

Skrifstofa Alþingis,  
Nefndarsvið, velferðarnefnd  
Austurstræti 8-10, 150 Reykjavík

Reykjavík, 18. janúar 2016

## **Umsögn Félagsbústaða hf. á frumvarp til laga um almennar íbúðir, Þingskjal 643, mál 435.**

### **Bókun Borgarráðs**

Borgarráð fjallaði um málið á fundi sínum 18. janúar 2016 og samþykkti eftirfarandi bókun:

„Reykjavíkurborg styður þá stefnu sem fram kemur í fyrirbyggjandi húsnæðisfrumvörpum um upptöku húsnæðisbóta og uppbyggingu almennra íbúða sem byggðar verði upp með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga. Frumvörpin eru í samræmi við stefnu borgarinnar um fjölbreyttari og öruggari húsnæðismarkað, jafnræði milli þeirra sem leigja og eiga og með réttri framkvæmd geta þau stutt við metnaðarfulla uppbyggingaráætlun borgarinnar á leigu- og búseturéttaríbúðum. Þá getur stefnan sem í frumvörpunum felast orðið mikilvægur þáttur í að tryggja húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur fyrir alla tekjuhópa. Þar ætti þó að skoða vandlega að lækka mætti leigu í almennum íbúðum með því að lengja endurgreiðslutíma lána þeirra, en hægja frekar á uppbyggingu húsnæðismálasjóðs eftir fjórtíu ár. Borgarráð áréttar jafnframt ábendingar og umsagnir fjármálaskrifstofu, velferðarsviðs borgarinnar og Félagsbústaða sem fela í sér mikilvægar ábendingar sem taka þarf mið af til að markmið frumvarpanna náist“.

### **Umsögn Félagsbústaða**

Félagsbústaðir hf. er félag sem ekki er rekið í hagnaðarskyni. Eigandi þess er Reykjavíkurborg og sinnir félagið þeirri skyldu sveitarfélagsins að útvega íbúum þess húsnæði, séu þeir ekki færir um það sjálfir. Fyrirhuguð lög um almennar íbúðir, samkvæmt ofangreindu frumvarpi, munu hafa veruleg áhrif á starfsemi félagsins.

Stjórnendur Félagsbústaða eru hlynntir þeirri nálgun stjórnvalda að veita stofnframlög til að byggja upp húsnæði fyrir tekjulægri hópa á Íslandi. Stofnframlög henta félaginu vel þar sem það hefur góða rekstrarsögu, mikla reynslu af umsjón viklegra framkvæmda og á frekar auðvelt með að sækja lánsfjármagn á hagstæðum kjörum frá öðrum en ríkinu, hvort sem vilyrði um stofnframlag liggur fyrir eða ekki. Félagið telur nálgunina góða fyrir félög sem svipað er ástatt fyrir. Ný félög gætu hinsvegar átt erfitt með að finna hagstæða lánsfjármögnun fyrstu árin í þessu kerfi. Hagstæð fjármögnun er forsenda þess að geta boðið lágt leiguverð til leigutaka.

**Markmið** – Markmið frumvarpsins eru mjög almenns eðlis. Að mati umsagnaraðila skortir að tilgreina ekki hvort nýtt húsnæðiskerfi miði að sjálfbærum rekstri eingöngu eða hvort markmið þess sé sjálfbær rekstur og sjálfbær vöxtur. Það hlýtur þó að vera einn af veigamestu eiginleikum þess. Viðbragðstími kerfisins er heldur ekki ávarpaður, hversu hratt á kerfið að geta brugðist við húsnæðisskortri?

**Reglugerðir** - Eftir á að útfæra 7-8 reglugerðir frumvarpsins. Það er því erfitt að taka til þess afstöðu þar sem það er að stórum hluta óútfært.

**Óskýr texti** - Texti frumvarpsins er nokkuð tyrfinn og það tekur ólöglærðan en háskólamenntaðan einstakling, sem þó er ýmsum hnútum kunnugur í fasteignarekstri, töluverðan tíma að meðtaka innihald þess. Það myndi styrkja frumvarpið verulega ef efni þess, sem er flókið í eðli sínu, væri sett fram á skilmerkilegri og skýrari hátt. Að mati umsagnaraðila ber frumvarpið þess nokkur merki að hafa verið byggt án arkitekts. Það skortir skýrari línur/hugsun/dýpt hugmyndafræðilega, betri greiningu á núverandi stöðu, skilgreiningu á hvert nákvæmlega á að komast og hvernig.

**Hugmyndafræði** – Umsagnaraðili er mjög hlyntur grunnstefi þess húsnæðiskerfis sem frumvarpið skilgreinir. Kerfi af þessu tagi er hins vegar flókið í eðli sínu, sérstaklega þar sem um er að ræða fjárfestingar sem hæglega geta lifað í árhundruði. Ekki fæst betur skilið en að kerfið sem frumvarpið og viðaukar þess skilgreina sé eftirfarandi í hnotskurn:

- Félög fá að uppfylltum ákveðnum skilyrðum 30% stofnframlag frá ríki og sveitarfélögum til að byggja nýtt íbúðarhúsnæði
- Lánsfé þarf að finna á almennum markaði ef stofnframlag er greitt út í upphafi verkefnis. Ef vaxtaniðurgreiðsla er valin er hægt sækja lánsfé til Íbúðalánsjóðs
- Í greiningum frumvarpsins er miðað við 30 ára lánstíma þó að ekki sé kveðið á um þetta í frumvarpinu sjálfu
- Leiguverð áfanga þarf, eðli málsins samkvæmt, að ákvarða þ.a. sjóðstreymi standi undir rekstri og afborgunum lána og gagngerum endurbótum á 40-50 ára fresti (Húsnæðissjóður getur ekki fjármagnað þessar endurbætur eftir 40-50 ár þar sem hann verður nánast tómur)
- Að öllum líkindum þarf að greiða til baka stofnframlag þegar lán hafa verið greidd upp. Það tekur um 10 ár m.v. leigu sem er ákvörðuð miðað við ofangreint
- Þá taka við þungar greiðslur í Húsnæðismálasjóð sem geta staðið undir nýju stofnframlagi í samskonar verkefni eftir greiðslur í hann í um 10 ár

Ef gengið er út frá ofangreindum skilningi/forsendum, að endurgreiddum stofnframlögum verði varið til nýrra stofnframlaga og greiðslum í Húsnæðismálasjóð verði varið til að byggja nýtt húsnæði, leiðir það til þess að hvert verkefni getur fyrst af sér samskonar afkvæmi eftir 40 ár. Upp frá þeim tíma getur það af sér samskonar afkvæmi á 10 ára fresti (eingetið) næstu 100 til 150 árin (líftími húsa er áætlaður c.a. 150 til 200 ár). Með svolitilli stærðfræði má sýna fram á að þetta ferli samsvarar 3,3% innri vexti í kerfinu þegar það hefur ná sér á strik. Til samanburðar hefur mannfjöldi á Íslandi vaxið um 1,34% að meðaltali frá árinu 1947 (enda þarf í tilfelli mannfólks tvo til að búa til afkvæmi sem yfirleitt telja ekki nema 2-3 einstaklinga í það heila í hverri fjölskyldu nú til dags).

Innri vöxtur kerfisins fyrstu 40 árin er enginn, næstu 40 árin er vöxtur þess línulegur (það fjórfaldast á 40 árum), en þar á eftir tekur við veldisvöxtur 3,3% á ári. Viðbragðstími kerfisins er því langur, en þegar það loks tekur við sér, getur það vaxið mjög hratt. Ef veitt væri stofnframlag til byggingar 10.000 nýrra íbúða á allra næstu árum og endurgreidd stofnframlög og greiðslum í Húsnæðismálasjóð er varið til byggingar á nýjum almennum íbúðum mun yfir 25% þjóðarinnar geta búið í almennum íbúðum eftir 100 ár (mannfjöldi þá 1,25 milljón). Með sama áframhaldi mun 70% þjóðarinnar geta búið í almennum íbúðum eftir 150 ár (mannfjöldi þá 2,4 milljónir).

Í þeim líkönum sem kynnt eru með frumvarpinu er lánstími húsnæðislána lengstur 30 ár. Að mati umsagnaraðila væri rétt að miða við að húsnæðislán væru veitt til mun legrí tíma. Líkön FB gefa til kynna að lækka mætti nauðsynleg leigugjöld á bilinu 12-15% með því að lengja lánstíma úr 30 árum í 50 ár eða lækka þau um 18-24% með því að lengja lánstíma úr 30 árum í 75 ár. Greiðslubyrði þeirra sem njóta húsnæðisbóta myndi lækka enn frekar. Lækkun greiðslubyrði er nauðsynleg til að þeir sem kerfið er ætlað að þjóna hafi efni á að leigja þær íbúðir sem út úr því koma.

Lenging á endurgreiðslutíma lána myndi líka hægja á greiðslum í Húsnæðismálasjóð sem að öðrum kosti myndi byrja að vaxa hratt að c.a. 40 árum liðnum, þegar  $\frac{2}{3}$  af hagnaði leigufyrirtækja sem greitt hafa upp stofnskuldir og stofnframlög rygnu til hans. Það samsvarar um 37% leigutekna þeirra.

Ennfremur myndi lenging lánstíma fela í sér að lægra hlutfall af leigugreiðslum fyrstu kynslóðar leigjenda væri nýtt til að stækka kerfið fyrir komandi kynslóðir (fjármagna stækkun þess). Eðlilegt er að kerfi sem þetta sé fjárhagslega sjálfbært til lengri tíma eftir að því er komið af stað, þ.e. að ekki þurfi að koma til frekari styrkja frá yfirvöldum. Það er hinsvegar umhugsunarvert að leigugreiðslur þeirra einstaklinga sem skilgreindir eru í húsnæðisneyð fjármagni, samkvæmt frumvarpinu, stækkun kerfisins. Félagsbústaðir leggja því til afborganir lána frá aðilum sem fá stofnframlög verði miðuð við 50 - 100 ára endurgreiðsluferil þó að lán til framkvæmda gætu verði veitt til skemmri tíma. Félagið hefur trú á því að lánveitendur séu tilbúnir að lána á slíkum kjörum til traustra aðila.

Það er reynsla FB að 40-50 árum eftir að íbúðarhús er byggt sé þörf á gagngerum endurbótum. Til að fjármagna þetta viðhald þarf árlega að greiða um 0,4 - 0,5% af upphaflegri fjárfestingu í viðhaldssjóð. Ella þarf að vera heimild til að endurveðsetja íbúðir til að fjármagna gagngerar endurbætur.

Frá hugmyndafræðilegu sjónarmiði er eðlilegt að velta fyrir sér útfærslu á kerfi þar sem vöxtur þess er ekki fjármagnaður af leigutökum heldur eingöngu af ríki og sveitarfélögum. Það mætti gera með því að:

- Fella niður kröfu um endurgreiðslu stofnframlaga
- Fella niður greiðslur í Húsnæðismálasjóð
- Heimila lántökur þar sem ekki væri krafist endurgreiðslu lána (greiða aðeins vexti og verðbætur)
- Sjá til þess að hvert félag safnaði í framkvæmdasjóð sem stæði undir gagngerum endurbótum eigna félagsins á 40-50 ára fresti
- Heimila lækkingu á leigu ef rekstur og sjóðstreymi félags hafa til þess svigrúm

Með þessu móti myndi samfélagið allt bera ábyrgð á stækkun kerfisins, í formi skatta og útsvars, og leiga lækka verulega til leigutaka. Þetta er það kerfi sem Félagsbústaðir hafa búið við síðustu ár þar sem Reykjavíkurborg hefur lagt til 10% eiginfjárframlag til stækkunar eignasafns og ríkið lagt til löng verðtryggð lán á hagstæðum vöxtum. Í samþykktum félagsins, sem ekki má breyta, kemur fram að við „...gerð rekstraráætlana vegna ákvörðunar á leigugjaldi er við það miðað að reksturinn sé sjálfbær. Arður skal ekki greiddur út til eigenda, heldur skal hann lagður í sérstakan framkvæmdasjóð á vegum félagsins sem skal ráðstafað í samræmi við markmið þess, sbr. 3.gr.“. Greiðsla í Húsnæðismálasjóð er því óheimill samkvæmt samþykktum félagsins.

**Jöfnun leiguverðs** - Húsnæðisverð í Reykjavík hefur hækkað svo mikið síðustu ár að Félagsbústaðir geta ekki leigt út nýkeyptar íbúðir, sem keyptar eru með 90% félagslegu láni frá Íbúðalánasjóði, þ.a. rekstur þeirra verði sjálfbær. Sjálfbær leiga nýrra íbúða yrði einfaldlega of há fyrir viðskiptavinum félagsins. Leiguverð nýrra íbúða/áfanga er því ákvarðað þannig að það sé í samræmi við leiguverð sambærilegra íbúða í sama hverfi og félagið í heild sé sjálfbært í rekstri. Leigugreiðslur frá eldri og lítið skuldsettum íbúðum eru þannig notaðar til að greiða niður leigu á nýjum mikið skuldsettum íbúðum. Ef félagið þarf í framtíðinni að greiða  $\frac{2}{3}$  af af hagnaði sínum í Húsnæðismálasjóð þegar íbúðir verða skuldlausar er girt fyrir möguleika félagsins til innri jöfnunar leigu með þessum hætti.

**Áhætta** - Félagið hefur nokkar efasemdir um ágæti þess að veita nýjum reynslulausum félögum stofnframlög áður en framkvæmdir þeirra hefjast eða kaup á íbúðum fara fram. Hætta er á að stofnframlög verði í slíkum tilfellum nýtt sem áhættufé til að tryggja lánsfjármögnun og ráðast í verkefni þar sem markmiðið er ekki endilega að byggja hagkvæmt húsnæði, heldur frekar að koma fjármunum frá ríki/sveitarfélagi/lánveitendum til þeirra sem standa að viðkomandi verkefni. Það gæti m.a. gerst með óhagstæðum samningum við nátengda verktaka eða lánveitendur. Önnur leið væri að gefa út vilyrði fyrir stofnframlagi sem síðan yrði greitt út eftir að uppbyggingu er lokið og hægt að sannreyna er að verkefni uppfylli öll skilyrði fyrir veitingu stofnframlags. Fram að því yrði verkefnið fjármagnað með áhættufjármagni og lánnum.

**Óvissa** - Hætt er við að óvissuástand ríki á árinu 2016 hvað varðar fjármögnun félagslegs húsnæðis í landinu þar sem ekki verður hægt að vinna eftir þeim lögum sem frumvarpið skilgreinir fyrir en gengið hefur verið frá reglugerðum þess. Að mati umsagnaraðila eru því verulegar líkur á að engin stofnframlög verði veitt á árinu 2016. Þar sem ekki hefur verið gengið frá heimild í fjárlögum til félagslegra lána er hætt við að verkefni sem hefjast á árinu njóti hvorki stofnframlaga né félagslegra lána frá Íbúðalánasjóði. Því væri rétt að veita aðlögunartíma í c.a. 1-2 ár, þar sem hægt væri að velja milli þess að sækja um félagsleg lán eða stofnframlög til sjóðsins.

#### **Nokkur atriði til viðbótar**

- Eðlilegt væri að skilgreina nýtt félagaform fyrir ný félög sem hyggjast sækja um stofnframlög í stað þess að skilgreina þau með því að skeyta saman sjálfseignarformi, almennu hlutafélagaformi og sértækum skorðum.
- Samkvæmt frumvarpinu og viðaukum þess er hlutfall stofnframlaga frá ríki 18% til bygginga fyrir þá hópa sem hafa tekjur í tveimur lægstu tekjufimmtungum. Sanngjarnt væri að hærra stofnframlag kæmi frá ríki til byggingar húsnæðis fyrir þá hópa sem eru í lægsta tekjufimmtungi og búa við bág félagsleg kjör. Slíkur greinarmunur er í það minnsta gerður hjá sveitarfélögum með greiðslu sérstakra húsaleigubóta til þess hóps sem verst hefur kjörin.
- Til að koma til móts við allra tekjulægstu hópa samfélagsins mætti falla alfarið frá endurgreiðslu stofnframlaga af íbúðum sem sinna þessum hópum.
- Ekki er tryggt að ¼ af húsnæði sem byggt er fyrir stofnframlög úr Húsnæðismálasjóði verði ætlað þeim sem verst eru settir þar sem ákvæði um slíkt er aðeins bundið við starfsemi Íbúðalánasjóðs
- Almennt er Húsnæðismálasjóður illa skilgreindur í frumvarpinu og hlutverk hans óljóst.
- Getur Íbúðalánasjóður ekki sinnt öllum skyldum Húsnæðismálasjóðs sé þess gætt að fjármunum þessara sjóða sé ekki blandað saman?
- Er rétt að leigugreiðslur þeirra sem hafa það verst í bæjarfélagi „A“ renni í Húsnæðismálasjóð og þaðan til að byggja upp frá grunni leiguíbúðir til þeirra sem hafa það slæmt í bæjarfélagi B. Hætta er á að sá hópur sem hefur það verst í bæjarfélagi A fjármagni húsnæði þeirra sem hafa það næst verst í bæjarfélagi B.
- Fyrri útgáfur frumvarpsins gerðu ráð fyrir að stimpilgjöld lána yrðu felld niður í tengslum við veitingu stofnframlaga. Slíkt er ekki að finna í lokaútgáfu þess. Félagsbústaðir greiða 1,6% stimpilgjald við þinglýsingu kaupsamninga á nýjum eignum sem á endanum er velt út í leiguverð til félagslegra leiguíbúða.
- Kanna mætti hvor heimila beri lífeyrissjóðum sérstaklega að fjárfesta í löngum skuldabréfum tryggja leigufélaga sem fá stofnframlög án þess að krafist sé 3,5% raunávöxtunar á lánsfé.

## Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

**1. gr.** - Félagbústaðir telja ólíklegt að markmiðum um að „húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda“ verði náð með frumvarpinu í núverandi mynd þar sem:

- a) Forsendur um húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu eru of lágar í þeirri greiningarvinnu sem fram hefur farið hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis. Samkvæmt reynslu félagsins er stofnverð 50m<sup>2</sup> íbúðar nýrra og notaðra í Reykjavík nálægt 18 milljónum m.v. núverandi aðstæður á fasteignamarkaði, byggingarmarkaði og núverandi byggingarreglugerð (stofnverð með standsetningu ef keypt notuð; lóðaverð, gatnagerðagjöld, hönnun, bygging, fjármögnun og opinber gjöld ef nýbygging). Þetta samsvarar stofnverði um 360 þúsKr/m<sup>2</sup> fyrir 50 m<sup>2</sup> íbúð, en ekki 282 þúsKr/m<sup>2</sup> eins og fram kemur í greiningu ráðgjafa VEL. Áætlað stofnverð FB fyrir 80m<sup>2</sup> íbúð er 313 þúsKr/m<sup>2</sup>. Það er reynsla félagsins að stofnverð íbúða á hvern m<sup>2</sup> hækki eftir því sem íbúðirnar minnka, þar sem föstum kostnaði við salerni, eldhús, geymslu og aðgengi er þá deilt á færri fermetra.
- b) Samkvæmt greiningu FB þarf árleg leiga að vera um 7,7% af stofnverði til að hægt sé að greiða niður lán íbúða á 30 árum, m.v. 30% stofnframlag og 70% lán á 4,2% vöxtum og greiðslu í framkvæmdasjóð sem samsvarar 20% af hagnaði eftir fjármagnsgjöld. Það samsvarar um 6,4 þúsKr/mán í leigu á hverja milljón stofnverðs. Samkvæmt þessu verður leiga íbúðar:
  - i. með stofnverð 14,1 milljónir að vera 90,5 þúsKr/mán eða 71,8 þúsKr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 18,7 þúsKr/mán. Samsvarandi tala er 77,3 þúsKr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.
  - ii. með stofnverð 22,56 milljónir að vera 144,8 þúsKr/mán eða 126,1 þúsKr/mán eftir niðurgreiðslu húsnæðisbóta upp á 31,0 þúsKr/mán. Samsvarandi tala er 103,3 þúsKr/mán hjá ráðgjöfum velferðarráðuneytis.
  - iii. Að mati FB er greiðslubyrði leigutaka því vanmetin af ráðgjafa velferðarráðuneytis að lágmarki um 35% í tilvikum 80 m<sup>2</sup> íbúðar og 19% í tilvikum 50m<sup>2</sup> íbúðar.

**2. gr.** - Eftirfarandi athugasemdir eru gerðar við skilgreiningar hugtaka:

- a) Hugtakið „almennar íbúðir“ er til þess fallið að valda misskilningi því að til að geta leigt þessar íbúðir þarf leigutaki að hafa eignir og tekjur innan skilgreindra marka. Íbúðirnar eru því ekki almennar. Lagt er til að frekar verði notað hugtakið „framlagsíbúðir“ eða annað þjálla orð.
- b) Hugtakið „áfangar“ er skilgreint í upphafi frumvarpsins en er aðeins notað í 19.gr þess. Svo virðist sem félag sem fær stofnframlög nokkrum sinnum á ári þurfi að endurstilla leigufjárhæð þeirra verkefna sem fengu stofnframlög á síðustu 12 mánuðum, í hvert sinn sem nýtt stofnframlag er veitt.

**4. - 11. gr** - Athugasemdir

- a) Til að stofna almennt íbúðafélag þarf í það minnsta 15 manns (stjórn 3 + fulltrúaráð 12). Formið er þungt í vöfum sérstaklega ef um er að ræða lítið félag um eina framkvæmd. Ekki er ljóst hverjir munu skipa fulltrúaráð í upphafi, en trúlega munu íbúar í húsum viðkomandi félags skipa fulltrúaráð þegar félaginu hefur tekist að byggja leiguíbúðir.
- b) Ekki liggur ljóst fyrir hverjir muni eiga frumkvæði að stofnun almennra íbúðafélaga, en í huga umsagnaraðila koma eftirfarandi aðilar helst til greina
  - i. Félagasamtök sem þegar eru starfandi, eru ekki leigufélög en vilja stuðla að stofnun slíkra félaga til að framleiða húsnæði sem leigt verður til félagsmanna þeirra (t.d. starfsgreinasambönd eða verkalýðsfélög).
  - ii. Hópur fólks sem tengdur er vinaböndum sem sammælist um að stofna almennt íbúðafélag til að byggja sjálfum sér húsnæði.
  - iii. Sveitarfélag sem ekki hefur stofnað leigufélög til að tryggja framboð á félagslegu húsnæði en kys að stofna um það almennt leigufélag.

- iv. Íbúðaleigufélög sem þegar eru starfandi en vilja stofna almennt íbúðafélag til að taka þátt í þróun og eignarhaldi nýrra verkefna og auka með því félagslega fjölbreytni þeirra eða stækka verkefnin sem þau takast á við (leigufélög í einkaeigu).
  - v. Framkvæmdaaðilar/fjármögnunaraðilar sem vilja koma af stað verkefni sem þeir munu sjá um framkvæmd/fjármögnun á.
- c) Ekki er skýrt hvað flokkast undir heildar rekstrarkostnað félagsins í frumvarpinu. Falla vextir og gjaldfært viðhald þarna undir?
- d) Samkvæmt útreikningum FB þarf frá upphafi rekstrar árlega að leggja um 0,4 - 0,5% af fjárfestingu í viðhaldssjóð til að geta staðið straum af gagngerum endurbótum þegar hús eru orðin 40-50 ára (lagnir, gluggar, þak, klæðning, lóð, aðgengi, o.s.frv.). Til viðbótar þarf árlega að gjaldfæra viðhald sem samsvarar um 1,6% af fjárfestingu eða um 20% af tekjum til að viðhalda tekjumyndun íbúða (almennt viðhald innan húss og utan).
- e) Vilji félag komast hjá því að endurgreiða stofnframlög eða greiða í "Húsnæðismálasjóð" er auðvelt að lengja sífellt í lánum þess.

**12. gr.** - Það blasir við að töluverð vinna er framundan við þetta frumvarp og útfærslu þess. Því óttast umsagnaraðili að ekkert stofnframlag verði veitt á árinu 2016. Samkvæmt fjárlögum verða heldur ekki veitt félagsleg lán á árinu 2016. Því er hætt við að hvorki verði veitt stofnframlög né félagsleg lán vegna framkvæmda sem hefja á árið 2016 sem er afar slæmt m.v. ástand mála.

**13. gr.** - Hvað er átt við með "lágmarksfjölda almennra íbúða"?

**14. gr.** - Vantar skýringar/reglugerð:

- a) Hversu ört mun ILS auglýsa eftir umsóknum?
- b) Má sækja um hvenær sem er eða bara í kjölfar auglýsingar?

**15. gr.** - Vantar skýringar/reglugerð er varða hversu langan tíma Íbúðalánasjóður getur tekið til ákvörðunar.

**17. gr.** - Athugasemdir

- a) Ákvörðunarvald um hvort endurgreiða beri stofnframlag ríkis/sveitarfélaga virðist liggja hjá sveitarfélagi og/eða hjá Íbúðlánasjóði. Getur ríki krafist endurgreiðslu en ekki sveitarfélag og öfugt?
- b) Umsagnaraðili kys að skilja það svo að þar sem greiðslukjör (vextir og verðtrygging) endurgreiðslu stofnframlags eru skilgreind í frumvarpinu, hljóti að vera vilji til að lána fyrir þeim. Þar sem ekki er heimilt að verðtryggja veðkröfu til skemmri tíma en 5 ára, hljóti endurgreiðslutími að vera 5 ár eða lengri. Það mun taka 11 ár að greiða niður stofnframlag með sjóðstreymi félagsins að teknu tilliti til greiðslu í viðhaldssjóð félagsins (20% af hagnaði eftir fjármagnsgjöld).
- c) Það er hins vegar ekkert kveðið á um hversu langan tíma endurgreiðsla stofnframlags getur tekið í lögunum og því væntanlega hægt að draga að endurgreiða eins og hverjum hentar og greiða af þeim vexti og verðbætur.
- d) Skilningur undirritaðs er að ef bæði ríki og sveitarfélag fara fram á endurgreiðslu stofnframlags nemi endurgreiðsla til ríkis 18% og sveitarfélags 12% af áætluðu verðmæti íbúðar á þeim tíma sem krafa til endurgreiðslu stofnast.
- e) Þar sem veð vegna stofnframlaga er síðast í kröfuröð, virka stofnframlög eins og eigið fé ef verkefni fara í súginn. Stofnframlög eru hins vegar lögð í hendur framkvæmdaðila sem ekki endilega þurfa að hafa það að markmiði að byggja hagkvæmt leiguhúsnæði og í versta falli gæti markmið þeirra verið að hafa fé út úr framkvæmd sem þeir stýra í súginn.

**18. gr.** - Ónákvæm og hefur lítið vægi

**19. gr.** – Athugasemdir:

- a) Sjá fyrri athugasemd um skilgreiningu áfanga.
- b) Við núverandi aðstæður, þar sem íbúðaverð er nokkuð hátt, þurfa Félagsbústaðir að greiða niður leigu þeirra sem fara inn í nýtt húsnæði með leigu þeirra sem eru í eldra húsnæði. Leiguverð í nýjum áfanga er því ekki sjálfbært við núverandi aðstæður. Það er líka ákveðið réttlætismál að fólk greiði sömu leigu fyrir sömu vöru. Ef FB myndi kaupa tvær eins íbúðir í sama húsi með 10 ára millibili er hætt við að leiguverð þeirra yrði mjög ólíkt ef leiguverð væri eingöngu ákvarðað m.t.t. sjálfbærni áfanga á hverjum tíma.

**20. gr.** – Félagsbústaðir munu verða eigendur almennra íbúða sem fá stofnframlög. Úthlutun þeirra fer engu að síður fram af velferðarsviði Reykjavíkurborgar (en ekki eiganda) sem áfram þarf að hafa til þess heimild.

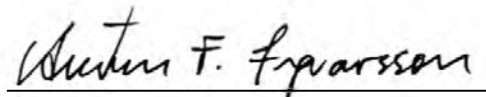
**21. gr.** - Ónákvæm og hefur lítið vægi

**24. gr.** – Athugasemdir:

- a) Auðvelt virðist vera að komast hjá því að greiða í Húsnæðismálasjóð ef vilji stendur til þess með því að lengja í lánum og/eða greiða stofnframlög hægt til baka.
- b) Sjóðurinn er tekjulítill og verkefnalaus fyrstu 40 árin eftir stofnun hans (tekjur verða c.a. 5 milljónir á ári fyrstu 5 árin). Þarf að stofna hann fyrr en honum fara að berast tekjur sem duga til annars en að greiða stjórnarlaun?
- c) eru greiðslur til sjóðsins verðbættar þegar upphæð forgangsstyrkja er tekin saman?

Félagið gerir ekki fleiri athugasemdir á þessu stigi.

Virðingarfyllst,



Framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf.  
Auðun Freyr Ingvarsson

AFI 2016 01 18

| Eitt íbúðarhús í eigu Almenns Íbúðafélags - 40 ára greining |                 |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|--------|---------|---------|-------|---------|------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|----|
| AFI 2016 01 11                                              |                 |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
| Staða í lok árs/færsla á ári                                | Sem hlutfall af |        |         |         |       | Ár      |      |        |        |       |       | 1     | 2     | 10    | 20     | 30    | 40 |
|                                                             | Eignum          | Tekjum | Skuldum | Hagnaði | Annað | Eining  | 2016 | 2017   | 2018   | 2019  | 2020  | 2028  | 2038  | 2048  | 2058   |       |    |
| Gjaldfært viðhald                                           |                 |        |         |         |       |         | 0%   | 0%     | 0%     | 10%   | 20%   | 100%  | 100%  | 100%  | 100%   |       |    |
| Eigið fé/stofnframlag                                       | 30%             |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
| <b>Rekstur</b>                                              |                 |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
| Leigutekjur                                                 | 7,70%           |        |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | 77,0  | 77,0  | 77,0  | 77,0  | 77,0  | 77,0   | 77,0  |    |
| Vanskil/vannýting                                           | -0,35%          | -4,5%  |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5   | -3,5  |    |
| Gjaldfært viðhald                                           | -1,60%          | -20,8% |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -1,6  | -3,2  | -16,0 | -16,0 | -16,0 | -16,0  | -16,0 |    |
| Rekstur fasteigna                                           | -0,65%          | -8,4%  |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -6,5  | -6,5  | -6,5  | -6,5  | -6,5  | -6,5   | -6,5  |    |
| Fasteigna- og brunabótaiðgjöld                              | -0,35%          | -4,5%  |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5  | -3,5   | -3,5  |    |
| Rekstrarkostnaður félagsins                                 | -0,40%          | -5,2%  |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -4,0  | -4,0  | -4,0  | -4,0  | -4,0  | -4,0   | -4,0  |    |
| Vextir                                                      | -2,16%          | -28,1% | 4,20%   |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -29,4 | -28,4 | -21,6 | -13,1 | -1,1  | 0,0    |       |    |
| Rekstrarhagnaður                                            |                 | 28,4%  |         |         |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | 28,5  | 27,9  | 21,9  | 30,4  | 42,4  | 43,5   |       |    |
| <b>Sjóðsstreymi</b>                                         |                 |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
| Rekstrarhagnaður                                            |                 |        |         |         |       | mISK/ár | 0,0  | 0,0    | 0,0    | 28,5  | 27,9  | 21,9  | 30,4  | 42,4  | 43,5   |       |    |
| Nýframkvæmdir                                               |                 |        |         |         |       | mISK/ár | 0,0  | -500,0 | -500,0 | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0    |       |    |
| Lántökur                                                    |                 |        |         |         |       | mISK/ár | 0,0  | 350,0  | 350,0  | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0    |       |    |
| Eigið fé/stofnframlag                                       |                 |        |         | 0%      |       | mISK/ár | 0,0  | 150,0  | 150,0  | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0    |       |    |
| Afborganir af lánum                                         | -1,75%          | -22,7% | -3,52%  | 80%     |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -22,8 | -22,3 | -17,5 | -24,4 | -26,9 | 0,0    |       |    |
| Framkvæmdasjóður                                            | -0,44%          | -5,7%  | -0,88%  | 20%     |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | -5,7  | -5,6  | -4,4  | -6,1  | -8,5  | -8,7   |       |    |
| Endurgreiðsla stofnframlags                                 |                 |        |         | 80%     |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | -34,8  |       |    |
| Breyting á efnahag/sjóð                                     |                 |        |         | 0%      |       | mISK/ár |      |        | 0,0    | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 0,0   | 7,0   | 0,0    |       |    |
| <b>Efnahagur í lok árs</b>                                  |                 |        |         |         |       |         |      |        |        |       |       |       |       |       |        |       |    |
| Eignir                                                      |                 |        |         |         |       | mISK    | 0    | 0      | 500    | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000  |       |    |
| Uppsöfnuð verðmætarýrnun                                    | 1,25%           |        |         |         |       | mISK    |      |        |        | -13   | -25   | -38   | -138  | -263  | -388   |       |    |
| Skuldir                                                     | 50%             |        |         |         |       | mISK    | 0    | 0      | 350    | 700   | 677   | 655   | 497   | 286   | 0      |       |    |
| Stofnframlag                                                |                 |        |         | 4,20%   |       | mISK    | 0    | 0      | 150    | 300   | 300   | 300   | 300   | 300   | 300    |       |    |
| Framkvæmdasjóður                                            |                 |        |         | 3,00%   |       | mISK    | 0    | 0      | 0      | 6     | 11    | 58    | 139   | 270   | 462    |       |    |
| Eigið fé                                                    | 28%             |        |         |         |       | mISK    | 0    | 0      | 0      | 13    | 42    | 71    | 282   | 537   | 818    |       |    |
| Eiginfjárlutfall                                            |                 |        |         |         |       | -       |      | 0,0%   | 1,3%   | 4,2%  | 7,1%  | 28,2% | 53,7% | 81,8% | 101,9% |       |    |



| Áætlaður íbúðafjöldi í nýju íbúðakerfi |                 |               |              |                 |
|----------------------------------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
| AFI - 2016 01 18                       |                 |               |              |                 |
| <b>Mannfólk</b>                        | <b>Ártal/Ár</b> | <b>Fjöldi</b> | <b>Á ári</b> | <b>Á áratug</b> |
| Staða                                  | 1947            | 132.750       |              |                 |
| Staða                                  | 2015            | 329.100       |              |                 |
| Vöxtur                                 | 68              |               |              |                 |
| Vöxtur hlutfall                        |                 |               | 1,013        | 1,143           |
| <b>Íbúðir</b>                          |                 |               |              |                 |
| Vöxtur                                 |                 |               | 1,033        | 1,380           |
| Fyrsta afkvæmi T1                      | 40              |               |              |                 |
| Næsta afkvæmi T2                       | 10              |               |              |                 |

Samkvæmt rekstrarlíkani tekur það hús c.a. T1 = 40 ár að geta af sér fyrsta afkvæmi en það gefur af sér afkvæmi á c.a. T2=10 ára fresti eftir það, út í hið óendanlega.

Eftirfarandi er tilgáta m.v. ofangreindar forsendur sem ekki er búið að sanna almennt fyrir hvaða T1 og T2:

- 1) Rakningarformúlu fyrir heildarfjölda húsa F í kerfi á tímaskeið n er  $F(n)=F(n-10)+F(n-40)$  þar sem n er árafjöldi í heilum áratugum og  $F(0)=F(10)=F(20)=F(30)=1$ .
- 2) Innri vöxtur kerfisins  $F(n+10)/F(n)$  stefnir á 1,380 þegar n stækkar sem samsvarar 3,3% vexti á ári.

Samkvæmt þessu verður náttúruleg fjölgun í kerfinu engin fyrr en eftir 40 ár, línuleg fjölgun um eina íbúð á 10 ára fresti næstu 40 árin en svo tekur við veldisvöxtur, c.a. 1,033 á ári (1,38 á áratug).

Vöxtur á ári er áætlaður sem  $(F(n+10)/F(n))^{1/10}$

| Ár  | R #íbúð | Hlutfall | Á #íbúð  | R #íbúð    | Á mann    | Mannf/íbúð | # íbúðir alls | Hlutfall íbúða |
|-----|---------|----------|----------|------------|-----------|------------|---------------|----------------|
| 0   | 1       |          |          | 10.000     | 329.100   | 32,91      | 131.640       | 7,60%          |
| 10  | 1       | 1,000    |          | 10.000     | 376.108   | 37,61      | 150.443       | 6,65%          |
| 20  | 1       | 1,000    | 1        | 10.000     | 429.830   | 42,98      | 171.932       | 5,82%          |
| 30  | 1       | 1,000    | 1,380    | 10.000     | 491.225   | 49,12      | 196.490       | 5,09%          |
| 40  | 2       | 2,000    | 1,905    | 20.000     | 561.391   | 28,07      | 224.556       | 8,91%          |
| 50  | 3       | 1,500    | 2,629    | 30.000     | 641.578   | 21,39      | 256.631       | 11,69%         |
| 60  | 4       | 1,333    | 3,629    | 40.000     | 733.219   | 18,33      | 293.288       | 13,64%         |
| 70  | 5       | 1,250    | 5,008    | 50.000     | 837.950   | 16,76      | 335.180       | 14,92%         |
| 80  | 7       | 1,400    | 6,913    | 70.000     | 957.640   | 13,68      | 383.056       | 18,27%         |
| 90  | 10      | 1,429    | 9,541    | 100.000    | 1.094.427 | 10,94      | 437.771       | 22,84%         |
| 100 | 14      | 1,400    | 13,168   | 140.000    | 1.250.752 | 8,93       | 500.301       | 27,98%         |
| 110 | 19      | 1,357    | 18,174   | 190.000    | 1.429.405 | 7,52       | 571.762       | 33,23%         |
| 120 | 26      | 1,368    | 25,084   | 260.000    | 1.633.577 | 6,28       | 653.431       | 39,79%         |
| 130 | 36      | 1,385    | 34,621   | 360.000    | 1.866.913 | 5,19       | 746.765       | 48,21%         |
| 140 | 50      | 1,389    | 47,783   | 500.000    | 2.133.577 | 4,27       | 853.431       | 58,59%         |
| 150 | 69      | 1,380    | 65,950   | 690.000    | 2.438.331 | 3,53       | 975.332       | 70,75%         |
| 160 | 95      | 1,377    | 91,023   | 950.000    | 2.786.615 | 2,93       | 1.114.646     | 85,23%         |
| 170 | 131     | 1,379    | 125,629  | 1.310.000  | 3.184.647 | 2,43       | 1.273.859     | 102,84%        |
| 180 | 181     | 1,382    | 173,393  | 1.810.000  | 3.639.532 | 2,01       | 1.455.813     | 124,33%        |
| 190 | 250     | 1,381    | 239,315  | 2.500.000  | 4.159.392 | 1,66       | 1.663.757     | 150,26%        |
| 200 | 345     | 1,380    | 330,301  | 3.450.000  | 4.753.508 | 1,38       | 1.901.403     | 181,44%        |
| 210 | 476     | 1,380    | 455,878  | 4.760.000  | 5.432.485 | 1,14       | 2.172.994     | 219,05%        |
| 220 | 657     | 1,380    | 629,199  | 6.570.000  | 6.208.445 | 0,94       | 2.483.378     | 264,56%        |
| 230 | 907     | 1,381    | 868,416  | 9.070.000  | 7.095.241 | 0,78       | 2.838.096     | 319,58%        |
| 240 | 1.252   | 1,380    | 1198,580 | 12.520.000 | 8.108.705 | 0,65       | 3.243.482     | 386,00%        |
| 250 | 1.728   | 1,380    | 1654,270 | 17.280.000 | 9.266.928 | 0,54       | 3.706.771     | 466,17%        |

