget til hjælp fra det offentlige. Kommunen har således ikke hjemmel til at betale husleje for borgere, der selv har tilstrækkelig indtjening til selv at betale deres husleje.

Kommune Kujalleq granskede eksempelvis de 25 husstande, der stod til udsættelse i Narsaq i februar 2015. Kun 4 af de 25 husstande modtog offentlig hjælp og kommunen betalte restancerne for disse husstande. De øvrige 21 husstande var ikke berettiget til hjælp og må derfor have haft en lønindtægt og fik ikke hjælp til betaling af deres restancer. Disse husstande er derfor udsat af deres lejemål.

Der er således tale om et problem, der hverken kan løses over boligområdet eller socialområdet. Det er derimod tale et prioriterings- og holdningsmæssigt problem, at 21 ud af 25 lejere ikke har prioriteret at betale deres husleje. Det svarer til, at 84 procent af de berørte lejere har fravalgt at betale deres husleje, selvom de af kommunen er vurderet til at have tilstrækkelig økonomi.

Hjemløseproblematikken

Ofte bliver udsatte lejere og hjemløse sat i samme bås. Dette er imidlertid forkert. Naalakkersuisoq for Familie, Ligestilling og Sociale Anliggender oplyser at:

”Naalakkersuisoq for Familie har i samråd i Familie- og Sundhedsudvalget i 2014 tilkendegivet, at der er behov for en flerfoldig indsats, idet Naalakkersuisut anser hjemløshed for primært at skyldes sociale problemer, arbejdsløshed og til dels psykiske problemer. Endvidere er der behov for en koordineret indsats i samarbejde med kommunerne. Dialogen er påbegyndt om risikogrupper for hjemløshed, idet der er igangsat en dialog vedrørende matchgruppe 3-borgere.”

Det skal bemærkes, at sociallovgivningen ikke indeholder bestemmelser, som giver ret til bolig. Imidlertid har kommunerne mulighed for at modvirke og hjælpe borgere ud af hjemløshed i kraft af en række forsørgelses- og sikringsydelser, herunder f.eks. offentlig hjælp.

Offentlige vaskerier

I nogle af Selvstyrets boligafdelinger har der været offentligt tilgængelige vaskerier. Erfaringerne med disse vaskerier har været, at behovet har været faldende i takt med at husstandene i større grad har fået installeret vaskemaskiner i eget hjem.

Hvis et vaskeri giver underskud går det i princippet ud over huslejen, fordi alle udgifter i en boligafdeling skal afholdes af lejerne i boligafdelingen. Hvis vaskeprisen ikke dækker alle udgifterne og vaskeriet er offentligt åbent, betyder det at lejerne betaler for at andre af byens borgere vasker deres tøj. Der er ikke i lovgivningen hjemmel til at pålægge lejere i Selvstyrets boliger, at de skal betale en højere husleje for at andre af byens borgere kan vaske tøj. Derfor har det været besluttet, at vaskerier i Selvstyrets udlejningsboliger, som giver underskud, skal tilbydes til kommunerne. Hvis kommunen ikke ønsker at overtage driften, skal vaskerier med underskud lukke.

I følge oplysninger fra INI, er der lige nu vaskerier følgende steder: Paamiut, Maniitsoq, Qasigianguit og Ilulissat.

INI oplyser følgende priser for vask:

Paamiut: 30 kr. for en lille vask, 50 kr. for en stor vask, 50 kr. til tøjtørring

Maniitsoq: 20 kr. pr. vask og 20 kr. for 18 minutters tørretumbler

Qasigiannuit og Ilulissat: 35 kr. pr. vask, 15 kr. for 15 minutters tørretumbler.

Tomme huse og boligblokke

Der er en række tomme enfamilie- og dobbelthuse og sågar hele boligblokke. Dette kan skyldes 2 forhold. Det første er, at den konkrete bolig ikke længere anses for værende egnet som bolig. Dette kan skyldes generel nedslidning, manglende vedligehold, svigt i de tekniske installationer eller på grund af skimmelsvamp. Det andet forhold er, at boligerne står tomme på grund af at der ikke efterspørges efter dem. Dette er tilfældet i en række byer. Derfor er der prioriteret en bevilling på forslag til Finanslov 2015 til sanering af ejendomme i Qaqortoq, Narsaq, Paamiut, Maniitsoq og Sisimiut.

Den boligpolitiske strategi

Selvstyrets kommende boligpolitiske strategi vil bestå af 3 hoveddele:

- ✓ En konstaterende del, som er de demografiske, geografiske, markedsmæssige og økonomiske rammer
- ✓ En politisk visionsdel, som udgøres af Naalakkersuisuts målsætninger på boligområdet
- ✓ En operationel del, som består af en række principper, der understøtter den politiske vision og er rammesættende for arbejdet med at føre boligstrategien ud i livet.

Den konstaterende del er de rammer og den virkelighed, som er given og som kun i mindre omfang kan ændres eller påvirkes. Det er ikke dermed sagt, at der ikke kan kompenseres for især de begrænsende rammer.

Den politiske visionsdel bygger på koalitionsaftalen af december 2014 for perioden 2014-2018, Naalakkersuisuts økonomiske mål og principper samt supplerende og konkrete målsætninger fra blandt andet Politisk Økonomisk Beretning 2015 samt forslag til Finanslov 2015.

Den operationelle del er de konkrete pejlemærker, der skal navigeres efter og følges for at nå målene inden for de udstukne boligpolitiske principper. Pejlemærkerne skal følges op af konkrete reforminitiativer og handlinger.

Den boligpolitiske strategi er foreløbigt udmøntet i 19 principper, som er rammen for den overordnede plan for boligområdet, herunder byfornyelse, renovering og sanering samt driften af boligerne.

Det offentliges rolle og organisering på boligområdet	
Princip 1:	Det offentliges boligbyggeri udgør en samfundsmæssig investering med et velfærdspolitisk sigte, der skal supplere privat finansieret boligbyggeri og måles ud fra dette perspektiv, mens private gennemfører boligbyggeri som en erhvervs-mæssige investering med henblik på nettofortjeneste.
Princip 2:	Differentiering af offentlig støtte til boligbyggeri efter markedsforholdene for at fremme privat ejerskab og for at nybyggeri så vidt muligt privatfinansieres.
Princip 3:	Organiseringen af boligområdet skal understøtte de boligpolitiske mål og sikre kommunal, regional medindflydelse.

Sikring af vedligehold	
Princip 4:	De offentlige udlejeboligers værdi skal fastholdes over driften af boligerne, og offentligt ejede boliger skal i udgangspunktet hvile i sig selv.
Princip 5:	Huslejen i offentlige boliger skal svare til, hvad det koster at drive boligerne, hvad det koster at vedligeholde boligerne samt et bidrag til fremtidig planlagte og periodiske vedligeholdelser.
Princip 6:	Der skal ved lovgivningstiltag og anden form for regulering sikres afsat midler til vedligehold i offentligt ejede boliger.
Renovering og sanering	
Princip 7:	Selvstyret bidrager med midler specifikt til renovering, eller sanering af udvalgte boliger samt eventuel opførelse af erstatningsbyggeri.
Princip 8:	Ved byfornyelse skal der være fokus på at reducere det fremtidige energiforbrug i boligerne.
Princip 9:	Strategien for renovering og sanering realiseres gennem lokale og årlige aktivitetsplaner.
Princip 10:	Der skal kun udføres renovering på de boliger, som kan bringes op til nutidig standard for et beløb, der er lavere end prisen på en ny bolig.
Princip 11:	Boliger, der skal saneres, bliver erstattet af nye boliger, hvor der er et boligbehov.
Princip 12:	Der renoveres kun rækkehuse og etageejendomme.
Princip 13:	Der renoveres kun, hvor det er bæredygtigt og forsvarligt.
Princip 14:	Der udvælges op til 50 boliger, der er tæt sammenlignende/sammenhængende.
Princip 15:	Efter endt renovering sikres, at huslejen er kostægte og at der dermed i fremtiden henlægges tilstrækkeligt til den løbende drift og planlagte vedligeholdelse.
Princip 16:	Kommunen inddrages i processen.
Princip 17:	Der udarbejdes individuelle handlingsplaner for de berørte lejere.
Incitament til øget selvforsørgelse	
Princip 18:	Boligsikring målrettes som led i en samlet reform af skatte-, bolig- og velfærdsområdet, så det sikres at eventuelle forhøjelser af huslejen for at opnå en balanceret drift ikke rammer skævt.
Princip 19:	Alt forbrug af vand og varme skal betales individuelt.

Tilskud til private og offentlige boliger

Det er vigtigt at gøre sig klart, at udlejningsboligområdet i Grønland altid har været betragtet og gennemført som en samfundsinvestering på lige fod som investering i skoler, institutioner, sygehuse, kulturbyggeri og administrationsbyggeri. Først Staten, sidenhen Hjemmestyret, Selvstyret og kommunerne har på anlægsbudgetterne optaget bevillinger til opførelse af offentlige udlejningsboliger.

I modsætning hertil gennemfører private erhvervs-mæssige investeringer i f.eks. boligbyggeri eller byggeri af administrationsbygninger som efterfølgende udlejes, mens et fåtal bygger boliger til sig selv. Det er den grundlæggende forskel mellem offentligt boligbyggeri og privat boligbyggeri.

Der ydes fortsat meget store årlige tilskud til boligområdet, direkte eller indirekte. Blandt andet har Skatte- og Velfærdscommissionen og Økonomisk Råd påvist, at en del af disse midler, som opkræves fra borgerne via skatterne, ikke er målrettet borgere med de største behov. De kommende boligpolitiske reformer skal blandt andet bidrage til, at anvendelsen af tilskud på boligområdet dels understøtter de boligpolitiske mål og

principper bedre end i dag, dels bidrager til at skabe en mere holdbar økonomi fremover.

Ejerboligmarkedet er stort og dækker næsten 50 procent af det samlede boligmarked. Størstedelen udgøres fortsat af boligstøttehuse, som er finansieret med fordelagtige lånevilkår fra Staten og senere Hjemmestyret.

I slutningen af 1990'erne og især i de sidste 10-15 år er ejerboligmarkedet atter vågnet. Dette er sket ved etableringen af 10/40/50 låneordningen og efterfølgende af 20/20/60 låneordningen. Idet begge låneordninger bygger på væsentlige bank- eller realkreditlån, er disse boliger fortrinsvis opført i de 4 største byer, hvor der er adgang til boliglån. Køb og salg af ejerboliger sker fuldt ud på markedsmæssige vilkår, med de udfordringer som det indebærer.

Den demografiske udvikling her i landet udviser den samme tendens som i resten af verden med en generel flytning fra mindre bosteder til større byer. Der er stor sammenhæng i den demografiske udvikling og udviklingen af de forskellige boligmarkeder.

Det er således et faktum, at der alene er et effektivt marked for ejerlejligheder i Nuuk by. Det er ligeledes et faktum, at bolig mangelen i Nuuk har drevet priserne på boliger i vejret og, at der kan være en væsentlig gevinst ved at sælge nybyggede boliger, hvor prisen på en bolig overstiger omkostningerne for byggeriet. Der er dog ikke nødvendigvis den samme gevinst ved gensalg af boliger, så gevinsten er oftest alene ved salg af nye boliger.

Andre steder, eksempelvis i Narsaq, er markedsprisen kun på en brøkdel af byggeprisen. Begge eksempler er klassiske eksempler på et marked i ubalance, idet der ikke er en ligevægt mellem efterspørgsel og udbud på boliger.

Afslutningsvis vil endnu engang takke for en god spørgetime og håber med ovenstående, at jeg har fået besvaret de udestående spørgsmål.

Med venlig hilsen

Knud Kristiansen