

# **Boligpolitisk redegørelse 2012**

---

## Indholdsfortegnelse

<u>Indholdsfortegnelse.....</u>	<u>2</u>
<u>Forord.....</u>	<u>3</u>
<u>1.Indledning.....</u>	<u>4</u>
<u>2.Udfordringerne på boligmarkedet i dag.....</u>	<u>5</u>
<u>3.Strategi for byfornyelse af Selvstyrets boliger.....</u>	<u>5</u>
<u>4.Helhedsorienteret indsats.....</u>	<u>6</u>
<u>5.Indkomstanalyse – i dag og efter reformer.....</u>	<u>6</u>
<u>4.Konsekvenser af byfornyelsesstrategien.....</u>	<u>9</u>
<u>6.Afsluttende bemærkninger.....</u>	<u>9</u>
<u>BILAG A – Uddybning af principperne.....</u>	<u>10</u>
<u>BILAG B – Fordeling af boligudgifter til sanering og erstatningsbyggeri.....</u>	<u>12</u>
<u>BILAG C – Indkomstanalyse – i dag og efter reform.....</u>	<u>12</u>
<u>BILAG D – Proces for renoveringsprojekter.....</u>	<u>33</u>
<u>Forberedelsesfasen.....</u>	<u>33</u>
<u>1.Udvælgelse.....</u>	<u>33</u>
<u>1.1.Der udvælges et antal grønne og blå boliger til nærmere vurdering.....</u>	<u>33</u>
<u>1.2.Boligerne udvælges på basis af midler i finansloven, politiske ønsker og evt. øvrige strategier for udvikling af boligområdet.....</u>	<u>33</u>
<u>1.3.Boligerne udvælges bl.a. på baggrund af opdaterede oplysninger i faktarapporterne i forhold til befolkningsudvikling, boligbehov og økonomisk grundlag.....</u>	<u>33</u>
<u>1.4.Der udvælges ca. 50 % flere boliger end den økonomiske ramme for at sikre, at projekterne ikke forsinkes, hvis den efterfølgende vurdering viser, at boligerne ikke bør renoveres.....</u>	<u>33</u>
<u>2.Besigtigelse.....</u>	<u>33</u>
<u>1.5.Der gennemføres en besigtigelse af de udvalgte boliger.....</u>	<u>33</u>
<u>1.6.Besigtigelsen afrapporteres i en standardiseret digital tilstandsrapport, som sikrer ensartede og sammenlignelige resultater med tilhørende billeddokumentation.....</u>	<u>33</u>
<u>1.7.Besigtigelsen gennemføres på et repræsentativt udvalg af boligerne.....</u>	<u>33</u>
<u>1.8.Der udarbejdes en tilstandsrapport, aktivitetsliste og prisoverslag for hver bolig.....</u>	<u>33</u>
<u>3.Vurdering.....</u>	<u>33</u>
<u>1.9.Der gennemføres en vurdering af hver enkelt bolig.....</u>	<u>33</u>
<u>1.10.Vurderingen gennemføres efter et standardiseret skema med faste bedømmelseskriterier.....</u>	<u>33</u>
<u>1.11.I vurderingen indgår faktorer som bl.a. infrastruktur, byggetekniske problemer, miljø, driftsøkonomi og boligefterspørgsel.....</u>	<u>33</u>
<u>4.Tilpasning.....</u>	<u>33</u>
<u>1.12.Renoveringsprojekterne tilpasses på basis af vurderingerne.....</u>	<u>33</u>
<u>1.13.Evt. meget dårlige boliger flyttes til ny kategori (Gul/Rød) og udgår.....</u>	<u>33</u>
<u>1.14.Antallet af boliger i renoveringsprojekterne tilpasses de økonomiske rammer.....</u>	<u>33</u>
<u>5.Godkendelse af renoveringsprojekter med foreløbigt prisoverslag.....</u>	<u>33</u>
<u>1.15.De lokale renoveringsprojekter med tilhørende prisoverslag godkendes enkeltvis.....</u>	<u>33</u>
<u>Udførelsesfasen.....</u>	<u>33</u>
<u>Efter endt udbud kommer det tredje og sidste stoppunkt. Alt er nu køgt ned til et økonomisk spørgsmål, hvor det kan konstateres, om den samlede udgift opgjort som et A-overslag ligger inden for de afsatte midler eller ej. Det kan således afgøres endeligt efter licitationen, om renovering gennemføres eller om projektet aflyses i sidste time. Det vil høre til sjældenhederne i den faseopdelte beslutningsmodel, at projektet når helt til licitation for der at blive stoppet.....</u>	<u>34</u>
<u>6.Projektering.....</u>	<u>34</u>

<u>1.16. De boliger, der indgår i planen, undersøges nærmere af en fagekspert med henblik på at afdække evt. skjulte fejl (destruktive undersøgelser) og miljøproblemer.....</u>	<u>34</u>
<u>1.17. Evt. fejl, som afdækkes, medfører en revurdering af, om boligen er egnet til renovering.....</u>	<u>34</u>
<u>1.18. Der foretages termografering af boligerne, og billedokumentation opdateres efter behov.....</u>	<u>34</u>
<u>1.19. På basis af undersøgelsen udarbejdes en revideret aktivitetsliste for hver enkelt bolig.....</u>	<u>34</u>
<u>1.20. Der udarbejdes planer for informering og evt. genhusning af lejere.....</u>	<u>34</u>
<u>1.21. Kommunen involveres i forhold til lokalplaner.....</u>	<u>34</u>
<u>1.22. Der udarbejdes projekteringsmateriale for hvert af de lokale renoveringsprojekter.....</u>	<u>34</u>
<u>7. Godkendelse af projekteringsmaterialet.....</u>	<u>34</u>
<u>1.23. Projekteringsmaterialet for de lokale renoveringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis..</u>	<u>34</u>
<u>8. Udbud.....</u>	<u>34</u>
<u>1.24. Udbudsformen vælges afhængigt af de konkrete opgaver og lokale forhold.....</u>	<u>34</u>
<u>1.25. Der udarbejdes udbudsmateriale for hvert af de lokale renoveringsprojekter.....</u>	<u>34</u>
<u>9. Godkendelse af endelige renoveringsprojekter.....</u>	<u>34</u>
<u>1.26. De endelige renoveringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.....</u>	<u>34</u>
<u>10. Renovering.....</u>	<u>34</u>
<u>1.27. Der indgås kontrakter med den/de vindende tilbudsgiver(e).....</u>	<u>34</u>
<u>1.28. Evt. genhusning af lejere igangsættes.....</u>	<u>34</u>
<u>1.29. Alle projekter forventes som udgangspunkt igangsat i det år, der er bevilget midler på finansloven.....</u>	<u>34</u>
<u>1.30. Projekterne afsluttes løbende og afhængigt af omfang afsluttes renoveringen typisk i det efterfølgende finansår.....</u>	<u>34</u>
<u>11. Aflevering.....</u>	<u>34</u>
<u>1.31. Ved aflevering udarbejdes driftsbudget for hver enkelt bolig/bygning på basis af en totaløkonomisk model.....</u>	<u>34</u>
<u>1.32. Driftsbudgettet skal anvendes som grundlag for den efterfølgende lejefastsættelse, så det sikres, at de renoverede boliger bliver selvfinansierende.....</u>	<u>34</u>
<u>BILAG E – Proces for saneringsprojekter.....</u>	<u>34</u>
<u>Forberedelsesfasen.....</u>	<u>34</u>
<u>Der kan fremkomme myndighedspåbud, der er så omfattende at økonomien for saneringsprojektet kan skride. Blok P i Nuuk er et godt eksempel herpå. Hvis der findes en ”lempelig” løsning på at håndtere og bortskaffe PCB-holdigt byggeaffald, vil opgaven kunne løses for omkring 26 mio. kr. mens en ”restriktiv” løsning vil kræve op til 70 mio. kr.....</u>	<u>34</u>
<u>Efter endt projektering indtræffer det næste stoppunkt. Igen er spørgsmålet i det væsentlige koncentreret om der kan opnås de nødvendige tilladelser til at bortskaffe ejendommen. Hvis dette er tilfældet, kører opgaven videre til udbud. Udover manglende opnåelse af nødvendige myndighedsgodkendelser, vil økonomien altid være en faktor. Udstedes der særligt byrdefulde påbud vil de i værste fald kunne medføre at saneringen ikke gennemføres og bygninger blot holdes kolde.....</u>	<u>35</u>
<u>I øjeblikket holdes der f.eks. blokke tomme og kolde i Qaqortoq, Narsaq, Paamiut, Maniitsoq, Kangaamit, Nuuk og Qeqertarsuaq.....</u>	<u>35</u>
<u>Ved licitationen afgøres om saneringen kan gennemføres indenfor den afsatte bevilling. Ved netop saneringsprojekter er der en væsentlig usikkerhed på grund af de materialer der har været anvendt i byggeriet og som senere er blevet forbudte på grund af deres miljøskadelige virkning.....</u>	<u>35</u>
<u>1. Udvælgelse.....</u>	<u>35</u>
<u>1.1. Der udvælges et antal bygninger med gule og røde boliger til nærmere undersøgelse.....</u>	<u>35</u>
<u>1.2. Bygningerne udvælges på basis af midler i finansloven, politiske ønsker og evt. øvrige strategier for udvikling af boligområdet.....</u>	<u>35</u>
<u>1.3. Boligerne udvælges bl.a. på baggrund af opdaterede oplysninger i faktarapporterne.....</u>	<u>35</u>

<u>2.Undersøgelse.....</u>	<u>35</u>
<u>1.4.Der gennemføres en grundig undersøgelse af de udvalgte bygninger.....</u>	<u>35</u>
<u>1.5.Undersøgelsen gennemføres i henhold til en standardiseret model af en faglig ekspert.....</u>	<u>35</u>
<u>1.6.Der gennemføres en undersøgelse af evt. miljømæssige problemer (PCB, Asbest). .....</u>	<u>35</u>
<u>1.7.Bygningens fundament, herunder evt. pilotering, undersøges og vurderes.....</u>	<u>35</u>
<u>1.8.Evt. muligheder for at genbruge del af bygningen vurderes.....</u>	<u>35</u>
<u>1.9.Der udarbejdes en detaljeret rapport med beskrivelse af undersøgelsens resultater, anbefalinger og prisoverslag.....</u>	<u>35</u>
<u>3.Vurdering.....</u>	<u>35</u>
<u>1.10.Der gennemføres en vurdering af hver enkelt bygning.....</u>	<u>35</u>
<u>1.11.Vurderingen gennemføres efter et standardiseret skema med faste bedømmelseskriterier.....</u>	<u>35</u>
<u>1.12.I vurderingen indgår faktorer som bl.a. miljø (PCB, asbest), behovet for at frigøre arealet, forsyningsledninger og øvrig infrastruktur.....</u>	<u>35</u>
<u>4.Tilpasning.....</u>	<u>35</u>
<u>1.13.Saneringsplanen tilpasses på basis af undersøgelserne.....</u>	<u>35</u>
<u>1.14.Evt. meget dyre bygninger, hvor der ikke er behov for arealet, udsættes og udgår af planen..</u>	<u>35</u>
<u>1.15.Antallet af bygninger i saneringsprojekterne tilpasses de økonomiske rammer.....</u>	<u>35</u>
<u>12.Godkendelse af saneringsprojekter med foreløbigt prisoverslag.....</u>	<u>35</u>
<u>1.16.De lokale saneringsprojekter med tilhørende prisoverslag godkendes enkeltvis.....</u>	<u>35</u>
<u>    Udførelsesfasen.....</u>	<u>35</u>
<u>13.Projektering.....</u>	<u>35</u>
<u>1.33.Der gennemføres en detaljeret projektering af saneringsprojekterne.....</u>	<u>35</u>
<u>1.34.Håndtering af evt. miljømæssige problemer (PCB, asbest) planlægges i samarbejde med fageksperter.....</u>	<u>35</u>
<u>1.35.Evt. genbrug af fundament og/eller bygningsdele planlægges.....</u>	<u>35</u>
<u>1.36.Kommunen involveres i forhold til lokalplaner og brug af det frigjorte areal.....</u>	<u>35</u>
<u>1.37.Der udarbejdes projekteringsmateriale for hvert af de lokale saneringsprojekter.....</u>	<u>35</u>
<u>14.Godkendelse af projekteringsmaterialet.....</u>	<u>35</u>
<u>1.38.Projekteringsmaterialet for de lokale saneringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.....</u>	<u>35</u>
<u>15.Udbud.....</u>	<u>36</u>
<u>1.39.Udbudsformen vælges afhængigt af de konkrete opgaver og lokale forhold.....</u>	<u>36</u>
<u>1.40.Der udarbejdes udbudsmateriale for hvert af de lokale saneringsprojekter.....</u>	<u>36</u>
<u>16.Godkendelse af endelige saneringsprojekter.....</u>	<u>36</u>
<u>1.41.De endelige saneringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.....</u>	<u>36</u>
<u>17.Sanering.....</u>	<u>36</u>
<u>1.42.Der indgås kontrakter med den/de vindende tilbudsgiver(e).....</u>	<u>36</u>
<u>1.43.Alle projekter forventes som udgangspunkt igangsat i det år, der bevilges midler på finansloven.....</u>	<u>36</u>
<u>1.44.Projekterne afsluttes løbende afhængigt af omfang.....</u>	<u>36</u>
<u>18.Aflevering.....</u>	<u>36</u>
<u>1.45.Ved aflevering udarbejdes dokumentation for korrekt håndtering af evt. miljøbelastende materialer.....</u>	<u>36</u>

## Forord

Naalakkersuisut finder det vigtigt, at der er tidsvarende boliger til alle og at vores fremadrettede boligpolitik er langsigtet, holdbar og udføres i tæt samarbejde med relevante aktører, herunder kommunerne og finansieringsinstitutterne. Jeg er derfor glad for at kunne aflevere denne boligpolitiske redegørelse, der også indeholder en strategi for byfornyelse af Selvstyrets boliger. Det er et område der ligger Naalakkersuisut tungt på sinde at få løst. Når dette er sagt, er nærværende kun den ene halvdel af strategien - nemlig fremgangsmåden. Vi mangler fortsat den anden halvdel – de økonomiske midler til at gennemføre opgaven. Der vil derfor på de kommende finanslove være behov for at prioritere midler til opgaven. Naalakkersuisut er fast indstillet på at finde den rette finansieringsform. Derfor er boligområdet også en central del af Gælds- og investeringsstrategien, der ligeledes bliver fremlagt i Inatsisartut på forårssamlingen 2012.

Den politik der ligger bag strategien på kort sigt er helt klar; Der skal ske en byfornyelse, der bringer vores boliger op på et nutidigt niveau, hvor moderne løsninger skal være med til at undgå at vi fremadrettet får problemer med giftige byggematerialer og skimmelsvamp. Samtidig skal der være en tilgængelighed, der gør at boligerne kan bruges til både uddannelsessøgende, familier, enlige, ældre og handicappede. ”De hvide blokke med altangange” var på opførelsestidspunktet et resultat af den daværende boligpolitik og fremstod dengang som moderne og gode boliger. I dag er tiden dog løbet fra dem og er generelt ikke noget, som vi ønsker at bevare.

I redegørelsen er der lagt stor vægt på at bruge de forskellige undersøgelser, som er foretaget inden for de senere år. Eksempelvis blev der omdelt en faktarapport i Inatsisartut ved efterårssamlingen 2011. Rapporten indeholdt oplysninger om antal boliger, deres stand, indbyggerantal, demografi og gennemsnitsindkomster i alle bosteder i landet uanset om der var tale om by eller bygd.

Boligernes stand blev inddelt i 4 kategorier. En stor gruppe, hvor sanering er den eneste rigtige løsning, en stor gruppe, hvor det sandsynligvis vil betyde sanering i hovedparten, en gruppe, som det kan betale sig at renovere og en meget lille gruppe, der kun havde et behov for meget lidt vedligeholdelse.

En væsentlig del af byfornyelsesstrategien er at vurdere, om der er behov for erstatningsboliger, når der planlægges en sanering. I nogle byer er der boligoverskud, så opgaven er at fjerne de tomme boliger, som står og skæmmer bybilledet. I andre byer er der derimod en væsentlig boligmangel.

Denne strategi for byfornyelse er således en handlingsplan, der skal sikre bevarelse af de samfundsskabte værdier, som vores boliger repræsenterer. Det betyder også, at lejerne i Selvstyrets

boliger får mulighed for at bo i gode boliger, som ikke blot står og forfalder uden at blive vedligeholdt.

For at vi skal kunne bevare boligerne i en god stand fremadrettet, er det nødvendigt, at der via huslejen afsættes midler nok til vedligeholdelse i renoverede og nye boliger. Det vil sikre, at vi også har gode boliger om både 20 og 30 år.

Undersøgelser har vist, at en stor del af lejerne i Selvstyrets boliger økonomisk er i stand til at købe deres egen bolig. Gennem et mere realistisk huslejeniveau vil incitamentet til at boligforsyne sig selv være større. Det vil også understøtte Naalakersuisuts politik om at offentlige midler skal anvendes til at tage hånd om de mindre bemidlede i samfundet.

Disse kortsigtede handlingsplaner løser ikke alle strukturelle problemer på boligområdet. Fremadrettet skal udfordringerne løses, ved at boligpolitik går hånd i hånd i en større helhed med social - og skatteområdet.

Det er det arbejde, der på mellemlangt sigt kan gennemføres på grundlag af Skatte- og

Velfærdskommissionens betænkning. På baggrund heraf, bør det fremhæves, at der i de kommende år vil blive arbejdet videre med boligpolitikken i sammenhæng med skatte- og socialpolitikken.

Det er vigtigt, at boligstrategien bliver flydende, så der kan tages højde for nye vækstområder og erhvervs muligheder.

Med disse bemærkninger overlader jeg denne strategi for byfornyelse til drøftelse i Inatsisartut.

## 1. Indledning

Problemerne på boligmarkedet betyder, at der er et akut behov for målrettede handlingsplaner. Dette gælder på kort sigt og på mellemlangt sigt. En længere tidshorisont er ikke holdbar på nuværende tidspunkt jf. problemstillingerne nedenfor.

Den aktuelle boligsituation er kendetegnet ved at en stor andel af selvstyrets udlejningsboliger er i en slem forfatning med skimmelsvamp, dårlig isolering og generel forfald. Disse problemer er afledt af den historisk førte boligpolitik. Der har ikke været hensat tilstrækkelig med midler til vedligehold og istandsættelse i huslejen. Der er derfor et stort vedligeholdelseefterslæb.

Blandt andet på baggrund heraf, er befolkningen blevet vænnet til at bo relativt billigt til leje på grund af store offentlige subsidier. Udover at dårligt vedligeholdte boliger skaber helbredsmæssige problemer for lejerne, medfører det også markante økonomiske udfordringer at rette op på disse forhold.

På det private boligmarked er ikke mindst den velstillede del af befolkningen gennem meget gunstige offentlige låneordninger, ligeledes blevet vænnet til at bo billigt i egen bolig. For at finansiere disse låneordninger må det offentlige enten optage lån i udlandet eller hæve skatterne. Denne fremgangsmåde bør også revurderes og indgår i overvejelserne for redegørelsen om gælds – og investeringsstrategien.

Fordelingspolitisk er det også et problem at lejerne bor i dårligt vedligeholdte boliger, mens andre kan bo i energirigtige og moderne andels - og ejerboliger med betydelige tilskud fra det offentlige. Indkomstanalysen i nærværende redegørelse understøtter behovet for en revurdering og ændring af den nuværende praksis.

Indenfor bevillingsrammerne har det offentlige ikke råd til at bære hele denne økonomiske byrde og må prioritere sine ressourcer og omdefinere sin rolle som boligforsyner. På helt kort sigt, i de næste 3 år, er det afgørende at målrette ressourcerne og sætte ind med renoverings – og saneringsplaner på den del af den offentlige lejeboligmasse, som ud fra en økonomisk betragtning er fordelagtig at istandsætte, og ud fra hvor der er en reel boligefterspørgsel.

På mellemlangt sigt skal der sideløbende med disse genopretningsprojekter iværksættes boligpolitiske initiativer, der definerer en ny kurs for boligpolitikken.

Den finanspolitiske situation indebærer, at det på længere sigt ikke er holdbart at fortsætte med en status quo boligpolitik. Skatte – og velfærdscommissionen har anbefalet en række principper for den fremadrettede boligpolitik, som indebærer reformændringer. Et vigtigt pejlemærke for dette er,

at boligpolitikken ikke må stå alene, men skal indgå i samspil med skattepolitikken og socialpolitikken. En ordentlig social balance i boligpolitikken er helt afhængig af samspillet med skatte- og socialpolitikken.

Med disse betragtninger fremlægger jeg hermed følgende principielle pejlemærker til at løse de verserende problemer på boligområdet på kort sigt og på mellemlangt sigt.

### **Principper for sanering, renovering og erstatningsbyggeri**

<b>Princip 1:</b>	Selvstyret bidrager med midler specifikt til renovering, eller sanering af udvalgte boliger samt evt. opførelse af erstatningsbyggeri.
<b>Princip 2:</b>	Ved byfornyelse skal der være fokus på at reducere det fremtidige energiforbrug i boligerne.
<b>Princip 3:</b>	Alt forbrug af vand og varme skal betales individuelt.
<b>Princip 4:</b>	Strategien for renovering og sanering realiseres gennem lokale og årlige aktivitetsplaner.
<b>Princip 5:</b>	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.
<b>Princip 6:</b>	Boliger, der skal saneres, bliver erstattet af nye boliger, hvor der er et boligbehov.
<b>Princip 7:</b>	Der renoveres kun rækkehuse og etageejendomme.
<b>Princip 8:</b>	Der renoveres kun, hvor det er bæredygtigt og forsvarligt.
<b>Princip 9:</b>	Der udvælges op til 50 boliger, der er tæt sammenligne/sammenhængende
<b>Princip 10:</b>	Efter endt renovering sikres, at huslejen er kostægte og at der dermed i fremtiden henlægges tilstrækkeligt til den løbende drift og planlagte vedligeholdelse.
<b>Princip 11:</b>	Kommunen inddrages i processen.
<b>Princip 12:</b>	Der udarbejdes individuelle handlingsplaner for de berørte lejere.

Anm: Uddybning af disse principper fremgår af Bilag A. Den tekniske projektering fra forberedelse til udførelse i renoverings – og saneringsprocessen er beskrevet i Bilag D og Bilag E

### **Principper for boligpolitikken på mellemlangt sigt**

<b>Ejerboliger:</b>	Rentefrie lån fra det offentlige skal udfases over en
---------------------	---

	fastsat periode. Disse lån udgør i dag op til næsten 600.000 kr. per ejerbolig
<b>Finansiering af ejerboliger:</b>	I byer uden mulighed for privat boligfinansiering, kan det offentlige stille lån med renter og afdrag til rådighed efter almindelig kreditvurdering af boligkøberne foretaget af en bank.
<b>Andelsboliger:</b>	Rentefri lån fra det offentlige skal udfases. Disse lån udgør i dag op til 1 mio. kr. pr. andelsbolig med ubegrænset løbetid.
<b>Lejeboliger:</b>	Huslejen i offentlige udlejningsboliger skal være kostægte. Det skal understøttes af en målrettet boligsikringsordning, som sikrer at svage grupper fortsat stilles neutralt.
<b>Nybyggeri:</b>	Det offentliges rolle som bygherre af private boliger udfases i byer med vækstmuligheder og privat boligfinansiering. Det offentlige vil stadig varetage forsyning med almene boliger.
<b>Renovering og vedligehold:</b>	Vedligeholdelse indregnes på forhånd i huslejen på alle nye offentlige boliger. Finansieringen af den løbende vedligeholdelse og renovering i ældre lejeboliger sker gennem kostægte huslejer.
<b>Personaleboliger:</b>	Huslejen i personaleboliger gøres kostægte. På længere sigt afskaffes personaleboliger. I stedet skal boligudbuddet generelt være varieret og stort nok til at rumme alle borgere, uanset deres ansættelsesvilkår.

## 2. Udfordringerne på boligmarkedet i dag

Skatte- og Velfærdskommissionen konstaterede, at boligsituationen ikke er tilfredsstillende i dag. For det første er der mangel på boliger, særligt i de store byer. Det kan være en barriere for at unge tager en uddannelse og det kan være en begrænsning i forhold til at komme i beskæftigelse. For det andet fordeles tilskud på boligområdet på en meget uhensigtsmæssig måde. Omkring 110 mio. kr. gives målrettet til de laveste indkomstgrupper gennem boligsikring, men størstedelen, 300 mio. kr., gives gennem indirekte, og ikke målrettede ordninger. Disse ”skjulte” tilskud gives i form af f.eks. fordelagtige lån til ejerboliger og et lavt kapitalafkastkrav til lejeboliger. Mens de 110 mio. kr. der gives i boligsikring er målrettet de borgere der har behov for hjælp til at finansiere en bolig, så gives de resterende 300 mio. kr. til alle borgere – og en stor del gives til borgere, der er i stand til at boligforsyne sig selv.

Når det offentlige stiller boliger til rådighed til befolkningen til en lavere pris end den reelle omkostning skal det offentlige opkræve skatter eller optage lån for at finansiere både de målrettede og de skjulte tilskud. Det betyder, at vi alle betaler for at vi alle kan få billige boliger. Men hvem der betaler, og hvem der får er uklart.

Boligområdet er i dag indrettet så boligudbuddet ikke passer til bolig efterspørgslen. Det betyder, at der i nogle byer er for mange boliger, mens der i andre byer er for få boliger. Det er typisk sådan, at efterspørgslen er større end udbuddet i de byer, hvor der er erhvervs- og befolkningsmæssig vækst. Derfor er der behov for en udvidelse af boligmassen i disse byer. I de byer, hvor udbuddet er større end efterspørgslen er der behov for en plan, der sikrer en optimal udnyttelse af den eksisterende boligmasse.

Det er væsentligt at fremhæve, at denne ubalance mellem boligudbuddet og bolig efterspørgslen bl.a. er en hæmsko for den enkelte borgers muligheder for at komme i beskæftigelse eller tage en uddannelse. Det er Naalakkersuisuts vision, at disse flaskehalse nedbrydes og denne redegørelse giver nogle bud på, hvordan det kan ske.

Selvstyrets boliger er typisk opført i 1960'erne og 1970'erne – hovedparten er etagebyggeri eller rækkehuse, i alt ca. 6.400 boliger. Enfamilie - og dobbelthuse er ikke medtaget i denne strategi. Der er i de sidste par årtier udarbejdet flere forskellige rapporter om tilstanden af bygningerne og de enkelte boliger og renoveringsbehovet. De konkluderer alle, at ejendommene og lejlighederne er i en teknisk dårlig stand. I faktaboksen nedenfor er vist fordelingen af vedligeholdelsesefterslæbet i selvstyrets boliger.

### **Faktaboks. Vedligeholdelsefterslæbet i selvstyrets boliger**

Kilde: ”Faktarapport – byer” (2011)

**Grønne boliger:** Boliger som vurderes at være i rimelig god stand med et vedligeholdelsefterslæb på under 25 % af nypris. Kan med begrænsede økonomiske ressourcer bringes til nutidige standarder.

**Blå boliger:** Boliger med et vedligeholdelsefterslæb på 25 – 50 % af nypris. Kan med en hurtig indsats bringes til nutidige standarder.

**Sorte boliger:** Boliger med et vedligeholdelsefterslæb på 50 – 75 % af nypris. Kan kun i meget begrænset omfang reddes og størstedelen af boligerne skal saneres.

**Røde boliger:** Boliger med et vedligeholdelsefterslæb på mere end 75 % af nypris. Har typisk flere miljøproblemer (Eks. PCB). Kan ikke økonomisk forsvarligt reddes og skal saneres.

De renoveringsprojekter, som er gennemført på Selvstyrets bygninger, er udført for mere end 6-10 år siden, og har været meget bekostelige. Efterfølgende er disse bygninger ikke løbende blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, primært på grund af manglende økonomi. Derfor har også tidligere renoverede bygninger et vedligeholdelsefterslæb.

En stor del af det Selvstyrejede byggeri har flere byggetekniske problemer. Tag og klimaskærm er i dårlig stand, der er lette badeværelser, som giver fugtproblemer, der er dårligt udførte konstruktioner, og derudover er der væsentlige miljøproblemer med PCB, asbest og skimmelsvamp.

Det fremgår af faktarapporterne, som er omdelt til Inatsisartut under EM 2011, at ca. 2/3 af selvstyrets boliger er i en sådan stand, at det ikke vil være økonomisk forsvarligt eller optimalt at renovere dem ud fra totaløkonomiske betragtninger, idet en renovering vil være næsten lige så bekostelig som at bygge nyt.

Princippet bag totaløkonomi er at anvende helhedsbetragtninger og se på de samlede udgifter i hele levetiden. Det nytter ikke at renovere med et produkt, som er billigt at fremstille, hvis der er store udgifter forbundet med dets brug (eller fjernelse). Ved totaløkonomiske beregninger tages der hensyn til de mest relevante udgifter såsom anlægsudgift, vedligeholdelse, varmetab og skrotning. Totaløkonomi er et godt redskab i beslutningsprocessen, da det muliggør sammenligning af forskellige løsninger, og man kan f.eks. se, om det kan betale sig at investere i kvalitet og lang holdbarhed.

### 3. Strategi for byfornyelse af Selvstyrets boliger

Efter anmodning fra Departementet for Boliger og Infrastruktur udarbejdede COWI i 2011 to rapporter der afdækker de faktiske forhold i boligmassen i både byer og bygder. Rapporterne dokumenterer, at ud af selvstyrets godt 6.400 boliger er det potentielt muligt – ud fra en økonomisk betragtning – at renovere ca. 1.900 boliger. De resterende ca. 4.500 boliger er i en stand, så det er mere rentabelt at sanere dem og erstatte dem med nye boliger jf. ovenfor.

Huslejen i Selvstyrets nedslidte boligmasse fra 1960'erne og 1970'erne består typisk af et lavt kapitalafkast og et højt driftsbidrag. Det høje driftsbidrag skyldes, at Selvstyrets boliger ofte er utætte og dårligt isolerede. Dette kombineret med fælles afregning af varme fordelt per m<sup>2</sup> areal, betyder at varmeudgiften er meget høj. Afregning af vandforbruget sker ligeledes per m<sup>2</sup> areal. Dette kombineret med højt skyllende toiletter, utætte pakninger, vandhaner og samlinger gør, at de samlede udgifter til vand- og varmekonsum generelt er meget højt. Det lave kapitalafkast har bevirket at der ikke er tilstrækkelig med midler til den løbende vedligeholdelse.

Ved reovering vil boligerne blive forsynet med individuel afregning efter konkret forbrug, boligens isolering forbedres og energiforbruget reduceres dermed. Det forventes at energioptimeringen vil svare til, at vand- og varmeregningen for en 3-rums bolig vil kunne falde fra ca. 1.800 kr. per måned til ca. 700 kr., svarende til forbruget i en nybygget bolig.

Det kan supplerende bemærkes, at boligsikring ikke ydes til forbrug af vand og varme, men kun til den rene husleje. Selv om huslejen ved reovering af en ejendom stiger fra 3.850 kr. til 5.400 kr., kan et fald i vand- og varme-udgifterne opveje en væsentlig del af stigningen. Modtager lejereren f.eks. 30 pct. i boligsikring, er der måske endda tale om et fald i den samlede boligudgift. Dette kan vises ved følgende eksempel.

<i>Eksempel. 3-rums bolig på 69 m<sup>2</sup>, lejereren modtager 30 % i boligsikring</i>		
	<u>Før reovering</u>	<u>Efter reovering</u>
Husleje	3.850 kr.	5.400 kr.
Boligsikring (30 %)	-1.155 kr.	-1.620 kr.
Vand og varme	1.800 kr.	700 kr.
<b>Total boligudgift</b>	<b>4.495 kr.</b>	<b>4.480 kr.</b>

Den totale boligudgift for en lejer, der ikke er berettiget til boligsikring vil udgøre 5.650 kr. inden reovering, og 6.100 kr. efter reoveringen. Der er tale om en forskel på 450 kr. Som det fremgår af

eksemplet, er det ikke givet at den totale boligudgift stiger væsentligt ved en renovering af en ejendom.

Trods en ejendom holdes løbende og forsvarligt ved lige, kommer der et tidspunkt hvor de enkelte bygningsdele skal udskiftes. F.eks. har en række bygningsdele en begrænset levetid, om end den kan være på 20 til 30 år. Således holder tagpap i 20 til 25 år. Udvendig maling skal ske hvert 4. år på sydvendte facader og hvert 6. år på andre facader. Et oliefyr kan holde i 25 til 30 år.

Afhængig af boligtype og materialevalg skal der således foruden løbende vedligehold afsættes midler til Planlagt Periodisk Vedligehold. På et tidspunkt er bygningen og de enkelte lejligheder simpelthen ikke længere tidssvarende, hvorfor der er behov for en egentlig renovering, hvor også installationer moderniseres.

En meget stor del af etagebyggeriet er opført som betonbyggeri med malede betonfacader og lette partier beklædt med træ, eller også er facader beklædt med stålplader, og tagmaterialer er typisk tagpap. Rækkehuse er typisk opført med træfacader eller en form for let pladebeklædning, og tag er ofte beklædt med tagpap.

I nedenstående skema er angivet de forventede levetider for typiske byggematerialer. Levetiden kan være kortere, hvis boligerne er placeret med udsat beliggenhed, f.eks. mod havet.

Ydervægsmateriale	Tagmaterialer
<b>Letbeton</b>	Tagpap
40 år	40 år
<b>Betonelementer</b>	Fibercementplader med asbest
40 år	60 år
<b>Fibercement plader med asbest</b>	Fibercementplader uden asbest
50 år	30 år
<b>Fibercement plader uden asbest</b>	Metalplader
40 år	70 år
<b>Træfacader, malet</b>	Glastage
50 år	60 år
<b>Glasfacader</b>	
40 år	

Kilde : WWW.Levetider.dk, Byggeskadefonden, V&S Prisbøger

Da hovedparten af selvstyrets boligbyggeri er opført i 1960 og 1970'erne, er byggerierne nu snart 50 år gamle.

Når levetiden af et byggemateriale er udtjent, vil overflade og samlinger blive utætte, og derved vil der komme vand og sne ind i konstruktionerne. Når de bagved liggende konstruktioner bliver opfugtet opstår der nemt skimmelsvamp og råd i konstruktionerne, og der kan være risiko for, at de bærende konstruktioner med tiden bliver skadet. Indeklimaet i boligerne vil ligeledes blive markant dårligere.

Igennem de sidste 10 år erskimmelsvamp problemerne i Selvstyrets boliger steget markant, og hvis der ikke sker en reovering af boligerne, vil dette problem stige yderligere. Sundhedsmæssigt vil der være en øget risiko for andre følgesygdomme på grund af et dårligt indeklima. For den enkelte betyder det flere sygedage og for samfundet en øget belastning af sundhedssystemet.

Når levetiden er opbrugt for tag og facade, vil det typisk være billigere at bygge nyt end at reovere. Ud fra skemaet med levetider kan det ses, at det er sidste udkald, hvis man vil nå at redde den bedste del af de nuværende boliger. En udskydelse af reoveringen vil betyde, at de boliger, som i dag kan reddes, forfalder til et niveau, hvor det ikke længere er økonomisk optimalt at reovere dem.

#### **4. Helhedsorienteret indsats**

Problemerne på boligområdet kan ikke vurderes uafhængigt af andre områder. Anstændige boligforhold giver en nødvendig base for den enkelte familie og er en forudsætning for, at hver enkelt borger kan indgå i samfundslivet. På samme måde kan boligpolitikken ikke ses isoleret fra andre områder.

I Redegørelse om opfølgning på Skatte- og Velfærdskommissionens anbefalinger, anerkender Naalakkersuisut, at der er et påtrængende behov for – i sammenhæng med skatte- og socialområdet – at lægge kursen på boligområdet om. Det fremhæves, at boligpolitikken skal sikre, at der er tilstrækkeligt mange boliger, og at også lavindkomstgrupper har adgang til en anstændig bolig. Det første skal ske gennem offentlige og private investeringer i boliger og det sidste skal sikres gennem målrettet boligsikring. Men det fremhæves også, at man ikke kan løse problemerne på boligområdet uden at se det i sammenhæng med reformer på særligt skatte- og socialområdet.

Dette skyldes, at grundlaget for en samlet social balanceret profil, også kræver en omlægning af systemet for personskatter og sociale ydelser. For den enkelte borger vil dette betyde, at det skal kunne betale sig at tage et arbejde og få udbetalt en nettoindkomst efter skat, der er højere end overførslerne ved at være i offentlig forsørgelse.

Med afsæt i Skatte- og Velfærdskommissionens anbefalinger arbejder Naalakkersuisut på en helhedsorienteret 2025-plan, som både sikrer øget velstand i samfundet og en ligelig fordeling af velfærden. En af hjørnestenene i 2025-planen er, at skatten på arbejde sættes ned til 37 pct. Det skal finansieres bl.a. gennem en reduktion af de skjulte tilskud på boligområdet.

Denne reduktion af de skjulte tilskud, bidrager til lavere offentlige udgifter, men tilsvarende højere boligudgifter for borgerne. En sænkelse af skatten på arbejde bidrager til højere indtægter for de

beskæftigede, som dermed kan finansiere en del af de højere boligudgifter. Lavindkomstgrupperne vil ikke få en lige så stor absolut stigning i indtægterne, som højindkomstgrupperne, når skatten på arbejde sænkes. Derfor er der behov for at målrette boligsikringen til de borgere, der ikke kan finansiere de højere boligudgifter ved en generel sænkelse af skatten på arbejde.

Samlet set vil høj - og mellemindkomstgrupperne komme til at bruge en større del af deres indkomst på boligudgifter, mens lavindkomstgrupper vil bruge en uændret andel af deres indkomst på boliger.

Et andet vigtigt pejlemærke for bolig - og skattepolitikken bør også være en erkendelse af, at demografi - og erhvervsudviklingen trækker i den samme retning. Der er nemlig klare tegn på at befolkningen i den erhvervsdygtige alder bevæger sig mod de større byer med økonomisk vækst, hvor der er bedre muligheder for at finde sig et arbejde. Dette kan aflæses direkte i statistikken for antallet af erhvervsaktive, der har bosat sig i forskellige byer i Grønland.

Denne tendens vil formentlig også forsætte fremover, idet den erhvervsaktive del af befolkningen søger hen hvor der er gode vilkår for at komme i beskæftigelse og hvor skatten på arbejde er lav. Skattekonkurrencen skaber en forstærkende effekt på, hvor folk bosætter sig. Forskellen i den kommunale udskrivningsprocent er i dag på 2-3 procentpoint mellem de kommuner der oplever tilbagegang og de kommuner som har vækst. I Bilag C, bilagstabel 13 er denne udvikling vist med data.

## **5. Indkomstanalyse – i dag og efter reformer**

Det er vigtigt at have fokus på samspillet mellem skattepolitik, boligpolitik og socialpolitik. I de tidligere kapitler blev understreget vigtigheden af, at det offentlige fortsat skal varetage forsyning og vedligehold af almene lejeboliger. I dette kapitel vurderes politikken for private ejerboliger. Der er ønske om at en (langt) større del af boligforsyningen skal varetages af private. Derfor er en sådan analyse vigtig for det videre forløb i denne proces.

Skatte- og Velfærdskommissionen lagde op til, at et bærende princip for privat boligforsyning bør være, at folk skal betale den reelle pris for at bo, når de kan - på markedsvilkår. I de områder af landet, hvor private ikke kan opnå lån, kan det offentlige stille finansieringsmuligheder til rådighed. Disse lån skal ydes på reelle vilkår, dvs. med renter og afdrag. Låntagerne skal være kreditværdige og dokumentere, at de vil være i stand til at forrente- og afdrage lånet.

På personskatteområdet lagde kommissionen op til som et bærende princip, at skattefordelen ved lånefinansieret forbrug gradvis skal fjernes. Samtidigt gives en økonomisk gulerod i form af skattelettelse på arbejde. Konkret lød anbefalingen, at retten til skattefradrag for renteudgifter skal udfases over 10 år. Skatten sænkes fra de nuværende 42-45 % til en fælles landsskattesats på 37 %. Dette gavner særligt borgere i kommuner med den højeste udskrivningsprocent (Kujalleq og Qaasuitsup).

Med udgangspunkt i disse principper er formålet med indkomstanalysen at vurdere følgende problemstillinger,

1. Hvor mange som i dag bor i lejebolig kan boligforsyne sig selv på markedsvilkår
2. Hvorhenne og i hvilket omfang er der brug for, at det offentlige træder til som långiver til finansiering af ejerboliger. I dag er private långivere aktive i de større byer, hvor den økonomiske udvikling er gunstig, og hvor befolkningen har gode indkomster. Der ydes fortrinsvis privat realkreditfinansiering i Nuuk, Sisimiut og Ilulissat i dag.
3. Hernæst vurderes de samlede effekter af Skatte – og Velfærdskommissionens anbefalinger på bolig – og skatteområdet for befolkningens evne til at boligforsyne sig selv

På baggrund af ovennævnte principper er det forventningen, at det bliver dyrere at bo, men at indkomsten efter skat også bliver højere. Dette har forskellige gunstige virkninger for arbejdsudbuddet og for finanspolitikken. For at vurdere de samlede effekter bedst muligt, er det nødvendigt at vurdere indkomster og rådighedsbeløb på individniveau for alle skatteborgere i Grønland.

Denne analyse afviger fra tidligere analyser (f.eks. Boliganalysen fra 2010). Nærværende vurdering betragter nemlig befolkningens evne til at boligforsørge sig selv, når dette sker på **markedsvilkår**, dvs. uden offentlige subsidier med rente – og afdragsfrie lån. Der anvendes også nyere indkomstdata for 2010.

Analysedelen indeholder følgende trin:

- Først analyseres befolkningens evne til at købe ejerbolig med almindelig betaling af renter og afdrag
- Dernæst analyseres reformvirkningerne på denne evne, når rentefradraget er fuldt udfaset (ikke flere skattefradrag på boliglån)
- Der er taget højde for at det er dyrere at bygge i vækstbyer end i byer med økonomisk tilbagegang jf. opførelsespriserne fra Cowi-rapporten (2011)

Formålet er således at vurdere antallet af potentielle førstegangskøbere, der kan flytte fra lejebolig til ejerbolig. Samlet indeholder indkomstanalysen en hårdere stresstest af kravene til familiernes indkomster end tidligere analyser. De nærmere forudsætninger fremgår af afsnittet om metode og af bilag C

### **Sammenfatning af analyseresultater**

Analyseresultaterne viser både genkendelige tendenser fra tidligere rapporter og tilføjer nye resultater.

Resultaterne for ovennævnte spørgsmål er opsummeret nedenfor

#### **1. Antallet af lejere, der kan flytte fra lejebolig til ejerbolig på markedsvilkår i dag**

- I alt 1.400 ægtepar har en tilstrækkelig høj indkomst efter skat til at boligforsyne sig selv. Det svarer til 23 % af alle par i lejebolig (6.150 par)
- Disse ægtepar kommer fortrinsvis fra Nuuk, Sisimiut, Ilulissat og Aasiaat i nævnte rækkefølge
- Potentielt 500 ægtepar har råd til flytte til en ejerbolig på 110 m<sup>2</sup>
- Potentielt 900 ægtepar har råd til at flytte til en ejerbolig på 85 m<sup>2</sup>
- I alt 4.500 ugifte personer har tilstrækkelig høj indkomst efter skat til at boligforsyne sig selv i en 65 m<sup>2</sup> ejerbolig. Det svarer til 14 % af alle ugifte personer i lejebolig (31.150 personer).
- Disse personer kommer fortrinsvis fra Nuuk, Sisimiut, Ilulissat, Qaqortoq, Aasiaat, Maniitsoq i nævnte rækkefølge
- Af de 4.500 ugifte personer, er der potentielt op til 1.300 ugifte par (samlevende), der kan boligforsørge sig selv i 110 m<sup>2</sup> ejerbolig (et forsigtigt skøn)
- For hele Grønland vurderes, at op til 1.800 par (i ægteskab og samlevende) kan boligforsørge sig selv i 110 m<sup>2</sup> ejerbolig (et forsigtigt skøn)

#### **2. Hvor er der brug for en offentlig kapitalmarkedsfunktion?**

- Der er et potentiale for, at det offentlige kan yde realkreditlån til ejerboliger i Aasiaat, Maniitsoq og Qaqortoq. I disse byer vil der være par og enlige, som har en betalingsevne til at købe egen bolig, men hvor det kan være svært at få realkreditfinansiering. I de øvrige byer er privat finansiering tilgængeligt. Det skal bemærkes, at banken også skal inddrages i denne

proces, da realkredit kun udgør op til 80 % af lånesummen, mens restfinansieringen sker med banklån fra et pengeinstitut

### 3. Effekter af skatte – og velfærdskommissionens anbefalinger for skatte - og boligpolitikken for folks evne til at boligforsyne sig selv

- Den samlede reformeffekt medfører en forhøjelse af ægtepars samlede indkomster, der mere end opvejer, at det bliver dyrere at bo i egen bolig. Det betyder, at flere par kan boligforsøge sig selv end i dag. Dette gælder for alle byer
- Kommuner som i dag har den højeste udskrivningsprocent (Kujalleq og Qaasuitsup) vil drage størst fordel af reformforslaget på skatteområdet. Flere par i disse kommuner kan boligforsyne sig selv via en relativ højere nettoindkomst efter skat ift. par i Sermersooq og Qeqqata jf. tabellerne nedenfor

Kommune	Antal ægtepar, der kan købe 110 m <sup>2</sup>			
	I dag	Andel i % i dag	Efter reform	Andel i % efter reform
Sermersooq	394	19,6%	398	19,8%
Qaasuitsup	133	6,2%	166	7,8%
Qeqqata	108	9,5%	117	10,2%
Kujalleq	55	6,4%	72	8,4%
<b>Alle</b>	<b>690</b>	<b>11,2%</b>	<b>753</b>	<b>12,2%</b>

Kommune	Antal ægtepar, der kan købe 85 m <sup>2</sup>			
	I dag	Andel i % i dag	Efter reform	Andel i % efter reform
Sermersooq	575	28,6%	618	30,7%
Qaasuitsup	229	10,7%	287	13,4%
Qeqqata	192	16,8%	204	17,9%
Kujalleq	93	10,9%	120	14,1%

<b>Alle</b>	<b>1.089</b>	<b>17,7%</b>	<b>1.229</b>	<b>20,0%</b>
-------------	--------------	--------------	--------------	--------------

- For ugifte (enlige) i vækstbyer som Nuuk, Sisimiut og Ilulissat vil reformen betyde, at lidt færre får muligheden for at købe egen bolig. Dette skyldes højere opførelsesomkostninger i disse byer og dermed større boliglån, der ikke kan fradrages for renter. Stigningen i nettoindkomsten kompenserer næsten for denne merudgift jf. tabellen nedenfor

Kommune	Antal ugifte personer, der kan købe 65 m <sup>2</sup>			
	I dag	Andel i % i dag	Efter reform	Andel i % efter reform
Sermersooq	2.579	20,8%	2.426	19,5%
Qaasuitsup	901	10,2%	924	10,4%
Qeqqata	761	14,4%	694	13,1%
Kujalleq	433	9,5%	451	9,9%
<b>Alle</b>	<b>4.674</b>	<b>15,0%</b>	<b>4.495</b>	<b>14,4%</b>

- Flere enkeltpersoner i Kujalleq og Qaasuitsup kan boligforsyne sig selv, fordi de får mest ud af en skattereform (45 % til 37 %)
- For hele Grønland skønnes, at op til 2.000 par (i ægteskab og samlevende) kan boligforsørge sig selv i 110 m<sup>2</sup> ejerbolig efter en skatte – og boligreform. Dette skyldes stigningen i nettoindkomsterne for samtlige ugifte personer, som sammen med en samlever giver en højere familieindkomst til at købe egen bolig

Analysen peger på, at der foreligger et pænt potentiale for ressourcestærke par og enlige at flytte fra en lejebolig til en ejerbolig. Hermed kan noget af presset på den offentlige boligforsyning afhjælpes.

Analysen viser også, at en kombineret bolig - og skattereform ikke vil forringe befolkningens muligheder for at boligforsyne sig selv i forhold til i dag.

I udledningen af disse resultater er der skønnet for, at der kan være ægtepar og personer, som af forskellige årsager ikke vil investere i ejerboliger (f.eks. midlertidig ansættelsesforhold i Grønland).

### Datagrundlag og metode

Analysen anvender befolkningens faktiske indkomster på individniveau fra 2010. Disse data kommer fra selvstyrets skattesystem og er ganske pålidelige, fordi de også udgør grundlaget for

årsopgørelsen. Ud fra data er endvidere sket en opdeling i par som er i et ægteskab (med medbeskattede ægtefæller) og i ugifte personer og i hvilke kommune og by, de bor i og om de i forvejen har privat bolig. Analysen ser ikke på, at ugifte personer kan være i et parforhold med en samlevende. Dog gives en vurdering for dette ud fra data. Vi vurderer således antallet af potentielle førstegangskøbere, der kan flytte fra lejebolig til ejerbolig.

I analysen er der opstillet 3 familietyper med enlige og familier med 1 og 2 børn, omkostningsbudgettet og kravet til indkomsten for at købe bolig. Disse forudsætninger er nærmere beskrevet i **Bilag C, tabel 11-12**.

Opsummeret kræves der følgende indkomster efter skat for at købe ejerbolig før og efter reformer.

### **Kravet til indkomster efter skat for familietyperne for at få købe ejerbolig i dag**

#### **Kravet til familietypernes nettoindkomst i kr. pr. måned**

Kommune	Enlig i 65 m <sup>2</sup>	I dag	
		Par med 2 børn i 110 m <sup>2</sup>	Par med 1 barn i 85 m <sup>2</sup>
Sermersooq	15.640	39.198	34.369
Qeqqata	15.593	38.456	33.854
Qaasuitsup	14.300	37.999	32.935
Kujalleq	14.300	37.999	32.935
<b>Hovedtotal</b>	<b>14.958</b>	<b>38.413</b>	<b>33.523</b>

Forskellen kommunerne imellem skyldes prisen på børnepasning, skatteprocenten og opførelsesomkostningerne på nybyggeri. For børnepasning i Kujalleq er anvendt den samme sats som Qaasuitsup.

### **Kravet til indkomster efter skat i for familietyperne for købe ejerbolig efter reformforslag**

#### **Kravet til familietypernes nettoindkomst i kr. pr. måned efter reform**

Kommune	Enlig i 65 m <sup>2</sup>	I dag	
		Par med 2 børn i 110 m <sup>2</sup>	Par med 1 barn i 85 m <sup>2</sup>
Sermersooq	17.608	42.528	36.776
Qeqqata	17.608	41.331	36.488
Qaasuitsup	15.949	40.789	35.092
Kujalleq	15.949	40.789	35.092
<b>Hovedtotal</b>	<b>16.779</b>	<b>41.359</b>	<b>35.862</b>

Reformer for bolig og skat påvirker nettoydelsen på boliglån, fordi omkostningsfrie lån afskaffes og rentefradraget er udfaset. Det bliver altså dyrere at bo, hvilket betyder et højere krav til indkomsten efter skat for at få et lån. Det er dette forhold, som beløbsforskellen i tabellerne ovenfor viser. På indtægtssiden stiger indkomsten efter skat som skal holdes op mod disse beløb.

Det skal understreges, at analysen viser konsekvensen, når alle reformforslagene er fuldt ind – og udfaset. Dette betyder f.eks. at der ikke indgår skattefradrag for renteudgifter til boliglån i ovennævnte beregninger.

Analysen giver et stort antal datasæt over indkomster og rådighedsbeløb. Samlet haves følgende tabeller over:

**Bilagtabel 1** Antal par i et ægteskab, der allerede bor i privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fri bolig i ansættelsen

**Bilagtabel 2** Antal ugifte personer, der allerede bor i privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fri bolig i ansættelsen

**Bilagtabel 3** Antal par i et ægteskab, der bor i lejebolig

**Bilagtabel 4** Antal ugifte personer, der bor i lejebolig

**Bilagtabel 5** Antal par fra tabel 3, der kan købe en ejerbolig på 110 m<sup>2</sup> (familietype 2)

**Bilagtabel 6** Antal par fra tabel 3, der kan købe en ejerbolig på 85 m<sup>2</sup> (familietype 3)

**Bilagtabel 7** Antal ugifte fra tabel 4, der kan købe en ejerbolig på 65 m<sup>2</sup> (familietype 1)

**Bilagtabel 8** Efter evt. reform – Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 110 m<sup>2</sup>

**Bilagtabel 9** Efter evt. reform – Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 85 m<sup>2</sup>

**Bilagtabel 10** Efter evt. reform – Antal enlige personer i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 65 m<sup>2</sup>

**Bilagtabel 11** Familietyperne

**Bilagtabel 12** Budget, rådighedsbeløb og kravet til indkomsterne efter skat for familietyperne for at købe bolig

Tabellerne er vedlagt som bilag C med uddybende specifikation og forklaringer.

#### 4. Konsekvenser af byfornyelsesstrategien

Konsekvensen af de fremlagte forslag er, at der tages et vigtigt skridt imod et mere velfungerende boligmarked, hvor der løbende foretages sanering og renovering. Det betyder også, at erstatningsbyggerier kan opføres de steder, hvor der er en reel bolig efterspørgsel. I tabellen nedenfor er vist de samlede udgifter, som allerede har været afholdt til sanering og erstatningsbyggeri siden 2007 og frem til i dag.

##### Allerede afholdte udgifter på sanering og erstatningsbyggeri (gens. i mio. kr.)

I mio. kr.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I alt
Sanering	8,3	8,3	8,3	-	-	-	25
Erstatningsbyggeri	70	70	70	140,5	140,5	50	541
I alt	<b>78,3</b>	<b>78,3</b>	<b>78,3</b>	<b>140,5</b>	<b>140,5</b>	<b>50</b>	<b>566</b>

Kilde: Departementet for Boliger og Infrastruktur

Anmærk: I perioden 2007-2009 Sanering: ca. 25 mio. kr. til Blok Q, R & S på Tuapannguit i Nuuk

I perioden 2007 - 2011 Erstatningsbyggeri: ca. 350 mio. kr. til 7 tårne på Tuapannguit i Nuuk

I perioden 2010 - 2011 Erstatningsbyggeri: ca. 41 mio. kr. til 2 tårne Pisissia i Nuuk

I perioden 2010 - 2012 Erstatningsbyggeri: ca. 150 mio. kr. til 3 tårne i Pingorsuaq i Nuuk

Fremover forventes disse udgifter at stige. Frem til 2015 vil de samlede forventede udgifter til byfornyelsen udgøre ca. 250 mio. kr. årligt, hvilket fremgår af nedenstående tabel.

##### Samlede forventede udgifter til renovering, sanering og erstatningsbyggeri i mio. kr.

I mio. kr.	2012	2013	2014	2015
Erstatningsbyggeri	234	162	151	162
Sanering	15	40	53	43
Renovering	0	46	46	46
I alt	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>250</b>	<b>251</b>

Kilde: Departementet for Boliger og Infrastruktur

Anm.: I bilag B er vist udspecificeringen af disse udgifter i de forskellige byer

Disse udgifter skal ses i sammenhæng med den overordnede gælds- og investeringsstrategi, som sætter de overordnede rammer for offentlige investeringer. Udgiften til renovering af de 1.900 boliger er estimeret til knap 1 mia. kr. svarende til ca. 100 mio. kr. om året, såfremt arbejdet skal udføres over 10 år. Imidlertid skal de enkelte ejendomme eftergås for at vurdere, om det er en teknisk fremkommelig opgave at renovere dem eller at en del skal saneres.

Hvis ikke denne renovering gennemføres indenfor 10 år, vurderes det, at 75 % af de 1.900 boliger forfalder yderligere, så de skal saneres og i værste fald erstattes af nybyggeri, hvilket vil medføre en merudgift for Selvstyret på ca. 1 mia. kr. Renoveringsbudgettet i 2012-2022 har dermed afgørende betydning for, hvor mange af de nuværende værdier der kan reddes.

Indenfor den nuværende ramme på bevillingsloven er der alene afsat 46 mio. kr. om året.

Der er således behov for en løsning, der sikrer at boligernes forfald standses og at boligmassen bringes op til nutidig standard ved byfornyelse, renovering og sanering.

## 6. Afsluttende bemærkninger

Nærværende redegørelse vil understøtte en boligpolitik, der bygger på koalitionens målsætninger om at reducere flaskehalsene på boligområdet og sikre en anstændig bolig til alle.

Selvom målsætningerne er ens for hele landet, så er redskaberne forskellige fordi der findes flere forskellige boligmarkeder. I gennem længere tid har borgerne efterspurgt boliger i de større byer og alle tendenser tyder på, at denne udvikling også fortsætter i fremtiden. Det skaber en situation, hvor boligefterspørgslen er stigende i nogle områder og aftagende i andre områder.

Boligmarkedet består af mange små øer og skyldes dels de geografiske forhold og dels de forskellige erhvervsmuligheder der findes lokalt. De steder, hvor der ikke er befolkningsvækst, er der heller ikke et velfungerende boligmarked. Realkreditinstitutter og banker har allerede taget konsekvensen af de lokale forskelle. Realkreditlån gives kun i de byer, hvor der er tilstrækkelig sikkerhed for, at boligerne kan sælges – også om 10, 20 eller 30 år. Reelt betyder det, at nye realkreditlån kun gives i Nuuk, Sisimiut og Ilulissat. Der findes også realkreditlån i Qaqortoq, men pga. den svage økonomiske udvikling og en lav boligefterspørgsel, er mulighederne for at få realkreditlån i dag begrænsede. I de øvrige byer og bygder er der ikke realkreditlån af betydning. Det offentliges rolle må tilpasse sig de faktiske forhold og borgernes ønske om, hvor de vil bosætte sig.

Nogle vil mene, at grunden til, at der er byer i tilbagegang skyldes, at selvstyret ikke investerer nok i boliger i de områder. Det kan imidlertid konstateres, at anlæg af nye boliger er en meget dyr måde at holde folk beskæftigede – især hvis værdien af boligerne efterfølgende er lavere end opførelsesomkostningerne.

Boligmarkedet er en dynamisk størrelse og der sker løbende forskydninger i efterspørgslen. Det kan skyldes storskalaprojekter eller en ændret erhvervsmæssig udvikling. I den fremlagte uddannelsesplan spiller opbygning af fagligt stærke uddannelsesmiljøer en stor rolle. Det kan smitte

af på boligefterpørgslen, hvis en familie ønsker at flytte til en by med en større skole. Det er ikke muligt at forudsige udviklingen, men det bør ikke forhindre, at der lægges en plan ud fra de oplysninger, der trods alt findes på nuværende tidspunkt.

I bosteder med vækst, dvs. hvor der er et potentiale for på længere sigt at skabe et velfungerende boligmarked bør der gives plads til at private kan investere på området. Det gælder både privatpersoner der ønsker at købe deres egen bolig og investorer, der ønsker at opføre, drive og udleje boliger til andre.

Et velfungerende privat boligmarked er en effektiv måde at sikre et varieret og tidssvarende boligudbud på. Det private boligmarked er imidlertid meget lille i dag og offentlige tilskud fylder meget. Langt størstedelen af den privatejede boligmasse er i Nuuk, hvor der også er den største omsætning af boliger. Nuuk har de erhvervs- og befolkningsmæssige forudsætninger for at rumme et velfungerende boligmarked. I de byer, hvor der ikke er økonomisk vækst og tilgang af personer, er der ikke et velfungerende boligmarked. Boligpolitikken bør afspejle disse forskelle, og det offentlige rolle skal differentieres efter de forskellige forudsætninger. Derfor varierer principperne nedenfor i nogle tilfælde, alt efter de forudsætninger der er, det pågældende sted.

Disse principper angiver rammerne for den retning Naalakkersuisut ønsker boligområdet skal udvikle sig i. Boligområdet er præget af langsigtede investeringer og reformer, der skal ske gradvis, så alle har mulighed for at tilpasse sig. Boligområdet vil sammen med skatte- og socialpolitikken indgå som en del af det videre reformarbejde, som Naalakkersuisut har præsenteret i 2025-planen. En af konsekvenserne af de foreslåede principper er, at huslejeniveauet vil stige. Nogle lejere har råd til at betale en højere husleje, mens andre ikke kan tåle højere boligudgifter. En reform af boligsikringsordningen skal sikre, at lav -og middelindkomstgrupperne fortsat vil have råd til anstændige boliger.

Et huslejeniveau som afspejler de reelle omkostninger vil gøre det mere fordelagtigt for private at opføre og udleje boliger. I dag betyder det lave huslejeniveau, at det ikke kan betale sig for private at opføre udlejningsboliger. I byer med vækst er de grundlæggende forudsætninger for et privat boligmarked til stede. I takt med at flere private kommer ud på markedet, vil det offentlige kunne reducere sit engagement på boligområdet.

Selvstyret har en forpligtelse til at sørge for et stort antal personaleboliger og er i nogle tilfælde nødt til også at stille vakantboliger til rådighed. Det er Naalakkersuisuts forhåbning, at man på længere sigt kan henvise personale til et privat eller offentligt boligmarked, hvor alle har lige vilkår. En stor del af dem der bor i personaleboliger betaler en lille andel af deres samlede indkomst i boligudgift og har reelt mulighed for at boligforsyne sig selv, men vælger at blive i de billige personaleboliger.

Det samme er tilfældet for en stor del af de ansatte i de selvstyrejede selskaber. Naalakkersuisut ønsker at optage dialog med selskaberne med det formål at reducere antallet af personaleboliger i fremtiden.

Udover almindelige ejer - og lejerboliger er der også behov for forskellige former for kollegier og ældreboliger, som typisk finansieres af Selvstyret. Der kan i disse tilfælde være dels behov for en betydelig subsidiering til anlæg og drift, dels anvendelse af andre overvejelser og principper, end hvad der generelt er indeholdt i forslaget til en samlet boligpolitik.

Bygning af kollegier og skolehjem indgår som et led i den kommende uddannelsesstrategi, hvor Naalakkersuisut vil tage stilling til behovet og den kommende uddannelsesstruktur og den deraf afledte geografiske fordeling. Sidstnævnte har blandt andet sammenhæng med muligheden for at opretholde og udvikle fagligt stærke uddannelsesmiljøer.

Tilsvarende vil en kommende strategi på ældreområdet tage spørgsmålet om finansiering af ældreboliger, og sikring af en god servicering af de ældre, op.

Dette afsnit har beskæftiget sig med de langsigtede principper og målsætninger. Det giver en retning for det videre reformarbejde som skal koordineres med 2025-planen.

## BILAG A – Uddybning af principperne

### Ad Princip 1

*”Selvstyret bidrager med midler specifikt til renovering, eller sanering af udvalgte boliger samt opførelse af erstatningsbyggeri”.*

Flere af de nuværende boliger er ramt af alvorlige problemer med dårlig klimaskærm og fugt, hvilket har medført skimmelsvamp og indeklimaproblemer i en del af boligmassen til skade for de eksisterende beboere. I nogle boliger er de tekniske installationer ikke tidssvarende.

Forekomst af skimmelsvamp kan tilskrives et eller flere af følgende forhold:

- dårlige konstruktioner eller byggesjusk,
- mangelfuld eller forkert vedligeholdelse, og
- endeligt kan den tilskrives beboernes adfærd

Det er ikke realistisk, at de nuværende lejere over en kort periode pålægges at betale for årtiers manglende henlæggelser til planlagt, periodisk vedligehold. Helt principielt ønsker Selvstyret som nævnt ovenfor, at boligområdet på lang sigt bliver selvfinansierende, men over en kortere periode må Selvstyret som boligejer bidrage til at løfte boligstandarden med særlige midler til byfornyelse, renovering og sanering.

For at forny den nuværende boligmasse skal der bruges betydelige midler i mange år. I Selvstyrets boliger er der ikke opbygget det nødvendige kapitalberedskab i form af henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse af boligerne. Derfor er det nødvendigt at tilføre boligområdet ekstra midler til opgaven.

Den økonomiske ramme for Selvstyrets prioritering af midler til boligområdet og konkrete boligprojekter fastlægges af Inatsisartut i Finansloven.

### Ad Princip 2

*”Ved byfornyelse skal der være fokus på at reducere det fremtidige energiforbrug i boligerne”.*

De fleste af Selvstyrets boliger er bygget af den danske stat i 1960'erne og 1970'erne. Det betyder bl.a., at der på grund af datidens byggeteknik i disse boliger er et stort energiforbrug, primært til varme. Det forhold, at flertallet af Selvstyrets ca. 6.400 udlejningsboliger er opført i det samme årti, kombineret med mangelfuld vedligeholdelsesindsats, betyder også, at behovet for byfornyelse og renovering ligeledes er tidsmæssigt koncentreret.

Når der bygges nye boliger, eller de eksisterende boliger renoveres, er det et mål, at der i fremtiden skal bruges mindre energi pr. bolig, med deraf følgende lavere forurening. Et lavere energiforbrug vil også forbedre den samlede økonomi i boligerne til glæde for både beboerne og Selvstyret.

Samtidig vil boligernes bidrag til CO<sub>2</sub>-udledning blive nedbragt.

### **Ad Princip 3**

*"Alt forbrug af vand og varme skal betales individuelt".*

I mange af de nuværende boliger afregnes vand og varme som fælles udgifter i de enkelte ejendomme eller boligområder. Dette betyder, at de beboere, som sparer på energien, ikke belønnes med en lavere betaling, og at de samtidig betaler for andres overforbrug. Det er et mål, at alle offentlige boliger i fremtiden skal have individuel afregning, således at hver beboer kun betaler for eget forbrug, så incitamentet til at spare på energien forbedres. Ved nybyggeri og efter renovering skal alle boliger omlægges til, at vand- og varmforsyning sker ved individuel afregning efter måler i hver enkelt bolig og direkte til forsyningsvirksomheden. Udgifter til fællesarealer udskilles.

### **Ad Princip 4**

*"Strategien for renovering og sanering realiseres gennem lokale og årlige aktivitetsplaner".*

Grønlands Selvstyre ejer boliger over hele landet, og der er store forskelle på boligernes vedligeholdelsesstand. Boligernes stand afspejler også landets forskellige klimatiske forhold f.eks. mellem nord og syd. Der er også store forskelle på behovet for boliger i de enkelte byer og bygder. Der er byer med boligblokke, der skal saneres på grund af fraflytning, og der er tomme huse i både byer og bygder som "er gjort kolde", mens boligbehovet er tiltagende andre steder og primært i de største byer.

Det grundlæggende princip for alle nye projekter er derfor, at udviklingen af boligområdet skal ske baseret på de lokale forhold. Det betyder, at antallet af boliger, boligtyper og kriterier for renovering/sanering/nybyggeri skal baseres på lokale forhold som eksempelvis boligmangel eller -overskud, befolkningsudvikling, erhvervsgrundlaget, private initiativer og økonomi.

Der skal opføres boliger i de områder, hvor der etableres vækst og nye arbejdspladser, hvorimod der i byer og bygder, hvor der pågår en affolkning, skal ske en reduktion af antal af boliger. Det er med andre ord nødvendigt løbende at udvikle og tilpasse strategiens handleplaner, så de passer til de aktuelle og lokale behov.

Derfor skal strategien realiseres gennem lokale og årlige aktivitetsplaner på basis af opdaterede faktarapporter, hvor der samtidigt bliver mulighed for at genbruge de erfaringer, der er opnået gennem tidligere projekter.

### **Ad Princip 5 og 6**

*”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” og*

*”Boliger, der skal saneres, bliver erstattet af nye boliger, hvor der er et boligbehov”.*

Mange af de eksisterende boliger er så nedslidte og utidssvarende udformet og indrettet, at det vil være dyrt at renovere dem og bringe dem op på nutidig standard. Den økonomisk mest optimale måde at udvikle Selvstyrets boliger, er derfor en kombination af nybyggeri og renovering. De utidssvarende og mest nedslidte boliger skal således saneres i takt med, at der sker en byfornyelse, svarende til det lokale behov.

Den nutidige standard omfatter mindst følgende forhold: Udformning og rumdeling, adgangsforhold, klimaskærm, tekniske installationer, vådrum, ventilation, miljømæssige forhold og en totaløkonomisk betragtning (renoveringsudgiften og fremtidige driftsudgifter).

Princippet forstærkes yderligere af, at ved en renovering af boligerne skal de opfylde de nuværende bestemmelser i f.eks. bygningsreglementet og stærkstrømsreglementet mv.

#### **Ad Princip 7**

*”Der renoveres kun rækkehuse og etageejendomme”.*

Selvstyret ejer flere typer boliger herunder rækkehuse, etageejendomme samt enfamilie- og dobbelthuse. Det er kun rækkehuse og etageejendomme der udvælges til renovering. Enfamilie- og dobbelthuse skal frasælges når de bliver tomme eller efter ønske fra lejerne om at overtage boligen efter ”Lejer til ejer”-ordningen.

#### **Ad Princip 8**

*”Der renoveres kun hvor det er bæredygtig forsvarligt”.*

I planlægning, udvælgelse og udførelsesfasen af de enkelte projekter skal bæredygtige løsninger overvejes. Der skal laves en konkret bæredygtighedsvurdering, som indeholder minimum en miljø- og energivurdering, en teknisk og økonomisk vurdering, samt en vurdering af sociale og kulturelle forhold. I bæredygtighedsvurdering skal CO<sub>2</sub>-reduktion indgå, og målet er, at de enkelte projekter opnår en CO<sub>2</sub>- besparelse svarende til de til hver tid indgåede internationale aftaler.

Ved valg af materialer i konkrete projekter skal de vægtes dels ud fra bæredygtighed, men også ud fra en ”Cradle to Cradle” tilgang, og formålet er, at der vælges de bedst mulige løsninger både miljømæssigt, men også ud fra, hvad der er teknisk muligt her og nu.

Cradle to Cradle, som er oversat til »Vugge til Vugge«, går i korte træk ud på at designe vores levevis og moderne forbrugsgoder på en sådan måde, at vores affald bliver næringsstoffer for fremtidige generationer af produkter, råmaterialer og sunde levende organismer.

I stedet for at fremstille produkter, der ved slutningen af sin brugsperiode bliver til affald, der forurener og fylder på lossepladser, er fokus på at designe med 'hele livscyklussen' for øje.

Cradle to Cradle handler ikke om at lave ting, der gør mindre skade eller gå tilbage til en livsstil, hvor der forbruges mindre, men om at skabe produkter, huse, ja hele byer som aktivt bidrager til livscyklussen, samt forsyner fremtidige generationer med et produktionsgrundlag og sunde levende systemer.

Cradle to Cradle kan anvendes konkret ved:

- at materialer udvælges, så de kan indgå i et økologisk kredsløb,
- at der vælges materialer, som har mindst mulig miljøbelastning, og
- at der foretrækkes materialer, som ikke er blandingsprodukter, fordi det øger mulighederne for genbrug.

Ved udvælgelse af materialer både til nybyggeri og renovering ses på den forventede levetid af byggematerialet og ligeledes på driftsomkostninger i byggeriets levetid. Der skal primært vælges materialer, som er totaløkonomisk bedst over en 50-årig periode.

At reducere energiforbruget i boligerne er en væsentlig del af bæredygtighedsvurderingen. Det skal derfor tilstræbes, at det er energirigtige løsninger, som vælges. Bygninger, som udvælges til renovering, skal efter renovering leve op til de bygningsreglementets energikrav.

I forbindelse med renovering skal boligerne gennemgås for PCB og skimmelsvamp, og der skal i valg af løsninger sikres, at indeklimaet i boliger forbedres.

#### **Ad Princip 9**

*"Der udvælges op til 50 sammenhængende og/eller sammenlignelige boliger i hvert projekt".*

Boliger til renovering udvælges så vidt muligt i grupper af sammenhængende eller sammenlignelige bygninger med maksimalt 50 boliger, således at der tages hensyn til, at forsyningsledninger m.m. til området renoveres samtidigt. Dette sker for at opnå en effektivisering og besparelse i både styringen og udførelsen af arbejdet. Tillige vil det kunne understøtte princippet om, at forbruget fremover afregnes individuelt efter forbrug.

Det er ligeledes vigtigt at udvælgelse af bygninger sker koordineret med kommunen af hensyn til blandt andet kloakledninger og eventuel renovering af disse, samt til Nukissiorfiit af hensyn til eventuel renovering eller omlægning af el-, vand- og varmforsyning.

#### **Ad Princip 10**

*"Efter endt renovering sikres, at huslejen er kostægte, og at der dermed i fremtiden henlægges tilstrækkeligt til den løbende drift samt til planlagt, periodisk vedligehold".*

I udvælgelsen af de konkrete projekter skal der anvendes totaløkonomiske principper, og projekterne skal vurderes ud fra en levetid på min. 50 år, og hvor materialeforbrug indgår i en bæredygtig livscyklus. Der skal så vidt muligt anvendes tekniske løsninger, som har så lave udgifter til drift og vedligehold som muligt, og løsninger skal være velgennemprøvede og være tilpasset vores lokale arktiske forhold.

For at modvirke, at der efter endt renovering sker en nedslidning af boligerne, skal der opkræves en kostægte husleje, hvor der tages behørigt hensyn til henlæggelser til planlagt, periodisk vedligehold. Ved nybyggeri og efter renovering oprettes en særskilt boligafdeling i de berørte byer med kostægte husleje som anbefalet af Skatte- og Velfærdskommissionen rapport fra 2011.

#### **Ad Princip 11**

*”Kommunen inddrages i processen”.*

I byer med begrænset areal bygges i flere etager, i mindre byer med god plads foretrækkes tæt lavt byggeri i op til 3 etager. Det skal dog bemærkes, at nybyggeri og sanering sker efter dialog med de enkelte kommuner og ud fra kommuneplanerne, som regulerer antal etager mv.

#### **Ad Princip 12**

*”Der udarbejdes individuelle handlingsplaner for de berørte lejere”:*

Ved såvel byfornyelse, renovering og sanering udarbejdes en informationsstrategi baseret på empiriske erfaringer fra andre projekter, hvorfor der gennemføres interview af de enkelte lejere, og der udarbejdes individuelle handlingsplaner for lejerne.

Ved renoveringer skal lejerne informeres og oplyses om konsekvensen af renoveringsarbejdet, herunder om eventuel midlertidig fraflytning af boligen, det fremtidige huslejeniveau og om muligheden for ønskeflytning eller muligheden for at erhverve boligen efter »lejer til ejer« ordningen efter endt renovering.

**BILAG B – Fordeling af boligudgifter til sanering og erstatningsbyggeri****Table B.1 – Overslagstal for fordelingen af boligudgifter, mio. kr.**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>249</b>	<b>248</b>	<b>250</b>	<b>251</b>	<b>254</b>	<b>247</b>	<b>251</b>	<b>256</b>	<b>250</b>	<b>256</b>	<b>252</b>	<b>254</b>	<b>253</b>	<b>248</b>
Erstatningsboliger i Qaqortoq	21	12	21	12		12	21	12	21	12	21	12	21	12
Erstatningsboliger i Nuuk	85	85	65	85	85	65	85	85	75	85	75	70	70	85
Erstatningsboliger i Sisimiut	63	21	21	21	21	42	21	21	21	21	21	42	21	21
Erstatningsboliger i Ilulissat	42	21	21	21	21	21		21	21	21	21	21	42	21
Erstatningsbyggeri diverse [andre] steder	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Kommunale byggesæt - diverse steder	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
<b>Sum erstatningsbyggeri</b>	<b>234</b>	<b>162</b>	<b>151</b>	<b>162</b>	<b>150</b>	<b>163</b>	<b>150</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>162</b>	<b>161</b>	<b>168</b>	<b>177</b>	<b>162</b>
Sanering Qaqortoq		10		10		10		10		10		10		10
Sanering Narsaq		5	5	5			5	5	5					
Sanering Paamiut			8	8	8	8		8	8	8				
Sanering Nuuk	15	15	15		15		15	15		15	15	15		15
Sanering Maniitsoq				10	10	10	10		5	5	5	5	5	5
Sanering Sisimiut			15		15		15		15		15		15	
Sanering Ilulissat			10		10		10		10		10		10	
Sanering diverse [andre] steder		10		10		10		10		10		10		10
<b>Sum sanering</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>53</b>	<b>43</b>	<b>58</b>	<b>38</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>48</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>40</b>
Renovering Nanortalik		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering Qaqortoq		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Renovering Narsaq		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Renovering Paamiut		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Renovering Nuuk														
Renovering Maniitsoq		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering Sisimiut		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering Aasiaat		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering Ilulissat		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering Tasiilaq		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Renovering diverse [andre] steder		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
<b>Sum Renovering</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

Kilde: Departementet for Boliger og Infrastruktur

## BILAG C – Indkomstanalyse – i dag og efter reform

### Tabelforklaringer

Bruttoindkomst:		Lønindkomst + kapitalindkomst + overskud fra virksomhed
Årlig indkomst efter skat:		Forskellen mellem bruttoindkomsten og den betalte sluskat
Årlig rådighedsbeløb:		Årlig indkomst efter skat – renteudgifter (realkredit og banklån mv.) - fagforeningskontingenter - privat pensionsindbetaling – underholdsbidrag
Månedlig indkomst/ rådighedsbeløb:		Årlig divideret med 12
Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst:		Rådighedsbeløb per måned – Indkomsten, der kræves for at købe ejerbolig

Undersøgelsen dækker samtlige skatteborgere, som er bosiddende i Grønland indenfor de 4 kommuner.

For boligejere udtrykker ”Årlig rådighedsbeløb”, hvad der er tilbage når ydelsen på lån er betalt (realkreditrenterne), dvs. huslejen er betalt. For lejerne er huslejen ikke betalt i dette beløb.

For lejere, der er i stand til at købe bolig udtrykker ”Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst”, den disponible indkomst, som er tilbage når alle variable og faste omkostninger er betalt (se bilagtabel 11-12).

Hvis beløbet er positivt, er der råderum til at spare op. Hvis beløbet er 0, kan indkomsten akkurat dække de faste omkostninger og det krævet rådighedsbeløb for at få boliglån. De personer, der kan købe bolig har et overskud på 0 eller derover.

**Tabel 1-2. Indkomster for ægtepar og ugifte, der allerede bor i privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fri bolig i ansættelsen**

**Bilagtabel 1. Antal par i et ægteskab, der bor i privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fri bolig i ansættelsen**

Finansieringsform / bopælskommune	Antal ægtepar i privat bolig	Gennemsnit i kr. pr. par				
		Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Årlig rådighedsbelø b	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsbelø b per måned
<b>BSU-hus</b>	<b>556</b>	<b>436.860</b>	<b>298.168</b>	<b>279.835</b>	<b>24.847</b>	<b>23.320</b>
Kujalleq	52	474.911	321.641	301.432	26.803	25.119
Sermersooq	120	445.139	302.950	283.109	25.246	23.592
Qaasuitsup	335	434.976	295.721	278.406	24.643	23.201
Qeqqata	49	389.091	278.278	258.665	23.190	21.555
<b>Realkredit</b>	<b>838</b>	<b>873.247</b>	<b>585.982</b>	<b>473.570</b>	<b>48.832</b>	<b>39.464</b>
Sermersooq	521	933.171	629.526	499.998	52.461	41.667
Kujalleq	89	806.752	527.247	444.539	43.937	37.045
Qeqqata	126	760.256	513.818	428.817	42.818	35.735
Qaasuitsup	102	764.759	503.958	419.190	41.997	34.933
<b>Realkredit/Bsu- hus</b>	<b>4</b>	<b>839.051</b>	<b>546.487</b>	<b>456.486</b>	<b>45.541</b>	<b>38.041</b>
Sermersooq	1	1.020.891	687.957	523.375	57.330	43.615
Kujalleq	2	853.267	540.075	469.041	45.006	39.087
Qaasuitsup	1	628.779	417.843	364.487	34.820	30.374
<b>Fri bolig</b>	<b>29</b>	<b>795.955</b>	<b>474.747</b>	<b>474.946</b>	<b>39.562</b>	<b>39.579</b>
Sermersooq	21	839.571	502.991	502.423	41.916	41.869
Kujalleq	1	781.805	468.041	465.861	39.003	38.822
Qaasuitsup	4	743.735	422.898	444.968	35.241	37.081
Qeqqata	3	564.990	348.410	325.603	29.034	27.134
<b>Hovedtotal</b>	<b>1.427</b>	<b>701.552</b>	<b>471.470</b>	<b>398.065</b>	<b>39.289</b>	<b>33.172</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte- og indkomstdata for 2010

Anm.: Som indikator for at disse par bor i egen bolig er screenet for at de har bsu – og realkreditlån.

**Bilagtabel 2. Antal ugifte personer, der bor i privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fri bolig i ansættelsen**

Finansieringsform / bopælskommune	Gennemsnit i kr. pr. person					
	Antal ugifte med privat bolig	Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Årlig rådighedsb eløb	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsbelø b per måned
<b>BSU-hus</b>	<b>453</b>	<b>228.610</b>	<b>144.535</b>	<b>153.721</b>	<b>12.810</b>	<b>12.045</b>
Kujalleq	73	251.206	157.322	165.970	13.831	13.110
Qaasuitsup	214	237.895	149.190	158.213	13.184	12.433
Qeqqata	62	218.353	141.519	151.844	12.654	11.793
Sermersooq	104	199.760	127.779	136.998	11.417	10.648
<b>Fri bolig</b>	<b>99</b>	<b>448.565</b>	<b>240.364</b>	<b>254.878</b>	<b>21.240</b>	<b>20.030</b>
Kujalleq	5	712.032	361.136	391.764	32.647	30.095
Qeqqata	11	522.724	266.514	261.418	21.785	22.210
Sermersooq	54	483.454	265.003	281.353	23.446	22.084
Qaasuitsup	29	310.044	163.744	179.499	14.958	13.645
<b>Realkredit</b>	<b>838</b>	<b>443.865</b>	<b>231.653</b>	<b>297.889</b>	<b>24.824</b>	<b>19.304</b>
Sermersooq	587	480.771	249.427	323.532	26.961	20.786
Qeqqata	93	390.458	208.988	259.555	21.630	17.416
Kujalleq	66	377.365	197.538	247.837	20.653	16.461
Qaasuitsup	92	310.082	165.636	208.931	17.411	13.803
<b>Realkredit/Fri bolig</b>	<b>5</b>	<b>425.191</b>	<b>187.267</b>	<b>265.100</b>	<b>22.092</b>	<b>15.606</b>
Qeqqata	1	577.086	337.612	359.148	29.929	28.134
Sermersooq	3	432.465	156.129	283.799	23.650	13.011
Qaasuitsup	1	251.475	130.335	114.956	9.580	10.861
<b>Hovedtotal</b>	<b>1.395</b>	<b>374.232</b>	<b>203.822</b>	<b>247.903</b>	<b>20.659</b>	<b>16.985</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

Anm.: Som indikator for at disse personer bor i egen bolig er screenet for at de har bsu – og realkreditlån.

Tabel 1-2 viser antallet af ægtepar og ugifte personer med enten privat bolig (ejerbolig, BSU-hus) eller har fået fri bolig i ansættelsen. For ejerboliger gælder, at de er delvis finansieret med realkredit. Disse boligejere har typisk også samtidig fået 10/40/50-lån af det offentlige. Det fremgår, at rådighedsbeløbet er hhv. godt 19.000 kr. for ugifte personer og 39.000 kr. for ægtepar i ejerbolig. Rådighedsbeløbet er efter realkreditrenterne (huslejen) er betalt. Rådighedsbeløbet er derfor tilstrækkelige høje til at disse familier ikke behøver rente –og afdragsfrie lån fra det offentlige. Det skal erindres at den maksimale låneandel fra det offentlige kun udgør 587.500 kr. per ejerbolig. Renter og afdrag er derfor beskedne. Noget tyder på at subsidierne ikke har været tilstrækkeligt målrettet.

### Tabel 3-4. Indkomster og rådighedsbeløb for par og enlige, der bor i lejeboliger

Bilagtabel 3. Antal par i et ægteskab, der bor i lejebolig

Kommune/ Distrikt	Antal ægtepar	Gennemsnit i kr. pr. par				
		Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Årlig rådigheds- beløb	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsb eløb per måned
Sermersooq	2.013	548.410	363.241	349.661	30.270	29.138
Qeqqata	1.142	436.015	301.479	287.893	25.123	23.991
Kujalleq	853	367.713	254.734	245.010	21.228	20.418
Qaasuitsup	2.140	359.953	251.148	242.645	20.929	20.220
Nuuk	1.458	627.726	409.590	393.880	34.132	32.823
Ivitttuut	17	598.534	370.348	353.074	30.862	29.423
Sisimiut	678	464.903	317.384	304.167	26.449	25.347
Maniitsoq	464	393.803	278.238	264.112	23.186	22.009
Ilulissat	598	402.450	275.152	263.027	22.929	21.919
Qaqortoq	343	396.591	270.508	259.527	22.542	21.627
Paamiut	202	379.011	267.083	259.189	22.257	21.599
Narsaq	248	390.556	269.567	257.368	22.464	21.447
Qasigiannguut	159	381.691	263.873	257.018	21.989	21.418
Qeqertarsuaq	120	383.456	265.476	253.580	22.123	21.132
Aasiaat	450	371.725	256.856	249.971	21.405	20.831
Uummannaq	288	341.639	241.338	232.953	20.111	19.413
Kangaatsiaq	74	339.920	239.813	232.380	19.984	19.365
Nanortalik	255	315.498	225.086	219.456	18.757	18.288
Tasiilaq	278	309.172	224.030	216.488	18.669	18.041
Upernavik	362	301.005	218.065	212.894	18.172	17.741
Ittoqqortoormiit	43	275.771	203.483	200.081	16.957	16.673

Qaanaaq	86	262.134	195.716	190.025	16.310	15.835
Udenfor komm.	17	797.663	539.934	523.152	44.995	43.596
Aktive i dansk cpr	26	292.053	195.081	179.676	16.257	14.973
<b>Hovedtotal</b>	<b>6.166</b>	<b>438.192</b>	<b>298.572</b>	<b>287.275</b>	<b>24.881</b>	<b>23.940</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

Anm.: I disse tal kan indgå par som bor i andelsboliger eller har betalt huset ud. Det er skønnet for dette forhold i konklusionen

**Bilagtabel 4. Antal ugifte personer, der bor i lejebolig**

Kommune/ Distrikt	Antal ugifte	Gennemsnit i kr. pr. person				
		Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Årlig rådigheds- beløb	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsb eløb per måned
Sermersooq	12.424	174.366	114.609	111.238	9.551	9.270
Qeqqata	5.300	146.323	101.203	98.586	8.434	8.215
Qaasuitsup	8.870	121.354	84.036	82.320	7.003	6.860
Kujalleq	4.557	108.147	75.445	73.711	6.287	6.143
Ivittuut	141	391.068	245.728	238.425	20.477	19.869
Nuuk	9.161	192.645	129.176	125.314	10.765	10.443
Sisimiut	3.472	151.314	105.277	102.614	8.773	8.551
Maniitsoq	1.801	137.364	97.557	95.090	8.130	7.924
Ilulissat	2.669	139.367	96.390	93.991	8.032	7.833
Ittoqqortoormiit	236	130.961	93.424	92.131	7.785	7.678
Qeqertarsuaq	435	130.278	92.043	89.768	7.670	7.481
Qasigiannuit	591	123.637	87.978	86.060	7.332	7.172
Paamiut	988	119.259	86.687	85.263	7.224	7.105
Aasiaat	2.189	122.246	85.688	84.095	7.141	7.008
Narsaq	1.023	120.969	85.495	83.522	7.125	6.960
Uummannaq	1.183	114.574	82.905	81.580	6.909	6.798
Qaqortoq	2.227	117.014	81.769	79.906	6.814	6.659
Qaanaaq	392	100.586	73.959	73.221	6.163	6.102
Tasiilaq	1.397	101.631	73.721	72.507	6.143	6.042
Upernavik	1.125	92.518	69.161	68.183	5.763	5.682
Nanortalik	1.092	94.690	68.914	67.950	5.743	5.663
Kangaatsiaq	283	91.628	67.726	66.933	5.644	5.578

Udenfor komm.	326	404.553	271.617	265.169	22.635	22.097
Aktive i dansk cpr	838	135.146	88.295	83.745	7.358	6.979
<b>Hovedtotal</b>	<b>31.569</b>	<b>148.583</b>	<b>102.575</b>	<b>99.983</b>	<b>8.548</b>	<b>8.332</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

Anm.: I disse tal kan indgå personer, som bor i andelsboliger eller har betalt huset ud. Det er skønnet for dette forhold i konklusionen

**Tabel 5-7. Befolkningens evne til at boligforsyne sig selv i dag på markedsvilkår**  
**Bilagtabel 5. Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 110 m<sup>2</sup> (familietype 2)**

Kommune/ Distrikt	Gennemsnit i kr. pr. par					
	Antal ægtepar, der kan købe 110 m <sup>2</sup> ejerbolig	Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsbeløb per måned	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst
Sermersooq	394	1.190.209	740.285	61.690	59.864	20.666
Qaasuitsup	133	946.228	581.491	48.458	47.045	9.046
Qeqqata	108	994.070	629.158	52.430	49.871	11.415
Kujalleq	55	985.388	604.088	50.341	48.598	10.600
Nuuk	363	1.203.727	747.871	62.323	60.609	21.411
Sisimiut	77	1.007.832	635.209	52.934	50.533	12.077
Ilulissat	43	994.605	607.500	50.625	48.891	10.893
Aasiaat	40	927.281	567.545	47.295	46.301	8.302
Maniitsoq	31	959.888	614.127	51.177	48.227	9.771
Qaqortoq	28	905.739	555.390	46.283	44.913	6.914
Narsaq	16	1.012.729	626.931	52.244	49.481	11.482
Upernavik	15	862.302	533.387	44.449	43.665	5.666
Tasiilaq	13	1.036.610	655.794	54.649	51.620	12.422
Qasigiannuit	12	889.704	549.714	45.810	45.388	7.389
Uummannaq	11	949.229	587.040	48.920	47.742	9.743
Nanortalik	11	1.148.361	694.819	57.902	56.695	18.696
Paamiut	10	1.027.753	654.106	54.509	51.841	12.643
Qeqertarsuaq	8	1.039.735	650.872	54.239	49.743	11.744
Ivitttuut	5	963.683	592.210	49.351	46.805	7.607
Kangaatsiaq	4	904.685	563.036	46.920	44.957	6.958
Ittoqqortoormiit	1	968.962	638.254	53.188	51.185	11.988
<b>Hovedtotal</b>	<b>688</b>	<b>1.095.782</b>	<b>681.185</b>	<b>56.765</b>	<b>54.930</b>	<b>16.176</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

**Bilagtabel 6. Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 85 m<sup>2</sup> (familietype 3)**

Kommune/ Distrikt	Antal ægtepar, der kan købe 85 m <sup>2</sup> ejer bolig	Gennemsnit i kr. pr. par i				
		Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsbeløb per måned	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst
Sermersooq	575	1.041.106	654.229	54.519	52.638	18.269
Qaasuitsup	229	841.512	523.603	43.634	42.121	8.848
Qeqqata	192	863.368	552.883	46.074	43.827	9.974
Kujalleq	93	870.303	540.397	45.033	43.271	9.998
Nuuk	519	1.057.224	663.521	55.293	53.476	19.107
Sisimiut	136	870.670	555.738	46.312	44.236	10.382
Ilulissat	71	883.558	547.557	45.630	43.487	10.214
Aasiaat	64	839.133	519.101	43.258	42.189	8.916
Maniitsoq	56	845.636	545.951	45.496	42.835	8.981
Qaqortoq	46	822.864	510.836	42.570	41.161	7.889
Narsaq	29	878.456	549.086	45.757	43.344	10.071
Paamiut	25	835.768	538.215	44.851	42.994	8.626
Upernavik	24	792.971	494.372	41.198	40.487	7.214
Uummannaq	22	825.967	519.366	43.281	41.720	8.447
Qasigiannugit	22	798.657	498.600	41.550	40.782	7.509
Tasiilaq	20	931.799	593.635	49.470	46.512	12.143
Nanortalik	18	978.400	601.944	50.162	48.545	15.272
Qeqertarsuaq	16	859.671	541.574	45.131	42.419	9.146
Kangaatsiaq	7	806.793	507.366	42.281	40.871	7.599
Ivitttuut	7	900.396	553.122	46.094	44.164	9.795
Qaanaaq	3	697.957	443.015	36.918	35.495	2.223
Ittoqqortoormiit	2	827.589	542.514	45.210	43.814	9.445
<b>Hovedtotal</b>	<b>1.087</b>	<b>952.712</b>	<b>598.867</b>	<b>49.906</b>	<b>48.059</b>	<b>14.106</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

**Bilagtabel 7. Antal enlige i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 65 m<sup>2</sup> (familietype 1)**

Kommune/ Distrikt	Antal enlige, der kan købe 65 m <sup>2</sup> ejerbolig	Gennemsnit i kr. pr. person				
		Brutto- indkomst	Årlig indkomst efter skat	Indkomst efter skat per måned	Rådighedsbeløb per måned	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst
Sermersooq	2.579	471.489	297.875	24.823	24.020	8.380
Qaasuitsup	901	408.162	253.766	21.147	20.529	6.229
Qeqqata	761	436.934	278.664	23.222	22.546	6.953
Kujalleq	433	396.542	247.267	20.606	20.009	5.709
Nuuk	2.222	467.906	295.914	24.660	23.834	8.195
Sisimiut	529	432.326	275.713	22.976	22.329	6.736
Ilulissat	359	401.576	249.490	20.791	20.167	5.861
Qaqortoq	259	388.594	242.855	20.238	19.663	5.353
Aasiaat	244	422.502	262.166	21.847	21.225	6.925
Maniitsoq	229	447.437	285.151	23.763	23.070	7.477
Tasiilaq	104	435.267	276.280	23.023	22.476	6.836
Narsaq	103	411.468	256.402	21.367	20.682	6.382
Ivittuut	94	520.099	324.887	27.074	26.290	10.650
Uummannaq	93	392.219	244.816	20.401	19.859	5.559
Paamiut	70	429.516	273.605	22.800	22.206	6.566
Nanortalik	69	405.183	251.328	20.944	20.371	6.071
Upernavik	58	396.505	247.285	20.607	20.164	5.864
Qeqertarsuaq	51	432.667	271.293	22.608	21.487	7.187
Qasigiannguit	48	398.092	247.810	20.651	20.178	5.878
Qaanaaq	27	393.782	245.062	20.422	19.961	5.661
Ittoqqortoormiit	23	460.856	289.182	24.099	23.401	7.761
Kangaatsiaq	18	385.287	241.835	20.153	19.563	5.263
<b>Hovedtotal</b>	<b>4.600</b>	<b>443.941</b>	<b>279.945</b>	<b>23.329</b>	<b>22.603</b>	<b>7.357</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010

**Tabel 8-10. Effekter efter reformpakker på skatte - og boligområdet****Bilagtabel 8. Efter reformer – Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 110 m<sup>2</sup> (familietype 2)**

Kommune/ Distrikt	Antal par, der kan købe 110 m <sup>2</sup> ejerbolig efter reform	Gens. i kr. pr. par				
		Årlig indkomst efter skat	Månedlig indkomst efter skat	Månedlig rådighedsbelø b	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst	
Efter reformer						
Sermersooq	398	801.532	66.794	64.956	22.428	
Qaasuitsup	166	627.043	52.254	50.822	10.034	
Qeqqata	117	670.295	55.858	53.414	12.083	
Kujalleq	72	643.820	53.652	51.818	11.029	
Nuuk	366	810.233	67.519	65.791	23.263	
Sisimiut	84	674.663	56.222	53.974	12.643	
Ilulissat	54	649.866	54.156	52.412	11.624	
Aasiaat	48	617.311	51.443	50.444	9.655	
Qaqortoq	35	605.149	50.429	48.917	8.128	
Maniitsoq	33	659.176	54.931	51.987	10.656	
Narsaq	22	656.062	54.672	52.179	11.390	
Upernavik	18	584.452	48.704	47.975	7.186	
Uummannaq	16	621.820	51.818	50.205	9.416	
Nanortalik	15	716.098	59.675	58.057	17.268	
Qasigiannuguit	15	598.820	49.902	49.230	8.441	
Tasiilaq	13	712.327	59.361	56.331	13.803	
Paamiut	11	693.975	57.831	55.270	12.742	
Qeqertarsuaq	10	687.742	57.312	53.454	12.665	
Ivittuut	5	643.262	53.605	51.059	8.531	
Kangaatsiaq	5	607.285	50.607	49.029	8.240	
Ittoqqortoormiit	1	693.276	57.773	55.771	13.243	
<b>Hovedtotal</b>	<b>751</b>	<b>727.320</b>	<b>60.610</b>	<b>58.785</b>	<b>16.995</b>	

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010 og egne beregninger

**Bilagtabel 9. Efter reformer – Antal par i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 85 m<sup>2</sup> (familietype 3)**

Kommune/ Distrikt	Antal par, der kan købe 85 m <sup>2</sup> ejerbolig efter reform	Gens. i kr. pr. par				
		Årlig indkomst efter skat	Månedlig indkomst efter skat	Månedlig rådighedsbeløb	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst	
Efter reformer						
Sermersooq	618	693.481	57.790	55.934	19.159	
Qaasuitsup	287	561.558	46.797	45.315	10.223	
Qeqqata	204	593.677	49.473	47.150	10.662	
Kujalleq	120	573.594	47.800	46.055	10.963	
Nuuk	558	702.860	58.572	56.770	19.994	
Sisimiut	140	600.588	50.049	47.901	11.414	
Ilulissat	101	568.919	47.410	45.419	10.327	
Aasiaat	74	565.820	47.152	46.081	10.989	
Maniitsoq	64	578.559	48.213	45.505	9.017	
Qaqortoq	60	547.996	45.666	44.143	9.051	
Narsaq	36	585.967	48.831	46.552	11.460	
Upernavik	30	535.277	44.606	43.839	8.747	
Uummannaq	27	557.571	46.464	44.967	9.875	
Paamiut	26	579.581	48.298	46.490	9.715	
Nanortalik	24	619.031	51.586	50.087	14.995	
Qasigiannuit	24	551.031	45.919	45.198	10.106	
Tasiilaq	22	627.883	52.324	49.561	12.785	
Qeqertarsuaq	19	582.893	48.574	46.197	11.105	
Kangaatsiaq	9	547.571	45.631	44.012	8.919	
Ivittuut	8	581.672	48.473	46.723	9.947	
Qaanaaq	3	498.392	41.533	40.110	5.018	
Ittoqqortoormiit	2	589.282	49.107	47.711	10.935	
<b>Hovedtotal</b>	<b>1.227</b>	<b>634.082</b>	<b>52.840</b>	<b>51.016</b>	<b>14.846</b>	

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010 og egne beregninger

**Bilagtabel 10. Efter reformer – Antal enlige personer i lejebolig, der kan købe en ejerbolig på 65 m<sup>2</sup>**

Efter reformer Kommune/ Distrikt	Antal ugifte, der kan købe 65 m <sup>2</sup> ejerbolig efter reform	Gens. i kr. pr. person			
		Årlig indkomst efter skat	Månedlig indkomst efter skat	Månedlig rådighedsbeløb	Månedligt overskud ift. kreditvurderet indkomst
Sermersooq	2.426	330.499	27.542	26.716	9.108
Qaasuitsup	924	283.344	23.612	22.995	7.046
Qeqqata	694	311.902	25.992	25.250	7.642
Kujalleq	451	274.966	22.914	22.323	6.374
Nuuk	2.094	327.985	27.332	26.485	8.878
Sisimiut	477	309.724	25.810	25.075	7.467
Ilulissat	368	278.517	23.210	22.593	6.637
Qaqortoq	272	269.549	22.462	21.893	5.932
Aasiaat	251	292.485	24.374	23.739	7.790
Maniitsoq	214	316.502	26.375	25.672	8.064
Narsaq	107	285.038	23.753	23.078	7.129
Uummannaq	94	274.538	22.878	22.342	6.393
Tasiilaq	93	310.712	25.893	25.296	7.688
Ivittuut	92	355.937	29.661	28.870	11.262
Nanortalik	70	281.543	23.462	22.891	6.942
Paamiut	61	309.663	25.805	25.194	7.586
Upernavik	60	275.334	22.944	22.516	6.567
Qeqertarsuaq	52	303.140	25.262	24.153	8.204
Qasigiannugit	49	277.295	23.108	22.626	6.677
Qaanaaq	29	270.093	22.508	22.065	6.116
Ittoqqortoormiit	20	329.160	27.430	26.708	9.100
Kangaatsiaq	18	272.065	22.672	22.082	6.133
<b>Hovedtotal</b>	<b>4.421</b>	<b>310.614</b>	<b>25.885</b>	<b>25.140</b>	<b>8.046</b>

Kilde: Skattestyrelsens skatte – og indkomstdata for 2010 og egne beregninger

## **Tabel 11-12. Familietyper og kravet til indkomsten efter skat for at købe ejerbolig idag**

En families indkomst efter skat siger meget om familiens evne til at købe en ejerbolig. Mere konkret måles evnen ved det disponible rådighedsbeløb, som er indkomsten efter alle faste omkostninger. Faste omkostninger knytter sig til boligen og bilen i form af ydelse på lån, el, vand, varme, forsikring, benzin, motorafgifter osv. Har familien børn er der månedlige omkostninger til daginstitution og SFO-ordninger. Herefter skal der være penge tilbage til variable omkostninger som mad, underholdning, ferie osv. Private långivere stiller krav til familiens månedlige rådighedsbeløb, før de giver lån til boligen. Disse beløb udgør ca. 14.500 kr. for en familie med 2 børn og 6.250 kr. for en enlig.

Såfremt det offentlige giver lån, bør det ske efter lignende principper for at reducere risikoen for misligholdte lån.

For at vurdere om befolkningens faktiske indkomster fra bilagtabel 3-4 kan købe ejerbolig er opstillet 3 familietyper, kravet til rådighedsbeløbet og kravet til indkomsten efter skat. Mere detaljeret forudsætninger fremgår i anmærkningerne:

### **Bilagtabel 11. Familietyper**

<b>Familietyper i ejerbolig</b>	<b>Boligstørrelse (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Boliglån i Lavvækst by (kr.)</b>	<b>Boliglån i Vækstby (kr.)</b>	<b>Billån (kr.)</b>
Type 1: Enlig i ejerbolig	65	1.040.000	1.300.000	-
Type 2: Familie med 2 børn, bil og ejerbolig	110	1.760.000	2.200.000	200.000
Type 3: Familie med 1 barn, bil og ejerbolig	85	1.360.000	1.700.000	200.000

Anm.: Prisen for nybyggeri er 20.000 kr./etagem<sup>2</sup> i byer med vækst (Nuuk, Sisimiut, Ilulissat) og 16.000 kr./etagem<sup>2</sup> i de øvrige byer (jf. Cowi-rapport).

**Bilagtabel 12. Budgettet, rådighedsbeløbet og kravet til indkomsten efter skat ved boligkøb**

<b>Rådighedsbeløbet i ejerboliger for familietyperne</b> (kr. per måned)	<b>Familietyper i lavvækst by</b>		
	Type 1	Type 2	Type 3
<b>Bolig</b>			
Md. nettoydelse på boliglån (6,5 %)	-4.988	-8.441	-6.522
Forbrug (el, vand og varme) og vedligehold	-1.500	-4.000	-3.500
<b>Bil</b>			
Md. nettoydelse på billån (12,5 %)	-	-2.419	-2.419
Øvrige biludgifter (motorafgifter, forsikr. , benzin mv)	-	-2.318	-2.318
<b>Øvrige faste udgifter</b>			
Befordring, kontingenter mv.	-500	-1.000	-1.000
Børnepasning (børnehave og SFO)	-	-2.952	-1.307
Familieforsikring, telefoni, internet mv.	-1.062	-2.369	-2.369
<b>Faste udgifter i alt</b>	<b>-8.050</b>	<b>-23.499</b>	<b>-19.435</b>
Kreditinstitutters krav til rådighedsbeløb efter faste udgifter	6.250	14.500	13.500
<b>Krav til familiens indkomst efter skat for at få boliglån</b>	<b>14.300</b>	<b>37.999</b>	<b>32.935</b>

Anm.: Finansieringen af ejerboliger sker med 80 pct. Realkredit (5,6 %) og 20 % banklån (10 %) over 30 år, billån over 10 år. Alle lån er med rente og afdrag og ydelsen er efter skat. Rentesatserne er årlige omkostninger i procent (ÅOP) før skat.

Øvrige faste omkostninger er skønsmæssigt vurderet. For børnepasning i Grønland er der anvendt de gældende satser for de forskellige bostedskommuner.

Som det fremgår, har børnefamilier større omkostninger end enlige, fordi forbrugsmønstret er forskelligt. Dette stiller højere krav til indkomsten efter skat for en familie at boligforsyne sig selv.

Forskelle i byggeomkostninger og børnepasning giver også forskelle mellem de enkelte byer.

Metoden går derfor ud på at identificere de par og ugifte personer fra bilagtabel 3-4, der bor i en lejebolig og dernæst at sammenligne om deres faktiske indkomster kan købe en bolig og have et normalforbrug som familietyperne ovenfor. Resultatet er vist i bilagtabel 5-7 og i bilagtabel 8-10, når der tages højde for effekter fra reformer .

**Bilagtabel 13. Befolkningen i den erhvervsaktive alder fra 2000-2011**

Kommune/ Distrikt	Ændr. i antal pers. i den erhvervsaktive alder, 2000- 2011	2000	2005	2010	2011	Andel i 2011	Ændr. i %	Skatte % i 2012
Sermersooq	<b>1.883</b>	13.448	14.431	15.035	15.331	39,4%	14,0%	42
Qeqqata	<b>472</b>	6.231	6.483	6.659	6.703	17,2%	7,6%	43
Qaasuitsup	<b>-120</b>	11.958	11.995	11.823	11.838	30,4%	-1,0%	45
Kujalleq	<b>-300</b>	5.333	5.337	5.127	5.033	12,9%	-5,6%	45
Nuuk	<b>2.064</b>	9.841	10.746	11.569	11.905	30,5%	21,0%	42
Sisimiut	<b>565</b>	3.822	4.133	4.320	4.387	11,2%	14,8%	43
Ilulissat	<b>272</b>	3.109	3.370	3.381	3.381	8,6%	8,7%	45
Qaqortoq	<b>102</b>	2.322	2.344	2.475	2.424	6,2%	4,4%	45
Tasiilaq	<b>57</b>	1.805	1.890	1.865	1.862	4,8%	3,2%	42
Upernavik	<b>38</b>	1.765	1.772	1.807	1.803	4,6%	2,2%	45
Qaanaaq	<b>12</b>	522	530	514	534	1,4%	2,3%	45
Ivittuut	<b>-19</b>	152	154	144	133	0,3%	-12,5%	42
Ittoqqortoormiit	<b>-22</b>	321	353	298	299	0,8%	-6,9%	42
Aasiaat	<b>-38</b>	2.334	2.251	2.237	2.296	5,9%	-1,6%	45
Kangaatsiaq	<b>-56</b>	866	873	819	810	2,1%	-6,5%	45
Qeqertarsuaq	<b>-76</b>	656	677	601	580	1,5%	-11,6%	45
Qasigiannguit	<b>-91</b>	960	915	885	869	2,2%	-9,5%	45
Maniitsoq	<b>-93</b>	2.409	2.350	2.339	2.316	5,9%	-3,9%	43
Udenfor komm.	<b>-100</b>	282	253	202	182	0,5%	-35,5%	37
Narsaq	<b>-141</b>	1.393	1.408	1.269	1.252	3,2%	-10,1%	45
Uummannaq	<b>-181</b>	1.746	1.607	1.579	1.565	4,0%	-10,4%	45
Paamiut	<b>-197</b>	1.329	1.288	1.159	1.132	2,9%	-14,8%	42
Nanortalik	<b>-261</b>	1.618	1.585	1.383	1.357	3,5%	-16,1%	45
<b>Hele landet</b>	<b>1.835</b>	<b>37.252</b>	<b>38.499</b>	<b>38.846</b>	<b>39.087</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,9%</b>	<b>43</b>

Kilde: Grønlands Statistik

Tabellen viser, at arbejdskraften i de økonomisk trængte kommuner (og udefrakommende) flytter til kommuner med en lavere skat på arbejde.

## BILAG D – Proces for reoveringsprojekter

Udvælgelsen af de enkelte ejendomme sker ved brug af den faseopdelte beslutningsmodel. Modellen indeholder 2 faser med i alt 3 stoppunkter. På hvert stoppunkt skal der tages stilling til, om projektet skal videre eller om det ikke lever op til de skærpede krav. Disse 3 er: 1) Er bygningerne værd at reovere ud fra såvel tekniske som økonomiske betragtninger 2) Ligger B-overslaget for reoveringen inden for den afsatte bevilling (budget) og 3) Ligger A-overslaget inden for den afsatte bevilling (efter licitation).

### Forberedelsesfasen

I den første fase – forberedelsesfasen – udvælges bygningerne på baggrund af et »desktop studie«, hvor man på baggrund af tidligere data, oplysninger om demografi, migration, boligforsyningen og behovet på den pågældende lokalitet, PPV-planer og administrative og tekniske. Herefter sker der en besigtigelse af bygningerne, hvor der foretages en registrering og konkret vurdering, som i bund og grund er en validering af de oplysninger der forelå ved desktop studiet.

På baggrund af vurderingsmaterialet sker der en tilpasning af reoveringsprojektet og den første af i alt tre beslutninger skal træffes. Er disse bygninger værd at reovere ud fra såvel tekniske som økonomiske betragtninger.

#### 1. Udvælgelse

- 1.1. Der udvælges et antal grønne og blå boliger til nærmere vurdering.
- 1.2. Boligerne udvælges på basis af midler i finansloven, politiske ønsker og evt. øvrige strategier for udvikling af boligområdet.
- 1.3. Boligerne udvælges bl.a. på baggrund af opdaterede oplysninger i faktarapporterne i forhold til befolkningsudvikling, boligbehov og økonomisk grundlag
- 1.4. Der udvælges ca. 50 % flere boliger end den økonomiske ramme for at sikre, at projekterne ikke forsinkes, hvis den efterfølgende vurdering viser, at boligerne ikke bør reoveres.

#### 2. Besigtigelse

- 1.5. Der gennemføres en besigtigelse af de udvalgte boliger.
- 1.6. Besigtigelsen afrapporteres i en standardiseret digital tilstandsrapport, som sikrer ensartede og sammenlignelige resultater med tilhørende billedokumentation.
- 1.7. Besigtigelsen gennemføres på et repræsentativt udvalg af boligerne.
- 1.8. Der udarbejdes en tilstandsrapport, aktivitetsliste og prisoverslag for hver bolig.

#### 3. Vurdering

- 1.9. Der gennemføres en vurdering af hver enkelt bolig.
- 1.10. Vurderingen gennemføres efter et standardiseret skema med faste bedømmelseskriterier.
- 1.11. I vurderingen indgår faktorer som bl.a. infrastruktur, byggetekniske problemer, miljø, driftsøkonomi og boligefterspørgsel.

#### 4. Tilpasning

- 1.12. Reoveringsprojekterne tilpasses på basis af vurderingerne.

- 1.13. Evt. meget dårlige boliger flyttes til ny kategori (Gul/Rød) og udgår.
  - 1.14. Antallet af boliger i renoveringsprojekterne tilpasses de økonomiske rammer.
5. Godkendelse af renoveringsprojekter med foreløbigt prisoverslag
- 1.15. De lokale renoveringsprojekter med tilhørende prisoverslag godkendes enkeltvis.

De godkendte renoveringsprojekter har været igennem et nåleøjje, der sikrer at ejendommens konstruktioner, lejlighedernes indretning og rumdeling kan bringes op til nutidig standard, og fuldt ud vil kunne leve op til standarden for helt nye boliger, for så vidt angår klima og miljø, vedligeholdelse, drift og komfort samt ikke mindst – de økonomiske forhold, idet omkostningen maksimalt må beløbe sig op til 75% af prisen for et nybyggeri. Er de højere, gennemføres projektet ikke.

### Udførelsesfasen

For de ejendomme, som har bestået den første stoptest, igangsættes nu i en konkret projektering, baseret på endnu et besøg til ejendommen, hvor der foretages destruktive undersøgelser. Dette er vigtigt således projektet indeholder alle relevante oplysninger om hvilke arbejder der skal gennemføres. Efter endt projektering foreligger et revideret B-overslag (budget) over projektets økonomi.

Her kommer det andet af de tre stoppunkter. Viser B-overslaget en økonomi der ligger inden for den afsatte bevilling, gennemføres projektet. I modsat fald stoppes det med henblik på eventuel optimering. Prisen på nybyggeri er brugt til at opdele boligerne i fire kategorier på basis af deres vedligeholdelsesbehov i perioden 2009-2029 målt i kr. pr. m<sup>2</sup>.

Vedligeholdelsesbehovet er angivet som:

Lavt	< 25 % af pris på nybyggeri
Middel	25 - 50 % af pris på nybyggeri
Stort	50 - 75 % af pris på nybyggeri
Meget stort	> 75 % af pris på nybyggeri

Ligger projektet efter B-overslag på enten »middel« eller »lavt«, går projektet uden videre i udbud. Er projektet i kategorien »stort« sker der en yderligere granskning med henblik på besparelser og oprykning til »middel«. Er projektet på »meget stort« gennemføres det ikke.

Efter endt udbud kommer det tredje og sidste stoppunkt. Alt er nu køgt ned til et økonomisk spørgsmål, hvor det kan konstateres, om den samlede udgift opgjort som et A-overslag ligger inden for de afsatte midler eller ej. Det kan således afgøres endeligt efter licitationen, om renovering gennemføres eller om projektet aflyses i sidste time. Det vil høre til sjældenhederne i den faseopdelte beslutningsmodel, at projektet når helt til licitation for der at blive stoppet.

6. Projektering
- 1.16. De boliger, der indgår i planen, undersøges nærmere af en fagekspert med henblik på at afdække evt. skjulte fejl (destruktive undersøgelser) og miljøproblemer.
  - 1.17. Evt. fejl, som afdækkes, medfører en revurdering af, om boligen er egnet til renovering.
  - 1.18. Der foretages termografering af boligerne, og billedokumentation opdateres efter behov.
  - 1.19. På basis af undersøgelsen udarbejdes en revideret aktivitetsliste for hver enkelt bolig.
  - 1.20. Der udarbejdes planer for informering og evt. genhusning af lejere.
  - 1.21. Kommunen involveres i forhold til lokalplaner.
  - 1.22. Der udarbejdes projekteringsmateriale for hvert af de lokale renoveringsprojekter.

7. Godkendelse af projekteringsmaterialet
  - 1.23. Projekteringsmaterialet for de lokale renoveringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.
8. Udbud
  - 1.24. Udbudsformen vælges afhængigt af de konkrete opgaver og lokale forhold.
  - 1.25. Der udarbejdes udbudsmateriale for hvert af de lokale renoveringsprojekter.
9. Godkendelse af endelige renoveringsprojekter
  - 1.26. De endelige renoveringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.
10. Renovering
  - 1.27. Der indgås kontrakter med den/de vindende tilbudsgiver(e).
  - 1.28. Evt. genhusning af lejere igangsættes.
  - 1.29. Alle projekter forventes som udgangspunkt igangsat i det år, der er bevilget midler på finansloven.
  - 1.30. Projekterne afsluttes løbende og afhængigt af omfang afsluttes renoveringen typisk i det efterfølgende finansår.
11. Aflevering
  - 1.31. Ved aflevering udarbejdes driftsbudget for hver enkelt bolig/bygning på basis af en totaløkonomisk model.
  - 1.32. Driftsbudgettet skal anvendes som grundlag for den efterfølgende lejefastsættelse, så det sikres, at de renoverede boliger bliver selvfinansierende.

## BILAG E – Proces for saneringsprojekter

I lighed med renoveringsprojekter anvendes den faseopdelte beslutningsmodel også ved saneringsprojekter. Men i modsætning til renovering, hvor noget skal blive stående og bringes op på nutidig standard, skal man ved sanering fjerne noget bestående. I nogle tilfælde opføres noget nyt til erstatning for det sanerede, mens der i andre tilfælde ikke opføres noget nyt.

### Forberedelsesfasen

Denne fase er initieret på baggrund af en konstatering af, at noget byggeri er så ringe, at det ikke kan renoveres eller fordi bygningerne står tomme og ubrugte. Det vil sige at man på baggrund af tidligere data, oplysninger om demografi, migration, boligforsyningen og behovet på den pågældende lokalitet, PPV-planer og administrative og tekniske beskrivelser af ejendommene allerede har en stærk formodning om at de skal saneres. Herefter sker der en besigtigelse med registrering og der foretages en vurdering, som i bund og grund er en validering af de oplysninger der allerede forelå.

Processen for saneringsprojekter indeholder ligeledes tre stoppest: 1) Myndighedstilladelser og påbud 2) Tilladelser til sanering 3) A-overslag efter licitation.

Den første stoppest hviler i det væsentlige på myndighedstilladelser og påbud. Hertil kommer ledninger i terræn. Hvis der kan opnås de nødvendige tilladelser til at sanere ejendommen, kører opgaven videre til projektering.

Der kan fremkomme myndighedspåbud, der er så omfattende at økonomien for saneringsprojektet kan skride. Blok P i Nuuk er et godt eksempel herpå. Hvis der findes en "lempelig" løsning på at håndtere og

bortskaffe PCB-holdigt byggeaffald, vil opgaven kunne løses for omkring 26 mio. kr. mens en "restriktiv" løsning vil kræve op til 70 mio. kr.

Efter endt projektering indtræffer det næste stoppunkt. Igen er spørgsmålet i det væsentlige koncentreret om der kan opnås de nødvendige tilladelser til at bortskaffe ejendommen. Hvis dette er tilfældet, kører opgaven videre til udbud. Udover manglende opnåelse af nødvendige myndighedsgodkendelser, vil økonomien altid være en faktor. Udstedes der særligt byrdefulde påbud vil de i værste fald kunne medføre at saneringen ikke gennemføres og bygninger blot holdes kolde.

I øjeblikket holdes der f.eks. blokke tomme og kolde i Qaqortoq, Narsaq, Paamiut, Maniitsoq, Kangaamit, Nuuk og Qeqertarsuaq.

Ved licitationen afgøres om saneringen kan gennemføres indenfor den afsatte bevilling. Ved netop saneringsprojekter er der en væsentlig usikkerhed på grund af de materialer der har været anvendt i byggeriet og som senere er blevet forbudte på grund af deres miljøskadelige virkning.

## 1. Udvalgelse

- 1.1. Der udvælges et antal bygninger med gule og røde boliger til nærmere undersøgelse.
- 1.2. Bygningerne udvælges på basis af midler i finansloven, politiske ønsker og evt. øvrige strategier for udvikling af boligområdet.
- 1.3. Boligerne udvælges bl.a. på baggrund af opdaterede oplysninger i faktarapporterne .

## 2. Undersøgelse

- 1.4. Der gennemføres en grundig undersøgelse af de udvalgte bygninger.
- 1.5. Undersøgelsen gennemføres i henhold til en standardiseret model af en faglig ekspert.
- 1.6. Der gennemføres en undersøgelse af evt. miljømæssige problemer (PCB, Asbest).
- 1.7. Bygningens fundament, herunder evt. pilotering, undersøges og vurderes.
- 1.8. Evt. muligheder for at genbruge del af bygningen vurderes.
- 1.9. Der udarbejdes en detaljeret rapport med beskrivelse af undersøgelsens resultater, anbefalinger og prisoverslag.

## 3. Vurdering

- 1.10. Der gennemføres en vurdering af hver enkelt bygning.
- 1.11. Vurderingen gennemføres efter et standardiseret skema med faste bedømmelseskriterier.
- 1.12. I vurderingen indgår faktorer som bl.a. miljø (PCB, asbest), behovet for at frigøre arealet, forsyningsledninger og øvrig infrastruktur.

## 4. Tilpasning

- 1.13. Saneringsplanen tilpasses på basis af undersøgelserne.
- 1.14. Evt. meget dyre bygninger, hvor der ikke er behov for arealet, udsættes og udgår af planen.
- 1.15. Antallet af bygninger i saneringsprojekterne tilpasses de økonomiske rammer.

## 12. Godkendelse af saneringsprojekter med foreløbigt prisoverslag

- 1.16. De lokale saneringsprojekter med tilhørende prisoverslag godkendes enkeltvis.

## Udførelsesfasen

13. Projektering

- 1.33. Der gennemføres en detaljeret projektering af saneringsprojekterne.
- 1.34. Håndtering af evt. miljømæssige problemer (PCB, asbest) planlægges i samarbejde med fageksperter.
- 1.35. Evt. genbrug af fundament og/eller bygningsdele planlægges.
- 1.36. Kommunen involveres i forhold til lokalplaner og brug af det frigjorte areal.
- 1.37. Der udarbejdes projekteringsmateriale for hvert af de lokale saneringsprojekter.

14. Godkendelse af projekteringsmaterialet

- 1.38. Projekteringsmaterialet for de lokale saneringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.

15. Udbud

- 1.39. Udbudsformen vælges afhængigt af de konkrete opgaver og lokale forhold.
- 1.40. Der udarbejdes udbudsmateriale for hvert af de lokale saneringsprojekter.

16. Godkendelse af endelige saneringsprojekter

- 1.41. De endelige saneringsprojekter vurderes og godkendes enkeltvis.

17. Sanering

- 1.42. Der indgås kontrakter med den/de vindende tilbudsgiver(e).
- 1.43. Alle projekter forventes som udgangspunkt igangsat i det år, der bevilges midler på finansloven.
- 1.44. Projekterne afsluttes løbende afhængigt af omfang.

18. Aflevering

- 1.45. Ved aflevering udarbejdes dokumentation for korrekt håndtering af evt. miljøbelastende materialer.

|  
|