



Umsögn

Efni: Frumvarp til laga um tekjustofna sveitarfélaga (Fasteignasjóð), 11. mál.
Viðtakandi: Borgarráð
Sendandi: Fjármálastjóri

Fjármálaskrifstofu hefur verið falið að veita umsögn um fyrirbyggjandi frumvarp til laga um tekjustofna sveitarfélaga (Fasteignasjóður), 11. mál., sem nú er til umfjöllunar í umhverfis- og samgöngunefnd alþingis.

Fasteignasjóður Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga hefur það hlutverk að leigja og selja fasteignir, sem ríkið hafði áður nýtt í þjónustu við fatlað fólk eftir yfirfærslu málaflokks fatlaðs fólks til sveitarfélaganna. Sjóðurinn tók yfir réttindi og skyldur tengdar fasteignum í eigu ríkisins sem nýttar höfðu verið í þjónustu við fatlað fólk og jafnframt tók sjóðurinn yfir eignir, réttindi og skyldur Framkvæmdasjóðs fatlaðra sem lagður var niður. Tekjur sjóðsins koma annars vegar frá fasteignum sjóðsins, skuldabréfum vegna sölu eigna en einnig framlögin sem fóru í Framkvæmdasjóð.

Tilgangur frumvarpsins er að útvíkka hlutverk Fasteignasjóðs þannig að meginhlutverk hans verði að jafna með fjárfrahlögum aðstöðu sveitarfélaga við uppbyggingu fasteigna sem nýta á í þjónustu við fatlað fólk með miklar og/eða sértækar stuðningsþarfir. Gert er ráð fyrir að ráðherra fái heimild til að setja sjóðnum nánari reglur um hvernig staðið verði að þessu en í greinargerð með frumvarpinu er áhersla á fjármögnun á hlutdeild í stofnframlagi til byggingar búsetukjarna fyrir fatlaða íbúa með mjög miklar og/eða sértækar stuðningsþarfir á móti hlutdeild Íbúðalánasjóðs, jöfnun á íþyngjandi kostnaði vegna langtímaleigusamninga um húsnæði fyrir fatlað fólk, fjármögnun nauðsynlegra endurbóta á eldra íbúðarhúsnæði til að mæta kröfum um verulegar endurbætur vegna mikillar þjónustu- og stuðningsþarfir, og fjármögnun uppbyggingar hæfingarstöðva til að sinna lögbundnu hlutverki sveitarfélaga til hæfingar fatlaðs fólks.

Eins og staðan er að óbreyttu skortir lagaforsendur til að virkja Fasteignasjóðinn til fjármögnunar á brýnum verkefnum fyrir fatlað fólk. Mikilvægt er að samþykkja frumvarpið og tryggja með því og setningu reglugerðar að þeir fjármunir sem tilheyra Fasteignasjóðnum nýtist til uppbyggingar á brýnum húsnæðisúrræðum og þjónustu fyrir fatlað fólk. Mörg mikilvæg verkefni hafa því miður ekki komist af stað vegna ónógrar fjármögnunar. Rétt er í þessu sambandi að vekja athygli umhverfis- og samgöngunefndar á því að mikill skortur á búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk með mjög miklar eða sértækar stuðningsþarfir á höfuðborgarsvæðinu ekki síður en annars staðar á landinu og til þess verður að horfa við ráðstöfun fjármuna Fasteignasjóðs.

Í fylgiskjali með umsögn þessari fylgir umsögn fjármálaskrifstofu með tillögu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um áfangaskipta uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk fyrir tímabilið 2018-2030 sem sýnir áætlaða þróun á umfangi rekstrar vegna þessara úrræða hjá Reykjavíkurborg en þarna er ótalin fjárfestingarkostnaður (stofnkostnaður) vegna fasteigna.



Umsögn

Til: Borgarráðs

Frá: Fjármálastjóra

Efni: Tillögur um áfangaskipta uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk fyrir tímabilið 2018-2030

Óskað hefur verið eftir umsögn fjármálaskrifstofu um tillögur velferðarsviðs um áfangaskipta uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk fyrir tímabilið 2018-2030. Tillögurnar voru samþykktar á fundi velferðarráðs þann 22.júní sl. og fylgir með þeim greinargerð og kostnaðarmat velferðarsviðs.

Tillögur velferðarsviðs

Tillögur velferðarsviðs gera ráð fyrir uppbyggingu á 158-184¹ nýjum leiguíbúðum fyrir fatlað fólk á árunum 2018-2030. Gert er ráð fyrir 78-80 rýmum í íbúðakjörnum, 44 utankjarnarýmum og 36-60 félagslegum leiguíbúðum, sjá töflu 1.

Tafla 1. Ný rými sundurliðuð eftir tegund úrræðis

Uppbygging búsetuúrræða	Áfangi I 2018-2020	Áfangi II 2021-2025	Áfangi III 2026-2030	Heild 2018-2030
Íbúðir í íbúðakjörnum	25-27	30	23	78-80
Utankjarnarými	44	0	0	44
Félagslegar leiguíbúðir	12-20	12-20	12-20	36-60
Uppbyggingaráætlun 2018-2030	81-91	42-50	35-43	158-184

Fyrirhugaðri uppbyggingu er skipt í þrjá áfanga samkvæmt eftirfarandi tillögum:

- **Tillaga 1:** Áfangi I (2018-2020) alls 81-91 rými. Kostnaðarmat er 463 mkr.
- **Tillaga 2:** Áfangi II (2021-2025) alls 42-50 rými. Kostnaðarmat er 574 mkr.
- **Tillaga 3:** Áfangi III (2026-2030) alls 35-43 rými. Kostnaðarmat er 532 mkr.

Kostnaðarmat velferðarsviðs er sett fram miðað við rekstur á 78 rýmum í íbúðakjörnum og þjónustu við 44 utankjarnarými. Ekki er gert ráð fyrir að neinn kostnaður falli til vegna félagslegra leiguíbúða. Samkvæmt þeirri forsendu er heildarkostnaður við tillögurnar 1.569 mkr á verðlagi 1. janúar 2017. Í kostnaðarmatinu er tekið tillit til rekstrarkostnaðar (þ.e leigu, starfsmannahalds o.fl.) og kostnaðar vegna stofnbúnaðar (t.d. vegna kaupa á húsgögnum og tölvubúnaði fyrir starfsfólk). Framkvæmdakostnaður og/eða kostnaður vegna kaupa á húsnæði er ekki innifalinn.

¹ Vakin er athygli á að í tillögu velferðarsviðs er samtals gert ráð fyrir 158-182 rýmum en samtalan er 158-184 rými.



1. Áætluð heildaruppbygging búsetuúrræða til ársins 2030 og þarfagreining

Í töflu 2 er sýnd áætluð heildaruppbygging búsetuúrræða til ársins 2030, þ.e. tekið er tillit til þeirra verkefna sem samþykkt voru á árunum 2012-2016 en eru ekki enn komin í rekstur. Árið 2012 var samþykkt að kaupa 32 utankjarnarými fyrir geðfatlað fólk. Enn er eftir að taka 5 rými í notkun en kaup ganga hægar fyrir sig en áætlað var vegna mikillar umframeftirspurnar á húsnæðismarkaði. Þá á einnig eftir að taka í notkun 12 rými í íbúðakjörnum sem gert var ráð fyrir í fimm ára uppbyggingaráætlun frá 2014 og 12 rými í íbúðakjörnum úr viðbótaráætlun (sk. neyðaráætlun) frá 2016. Áætlað er að íbúðakjarnarnir verði komnir í notkun á árinu 2018.

Í heildina er því gert ráð fyrir 102-104 nýjum rýmum í íbúðakjörnum ásamt 49 nýjum utankjarnarýmum og 36-60 nýjum félagslegum íbúðum. Bæði utankjarnarýmin og félagslegu leiguíbúðirnar eru hugsaðar handa einstaklingum sem geta búið sjálfstætt en munurinn á þessum úrræðum liggur í þjónustunni sem einstaklingarnir fá. Gert er ráð fyrir að einstaklingar í utankjarnarýmum fái heildstæðan stuðning sem veittur er annaðhvort frá þjónustumiðstöð eða frá öðrum íbúðakjarna á meðan einstaklingar í félagslegu leiguhúsnæði fá hefðbundna stuðningsþjónustu.

Tafla 2. Heildaruppbygging búsetuúrræða til 2030

Uppbygging búsetuúrræða	2018-2020	2021-2025	2026-2030	2018-2030
Íbúðir í íbúðakjörnum	25-27	30	23	78-80
Utankjarnarými	44	0	0	44
Félagslegar leiguíbúðir	12-20	12-20	12-20	36-60
Uppbyggingaráætlun 2018-2030	81-91	42-50	35-43	158-184
Áður samþykkt íbúðakjarnarými	24	0	0	24
Áður samþykkt utankjarnarými	5	0	0	5
Heild	110-120	42-50	35-43	187-213

Uppbyggingaráætlunin 2018-2030 tekur mið af fjölda þjónustuþega á biðlista eftir húsnæði ásamt mati á væntri fjöldapróun til ársins 2030. Í janúar sl. voru 161 einstaklingar á biðlista og samkvæmt mati ráðgjafa þjónustumiðstöðva er áætlað að 44 af þeim geti búið sjálfstætt með stuðningi í sk. utankjarnarýmum. Töluverð óvissa er hins vegar um fjöldapróun þjónustuþega til næstu ára, þar sem skortur er á sannreynðum gögnum um nýliðun og brottfall. Áætlanir velferðarsviðs um fjöldapróun byggja á þarfagreiningu sviðsins frá 2014 og eftirfarandi forsendum:

- Nýliðun byggist að hluta til á greiningu sviðsins á því hversu mörg börn gætu þurft á sértækum húsnæðisúrræðum að halda þegar þau verða eldri.
- Íbúðakjörnum er skipt upp í þjónustuflokka eftir þjónustuþyngd notenda. Fyrir þroskahamlaða hafa verið skilgreindir þjónustuflokkar I-IV og fyrir geðfatlaða hafa verið skilgreindir þjónustuflokkar I-III. Ekki er gert ráð fyrir neinni nýliðun hjá þroskahömluðum í þjónustuflokki II og geðfötluðum í þjónustuflokkum II og III. Velferðarsvið mælist til að fylgst verði með fjöldapróun hjá þessum notendum og áætlunin endurskoðuð ef tilefni þykir til. Hjá notendum í öðrum þjónustuflokkum er gert ráð fyrir að áætlunin mæti bæði núverandi biðlistum og nýliðun á tímabilinu.



- Gert er ráð fyrir að einstaklingar með SIS mat á bilinu 1-4 geti verið í sjálfstæðri búsetu. Í dag eru dæmi um þjónustuþega með SIS mat á bilinu 1-4 sem búa í íbúðakjörnum en flestir af þeim fengu úthlutað húsnæði fyrir árið 2011 eða áður en málaflokkurinn færðist yfir til sveitarfélaga. Ekki er gert ráð fyrir því að þessir einstaklingar flytjist yfir í sjálfstæða búsetu.
- Frá yfirfærslu málaflokks fatlaðs fólks árið 2011 hefur verið aukið við þjónustukröfur á margan hátt en fyrirbyggjandi uppbyggingaráætlun tekur mið af þeim kröfum sem er að finna í gildandi lögum um málefni fatlaðs fólks² og nýjustu reglugerðum um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk³ og þjónustu við fatlað fólk á heimilum sínum⁴. Ljóst er að ítrekaðar breytingar alþingis og velferðarráðuneytisins á þjónustukröfum og skilgreiningum á þjónustuþörf fatlaðs fólks hefur í för með sér mikla óvissu um þróun á fjölda þjónustuþega og þjónustuþörf til næstu ára og þar af leiðandi áhættu fyrir borgarsjóð um kostnaðarþróun til framtíðar.

Ábending: Vegna þess hve mikil óvissa er í ofangreindum forsendum er lagt til að uppbyggingaráætlunin 2018-2030 verði endurskoðuð reglulega og hún lögð fram í áföngum til að hámarki 3ja ára í senn. Með þeim hætti verði tekið mið af væntri þörf á sértæku húsnæði reglubundið út frá stöðugt bættum upplýsingum. Hver áfangi verði lagður fram og samþykktur sérstaklega með nákvæmri kostnaðaráætlun og skilgreindum staðsetningum, enda byggji úthlutun fjárheimilda hverju sinni á slíkum samþykktum.

2. Kostnaðarmat

2.1. Framkvæmdakostnaður

Í kostnaðarmati velferðarsviðs er ekki lagt mat á framkvæmdakostnað eða kostnað vegna kaupa á húsnæði en gert er ráð fyrir að Félagsbústaðir annist fjármögnun og framkvæmd verkefnisins og leigi velferðarsviði húsnæðið. Samkvæmt áætlun velferðarsviðs og Félagsbústaða er nú þegar búið að staðsetja 78-80 rými í íbúðakjörnum og 36 utankjarnarými. Óstaðsett eru því um 8 utankjarnarými og 36-60 félagslegar leiguíbúðir.

Tafla 4. Áætlaður framkvæmdakostnaður

Uppbygging búsetuúrræða	Rými	Kostnaður [mkr]
Íbúðakjarnar	78-80	2.814-2.882
Utankjarnarými	36	720
Staðsett verkefni	114-116	3.534-3.602
Út frá kjarna þj. óstaðsett	8	160-208
Félagslegar leiguíbúðir	36-60	720-1.560
Staðsett + óstaðsett verkefni	158-184	4.414-5.370

Samkvæmt kostnaðarmati Félagsbústaða er gert ráð fyrir að framkvæmdakostnaður vegna staðsettra rýma nemi um 3,5-3,6 mkr. Viðkomandi rými eru komin inn í húsnæðisáætlun Félagsbústaða sem

² Lög um málefni fatlaðs fólks nr. 59/1992, með síðari breytingum.

³ Reglugerð nr. 370/2016 um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

⁴ Reglugerð nr. 1054/2010 um þjónustu við fatlað fólk á heimili sínu, með síðari breytingum sbr. reglugerð 369/2016.



nær til ársins 2021 en tekið skal fram að verkefnið er ófjármagnað. Í áætlun Félagsbústaða eru rými flokkuð eftir því hvort um er að ræða sértæk rými, sérhönnuð rými eða utankjarnarými og er kostnaður breytilegur eftir því hvernig rými er um að ræða. Töluverð óvissa er í ofangreindu mati um framkvæmdakostnað óstaðsettu rýmanna vegna óvissu um stærð og gerð þeirra, en matið sem hér er sett fram byggir á sömu forsendum og fyrirbyggjandi mat Félagbústaða á staðsettum rýmum með vikiðum sem taka mið af tegund húsnæðis og fjölda íbúða.

Samkvæmt ofangreindu er áætlað að heildarkostnaður við uppbygginguna geti legið á bilinu **4,4-5,4 mkr**. Í því mati er gert ráð fyrir að framkvæmdakostnaður við uppbyggingu félagslegra íbúða sé sá sami og fyrir utankjarnarými. Lægra matið endurspeglar að einungis verði teknar í notkun íbúðir af minnstu gerð og hærra matið gerir ráð fyrir að einungis verði teknar í notkun íbúðir af stærstu gerð. Félagsbústaðir áætla að fjármagna uppbygginguna að hluta til með stofnframlögum frá ríki og borg og að hluta með lánsfé. Hlutur ríkis er 22% af metnum stofnkostnaði og hlutur borgarsjóðs 12%. Við mat á stofnkostnaði á sértæku búsetuúrræðum hefur Íbúðalánasjóður fallist á fullan áætlaðan stofnkostnað vegna einstaklingsrýma en dregið verulega niður metinn stofnkostnað vegna annarra rýma. Þetta hefur leitt til þess að niðurgreiðsla ríkisins hefur verið langt undir forsendum. Þess má geta að í undirbúningi er frumvarp að breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga og reglugerð um Fasteignasjóð Jöfnunarsjóð sem getur haft áhrif á stofnframlög til þessa verkefnis. Jafnframt liggur fyrir viljayfirlýsing ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 6. júlí sl. um aðkomu Fasteignasjóðs JS að uppbyggingu búsetukjarna fyrir fatlað fólk með miklar/sértækar stuðningsþarfir sem mun væntanlega fela sér aukin stofnframlög til umræddra verkefna.

Sé tekið mið af því að Reykjavíkurborg greiði 12% stofnframlög til að fjármagna uppbyggingu úrræðanna má ætla að stofnframlög vegna þessa verði á bilinu **530 - 650 mkr**. í heildina.

2.2. Stofnbúnaður

Í kostnaðarmati velferðarsviðs er einungis gert ráð fyrir stofnkostnaði vegna stofnbúnaðar s.s. vegna tölvubúnaðar og húsgagna og er hann áætlaður um 3 mkr fyrir hvert heimili. Matið byggist á raunkostnaði sambærilegra íbúðakjarna sem nýlega hafa verið teknir í rekstur. Samkvæmt þessum forsendum verður heildarstofnkostnaður um 42 mkr eða 12-15 mkr fyrir hvern áfanga, sjá töflu 3.

Tafla 3. Áætlaður stofnkostnaður

Stofnkostnaður	Fjöldi heimila	mkr
Áfangi 1 (2018-2020)	5	15
Áfangi 2 (2021-2025)	5	15
Áfangi 3 (2026-2030)	4	12
Heild	14	42

2.3. Rekstrarkostnaður og niðurgreiðsla á húsaleigu

Tafla 5 sýnir hvernig áætlaður rekstrarkostnaður skiptist á milli húsaleigukostnaðar, launakostnaðar og annars rekstrarkostnaðar samkvæmt kostnaðarmati velferðarsviðs.



Tafla 5. Skipting rekstrarkostnaðar

Sunduliðun rekstrarkostnaðar [mkr]	Launakostnaður	Húsaleiga	Annar kostnaður	Heild á ári
Áfangi I 2018-2020	394	32	21	448
Áfangi II 2021-2025	492	42	25	559
Áfangi III 2026-2030	470	26	23	520
Heildarrekstrarkostnaður	1.357	100	69	1.527

Eins og sést í töflunni er meginhluti rekstrarkostnaðar vegna launa eða um 89%. Mat á launakostnaði byggist á launalíkanum og vaktaplani sem útfært er af velferðarsviði. Mönnunarþörf er mjög breytileg eftir þjónustuþyngd úrræða en t.d. er allt að 3-4 sinnum fleiri stöðugildi í þyngstu úrræðunum miðað við léttustu úrræðin. Útreikningarnir miðast við launatöflur tímabilsins júní 2016 til maí 2017. Þá er gert ráð fyrir næturvakt fyrir íbúðakjarna í þjónustuflokki I þó að einungis sé talin þörf á því fyrsta árið.

Í áætluðum húsaleigukostnaði er tekið tillit til kostnaðar vegna leigu á starfsmannarýmum og byggjast áætlanir um húsaleigu á raunkostnaði hjá sambærilegum úrræðum. Þannig er gert ráð fyrir því að almennt nemi húsaleiga um 10-12 mkr á ári fyrir hvern íbúðakjarna. Fyrir utankjarnarými er hins vegar ekki gert ráð fyrir neinni húsaleigu vegna sameiginlegra starfsmannarýma, þar sem þjónustan verður veitt út frá þjónustumiðstöðvum eða öðrum íbúðakjörnum.

Í kostnaðarmati velferðarsviðs er ekki sérstaklega tekið tillit til niðurgreiðslu á húsaleigu einstaklinga en leiga í íbúðakjörnum er mun hærra en leiga í hefðbundnum félagslegum íbúðum vegna þess að húsnæðið er mun dýrara. Erfitt er hins vegar að meta hversu há niðurgreiðslan getur orðið þar sem hún byggir á byggingarkostnaði eða kaupverði eigna að viðbættum fjármögnunarkostnaði. Þegar niðurgreiðsla núverandi úrræða er skoðuð kemur í ljós að hún er um 1,8 mkr per rými á ári í nýjustu úrræðunum (Þorláksgesli). Ef tekið er mið af niðurgreiðslu Þorláksgesla fyrir sérhönnuð úrræði og lægri upphæð hjá öðrum úrræðum þá gæti árleg niðurgreiðsla fyrir úrræðin í íbúðakjörnum numið allt að **118-120 mkr**. Hækkandi fasteignaverð og byggingarkostnaður gætu hækkað þessa fjárhæð enn frekar.

Að lokum er gert ráð fyrir að annar rekstrarkostnaður nemi um 5% af launakostnaði og byggist það mat á útgjöldum sambærilegra heimili. Vakin er athygli á því að kostnaðarmat velferðarsviðs miðast við að fjöldi rýma í íbúðakjörnum verði 78 en áætlun gerir ráð fyrir 78-80 rýmum. Verði rýmin 80 þá má áætla að rekstrarkostnaður hækki um **5 mkr** á ári. Ekki gert ráð fyrir neinum rekstrarkostnaði vegna félagslegra leiguíbúða þar sem ekki er um að ræða neina þjónustuviðbót vegna þeirra úrræða.

2.4. Annar afleiddur kostnaður

Gera má ráð fyrir því að einstaklingar í sértæku húsnæði eigi rétt á **sérstöðum húsnæðisstuðningi** en ekki er gert ráð fyrir auknum útgjöldum vegna þessa í kostnaðarmatinu. Í þeim tilvikum þar sem um tilfærslu er að ræða þá munu nýjir notendur koma í íbúðirnar sem einstaklingarnir eru að flytja úr þar sem ekki er gert ráð fyrir fækkun íbúða. Því er um hreina magnaukningu að ræða sem nemur 158-184 notendum. Samkvæmt mati fjármálaskrifstofu og velferðarsviðs má því gera ráð fyrir að útgjöld



vegna þessa nemi um **36-68 mkr** á ári. Óvissa er í matinu vegna þess að fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings ræðst af endanlegri húsaleigu.

2.5. Tækifæri til sparnaðar

Ekki er gert ráð fyrir tækifærum til sparnaðar vegna tilfærslu notenda í þjónustu þar sem einstaklingar sem eru á biðlista í dag eru með margs konar þjónustu s.s. skammtímavistun, stuðningsfjölskyldur og stuðningsþjónustu. Velferðarsvið gefur sér þær forsendur að þegar einstaklingar færast úr þessum úrræðum verði fjármagnið vegna þeirra nýtt til að stytta biðlista og rýma til fyrir nýjum einstaklingum sem þurfa á slíkri þjónustu að halda.

Ábending: Þeir einstaklingar sem eru að biðlista hjá Reykjavíkurborg eftir húsnæðisúrræði njóta þegar þjónustu frá Reykjavíkurborg. Sé kostnaður við þjónustu gagnvart þeim skoðaður sérstaklega er ljóst að ekki er um hreinan kostnaðarauka að ræða vegna þjónustu við þá sem einstaklinga. Æskilegt er að endurmeta sérstaklega hverju sinni útgjöld vegna stuðningsþjónustu, skammtímavistunar og annarra sambærilegra liða þegar einstaklingar fara á milli úrræða, til að auka gagnsæi við úthlutun og ráðstöfun fjárheimilda.

2.6. Framlög frá Jöfnunarsjóði

Í tillögu velferðarsviðs kemur fram að gert er ráð fyrir auknum framlögum úr Jöfnunarsjóði til rekstrar nýrra búsetuúrræða. Gert er ráð fyrir að hér sé átt við að framlög til Reykjavíkurborgar breytist vegna þeirra einstaklinga sem þurfa á þjónustu að halda en hafa ekki fengið SIS mat. Í dag eru um 52 einstaklingar með þjónustu sem ekki eru með SIS mat, þar af eru 26 í utankjarnarýmum og 26 í íbúðakjörnum. Til viðbótar er stór hluti þeirra einstaklinga sem eru á biðlista ekki komnir með SIS mat en skv. upplýsingum frá velferðarsviði er algengt að fólk fari ekki í SIS mat fyrr en það er komið í búsetu.

Ábending: Töluverð óvissa er um hver viðbótarframlögin úr Jöfnunarsjóði geta orðið vegna þessa þar sem þau fara eftir þjónustupyngd skv. SIS mati einstaklinga og heildstæðri skiptingu þeirra fjármuna sem eru til ráðstöfunar í Jöfnunarsjóði hverju sinni á milli sveitarfélaga. Ekki hefur verið lagt mat á hver slík fjárhæð gæti orðið.

3. Samantekt

Heildaruppbygging og þarfagreining

Vegna óvissu í forsendum í þarfagreiningu á tímabilinu til ársins 2030 er lagt til að uppbyggingaráætlunin verði endurskoðuð reglulega og hún lögð fram í áföngum til að hámarki 3ja ára í senn. Hver áfangi verði lagður fram og samþykktur sérstaklega með nákvæmri kostnaðaráætlun og skilgreindum staðsetningum, enda byggi úthlutun fjárheimilda hverju sinni á slíkum samþykktum.

Stofnkostnaður/Framkvæmdakostnaður



Talið er að heildarkostnaður við uppbygginguna geti legið á bilinu **4,4-5,4 mkr.** Félagsbústaðir munu koma að framkvæmd og kaupum og fjármagna með lántökum á bilinu 66-70% á móti stofnframlögum ríkis og borgar. Má á þeirri forsendu gera ráð fyrir að stofnframlög borgarsjóðs vegna uppbyggingarinnar nemi um **530-650 mkr.**

Vakin er athygli á því að matið á framkvæmdakostnaði er háð töluverðri óvissu. Mat á þjónustupörf mismunandi hópa og sívaxandi þjónustukröfur ríkisins leiða til mikillar óvissu um forsendur áætlunarinnar eins og rakið er að framan. Þá er ljóst að hækkandi fasteignaverð og byggingarkostnaður hefur dregið úr hraða uppbyggingaráforma Félagsbústaða en mun um síðir koma fram í þessum verkefnum. Erfitt er að sjá fyrir um áhrifin á þessu stigi. Áhrifin verða bæði á stofnframlög borgarsjóðs og rekstrarútgjöld borgarsjóðs, þ.e. birtast í sérstökum húsnæðisstuðningi og niðurgreiðslum til Félagsbústaða. Þá er ákveðin fjármögnunaráhætta bæði vegna óvissu um stofnframlög ríkisins aðkomu Jöfnunarsjóðs og vegna óvissu um aðgengi og kjör á lánum.

Fjárpörf vegna rekstrar

Tafla 6 sýnir heildarrekstrarkostnað skv. mati fjármálaskrifstofu. Þegar tekið hefur verið tillit til niðurgreiðslu velferðarsviðs á leigu og aukinna útgjalda vegna greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings þá nemur heildarrekstrarkostnaður um **1.688 – 1.732 mkr** á ári. Ef tekin eru með aukin útgjöld vegna áður samþykktra úrræða þá nemur heildarfjárpörf um **1.732 – 1.776 mkr** á ári. Helsti óvissuþáttur í matinu snýr að endanlegum framkvæmdakostnaði en hærri framkvæmdakostnaður hefur áhrif á niðurgreiðslu velferðarsviðs og sérstakan húsnæðisstuðning. Vakin er athygli á því að verkefni um fyrirhugaða niðurlagningu sambýla er ekki hluti af þessari uppbyggingaráætlun. Gera má ráð fyrir að því verkefni fylgi aukin útgjöld þar sem úrræðin sem eiga að koma í stað sambýla eru mun dýrari.

Tafla 6. Heildarfjárpörf 2018-2030

Áfangi I	2018	2019	2020
Íbúðakjarnar	0	155	350-355
Utankjarnarými	0	98	98
Félagslegar leiguíbúðir	0	0	0
Stofnbúnaður	0	9	6
Fjárpörf á ári (frá-til)	0	262	454-459
Niðurgreiðsla til FB	0	20	34-36
Sérstakur húsnæðisstuðningur	1-2	15-26	18-34
Stofnframlag Rvk. til Félagsbústaða	10-19	168-185	45-62
Fjárpörf á ári með viðbótum (frá-til)	11-21	465-493	551-591
Viðbót vegna áður samþykktra verkefna	0	44	44
Samtals fjárpörf á ári (frá - til)	11-21	509-537	595-635



Áfangi II	2021	2022	2023	2024	2025
Íbúðakjarnar	462-467	574-579	646-651	826-831	909-914
Utankjarnarými	98	98	98	98	98
Félagslegar leiguíbúðir	0	0	0	0	0
Stofnbúnaður	3	3	3	3	3
Fjárbörf á ári (frá-til)	563-568	675-680	747-752	927-932	1.010-1.015
Niðurgreiðsla til FB	40-42	47-49	58-60	69-71	76-78
Sérstakur húsnæðisstuðningur	20-38	22-41	24-45	26-49	28-52
Stofnframlag Rvk. til Félagsbústaða	22-29	22-29	38-45	40-47	24-29
Fjárbörf á ári með viðbótum (frá-til)	645-677	766-799	867-902	1.062-1.099	1.138-1.174
Viðbót vegna áður samþykktra verkefna	44	44	44	44	44
Samtals fjárbörf á ári (frá - til)	690-721	810-843	911-946	1.108+1.143	1.182-1.218

Áfangi III	2026	2027	2028	2029	2030
Íbúðakjarnar	981-986	1.357-1.362	1.357-1.362	1.429-1.434	1.429-1.434
Utankjarnarými	98	98	98	98	98
Félagslegar leiguíbúðir	0	0	0	0	0
Stofnbúnaður	3	6	0	3	0
Fjárbörf á ári (frá-til)	1.082-1.087	1.461-1.466	1.455-1.460	1.530-1.535	1.527-1.532
Niðurgreiðsla til FB	87-89	107-109	107-109	118-120	118-120
Sérstakur húsnæðisstuðningur	30-56	33-62	33-64	35-67	36-68
Stofnframlag Rvk. til Félagsbústaða	38-45	71-78	5-12	40-45	7-12
Fjárbörf á ári með viðbótum (frá-til)	1.237-1.277	1.672-1.715	1.600-1.645	1.723-1.767	1.688-1.732
Viðbót vegna áður samþykktra verkefna	44	44	44	44	44
Samtals fjárbörf á ári (frá - til)	1.281-1.321	1.716-1.759	1.644-1.689	1.767-1.811	1.732-1.776

Velferðarsvið gerir ráð fyrir framlögum úr Jöfnunarsjóði en mikil óvissa er um fjárhæðir í því sambandi.

Fjármálaskrifstofa fagnar því að sett sé fram langtímaáætlun í málaflokknum og að mótuð sé stefna í uppbyggingu á sértækum húsnæðisúrræðum til langs tíma. Hins vegar er mikilvægt að endurskoða áætlunina reglulega með tilliti til breytinga í helstu forsendum. Því telur fjármálaskrifstofa nauðsynlegt að hverjum áfanga/heimili í áætluninni fylgi greinargerð um framkvæmda- og rekstrarkostnað. Þá er lagt áherslu á mikilvægi þess að kortleggja fjöldapróun á næstu árum og vinna heildstætt yfirlit um þörfina fyrir sértæku húsnæðisúrræði á hverjum tíma.

Birgir Björn Sigurjónsson,
fjármálastjóri