



Notat

Til Naalakkersuisut hjemmeside

11-09-2024
Sags nr.: 2023 - 4613
ID nr.: 93840209

Finansieringsplan – forudsætninger og økonomiske konsekvenser

Nærværende notat er udarbejdet af Departementet for Boliger og Infrastruktur. Notatet beskriver finansieringsplanen af renoveringsindsatsen af Selvstyrets boligmasse 'Sammen om sunde boliger' beskrevet i bilag 1.

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

Finansieringsplanen beskriver finansieringen af renoveringsindsatsen over en periode på 20 år, fra 2025 til 2044.

I finansieringsplanen indgår to yderligere udgiftsspor; nybyggeri og akutte opgaver. Ligesom en renoveringsindsats er nødvendig, er det også nødvendigt med en jævn fornyelse af boligmassen, som konsekvens af den demografisk udvikling. Sporene er indsat for at sikre, at der afsættes midler til den nødvendige finansiering af øvrige projekter på boligområdet, samt sikre at der er en tilstrækkelig kapacitet i branchen til opgaver ud over renoveringsindsatsen. Midlerne til nybyggeri er afsat i forhold til allerede kendte kommende projekter og det forventede behov, mens midlerne til akutte opgaver er afsat i forhold til hvad der benyttes i dag.

INI A/S gennemfører årligt en række opgaver for boligafdelingernes henlagte midler til Planlagt Periodisk Vedligehold (PPV). Det foreslås at disse midler medtages i finansieringen af implementeringsplanen og at de dermed udmøntes i henhold til denne. Ved at medtage boligafdelingernes PPV-midler i den samlede renoveringspulje, sikres det at midlerne prioriteres mest hensigtsmæssigt i forhold til hvad der bidrager til at knække kurven og stoppe øgningen af det manglende vedligehold. Når midlerne sammenlægges, frigives der flere midler til renoveringsindsatsen og muliggør den ønskelige synergieffekt.

Udgangspunktet for finansieringsplanen har været boligreformens ambition om at skabe *et boligområde i balance*. En forudsætning i finansieringsplanen er derfor at boligafdelingernes økonomi skal være i balance. I planen foreslås derfor en tilpasning af huslejen, der indebærer at der gennem huslejen kan afsættes midler til en bæredygtig PPV.

En bæredygtig PPV beskriver det beløb, der årligt skal afsættes, for at der er tilstrækkelige midler i boligafdelingerne til at foretage de nødvendige vedligeholdelsesopgaver for egne midler. En bæredygtig PPV for Selvstyrets boliger er senest beregnet til 150 mio. kr. pr. år. Ved renoveringsindsatsen afslutning, efter en 20-årig periode, vil alle renoveringsopgaver i Selvstyrets boligmasse kunne afholdes over huslejen, uden bidrag fra landskassen.

Tillige foreslås en tilpasning af huslejen svarende til 5 mio. kr. om året, der skal dække det nuværende underskud på boligafdelingernes drift, samt en årlig prisregulering.

Det anbefales at der i forbindelse med tilpasningerne af huslejen, gennemføres tilpasninger af den eksisterende boligsikringsordning, for at beskytte borgere med få midler til rådighed.

Følgende poster indgår i finansieringsplanens 1. fase:

Spor 1 – Udgifter til renovering:

- Implementeringsplan renovering – tilstandskarakter 2,5-4.
- Implementeringsplan vedligehold – alle tilstandskarakterer.
- Omkostninger til potentielle følgeskader (15%) – der er ved visse bygningsdele i implementeringsplanen allerede opstået følgeskader. Disse følgeskader vil betyde øget omkostninger til renoveringsopgaverne. Dertil er der også afsat midler til usikkerhederne i prissætningen. Midlerne afsat under denne post beskriver dermed de formodede ekstra omkostninger for de planlagte renoveringer.

Spor 2 – Nybyggeri – omkostninger til allerede planlagte projekter, samt forventede projekter.

Spor 3 – Akutte opgaver:

- Akutte opgaver – forventede omkostninger til akutte skader. Denne post beskriver de mulige og formodede omkostninger til behovet for udskiftning af bygningsdele før forventet, samt omkostninger til skimmelrenoveringer.

Alle spor – Samlede udgifter

Midler til rådighed:

- Bevilling – den årlige anlægsbevilling
- PPV-henlæggelser – beskriver de årlige PPV-henlæggelser i boligafdelingerne, som de ser ud i dag. I dag henlægges årligt omkring 35 mio. kr. i boligafdelingerne til PPV. Det foreslås, disse midler medtages i finansieringen af implementeringsplanen og at de dermed udmøntes i henhold til denne. Dette er for at sikre at midlerne udmøntes mest hensigtsmæssigt. I PPV er indarbejdet huslejetilpasninger.
- Henlæggelser – beskriver nuværende henlæggelser til PPV i boligafdelingerne, samt merbevillinger fra afsluttede projekter.
- Samlet bevilling – beskriver de samlede afsatte midler til boligområdet.

Resultat

- Difference på udgifter og bevilling – beskriver differencen mellem de samlede udgifter til renovering og anlæg og de samlede bevillinger.

Følgende poster indgår i finansieringsplanens 2. fase:

Spor 1 – Udgifter til renovering:

- Implementeringsplan renovering – tilstandskarakter 2,5-4. Der vil efter de første 10 år fortsat være renoveringsopgaver under implementeringsplanen.
- Implementeringsplan vedligehold – alle tilstandskarakterer. Der vil efter de første 10 år fortsat være vedligeholdelsesopgaver under implementeringsplanen.
- Implementeringsplan – tilstandskarakter 1-2. I fase 2 igangsættes renovering af de bygningsdele der indgik i implementeringsplan med tilstandskarakter 1-2.
- Øvrige bygningsdele – I fase 2 igangsættes renovering af de øvrige bygningsdele registreret i IPV'en.

- Omkostninger til potentielle følgeskader 25% - der er ved visse bygningsdele allerede opstået følgeskader, disse følgeskader vil betyde øget omkostninger til renoveringsopgaverne.

Spør 2 – Nybyggeri – omkostninger til allerede planlagte projekter, samt forventede projekter.

Spør 3 – Akutte opgaver:

- Akutte opgaver – forventede omkostninger til akutte skader. Denne post beskriver de mulige og formodede omkostninger til behovet for udskiftning af bygningsdele før forventet, samt omkostninger til skimmelrenoveringer.

Alle spor – Samlede udgifter:

Midler til rådighed:

- Bevilling – den årlige anlægsbevilling
- PPV-henlæggelser – beskriver de årlige PPV-henlæggelser i boligafdelingerne. På dette tidspunkt forventes de årlige PPV-henlæggelser at være tilsvarende de samlede omkostninger til renovering og vedligehold.
- Samlet bevilling – beskriver de samlede afsatte midler til boligområdet.

Resultat:

- Difference på udgifter og bevilling – beskriver differencen mellem de samlede udgifter til renovering og anlæg og de samlede bevillinger. Denne post beskriver det forventede lånebehov.

Der er tale om en dynamisk finansieringsplan der skal opdateres årligt.

Tabel over udgifter i finansieringsplanen til de 3 spor i afrundet mio. kr.

Fase 1 – Stop øgningen											
	Total 2025-34	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Spør 1 – renoveringsindsats	1.205	159,5	110,8	94,1	90,7	111,7	92	113	159,3	123,6	150,3
Spør 2 – nybyggeri	545	60	60	60	55	55	55	50	50	50	50
Spør 3 – akutte opgaver	210	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Fase 2 – nedbring efterslæbet											
	Total 2035-44	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Spør 1 – renoveringsindsats	1.560,7	147,1	110,1	216,6	137	118	125	158	303,2	148,3	97,4
Spør 2 – nybyggeri	630	45	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Spør 3 – akutte opgaver	155	20	15	15	15	15	15	15	15	15	15

I renoveringsindsatsens 1. fase afsættes midler til gennemførelse af renoveringsopgaver for samlet 1,2 mia. kr. over en 10-årig periode, svarende til et gennemsnit på 120 mio. pr. år. Dertil afsættes årligt 15 mio. kr. pr. år til akutte opgaver, dog 25 mio. kr. det første år, svarende til samlet 160 mio. kr. over en 10-årig periode.

I renoveringsindsatsens 2. fase afsættes midler til gennemførelse af renoveringsopgaver for samlet 1,56 mia. kr. over en 10-årig periode, svarende til et gennemsnit på 156 mio. pr. år. Dertil afsættes årligt 10 mio. til akutte opgaver, det første år 15 mio. kr., svarende til samlet 105 mio. kr. over en 10-årig periode.

Bevillinger på finansloven

I finansieringsplanen forudsættes det at indbetalingen af kapitalafkastet fra Selvstyrets boligmasse forbliver i Landskassen. Indtægten udgør ca. 40 mio. kr. årligt. Såfremt kapitalafkastet skal blive i boligafdelingerne, vil det være nødvendigt at prioritere midlerne et andet sted fra indenfor Landskassens bevillinger. Jf. tekstanmærkning nr. 9 til *hovedkonto 72.10.16 Drift af Udlejningsboliger, kapitalafkast*, bemyndiges Naalakkersuisut at anvende nettoprovenuet til dækning af boligrenoveringsprojekter, som bevillingsmæssigt afholdes inden for den bevillingsmæssige ramme på *hovedkonto 89.72.12 Boligprojekter og Erstatningsbyggeri*.

Der afsættes årligt 133 mio. kr. på finansloven til boligbyggeri og renoveringsprojekter under *hovedkonto 89.72.12 Boligprojekter og Erstatningsbyggeri*. Heraf afsættes i gennemsnit 90-100 mio. kr. til renoveringsprojekter, hvor resten af bevillingen afsættes til nedrivningsprojekter og nybyggeri. Renoveringsopgaverne omfatter såvel større renoverings- og vedligeholdelsesopgaver, samt skimmelbekæmpelse. Der er i alle tilfælde tale om opgaver, der ikke kan gennemføres inden for rammerne af normal drift og PPV-midler i Selvstyrets boligafdelinger.

Herudover er der i de sidste år afsat midler til ekstraordinært tilskud til Selvstyrets boligafdelinger, pga. flere boligafdelinger har for små huslejeindtægter for at opretholde balance i afdelingernes økonomi. Der er afsat 6,2 mio. kr. i gennemsnit i årene 2022-2024.

En tilpasning af huslejen er nødvendig, såfremt boligområdets økonomi skal i balance. Såfremt der ikke indføres en omkostningsbestemt husleje, vil vedligeholdelse af Selvstyrets boligmasse i fremtiden fortsat skulle afholdes af landskassen. Dette skaber en fortsat ulighed mellem borgere i den private og offentlige boligforsyning, hvor borgere der bor privat, betaler omkostningsbestemt husleje, samtidig med at de bidrager til vedligeholdelsen af Selvstyrets boligmasse over skatten.

Finansieringsplan – 15 års huslejeregulering fra år 2027-2041

Finansieringsplanen beskriver finansieringen af renoveringsindsatsen over en periode på 20 år, fra 2025 til 2044, med en huslejetilpasning der indføres over en periode på 15 år, fra 2027 til 2041. Det vil kræve en tilpasning af huslejen på 3,7% pr. år for at opnå en bæredygtig PPV på 150 mio. kr. pr. år efter 15 år. Dertil kommer en tilpasning for at dække underskuddet på driften på 5 mio. kr., hvilket giver en samlet tilpasning af huslejen på 3,8% pr. år over en periode på 15 år.

I finansieringsplanens 1. og 2. faser er afsat samlet 2,77 mia. kr. under spor 1 til renoveringsindsatsen, her ikke medtaget omkostninger til akutte opgaver. Dertil opkræves samlet 1,89 mia. kr. til PPV over huslejen. Dermed afholdes 871,5 mio. kr. af omkostningerne til renoveringsindsatsen over landskassens bevillinger på *hovedkonto 89.72.12 Boligprojekter og Erstatningsbyggeri*. Hertil kommer afsatte midler under spor 3 til akutte opgaver på samlet 365 mio. kr.

I Fase 1 (2025-2034) er der over perioden samlet 72,6 mio. kr. eller årligt mellem 0,2 til 23,9 mio. kr., som kan disponeres til andre formål, eksempelvis ekstra indsatser til boligbyggeri. Der er hvert år flere midler til rådighed end estimerede opgaver.

I Fase 2 (2035-2044) er der over perioden samlet 265,9 mio. kr., som kan disponeres til andre formål, eksempelvis ekstra indsatser til boligbyggeri. Der er dog årligt større udsving i forhold til bevillingens størrelse, mens underskuddene i 2037 og 2042 skal dækkes af overskuddet fra tidligere år, idet uforbrugte bevillinger kan henlægges til kommende års opgaver.

1. Fase – Resultat af finansieringsplan, difference på udgifter og bevilling i mio. kr.										
Total 2025- 34	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
-72,6	-0,5	-0,2	-0,8	-11,3	-0,7	-23	-23,9	-0,7	-17,7	-3,6
2. Fase – Resultat af finansieringsplan, difference på udgifter og bevilling i mio. kr.										
Total 2035- 44	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
-265,9	-14,7	-45	53	-35,4	-63,6	-66,1	-42,9	103,2	-51,7	102,6

Huslejen vil i 2041 komme op på et niveau, hvor den kan dække en bæredygtig PPV. Der vil imidlertid fortsat i perioden efter 2040 være behov for bidrag fra landskassen til renoveringsindsatsen, da der på dette tidspunkt fortsat er et manglende vedligehold der skal håndteres.