



## Notat

Til Naalakkersuisuts hjemmeside

11-09-2024  
Sags nr.: 2023 - 16877  
ID nr.: 93839668

### 'Sammen om sunde boliger – en renoveringsindsats af Selvstyrets boligmasse'

Postboks 909  
3900 Nuuk  
Tlf.: (+299) 34 50 00  
E-mail: box909@nanoq.gl  
www.naalakkersuisut.gl

Nærværende notat er udarbejdet af Departementet for Boliger og Infrastruktur. Notatet beskriver renoveringsindsatsen af Selvstyrets boligmasse 'Sammen om sunde boliger'.

Det samlede akkumulerede vedligeholdelsesbehov i Selvstyrets boligmasse er i 2022 opgjort til ca. 2,5 mia. kr. Tilstandsvurdering af Selvstyrets boliger viser, at der er et manglende vedligehold i alle byer. Det akkumulerede vedligehold og omkostningerne forbundet hermed, stiger år for år efterhånden som vedligeholdelsesbehovet forøges og flere skader opstår. Såfremt der ikke sættes ind og udviklingen vendes, vil situationen kun blive forværret.

Der er store samfundsmæssige værdier bundet op i det offentlige boliger og det har derfor stor økonomisk betydning at sikre vedligeholdelsen af boligmassen. Dertil medfører den manglende vedligeholdelse sundhedsrisici og akutte skader på boligmassen. Sidstnævnte giver øget omkostninger til renovering og tomgang, da skaderne medfører øgede omkostninger til udbedringerne og flere boliger, der ikke vil kunne bebos.

Undersøgelser af boligafdelingernes budgetter har vist, at huslejeindtægterne i boligafdelingerne ikke kan dække omkostningerne til drift og vedligehold. Der afsættes årligt 35 mio. kr. til *Planlagt Periodisk Vedligehold* (PPV). Dette udgør omkring 20 % af det faktiske behov på 150 mio. kr. pr. år. Dertil kommer et årligt underskud på boligafdelingernes daglige drift på omkring 5 mio. kr. De mange år med underfinansiering og nedprioritering af PPV har over tid resulteret i det store akkumulerede vedligeholdelsesbehov.

#### *Renoveringsindsatsen*

Den samlede renoveringsindsats tager udgangspunkt i følgende faseopdelte model, hvor implementeringsplanen indeholder renoveringsindsatsens 1. fase, der skal føre til 2. og 3. fase:

#### **Fase 1** - Stop forøgelsen af manglende vedligehold og yderligere udvikling i følgeskader

- Genoprettelse af bygningsdele der udgør en sikkerheds- eller sundhedsrisiko (akutte opgaver)
- renovering og udskiftning af bygningsdele umiddelbart før der opstår defekter, som leder til fordyrende følgeskader og sundhedsrisici (tilstandskaracter på mellem 2,5- 4)

#### **Fase 2** – Kurven er knækket og det akkumulerede vedligehold vokser ikke

**Fase 3** – Det manglende vedligehold er nedbragt/fjernet og der er opnået balance og bæredygtig PPV, hvor den årlige vedligeholdelse modsvarer behovet.

### Renoveringsindsatsen - udbud

De enkelte opgaver i planen, samt deres endelige udformning i forbindelse med et senere udbud, vil blive tilpasset de lokale forhold i branchen. Der tages udgangspunkt i en fordeling af opgaver for hvert bosted, fordelt over hele landet med udgangspunkt i behov og kapacitet. Dertil laves der større udbudspakker med opgaver over længere tid, som giver branchen bedre forudsætninger for at planlægge deres arbejde og investeringer, samt incitament til at investere i materiel og personale. Dette vil forventeligt samtidig bidrage til, at flere virksomheder vil have mulighed for at tage flere lærlinge og dermed medvirke gradvist til at øge kapaciteten i bygge- og anlægsbranchen. Der vil blive set på, hvordan tilrettelæggelsen af udbuddene kan fremme dette vigtige delmål.

Opgaver med formål at levetidsforlænge boligerne vil typisk være mindre standardopgaver, der vil kunne udbydes med et jævnt interval. Der vil for disse opgaver blive udarbejdet standardudbud, indeholdende en kort og klar beskrivelse af opgavens omfang og udførelse. Disse opgaver vil typisk være fagspecifikke, hvormed mindre entreprenører vil kunne påtage opgaven. Opgaverne vil blive samlet i klumper, for at gøre det muligt at tiltrække entreprenørerne. Tidsplanen for udførelse vil tage udgangspunkt i den stedlige kapacitet i videst muligt omfang.

De større og mere komplekse opgaver vil som udgangspunkt blive udbudt som funktionsudbud. Ved funktionsudbud stilles der krav til resultatet, altså hvad den færdige bygningsdel skal leve op til at kunne. Derved flyttes en del af ansvaret for opgaveløsningen til entreprenøren, hvorved entreprenørens viden, erfaring og produktionsapparat i højere grad kan indgå i opgaveløsningen.

INI A/S gennemfører årligt en række opgaver for boligafdelingernes henlagte midler til PPV. Det foreslås, at disse midler medtages i finansieringen af implementeringsplanen og at de dermed udmøntes i henhold til denne. De renoveringstiltag, INI A/S står for i dag, understøtter ikke nødvendigvis ambitionen om at genoprette Selvstyrets boligmasse og stoppe øgningen af manglende vedligehold, da midlerne ikke altid prioriteres der, hvor behovet er størst og hvor midlerne kan gøre mest gavn.

Ved at medtage boligafdelingernes henlagt PPV-midler i den samlede renoveringspulje sikres det, at midlerne prioriteres mest hensigtsmæssigt i forhold til hvad der gør mest gavn, samt bidrager til at knække kurven og stoppe øgningen af det manglende vedligehold. Når midlerne sammenlægges, frigives der således flere midler til implementeringsplanen og muliggør en ønskelig synergieffekt.

Det samlede ansvar for renoveringsindsatsen placeres hos Renoveringssekretariatet, der har kendskab til bygningerne og den største erfaring med gennemførelse af større renoveringsopgaver. INI A/S vil fokusere på sin kernekompetence administration og bidrage med lokalkendskab, kontakt til beboerne, samt være ansvarlig for mindre vedligeholdelsesopgaver, der kræver adgang til borgernes hjem. Dermed kan kompetencerne i INI A/S' tekniske stab fortsat udnyttes. INI A/S vil stå for opdateringen af IPV'en efterhånden som renoverings- og vedligeholdelsesopgaverne gennemføres.

### 1. Fase - Implementeringsplanen

Departementet for Boliger og Infrastruktur har udarbejdet en plan for renoveringsindsatsen, der fastsætter de næste 20 års renoveringsopgaver i Selvstyrets boligmasse. Planen er udarbejdet på baggrund af Renoveringssekretariatets indsigt i de konkrete boliger, samt data fra den tidligere

gennemførte tilstandsvurdering af Selvstyrets boligmasse i *Informations- og Planlægningsværktøjet (IPV)*, hvori implementeringsplanen er indarbejdet som en særskilt database. Dette muliggør at planen løbende vil kunne opdateres, samt benyttes til afrapportering om renoveringsindsatsens fremskridt jf. tekstanmærkning nr. 3 til *hovedkonto 20.11.51 Effekter af reformtiltag*.

På grund af den begrænsede kapacitet i branchen er det ikke muligt at genoprette hele boligmassen på en gang. En hård prioritering af renoveringsopgaverne er derfor nødvendig.

I implementeringsplanen tages der derfor hensyn til:

- behovet for kapacitet til nybyggeri, erstatningsbyggeri samt akutte opgaver,
- kapacitet til andre større anlægsprojekter,
- behovet for kapacitet til de øvrige sektorer, herunder et potentielt manglende vedligehold i Selvstyrets øvrige bygningsmasse og
- til projekter i kommunalt og privat regi.

Ambitionen for implementeringsplanen er at udarbejde en langsigtet og pragmatisk plan, der giver et realistisk bud på en renoveringsindsats, der kan bremse og stoppe forøgelsen af det manglende vedligehold, og som på sigt vil betyde at vedligeholdelsesbehovet kan indhentes.

Mængden af opgaver der fremgår af planen år for år, tager udgangspunkt i den forventede lokale kapacitet og behov. Der skal hvert år være en vis kapacitet til rådighed til akutte opgaver, samt til nybyggeri og erstatningsbyggeri.

Det dynamiske i planen er nødvendigt ud fra en betragtning om, at det ikke kan undgås at planen vil blive præget af en vis usikkerhed, da der er tale om det bedste bud på en langsigtet og realistisk renoveringsindsats, baseret på den viden der på nuværende tidspunkt eksisterer om boligerne, boligbehovet og kapaciteten bygge- og anlægsbranchen. Planen vil derfor løbende skulle opdateres og tilpasses, efterhånden som indsatsen realiseres eller virkeligheden ændre sig. Dette kan være ændringer i boligbehovet, som følge af ændringer i bosætningsmønstre, de politiske prioriteringer, de tilgængelige midler og branchens kapacitet eller at følgeskader og vedligeholdelsesbehovet udvikler sig hurtigere end antaget. Såfremt behovet opstår, skal det være muligt at skrue op eller ned for indsatsen i planen.

#### Prioriteringsprincipper - implementeringsplan

Følgende tilstandskarakter fremgår af IPV'en:

- 1,0 Bygningsdel fremstår som ny
- 1,5 Bygningsdel fremstår næsten som ny
- 2,0 Lidt slidt, fungerer dog efter hensigten
- 2,5 Noget slidt, men uden skader - fungerer efter hensigten
- 3,0 Meget Slidt, begyndende skader og mangler
- 3,5 Flere skader og mangler
- 4,0 Nogle defekter. Bygningsdel skal genoprettes eller udskiftes men udgør ingen fare
- 4,5 Mange defekter. Bygningsdel skal genoprettes eller udskiftes men udgør endnu ingen fare
- 5,0 Mange defekter og evt. risiko for sikkerhed og sundhed

Udgangspunktet for implementeringsplanen er levetidsforlængelse og genoprettelse af bygningsdele med en tilstandskarakter på mellem 2,5 og 4. Disse bygningsdele vurderes at have et manglende vedligehold, samt at være i en tilstand, hvor de ikke udgør en fare og kan udskiftes

inden der opstår omfattende skader. Nogle af bygningsdelene vil være i en tilstand, hvor der allerede er eller vil opstå skader før den planlagte udskiftning i implementeringsplanen. Disse opgaver vil blive håndteret i den akutte indsats, mens der afsættes midler i finansieringsplanen til eventuelle øgede omkostninger.

Bygningsdele med en tilstandskarakter på mindre end 2,5, har en tilstand, hvor der ikke vurderes at være et manglende vedligehold. Bygningsdele med en tilstandskarakter på over 4 vurderes at være i en tilstand, hvor der enten er opstået omfattende skader og derfor være omfattet af den akutte indsats, eller være i boliger med en samlet tilstandskarakter på over 4 og derfor være bestemt til nedrivning.

Levetidsforlængelse, frem for en genopretning af bygningsdelene prioriteres i implementeringsplanens første periode, for at bremse forøgelsen af det manglende vedligehold og dermed give noget luft, for senere at kunne fokusere på genopretningen. Med levetidsforlængelse menes mindre reparationer eller andre tiltag, der kan udskyde behovet for egentlig udskiftning eller større renovering af den pågældende bygningsdel. Da der er tale om mindre tiltag, vil flere bygningsdele kunne levetidsforlænges for den samme pris, som det vil koste at genoprette og udskifte få bygningsdele. Sideløbende med levetidsforlængelsen vil der også blive fortaget genopretning af de mest trængende bygningsdele, for at det manglende vedligehold ikke kun udskydes til fremtiden.

På grund af størrelsen på det manglende vedligehold er renoveringsopgaverne prioriteret ud fra følgende principper:

- *Vis vand væk.* Vand er den skadevolder der giver de største følgeskader. Det er derfor de bygningsdele, der holder vandet ude eller er forbundet med mulighed for vandskader der prioriteres først. Disse bygningsdele vurderes derfor at have størst betydning for at stoppe forøgelsen af af det manglende vedligehold.
  - Overordnet er der tale om følgende bygningsdele: tag, badeværelser, fuger, facader, vinduer, installationer samt ventilation/udsugning.
  - I den forbindelse prioriteres der ud fra de bygningsdele, hvis følgeskader i forbindelse med vandindtrængen har størst konsekvens.
- Bygningsdelene prioriteres ud fra geografi samt bygningsdelens placering, da der på grund af landets størrelse er store geografiske og klimatiske forskelle. Det vil derfor være forskelligt fra by til by, hvilke bygningsdele, der giver de største følgeskader, samt hvilke bygningsdele der er mest renoveringsstrængende.
  - De bygningsdele, der typisk vil være påvirket af geografi og placering, er facade og vinduer.

Under renoveringsindsatsens første fase vil der være en længere periode, hvor renoveringsindsatsen er påbegyndt, men hvor det manglende vedligehold fortsat vokser og hvor følgeskader fortsat vil opstå. Dette skyldes, der ved bygningsdele med en tilstandskarakter på 3,5 eller over, er begyndt at opstå skader, mangler og defekter. Dertil betyder prioriteringen af renoveringsopgaverne, at der i en længere periode vil være bygningsdele, som vil trænge til vedligeholdelse eller genopretning, men som ikke vil indgå i implementeringsplanen.

Der vil her være tale om bygningsdelene, der ikke er forbundet med store følgeskader og som derfor ikke vil øge omkostningerne forbundet med det manglende vedligehold. Disse bygningsdele vil derfor først blive håndteret, når skaderne er i et omfang, hvor der er behov for akut udbedring eller i forbindelse med igangsættelsen af fase 2 i renoveringsindsatsen. Dette

betyder, den enkelte beboer vil opleve at dele af deres nedslidte boliger indenvendigt ikke udbedres. Der vil blive udarbejdet en kommunikationsstrategi til INI A/S.

### Forudsætninger og usikkerheder

Forudsætningen for at stoppe forøgelsen af og på sigt nedbringe det manglende vedligehold, er at prioriteringen af renoveringsopgaverne og de levetidsforlængende tiltag virker efter hensigten og at øvrige reformtiltag for at øge kapaciteten i branchen igangsættes og virker. Der udarbejdes en selvstændig plan for sidstnævnte, som der skal koordineres i forhold til.

Det forudsættes i implementeringsplanen, det er muligt at skubbe renoveringsopgaverne ved at gennemføre levetidsforlængelse. Formålet med dette er at sikre, der ikke opstå omfattende følgeskader inden bygningsdelene genoprettes. Dertil er der i både implementeringsplanen og 2. fase af renoveringsindsatsen indarbejdet en forøgelse af antal opgaver, der udføres per år, hvilket forudsættes af at der sker en forøgelse af kapaciteten i branchen.

### 2. fase

I renoveringsindsatsens fase 2 er kurven knækket; det akkumulerede vedligehold vokser ikke yderligere og er begyndt at blive nedbragt. I denne fase indgår de resterende bygningsdele, der ikke indgår i implementeringsplanen. Bygningsdele der indgår i implementeringsplanen vil under denne fase fortsat vedligeholdes og genoprettes. Dermed vil alle bygningsdele i denne fase indgå i vedligehold og genopretningsarbejdet. Det forventes at denne fase vil kunne igangsættes inden for en periode på 10 år, da der på dette tidspunkt vil være frigivet tilstrækkelig kapacitet fra fase 1.