

Ineqarnermut, Attaveqarnermut Aatsitassanullu Naalakkersuisoq  
Landsstyremedlem for Boliger, Infrastruktur og Råstoffer

Landstingsmedlem Agathe Fontain  
-/ her

## Spørgsmål vedr. byggeriet af nye andelsboliger på Tuapannguit i Nuuk

Kære Agathe,

Tak for de fremsendte spørgsmål. Jeg er glad for at du har henvendt dig for at få uddybet sagen omkring byggeri af andelsboliger på Tuapannguit i Nuuk.

Jeg har noteret mig, at du i forbindelse med Finansudvalgets behandling af sagen havde nogle bemærkninger til indstillingerne. Derfor har jeg fremsendt et kort brev til Landstingets Finansudvalg som opfølgning på Finansudvalgets behandling af sagen. Jeg vedlægger mit brev til Finansudvalget til orientering, ligesom jeg fremsender nærværende brev til Landstingets Finansudvalg og Infrastruktur- og Boligudvalget. Jeg er sikker på, at begge udvalg finder dine spørgsmål meget relevante og også er interesseret i at læse besvarelserne.

Jeg vil nedenfor forsøge at besvare dine spørgsmål så grundigt som muligt, og du er velkommen til at vende tilbage, hvis der er spørgsmål, du vil have yderligere uddybet.

1. *Hvad er Landsstyrets vurdering af disse anbringender? Der ønskes en særskilt vurdering af hvert enkelt anbringende samt en samlet vurdering.*

Min besvarelse til dette spørgsmål knytter sig til de punkter, du fremfører under begrundelser i dit brev, og som bygger på et notat, Tegnestuen Nuuk har sendt til Finansudvalget. Jeg kan oplyse, at notatet ikke er fremsendt til mig eller mit landsstyreområde, men jeg har fået en kopi af notatet af entreprenørfirmaet Perma-green.

**1 A:** *Blok T var i en væsentlig dårligere forfatning end Blok Q, R og S, hvorfor det ikke giver mening at basere et økonomisk overslag for renoveringen af blok Q, R og S på erfaringerne fra renoveringen af blok T.*

15. juni 2007  
J.nr.  
38.46/06/Tuapannguit

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

A/S Boligselskabet INI (INI), der varetager Hjemmestyrets administration af Hjemmestyrets udlejningsboliger, har udarbejdet tilstandsrapporter over Blok Q, R og S.

INI har konstateret, at renoveringsbehovet for Blok Q, R, S og T var på samme niveau, dog var de udvendige betondele på Blok T ringere end i de øvrige blokke.

Udgiften til renovering af de udvendige betondele i forbindelse med renoveringen af Blok T udgjorde 5,9 mio. kr. ud af den samlede renoveringsudgift på ca. 41 mio. kr. Bygningsmyndigheden har pålagt Hjemmestyret, at såfremt Blokkene Q, R og S renoveres, skal brystningerne på altanerne udføres tilsvarende på Blok T. Derfor må det skønnes, at prisen for den udvendige betonrenovering ikke bliver væsentligt anderledes for de øvrige blokke, på trods af at den udvendige beton i Blok T var i dårligere stand end Blok Q, R og S.

Jeg vurderer på den baggrund, at der har været et rimeligt grundlag for at sammenligne projekterne.

Desuden er det ikke alene renoveringsprisen, der har været afgørende for valg af projektet med byggeri af andelsboliger. Overordnet er dette projekt valgt, fordi Landsstyret mener, det vil skabe det bedste resultat for borgerne i Nuuk. Det må derfor på det kraftigste afvises, at Landsstyret bevidst skulle smide penge over bord, hvilket der antydes i notatet.

**1B:** *Renoveringen af blok T blev efter omstændighederne uforholdsmæssigt dyr, da renoveringen grundet omskiftelige politiske stemninger i Landsstyreområdet for Bolig- og Infrastruktur blev udført "drypvist".*

Jeg er ikke enig i ovenstående synspunkt. Jeg kan oplyse, at projektet blev udbudt en gang. Inden udbuddet havde Tegnastuen Nuuk udarbejdet et oprindeligt overslag på håndværkerudgifter på 17,2 mio. kr., mens licitationsresultatet lød på 24 mio. kr. Der er altså en forskel på 6,8 mio. kr. mellem Tegnastuen Nuuks overslag og licitationsresultatet. En forskel på 40%.

Det er korrekt, at der efterfølgende blev fundet midler til yderligere partielle renoveringer i Blok T, fordi det blev skønnet af Landsstyret og Landstinget, at der var påtrængende opgaver, der skulle løses.

**1C:** Den reelle kvadratmeterpris for Tuapannguit-punkthusene ligger omkring 9.000 kr. over Landsstyrets officielle estimat, når der også tages hensyn til værdien af de eksisterende blokke. D.v.s. at udgiften reelt løber op i 27.000 kr. pr. kvadratmeter. Til sammenligning koster Ilimmarfik omkring 20.000 kr. pr. kvadratmeter.

Jeg har ikke nogen holdning til Tegnestuen Nuuks spekulationer og beregningsmetoder, der må stå for egen regning. Tegnestuen Nuuk vurderer værdien af Blokkene Q, R og S til 100 mio. kr. Tegnestuen Nuuk må således selv redegøre for, hvordan det beløb fremkommer. Jeg vurderer værdien af blokkene til en negativ værdi, da Hjemmestyret skal betale for at nedrive blokkene.

Hvis boligblokkene blev udbudt offentligt til højest bydende kunne Hjemmestyret sikkert få et eller andet beløb. I den situation vil vi være overbevist om, at den nye ejer straks ville nedrive blokkene og opføre ejerboliger. Her vil prisen på de nye ejerboliger afspejle den investering, den nye ejer har måttet erlægge for at få adgang til det centrale område. Prisen vil også afspejle beliggenheden og selvfølgelig en fortjeneste.

Jeg kan ikke forestille mig, at der vil være mange af de nuværende beboere, der i den situation vil have mulighed for at komme tilbage i området.

Jeg kan derimod godt stå inde for, at Landsstyret og Landstinget har givet lejerne i Nuuk en mulighed for at erhverve en andelsbolig i Tuapannguit, der er godt placeret, og hvor der ikke er unødigt spekulationsgevinst i forbindelse med byggeri og salg.

**1D:** Saneringen af bebyggelsen på Lille Slette i Nuuk, som er af væsentligt ringere stand end blok Q, R og S, vil blive forsinket, eftersom boligerne på Lille Slette (også) vil skulle bruges til genhusning af beboere fra blok Q og R.

Jeg kan oplyse, der ikke er nogen sammenhæng mellem de to projekter. Renovering og sanering af Lille Slette er opført som et selvstændigt projekt i Finansloven under hovedkonto 87.72.24 Overdragelse af saneringsmodne udlejningsejendomme. Dette projekt er optaget i Finansloven efter ønske fra kommunen og skal ses som et udtryk for, at Nuup Kommunea ønsker at udøve indflydelse på udnyttelsen af dette centrale areal i midtbyen. De endelige forhandlinger om overdragelse af området pågår.

Det kan oplyses, at kommunen har udtrykt ønske om at nogle af de bedste blokke i området renoveres, mens de ringeste saneres og erstattes af en blanding af erhvervslokaler, kommunale udlejningsboliger, ældreboliger, andelsboliger og ejerboliger.

I forbindelse med sanering af Blok Q, R og S skal beboerne fra disse blokke naturligvis have en erstatningsbolig. Flytning af beboerne fra Blok S er forløbet rigtig godt. Beboerne har selv haft indflydelse på valg af område for deres erstatningsbolig, og INI har haft oplevelsen af, at beboerne har været positivt indstillet i forbindelse med flytningen. INI har haft personlig kontakt med lejerne og er i øjeblikket i færd med at gennemføre en undersøgelse blandt de tidligere beboere i Blok S for at dokumentere, hvordan flytningen er sket, hvordan lejerne har opfattet flytningen og få ideer til forbedringer, der kan gennemføres i forbindelse med de næste flytninger.

**1E:** *Alle de eksisterende boliger i Blok Q, R, S og T har panoramaudsigt ud over fjorden. Ved de nye punkthuse vil kun halvdelen af lejlighederne have hel fjordudsigt og en fjerdedel delvis havudsigt. Den sidste fjerdedel kigger ind i fundamenterne af Radiofjeldet og hen til Jern- og Metalskolen. Disse sidste lejligheder vil givetvis være svære at sælge. Derudover forekommer det paradoksalt at opføre boliger ned til havet uden havudsigt!*

Jeg skal præcisere, at boligerne opføres med andelsboligforeningerne Tuapannguit 1 til 7 som bygherrer. Det er andelsboligforeningerne, der ejer boligerne, og de enkelte andelshavere får en brugsret til de enkelte andelslejligheder. Der er således ikke tale om, at boligerne sælges i forbindelse med byggeriets færdiggørelse.

Jeg mener også, at valg af bolig alene ikke afgøres af udsigtsforholdene, og placeringen af de 7 tårne i øvrigt er drejet en smule i forhold til vejen. Alle lejlighederne i ejendommene er hjørnelejligheder og har derfor udsigt til to sider. De lejligheder, der ligger ind mod Radiofjeldet er således ikke kun orienteret mod denne retning.

**1F:** *Det vil være både oplagt og simpelt at etablere tagboliger oven på de nuværende blokke med henblik på at udvide det samlede antal af boliger i Nuuk.*

Hjemmestyret har undersøgt hvorvidt der kan etableres penthouselejligheder oven på blokkene på Tuapannguit med Tegnestuen Nuuk som rådgiver.

I henhold til overslag udarbejdet af Tegnestuens Nuuk i 2001 ville der kunne etableres en penthouseetage på de laveste blokke. Overslagene dengang beløb sig til 11.600 kr. i kvadratmeter. Dertil skal lægges fremskrivning af priser og en forventet forskel på op til 40% i forskel mellem Tegnestuens overslag og licitationspriser, som var tilfældet i forbindelse med renovering af Blok T. Dermed er prisen oppe på over 16.000 kr. eller svarende til en nypris.

Dertil skal lægges, at der er tale om en farlig arbejdsplads i byggeperioden, hvor lejerne i de eksisterende etager skal flytte og genhuses i andre lejligheder.

Det skal bemærkes, at udformningen af boligerne på penthouseetagen ville være afhængig af de under liggende rørføringer og faldstammer mv. Indretningen af penthouseetagen ville dermed komme til at ligne de øvrige etager.

Jeg finder ikke, at den eksisterende arkitektur med altangangsblokke er værd at bevare, når midler til renovering eller udbygning kan anvendes på nye, tidssvarende lejligheder.

Det skal tilføjes, at der i den forberedende fase af projektet naturligvis har været overvejet forskellige løsninger. Den valgte løsning indebærer ikke en renovering eller etablering af penhouselejligheder på blokkene. Beslutning herom er truffet af Landsstyret og Landsting i henhold til de demokratiske spilleregler.

**1G:** *Mere oplagt end at sanere ville det være at renovere boligerne i blok Q, R og S og bagefter sælge dem til beboerne for det renoveringen har kostet, efter principerne i Lejer-Til-Ejer ordningen.*

Under hovedkonto 87.72.25 Sanering af udlejningsboliger og opførelse af privat nybyggeri i Finanslov 2007 fremgår følgende tekst i budgetbidraget:

” Såfremt boligerne renoveres til en højere standard end traditionelt eller saneres, vil målsætningen om bedre og billigere boliger kunne imødekommes. Det har vist sig, at partielle renoveringstiltag ofte kræver yderligere renoveringer efter blot få år. Sådanne partielle renoveringer kan medføre, at huslejen stiger uforholdsmæssigt. Såfremt der ikke gennemføres tilbunds gående renoveringer, vil dele af bygningerne altid fremstå som nedslidte og præget af ælde.

Det tilstræbes derfor, at saneringsmodent boligbyggeri ikke renoveres, men i stedet udbydes som særlige projekter i totalentreprise i partnering og omfatter sanering samt opførelse af nye boliger. Til finansiering af projekterne omprioriteres de midler, der har været afsat til renovering af ejendommene. Om nødvendigt suppleres med midler fra hovedkonto 89.72.11 Støttet privat boligbyggeri.

Det vil være op til de bydende at komme med forslag til, hvorledes arealet bedst udnyttes.”

Landsstyret og Landstinget har med godkendelse af Finansloven for 2007 dermed været enige i et enkelt princip: Når prisen for renovering nærmer sig prisen for nybyggeri, så skal boligerne hellere saneres, og der opføres nyt byggeri.

Situationen er i øvrigt ikke enestående. Det er sket før, at et helt område er byfornyet. Et eksempel herpå er Fiskerbyen i Nuuk. Hjemmestyret overdrog de gamle, saneringsmodne ejendomme til kommunen, hvorefter kommunen nedrev ejendommene og modtog støtte til byggeri af kommunale udlejningsboliger.

Der er ingen tvivl om, at byfornyelsen i Fiskerbyen i Nuuk har været til gavn for området i almindelighed og for beboerne i særdeleshed.

Endvidere finder Landsstyret det uhensigtsmæssigt at renovere altangangsblokkene, hvorefter prisen for boligerne ved salg vil svare til en ny bolig og herefter overføre den efterfølgende renoveringsbyrde til lejerne.

Samlet vurdering på spørgsmål 1:

Overordnet set bygger spørgsmålene på notat fra Tegnestuen Nuuk samt to læserbreve. Ved nærlæsning af notatet fremgår det flere steder, at notatet er udtryk for forfatterens personlige synspunkter og egne vurderinger.

Landsstyret er nødt til at henholde sig til, at beslutning om sanering af Blok Q, R og S er sket på et demokratisk grundlag og i henhold til de demokratiske spilleregler.

Således har flertallet i Landstinget godkendt projektet ved to årlige finanslove (2006 og 2007), hvor projektet er oplistet under hovedkonto 87.72.25 Sanering af udlejningsboliger og opførelse af privat nybyggeri.

Landsstyret finder, at når prisen for renovering nærmer sig prisen for nybyggeri, så er det oplagt at vurdere, om en byfornyelse af området vil være til større gavn end at renovere bygningerne. I vurderingen indgår nærmiljøet i den eksisterende bebyggelse også.

Det har således indgået i vurderingen, at blokkene Q, R og S er store altangangsblokke. I store altangangsblokke er der larm fra trappeopgangen, og der er larm på selve altangangen med adgangsdørene ind til de enkelte lejligheder. Lejlighede-

derne er indrettet sådan, at der er værelser ud til altangangen. Der er ikke meget privatliv i sådan et værelse, hvor der er fri gennemgang lige uden for. Det er lydt, når man åbner vinduet og utrygt, hvis man ligger og sover med åbent vindue, mens folk går forbi. Derfor er det oplagt at ændre nærmiljøet til noget andet, når der er mulighed for det.

2. *Hvad ville det koste at renovere og modernisere de eksisterende boliger i blok Q, R og S, totalt og pr. kvadratmeter, såfremt Tegnestuen Nuuks betragtninger lægges til grund?*

Tegnestuen Nuuk har i 2001 vurderet prisen for en total renovering af Blok T samt etablering af en penthouseetage til samlet 54,9 mio. kr. Det gav i 2001-priser en kvadratmeterpris på 12.300 kr. Penthouseetagen kostede 11.600 kr., dvs gennemsnitsprisen for renovering af lejlighederne var over 12.300 kr.

Hvad ville prisen være i dag? Da Tegnestuen Nuuks overslagspriser er optimistiske skal der lægges 40% til prisen og yderligere fremskrivning. Det giver en kvadratmeterpris på mindst 17.200 kr. pr. kvadratmeter. Min administration har forsigtigt skønnet prisen til 16.000 kr. pr. kvadratmeter.

Kvadratmeterprisen for de kommende andelsboliger på Tuapannguit bliver på samme niveau.

3. *Har det været overvejet at udvide blokkene på Tuapannguit eller andre steder i Nuuk med taglejligheder? I bekræftende fald ønskes der nærmere oplysninger om disse overvejelser og udgifterne forbundet med et sådant projekt?*

Se svar under punkt 1F.

4. *Hvorfor har Landsstyret ikke offentligt kommenteret Tegnestuen Nuuks kritik af Tuapannguit projektet forinden den endelige beslutning om at gå i gang blev taget? Spørgsmålet skal ses i relation til at flere af de ovenfor anførte forhold har været fremlagt i Sermitsiaq nr. 17 og 18, 2007.*

Det er en individuel vurdering, om man mener de kommende 7 andelsboligforeninger er pæne eller ej. Det er ligesom at diskutere, hvilke farver man kan lide, og hvorfor man kan lide dem. Der er stor sandsynlighed for at man ikke bliver enig, selv om man indgår i en diskussion.

Landsstyret boligpolitik er ikke baseret på nogle konkrete arkitektoniske udtryksformer. Landsstyrets boligpolitik er baseret på at give borgerne mulighed for at tage ansvaret for deres egne boligforhold og lade de, der har råd, boligforsyne sig selv. Landsstyret blander sig ikke i andelsboligforeningernes arkitektoniske udtryk ved ydelse af lån. Landsstyret forholder sig heller ikke til arkitekturen i de boliger, hvortil der ydes 10-40-50 lån.

Det arkitektoniske udtryk reguleres i lokalplanerne, som behandles i kommunerne. Lokalplanen for Tuapannguit er godkendt af kommunen og har været til høring. I forbindelse med fremlæggelse af lokalplansforslaget for området indkom der ikke nogen indsigelse fra almindelige borgere – hverken fra borgere i eller uden for området, og det på trods af den helt usædvanlige store debat, der har været om dette lokalplansforslag.

Der fremkom mig bekendt heller ikke nogen indsigelser fra Tegnestuen Nuuk eller Peter Barfod personligt. Jeg undrer mig over, at Tegnestuen Nuuk ikke har udnyttet sin demokratiske ret til at gøre indsigelser i høringsfasen, mens lokalplansforslaget var til høring.

Jeg kan konstatere, at projektet er godkendt af Landsstyret og Landstinget, og at Nuup Kommunea har godkendt projektet i forbindelse med vedtagelse af en lokalplan for området.

Landsstyret har valgt et projekt, hvor prisen gør det muligt at etablere andelsboligforeninger. Endvidere har Landsstyret set på, at nærmiljøet blev væsentlig forbedret i forhold til i dag.

Efter renovering af Blok T blev der udarbejdet en undersøgelse for at afdække, om der var tilfredshed med resultatet af renoveringen af blokken.

Konklusionen herpå var, at beboerne kritiserede adgangsforholdene for handicappede, at altanerne var for smalle, utilfredshed med etageafmærkning og trange forgange. Alle disse kritikpunkter vil være meget omkostningstunge at imødekomme. Det er dyrt at udbygge altangange. Det er dyrt at ændre forgangenes størrelse, da det indebærer nedlæggelse af tilstødende rum fra lejligheder. Det er dyrt, særskilt at gøre adgangsforholdene i altangangsblokke handicapvenlige. Resultatet vil være lappeløsninger, der ikke giver et optimalt resultat, og blokken vil stadig være en altangangsblok med gamle lejligheder.



I de nye punkthuse er der eksempelvis gode adgangsforhold også for handicappede, idet der er elevatorer. Der er store altaner med gode opholdsmuligheder og tidssvarende lejlighedsindretning. Der er således større baderum og mulighed for at installere vaskemaskiner. Bygningerne er isoleret efter nutidig standard og med individuel afregning af forbrug af vand og varme.

*5. Kan Landsstyret oplyse andet af interesse i sagen?*

Afslutningsvis vil jeg foreslå, at vi afholder et fælles møde om Tuapannguit projektet med deltagelse af både Finansudvalget og Infrastruktur- og Boligudvalget. Jeg vil foreslå, at dette møde kan ske lige inden eller i starten af efterårssamlingen, når alle medlemmerne af Landstingets Infrastruktur- og Boligudvalg samt Finansudvalget er i byen. På mødet kan vi gennemgå projektet og foretage en besigtigelse af blokkene, eksempelvis guidet af en tekniker, der kan besvare specifikke spørgsmål omkring vedligeholdelse.

Med venlig hilsen

Kim Kielsen