



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi  
b.t. umhverfis- og samgöngunefndar  
Austurstræti 8-10  
101 Reykjavík

Reykjavík 11. janúar 2018

1707017SA TP  
Máíalykill: 00.64

### Efni: Breyt. á lögum um tekjustofna sveitarfélaga (fasteignasjóður) - 11. mál 148. lþ.

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 22. desember sl., þar sem óskað er eftir umsögn sambandsins um ofangreint þingmál.

Eins og fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu er efni þess í samræmi við sameiginlega viljayfirlýsingu samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra, félags- og jafnréttismálaráðherra og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 6. júlí 2017. Yfirlýsingin felur í sér samkomulag um verkaskipti á milli Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga (JS) sem að stærstum hluta fjármagnar þjónustu og úrræði í málefnum fatlaðs fólks og Íbúðalánasjóðs (ÍLS) sem sér um að fjármagna af hálfu ríkisins stofnframlög til almennra íbúða sem úthlutað er á samfélagslegum forsendum. Til grundvallar samkomulagi liggur meðf. minnisblað velferðarráðuneytisins dags. 29. mars 2017, þar sem forsendum verkaskiptingar er lýst.

Með umræddu verkaskiptasamkomulagi var leyst úr ágreiningi sem upp kom um ráðstöfun stofnframlaga skv. lögum nr. 52/2016, um almennar íbúðir, til íbúðarhúsnæðis í þágu fatlaðs fólks. Áformuð verkaskipti gera ráð fyrir að sérstakri deild í Jöfnunarsjóði sveitarfélaga (fasteignasjóði) verði falið varanlegt hlutverk til jöfnunar á aðstöðu sveitarfélaga við uppbyggingu fasteigna sem nýttar eru í þjónustu við fatlað fólk með miklar/sértækar stuðningsþarfir. Jöfnun verður náð fram með því að sjóðurinn veitir sveitarfélögum, eða þjónustuvæðum sem sveitarfélögin mynda, nánar tilgreind framlög. Er þessu framtíðarhlutverki sjóðsins lýst í fjórum liðum í greinargerð með frumvarpinu.

Sambandið er aðili að þessu verkaskiptasamkomulagi og styður eindregið að frumvarpið hljóti afgreiðslu og verði að lögum. Þá er sérstaklega bent á að það er liður í samkomulaginu að verkaskiptin nái til úrræða sem sveitarfélög eru byrjuð að reisa og fengu stofnframlög til á árunum 2016 og 2017. Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið mun hafa í hyggju að tryggja hagsmuni þessara sveitarfélaga með reglugerð sem veiti framlög vegna þessa tímabils þótt lagaákvæðið sjálft taki ekki gildi fyrr en á árinu 2018.

Virðingarfyllt

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Guðjón Bragason

sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs

## Velferðarráðuneytið

### Minnisblað

Viðtakandi:  
Sendandi: **Rún Knútsdóttir**  
Dagsetning: **29.03.2017**  
Málsnúmer: **VEL16110088**  
Bréfalykill: **02.15.00**

Efni: Fjármögnun sértæks húsnæðis fyrir fatlað fólk

Í kjölfar fyrstu úthlutunar Íbúðalánasjóðs á stofnframlögum samkvæmt nýjum lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, reis ágreiningur um hvernig reikna ætti stofnframlög vegna sérstakra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk og hver aðkoma Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga ætti að vera.

Þau úrræði sem hér um ræðir eru búsetukjarnar fyrir fatlað fólk með mjög miklar stuðningsþarfir (að jafnaði metnar í SIS-flokkum 9-12) og þar sem reikna verður með viðveru starfsmanna meira og minna allan sólarhringinn. Jafnframt er krafa um verulegt viðbótarrými vegna fötlunar og búnað sem þjónustan kallar á (m.a. brautir í loftum). Reikna má með að byggingarkostnaður við hvert rými í þessum kjörnum sé á bilinu 45 - 60 m.kr.

Á fundi sem haldinn var í velferðarráðuneytinu 15. febrúar sl var samþykkt að fulltrúar velferðarráðuneytis, Íbúðalánasjóðs, Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga, Félagsbústaða og Sambands íslenskra sveitarfélaga skyldu móta tillögu að fyrirkomulagi stofnframlaga vegna framangreinds húsnæðis.

Hópurinn varð sammála um að horft yrði til raunfermetraverðs framkvæmdar á grundvelli undanþáguheimildar í 4. mgr. 12. gr. reglugerðar um stofnframlög o.fl. nr. 555/2016 en að gera þyrfti kröfu um ítarlegan rökstuðning af hálfu umsækjanda ef farið væri verulega fram úr hámarksbyggingarkostnaði og að sýnt væri fram á að hagkvæmni hefði verið höfð að leiðarljósi.

Tillaga hópsins er að þegar um ofangreind úrræði er að ræða verði hverri byggingu skipt upp í eftirfarandi rýmisflokka:

- Aðgengi: Taki til þeirra fermetra sem teljast til forstofu, ganga og annarra hluta byggingar sem eru til að komast milli eininga hennar.
- Íbúð: Það einkarými sem tilheyrir einstaklingi og hann einn hefur afnot af.
- Rekstur: Skrifstofa forstöðumanns eða annað rými sem er sérstaklega hugsað vegna reksturs húsnæðis.
- Sameign: Geymslur og rými undir vatnsinntak og lagnir.
- Þjónusta: Sérgreint aukarými vegna fötlunar, svo sem starfsmannaaðstaða, sbr. reglugerð nr. 370/2016, um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.
- Samvera: Sameiginleg rými sem ætluð eru íbúum, s.s. sameiginleg setustofa, mat- og eldurnaraðstaða og þvottahús.

Lagt er til að Íbúðalánasjóður veiti stofnframlög að fullu vegna þeirra fermetra sem teljast til íbúðar og að samsvarandi framlög komi úr Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga vegna rekstrar- og þjónusturýma. Framlög vegna rýma sem flokkast sem aðgengi, sameign og samvera skiptast til helminga milli Íbúðalánasjóðs og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga.

Skiptingin er því þannig:

Rými	ÍLS	JSS
Aðgengi	50%	50%
Íbúð	100%	
Rekstur		100%
Sameign	50%	50%
Samvera	50%	50%
Þjónusta		100%

Hópurinn reiknaði þrjár umsóknir frá Félagsbústöðum inn í framangreinda skiptingu sem leiddi til þeirrar niðurstöðu að hlutdeild Íbúðalánasjóðs var á bilinu 68-72% og hlutdeild Jöfnunarsjóðs á bilinu 32-28% (sjá nánari í meðfylgjandi skjali.)

Jafnframt leggur hópurinn til að settur verði á laggirnar samráðsvettvangur með fulltrúum sveitarfélaga/þjónustuvæða um uppbyggingu þessara þyngstu úrræða. Á þessum vettvangi verði náð niðurstöðu um hversu mörg úrræði verði reist á næstu árum. Jafnframt sé farið í gegnum leiðir til að ná fram hagkvæmni, m.a. með því nýta hönnunarlausnir sem önnur svæði hafa komið fram með. Markmiðið sé einnig að forgangsraða verkefnum sem þessum, enda vigta þau mjög þungt í stofnframlögum vegna þess hversu byggingarkostnaður er hár. Hagsmunasamtök fatlaðs fólks verði einnig fengin inn í þá vinnu til þess að reyna að sjá hvort að hægt sé að ná kostnaði vegna úrræðanna niður með einhverjum hætti, s.s. með því að slaka á kröfum um lágmarksstærðir íbúða þegar um húsnæði með miklu samverurými er að ræða.

Eftir því sem best verður séð kallar ofangreind útfærsla ekki á breytingu á lögum eða reglugerðum sem gilda um stofnframlög. Áætlaður heildarbyggingarkostnaður þessara úrræða myndi þannig stofnvirði sem stofnframlög reiknast af, annars vegar 22% og hins vegar 12%. Hópurinn telur þó réttmætt að undanskilja verð lóðar og tengd gjöld við útreikning stofnvirðis þessara úrræða. Rökin fyrir því eru að mikilvægt sé að tryggja jafnræði þegar kemur að búsetu fatlaðs fólks, í samræmi við meginreglu 5. gr. laga nr. 59/1992, um málefni fatlaðs fólks (m.s.b.) Þannig sé það hluti af samfélagslegum stuðningi við fatlað fólk að lóðagjöld vegna sértækra úrræða í þeirra þágu séu undanskilin við útreikning stofnvirðis. Ef þá jafnframt haft í huga að sú ráðstöfun hefur jákvæð áhrif á útreikning leigu í úrræðum sem sveitarfélög úthluta til fatlaðs fólks.

Í kjölfar fyrstu úthlutunar Íbúðalánasjóðs á stofnframlögum samkvæmt nýjum lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, reis ágreiningur um hvernig reikna ætti stofnframlög vegna sérstakra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk og hver aðkoma Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga ætti að vera.

Þau úrræði sem hér um ræðir eru búsetukjarnar fyrir fatlað fólk með mjög miklar stuðningsþarfir (að jafnaði metnar í SIS-flokkum 9-12) og þar sem reikna verður með viðveru starfsmanna meira og minna allan sólarhringinn. Jafnframt er krafa um verulegt viðbótarrými vegna fötlunar og búnað sem þjónustan kallar á (m.a. brautir í loftum). Reikna má með að byggingarkostnaður við hvert rými í þessum kjörnum sé á bilinu 45 - 60 m.kr.

Á fundi sem haldinn var í velferðarráðuneytinu 15. febrúar sl var samþykkt að fulltrúar velferðarráðuneytis, Íbúðalánasjóðs, Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga, Félagsbústaða og Sambands íslenskra sveitarfélaga skyldu móta tillögu að fyrirkomulagi stofnframlaga vegna framangreinds húsnæðis.

Hópurinn varð sammála um að horft yrði til raunfermetraverðs framkvæmdar á grundvelli undanþáguheimildar í 4. mgr. 12. gr. reglugerðar um stofnframlög o.fl. nr. 555/2016 en að gera þyrfti kröfu um ítarlegan rökstuðning af hálfu umsækjanda ef farið væri verulega fram úr hámarksbyggingarkostnaði og að sýnt væri fram á að hagkvæmni hefði verið höfð að leiðarljósi.

Tillaga hópsins er að þegar um ofangreind úrræði er að ræða verði hverri byggingu skipt upp í eftirfarandi rýmisflokka:

- Aðgengi: Taki til þeirra fermetra sem teljast til forstofu, ganga og annarra hluta byggingar sem eru til að komast milli eininga hennar.
- Íbúð: Það einkarými sem tilheyrir einstaklingi og hann einn hefur afnot af.
- Rekstur: Skrifstofa forstöðumanns eða annað rými sem er sérstaklega hugsað vegna reksturs húsnæðis.
- Sameign: Geymslur og rými undir vatnsinntak og lagnir.
- Þjónusta: Sérgreint aukarými vegna fötlunar, svo sem starfsmannaaðstaða, sbr. reglugerð nr. 370/2016, um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.
- Samvera: Sameiginleg rými sem ætluð eru íbúum, s.s. sameiginleg setustofa, mat- og eldurnaraðstaða og þvottahús.

Lagt er til að Íbúðalánasjóður veiti stofnframlög að fullu vegna þeirra fermetra sem teljast til íbúðar og að samsvarandi framlög komi úr Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga vegna rekstrar- og þjónusturýma. Framlög vegna rýma sem flokkast sem aðgengi, sameign og samvera skiptast til helminga milli Íbúðalánasjóðs og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga.

Skiptingin er því þannig:

Rými	ÍLS	JSS
Aðgengi	50%	50%
Íbúð	100%	
Rekstur		100%
Sameign	50%	50%
Samvera	50%	50%
Þjónusta		100%

Hópurinn reiknaði þrjár umsóknir frá Félagsbústöðum inn í framangreinda skiptingu sem leiddi til þeirrar niðurstöðu að hlutdeild Íbúðalánasjóðs var á bilinu 68-72% og hlutdeild Jöfnunarsjóðs á bilinu 32-28% (sjá nánari í meðfylgjandi skjali.)

Jafnframt leggur hópurinn til að settur verði á laggirnar samráðsvettvangur með fulltrúum sveitarfélaga/þjónustusvæða um uppbyggingu þessara þyngstu úrræða. Á þessum vettvangi verði náð niðurstöðu um hversu mörg úrræði verði reist á næstu árum. Jafnframt sé farið í gegnum leiðir til að ná fram hagkvæmni, m.a. með því nýta hönnunarlausnir sem önnur svæði hafa komið fram með. Markmiðið sé einnig að forgangsraða verkefnum sem þessum, enda vigta þau mjög þungt í stofnframlögum vegna þess hversu byggingarkostnaður er hár. Hagsmunasamtök fatlaðs fólks verði einnig fengin inn í þá vinnu til þess að reyna að sjá hvort að hægt sé að ná kostnaði vegna úrræðanna niður með einhverjum hætti, s.s. með því að slaka á kröfum um lágmarksstærðir íbúða þegar um húsnæði með miklu samverurými er að ræða.

Eftir því sem best verður séð kallar ofangreind útfærsla ekki á breytingu á lögum eða reglugerðum sem gilda um stofnframlög. Áætlaður heildarbyggingarkostnaður þessara úrræða myndi þannig stofnvirði sem stofnframlög reiknast af, annars vegar 22% og hins vegar 12%. Hópurinn telur þó réttmætt að undanskilja verð lóðar og tengd gjöld við útreikning stofnvirðis þessara úrræða. Rökin fyrir því eru að mikilvægt sé að tryggja jafnræði þegar kemur að búsetu fatlaðs fólks, í samræmi við meginreglu 5. gr. laga nr. 59/1992, um málefni fatlaðs fólks (m.s.b.) Þannig sé það hluti af samfélagslegum stuðningi við fatlað fólk að lóðagjöld vegna sértækra úrræða í þeirra þágu séu undanskilin við útreikning stofnvirðis. Ef þá jafnframt haft í huga að sú ráðstöfun hefur jákvæð áhrif á útreikning leigu í úrræðum sem sveitarfélög úthluta til fatlaðs fólks.