

Ýmsar spurningar og svör vegna frumvarps um almennar íbúðir

Helstu efnisatriði frumvarpsins

Frumvarpið gerir ráð fyrir verulega auknum framlögum ríkis og sveitarfélaga, í formi svonefndra stofnframlaga, til uppbyggingar leiguíbúða á viðráðanlegu verði fyrir þau heimili sem eiga erfitt með að afla sér húsnæðis á almennum markaði. Aðgerðirnar munu stuðla að auknu framboði leiguhúsnæðis á viðráðanlegu verði fyrir efnaminni leigjendur og svara mikilli þörf fyrir leiguíbúðir nú og á næstu árum.

Hér á eftir er leitast við að svara ýmsum þeim spurningum sem hafa vaknað hjá þeim fjölmörgu aðilum sem hafa komið að undirbúningi frumvarpsins allt frá því að tillögur verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála, sem félags- og húsnæðismálaráðherra skipaði haustið 2013, lágu fyrir í maí 2014. Eins og fram kemur í greinargerð frumvarpsins var efnt til víðtæks samráðs við helstu hagsmunaaðila, bæði við undirbúning tillagna verkefnisstjórnarinnar og við nánari útfærslu tillagnanna við samningu frumvarpsins.

Um almennu íbúðirnar

Almennu íbúðirnar er nýjung sem mun bæta stöðu fólks á leigumarkaði og gera leigu að viðráðanlegum og raunhæfum húsnæðiskosti fyrir allar tegundir heimila, ekki aðeins hinna efnaminni heldur einnig þeirra sem vilja hafa sveigjanleika í húsnæðismálum sínum. Hlutfall heimila sem eru á leigumarkaði hækkaði úr 12,9% árið 2008 í 20,8% heimila árið 2014. Húsnæðiskostnaður þessara heimila er jafnan umtalsvert hærra hlutfall af ráðstöfunartekjum þeirra heldur en hjá íbúðareigendum. Í frumvarpinu er miðað við að hlutfall leigu af ráðstöfunartekjum verði almennt ekki hærra en 20-25% af ráðstöfunartekjum heimilanna.

Spurning: Hvaðan kemur fyrirmyndin að "almennu íbúðunum"? Eru til dæmi um sambærilegar húsnæðisaðgerðir í Íslandssögunni?

Svar: Frá Norðurlöndunum, sérstaklega Danmörku (sk. „Almene boliger“). Sambærilegar aðgerðir hér á landi eru helst uppbygging ódýrra íbúða í Breiðholti á 7. og 8. áratugnum.

Spurning: Hversu margar íbúðir telja stjórnvöld að verði reistar í þessu nýja kerfi á næstu árum?

Svar: Í stefnuyfirlýsingu ríkisstjórnarinnar er gengið út frá byggingu 2.300 íbúða á árunum 2016-2019 og að þá verði jafnframt metin þörf á áframhaldandi uppbyggingu eftir það.

Um stofnframlögin

Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga sem nema skv. frumvarpinu allt að 30% af byggingarkostnaði og mynda þannig rúmt eigið fé draga úr vægi eins dýrasta hluta húsnæðismála hér á landi, fjármagnskostnaði.

Spurning: Hverjir geta sótt um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga?

Svar: Það eru fjórir aðilar: a) Almenn íbúðafélög sem eru sjálfseignarstofnanir; b) sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum þeirra; c) leigufélög í eigu sveitarfélaga og d) leigufélög sem eru þegar starfandi og uppfylla skilyrði 37. gr. laga um húsnæðismál til að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.

Spurning: Hversu miklu verður varið til stofnframlaga af hálfu ríkisins á næsta ári? En á næstu tveimur árum? Hversu miklu er áætlað að sveitarfélög muni verja til stofnframlaga á næsta ári? Verður framlagið jafnt eða geta sveitarfélög sem hafa til þess burði ákveðið að veita stofnframlög einhliða?

Svar: Eins og fram kemur í kostnaðarmati fjármála- og efnahagsráðuneytisins er gert ráð fyrir að af hálfu ríkisins verði varið 1,5 ma.kr. á ári 2016 -2019. Í kostnaðarmati velferðarráðuneytisins er gert ráð fyrir að

stofnframlög af hálfu sveitarfélaga geti, m.v. sömu forsendur, numið tæplega 3,6 ma.kr. eða að jafnaði 900 m.kr. á ári næstu fjögur ár. Rétt er þó að hafa í huga að hér er ekki um hreina viðbótaraukningu útgjalda að ræða þar sem bæði ríki og sveitarfélög hafa árlega varið umtalsverðum fjármunum til byggingu og kaupa á félagslegum íbúðum sem nú mun verða varið í uppbyggingu á almennu íbúðunum.

Spurning: Hvernig á fyrirkomulagið og framkvæmdin að vera á vaxtaniðurgreiðslu ríkisins sbr. 13. gr. frumvarpsins? Hver mun sjá um þá framkvæmd og liggur fyrir reiknilikan sem reiknar út greiðslur ríkisins þangað til 18% af núvirtu stofnvirði er náð m.v. tilteknar forsendur?

Svar: Íbúðalánasjóður mun sjá um framkvæmd vaxtaniðurgreiðslunnar en gert er ráð fyrir hún verði greidd beint til lánveitenda. Forsendur og útreikninga má sjá í fylgiskjali II, bls. 45-46 í frumvarpinu.

Spurning: Eru ekki sett skilyrði fyrir útgreiðslu beinna stofnframlaga ríkisins önnur en þau að umsókn hafi verið samþykkt og að íbúð hafi verið leigð út? Hvað ef umsókn er t.d. samþykkt en bygging eða kaup á íbúð fer ekki fram? Er þá ekki gerð krafa um endurgreiðslu á framlaginu s.s. að hafi bygging íbúðar ekki hafist 1 ári frá samþykkttri umsókn þá falli framlagið niður?

Svar: Það verður gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlags ef íbúð verður ekki byggð eða ef framlagið er ekki notað í samræmi við umsókn og/eða markmið laganna á grundvelli almennra reglna. Verður það nánar afmarkað í reglugerð.

Spurning: Hvaða starfandi félög er gert ráð fyrir að muni geta nýtt sér stofnframlög?

Svar: Sjá grg. frumvarpsins bls. 35-36 þar sem talin eru upp félög á vegum sveitarfélaganna, Félagsbústaðir, Fasteignir Vesturbyggðar ehf. og Fasteignir Ísafjarðar. Önnur félög eru Félagsstofnun stúdenta, Brynja-hússjóður ÖBÍ, Byggingarfélag námsmanna. Þá eru starfandi nokkur leigufélög sem hafa fengið lán skv. núgildandi 37. gr. s.s. leigufélag Búseta.

Af hverju veitir ríkissjóður hærra stofnframlag en sveitarfélögin eða 18% í stað 12%?

Svar: Í núverandi fyrirkomulagi til stuðnings við félagslegar leiguíbúðir bjóðast sveitarfélögum og hagnadarlausum félögum og félagasamtökum niðurgreidd lán með 3,5% vöxtum hjá ÍLS. Í skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála kom fram að sá stuðningur væri metinn núvirtur allt að 23-25% stofnframlagi af stofnvirði íbúða. Sveitarfélögin hafa lagt fram allt 10% eigið fé en lánveitingar ÍLS hafa verið 90% lán til allt að 50 ára. Því má færa rök fyrir því að í raun séu sveitarfélögin að auka sitt beina framlag á meðan ríkissjóður er að lækka sitt auk þess sem dregið verður úr áhættu ríkissjóðs þar sem stuðningurinn er ekki lengur skilyrtur við lántöku frá Íbúðalánasjóði. Á móti kemur stuðningur ríkisins við almennu íbúðafélögin með ákveðnum ívilnunum á borð við niðurfellingu stimpilgjalda og að sama gildi um almenn íbúðafélög og önnur almannaheillafélögin, að þau séu undanþegin tekjuskatti. Því var þetta niðurstaða ráðherra að ríkissjóður myndi leggja til 18% stofnframlag en sveitarfélögin 12%.

Spurning: Af hverju er ríkissjóði skylt að greiða stofnframlagið út í tvennu lagi en sveitarfélögin hafa val?

Svar: Meðal annars til að minnka fjármögnunarkostnað á framkvæmdastigi. Sveitarfélög koma oftast en ekki til með að leggja til lóðir og annað, ss. lægri gatnagerðargjöld, sem kemur þá til áður en framkvæmdir hefjast. Óskuðu þau eftir því að þetta ákvæði væri því valkvætt.

Spurning: Af hverju geta stofnframlög sveitarfélaga falist í lækkun eða niðurfellingu á gjöldum en ekki með beinum framlögum líkt og hjá ríkinu?

Svar: Sveitarfélögin fóru fram á að stofnframlög þeirra gætu verið í formi lóða og niðurfellingar gjalda. Tillaga verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála var að stofnframlög ríkisins yrðu bein

fjárframlög. Í yfirlýsingu stjórnvalda (fskj. 1) er jafnframt lagt til að mögulegt sé að velja vaxtaniðurgreiðslu. Lóðir og ýmis gjöld til sveitarfélaga eru oft stærri hluti stofnkostnaðar húsnæðis en opinber gjöld sem renna í ríkissjóð.

Spurning: Í 12. gr. frumvarpsins er m.a. fjallað um tekju- og eignamörk. Eru þetta sömu tekju- og eignamörkin og eru í núgildandi reglugerð vegna lánveitinga til leiguíbúða?

Svar: Já.

Spurning: Hvernig verður fyrirkomulagi á vaxtaniðurgreiðslum háttað gagnvart fjármálastofnunum? Hvað á fjárheimild í fjárlögum að dekkja gagnvart fjármálastofnunum?

Svar: Fjárheimild í fjárlögum þegar umsókn um vaxtaniðurgreiðslu er samþykkt þarf að jafngilda 18% stofnkostnaði núvirt enda er allt framlagið gjaldfært þegar umsókn er samþykkt þó að það komi til framkvæmda á lengri tíma. Sjá nánar fylgiskjal II, bls. 45 í frumvarpinu.

Spurning: Samkvæmt 13. gr. frumvarpsins segir að vaxtaniðurgreiðslu skuli hætt "...þegar vaxtaniðurgreiðslan nemur samtals 18% núvirt af stofnvirði almennrar íbúðar þegar hún var keypt eða byggð". Hvað mun gerast fyrir leiguverð íbúðar ef vaxtaniðurgreiðslunni er hætt t.d. á ári 15?

Svar: Það er ákvörðun einstaks sveitarfélags eða félags hvort þau vilja bein framlög eða vaxtaniðurgreiðslu. Útreikningar liggja fyrir um forsendur þess. Hvað gerist eftir að vaxtaniðurgreiðslu hættir varðar því stjórn félagsins og sveitarstjórn en ekki ríkið. Vaxtaniðurgreiðslan er jafnframt ekki tengd við lánveitingar frá ríkinu, heldur er það val hvers félags/sveitarfélags hjá hverjum þeir taka lán.

Spurning: Eru stofnframlögin endurkræf?

Svar: Bæði ríki og sveitarfélög geta sett það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga að þau verði endurgreidd þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem veitt hefur verið stofnframlag til hafa verið greidd upp.

Um almennu íbúðafélögin

Spurning: Skv. 9. gr. frumvarpsins á sérstakur framkvæmdasjóður viðkomandi almenns íbúðafélags að standa undir eðlilegu viðhaldi og endurbótum á fasteignum, þ.m.t. lóðum, í eigu félagsins. Er það ekki venjan að leiguverð hjá leigufélögum innifeli einnig í sér allt viðhald? Þannig er það t.d. hluti af forsendum Analytica um rekstrarkostnað félagslegra íbúða að viðhaldskostnaður sé 3.500 kr. á fermeter. Er verið að tvítelja viðhaldskostnaðinn með þessu, þ.e. að annars vegar fari framlög til framkvæmdasjóðsins til að sinna viðhaldi og hins vegar er á sama tíma verið að gera ráð fyrir þessum kostnaði í rekstri íbúðarinnar sem leiga ætti eðlilega að dekkja?

Svar: Nei. Leigugreiðslur standa undir öllum kostnaði hjá félaginu, þar með talið greiðslum í framkvæmdasjóðina. Með ákvæðum um framkvæmdasjóðinn er verið að reyna að tryggja að fjármunir fari raunverulega í viðhald en reynslan hefur sýnt að oft vill viðhald sitja á hakanum sbr. félagslegar kaupleiguíbúðir sveitarfélaga, húsnæðissamvinnufélög, fasteignir hins opinbera og áratuga reynsla Dana af uppbyggingu félagslegs leiguíbúðakerfis. Hugmyndin með þessu er að búið sé að leggja til hliðar fyrir framkvæmdum með því að taka þriðjung leigugreiðslna í framkvæmdarsjóð í stað þess að þurfa að fjármagna slíkt með lánnum. Einnig að fjármagn úr sjóðnum standi undir endurbótum. Þannig mun leigan standa undir viðhaldi og endurbótum með þessum greiðslum í framkvæmdarsjóð, en fjármagni sem þangað rennur er einnig ætlað að standa undir fleiri póstum, s.s. fjármögnun á nýjum almennum íbúðum og tapi sem verður vegna vangoldinna leigugreiðslna leigjanda og til að greiða fyrir tjón á íbúðum.

Spurning: Verða starfandi félög undanþegin því að þurfa að hafa framkvæmdasjóð? Hvernig fer þá með þriðjung af leigugreiðslum umfram rekstrarkostnað hjá þeim aðilum?

Svar: Í frumvarpinu er aðeins gert ráð fyrir að skylda hvíli á almennum íbúðafélögum að hafa starfandi framkvæmdasjóð. Ekki er kveðið á um það að aðrir aðilar sem geta fengið stofnframlög starfræki sérstakan sjóð til að fjármagna viðhald og endurbætur, kaup á nýjum íbúðum o.fl. Það er hins vegar ljóst samkvæmt frumvarpinu að á öllum þeim sem fá stofnframlag hvílir skylda til að viðhalda fasteignum með slíkum íbúðum, sbr. 21. gr. frumvarpsins.

Um húsnæðismálasjóð

Spurning: Hvaða hlutverk hefur þessi sjóður?

Svar: Eins og segir í 24. gr. frumvarpsins er markmiðið með þessum sjóði að hann stuðli að sjálfbærni almenna íbúðakerfisins þegar fram í sækir. Þessu markmiði á því að ná þegar búíð er að greiða upp lán sem tekin hafa verið á móti stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga og búíð er að endurgreiða stofnframlögin. Þá á að greiða þann hluta leigugreiðslna sem er umfram almennan rekstrarkostnað íbúðafélagsins hverju sinni í húsnæðismálasjóðinn. Þetta kemur því ekki til með að raungerast fyrr en að nokkrum áratugum liðnum. Engu að síður er nauðsynlegt að kveða á um þessa starfsemi þegar í þessu frumvarpi þar sem þetta er í raun hryggstykkið í uppbyggingu kerfisins.

Spurning: Hver mun annast greiðslur úr nýjum húsnæðismálasjóð?

Svar: Hann sjálfur.

Spurning: Sjóðurinn á að starfa skv. lögum nr. 19/1988 en skv. þeim lögum segir í 1. gr. "Undanskildir lögum þessum eru þó þeir sjóðir og stofnanir sem stofnað er til með lögum, ákvörðunum Alþingis eða milliríkjasamningum enda þótt skipulagsskrá þeirra sé staðfest." Stangast þetta tvennt ekki á?

Svar: Ef mælt er fyrir um það í sérlögum (eins og þessi lög eru) að lögin gildi þá gengur það framur þessu almenna ákvæði.

Spurning: Er þetta sjálfstæður sjóður eða er þetta eining sem er staðsett innan Íbúðalánasjóðs?

Svar: Þetta er sjálfstæður sjóður. Þó er gert ráð fyrir að semja megi um umsýslu hans við aðra aðila, þar með talið ÍLS til að lágmarka rekstrarkostnað.

Spurning: Er gert ráð fyrir einhverjum starfsmönnum hjá þessum sjóði? Hvar á hann að vera til húsa?

Svar: Nei. Starfsemi sjóðsins verður mjög lítil fyrstu árin eða þar til inngreiðslur byrja að berast eftir að lánsfjármögnun og /eða stofnframlög hafa verið endurgreitt. Sjóðurinn getur því verið vistaður hjá Íbúðalánasjóði.

Spurning: Hvaða rök liggja að baki því að ríkið eigi einungis 1 af 4 stjórnarmönnum sjóðsins? Af hverju eiga samtök atvinnurekenda og samtök launþega jafn marga fulltrúa í stjórn sjóðsins og ríki og sveitarfélög?

Svar: Reynt var að stilla fjölda stjórnarmanna í hóf, þar sem ekki verður mikil starfsemi í sjóðnum fyrstu árin. Sjóðnum er ekki ætlað að vera að undir stjórn ríkisins enda er ríkið ekki að leggja honum sérstaklega til fjármagn þar sem almennt er gert ráð fyrir að greiðslur fari ekki að berast í sjóðinn fyrr en búíð er að greiða til baka lánsfjármögnun almennra íbúða og stofnframlög frá ríki og sveitarfélögum. Sjóðurinn verður því fjármagnaður fyrst og fremst af leigjendum almennra íbúða til að tryggja sjálfbærni kerfisins þegar tillit hefur verið tekið til rekstrarkostnaðar íbúðanna. Hann á að vera sjálfstæður auk þess sem tillögur frumvarpsins eru hluti af samkomulagi á vinnumarkaði, sjá fylgiskjal I.

Spurning: Hver mun hafa eftirlit með því að hagnaður af sölu almennra íbúða renni til Húsnæðismálasjóðs og hvernig verður því eftirliti háttáð?

Svar: Stjórn sjóðsins og Íbúðalánasjóður sem skv. frumvarpinu hefur eftirlit með starfsemi almennu íbúðafélaganna og þeim íbúðum annarra félaga sem fá stofnframlög.

Spurning: Hvenær verður stjórn Húsnæðismálasjóðs fyrst skipuð? Verður greitt fyrir setu í stjórninni? Ef stjórnin verður skipuð strax, hvert verður hlutverk hennar fyrstu árin?

Svar: Við gildistöku laganna. Ekki verður greitt fyrir stjórnarsetu. Hlutverk hennar verður fyrst og fremst að hafa reglulegt eftirlit með inngreiðslum í sjóðinn og að tryggja ásættanlega ávöxtun á fjármunum sjóðsins.

Spurning: Hvaða kostnað á umsýslugjald vegna almennra íbúða að dekkja?

Svar: Hugsunin er að fjármunir vegna innheimts umsýslugjalds safnist upp og myndi grunn í sjóðinn. Slíkur grunnur verður notaður til að greiða þann kostnað sem hugsanlega verður af rekstri hans fyrst um sinn.