

Varðar; Þingskjal 460 — 346. mál.

Búfesti hsf lítur svo á að þessi breyting sú sem lagt er til sé jákvæð og í góðu samræmi við ábendingar félagsins frá því að frumvarp um breytingar á lögum nr.66/2003 voru í vinnslu á Alþingi 2015-2016.

Möguleikar til sveigjanlegri og ódýrari fjármögnunar ættu að vera fyrir hendi nú og því með öllu ástæðulaust að þvinga félög í not-for-profit rekstri íbúða til að nýta eingöngu dýrari fjármögnun – þótt með óbeinum hætti væri.

Um leið og þessi breyting verður fest í lögum mun Búfesti hsf leita allra leiða til að sækja hagkvæmari fjármögnun og skila þeim ávinningi í lægri greiðslubyrði og auknu öryggi búsetanna í íbúðum félagsins – um leið og það ætti að verða auðveldara að fjölga íbúðum í rekstri.

Þessi breyting ætti þannig ótvírætt að styrkja rekstrargrundvöll húsnæðissamvinnufélaga – þótt mikilvægt kunni að vera að áréttu um leið skyldur íbúðalánasióðs til að vera lánveitandi fyrir íbúðafélög neytenda; sjálfseignarfélög og samvinnufélög sem eru ekki rekin í hagnaðarskyni.

Samstarf húsnæðissamvinnufélaga við sveitarfélög á landsbyggðinni um byggingu og rekstur leiguíbúða með stofnstyrkjum skv. lögum nr 52/2016.

Við undirbúning þessa frumvarps var því beint til ráðuneytisins/velferðarráðherra að opna á að húsnæðissamvinnufélögum verði beinlínis auðveldað að byggja/kaupa og reka leiguíbúðir – ekki síst svokallaðar „almennar íbúðir“/„stofnstyrkjaíbúðir“ skv. lögum nr.52/2016. Það er ákveðin mótsögn í því að leiguréttaríbúðir á vegum húsnæðissamvinnufélags þurfi að staðsetja í dótturfélagi eða í „sjálfseignarstofnun“ - ef markmið húsnæðissamvinnufélagsins eru klárlega sjálfbær rekstur og án hagnaðarkröfu.

T.d. þannig að tilgreint væri

Viðbót við 2. Grein um „skilgreiningu hugtaka“ –

Afnotasamningur; getur verið tvenns konar:

a) Búsetusamningur er samningur félagsmanns í húsnæðissamvinnufélagi við félagið um búseturétt og tilgreinir gagnkvæm réttindi og skyldur aðila.

b) Leigusamningur sem félagsmaður í húsnæðissamvinnufélagi gerir við félag sitt sem staðfestir nánar stöðu viðkomandi félagsmanns gagnvart félaginu en fer almennt eftir þeim lögum og reglum sem gilda á leigumarkaði og er í samræmi við lög. Afnotasamningi skal þinglýst sem kvöð á viðkomandi eign.

Viðbót við 29. grein

„Húsnæðissamvinnufélögum er heimilt að byggja eða kaupa íbúðir sem ætlaðar eru til almennrar eða sérgreindrar útleigu. Þar getur verið um að ræða svokallaðar „almennar íbúðir“ skv. lögum nr 52/2016 og eru þá fjármagnaðar að 30-40% með stofnstyrkjum – enda séu þær reknar eða þeim ráðstafað í samræmi við fyrirmæli þeirra laga. Einnig er húsnæðissamvinnufélagi heimilt að reka almennar leiguíbúðir enda takist að fjármagna byggingu/kaup þeirra íbúða með hagkvæmum hætti – með lánum frá fjármálafyrirtækjum eða sölu skuldabréfa og/eða afla styrkja eða viðbótarfjármögnunar í samstarfi við sveitarfélög eða velvildaraðila.. Félagið setur sérstakar reglur um ráðstöfun og aðgengi að leiguíbúðum félagsins í nánara samræmi við þau lög sem kunna að gilda og samninga við sveitarfélög eða velvildaraðila eftir atvikum. Um réttarstöðu leigjenda fer að öllu leyti eftir gildandi húsaleigulögum á hverjum tíma. Húsnæðissamvinnufélag skal viðhalda megineinkennum

sínum þrátt fyrir að rekstur leiguíbúða sé tekinn upp innan félagsins og því skal umfang og fjöldi leiguíbúða aldrei fara yfir 40% af heildarveltu eða fjölda íbúða í rekstri - nema þá þannig að rekstur leiguíbúða sé staðsettur í aðskildum efnahag í dótturfélagi.“

Greinargerð nánar;

Búfesti hsf er um þessar mundir í samtölum við sveitarfélög á NA- landi um byggingu hagkvæmra íbúða og kannar félagið félagið alla möguleika – ma. að bjóða upp á leigu og sölu búseturéttta, sem nema 5-30% af markaðsvirði.

Til að tryggja sem hagkvæmasta rekstrarumgjörð er mikilvægt að fjölga íbúðum í rekstri félagsins frá því sem nú er.

Þar sem um yrði að ræða fáar íbúðir í einstökum minni sveitarfélögum þá virðist sem það væri mjög aukið hagræði að því að geta byggt og rekið slíkar leiguíbúðir og leiguíbúðir með stofnstyrkjum inni í sama efnahag og án þess að skilja rekstur þeirra nema óbeint frá.

Ein mikilvæg áhersla Búfesti hsf er að bjóða alls staðar upp á „blandaða íbúðabyggð“ - í öllum fjölbýlishúsum og íbúðakjörnum á vegum félagsins. Það felur í sér að félagið hyggst byggja og reka íbúðir af mismunandi stærðum og verðflokkum – frá öríbúðum fyrir einstaklinga og upp í fjölskylduíbúðir fyrir samsettar/fjölmennar fjölskyldur þar sem svefnstæði eru mörg.

Það er óumdeilt að mestu gæðin í hverfum eru þar sem félagsleg blöndun er jöfn og með því minnst hætta á að upp komi „ghettó-væðing“ eða önnur neikvæð afleiðing af skipulagi og einleitri samsetningu íbúða og íbúa.

Beinar heimildir til að húsnaðissamvinnufélög byggi og reki leiguíbúðir mundu gera Búfesti hsf mögulegt að verða öflugra verkfæri í því að bjóða fjölbreytni í íbúðagerð og um leið væri auðveldara fyrir félagið að útvíkka starfssvæði sitt til fleiri sveitarfélaga en Akureyrar og Norðurþings.

Akureyri 9.4.2018

Benedikt Sigurðarson framkvæmdastjóri