

Til: Samband íslenskra sveitarfélaga

Frá: HMS

Húsnæðissjálfsseignarstofnun á landsbyggðinni.

Með minnisblaði þessu vill HMS óska eftir samtali við sveitarfélögin um hugmynd að nýrri húsnæðissjálfsseignarstofnun sem starfi á landsbyggðinni með það að markmiði að stuðla að uppbyggingu almennra íbúða þar sem þess er þörf utan höfuðborgarsvæðis og vaxtarsvæða. Stofnunin verði samstarfsverkefni sveitarfélaga sem geti þannig náð stærðarhagkvæmni með því að sameinast um uppbyggingu og rekstur íbúðanna.

Tilfni tillögu þessarar er að nokkur sveitarfélög á landsbyggðinni hafa nálgast Leigufélagið Bríeti ehf. (hér eftir nefnt Bríet) með þær hugmyndir að félagið taki yfir rekstur almennra íbúða í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnanna (hses.) sem settar hafa verið á laggirnar af sveitarfélögunum.

Bríet í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerð nr. 183/2020, með síðari breytingum, er fjallað um húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir. Þar kemur m.a. fram hverjir geti sótt um stofnframlög og þar með verið eigendur almennra íbúða. Þar kemur fram að aðeins megi úthluta stofnframlagi til húsnæðissjálfsseignarstofnana, sveitarfélaga og félaga í þeirra eigu eða félaga sem uppfylltu skilyrði til að hljóta lán skv. þágildandi 37. gr. laga um húsnæðismál, eins og hún var við gildistöku laga um almennar íbúðir. Ljóst er að Bríet uppfyllir ekki þessi skilyrði og getur því ekki verið stofnframlagshafi eða eigandi almennra íbúða, nema að undangenginni undanþágu ráðherra. Þrátt fyrir að mögulegt væri að óska eftir slíkri undanþágu er það mat HMS að það sé ekki æskilegt að félag sem er í beinni eigu HMS myndi jafnframt að sækja um stofnframlag þar sem það er HMS sem sér um úthlutun fyrir hönd ríkisins.

Ein af niðurstöðum tilraunaverkefnisins Tryggð Byggð var að auka þyrfti hvata hjá minni sveitarfélögum til þess að nýta sér stofnframlög til byggingar íbúða á svæðum þar sem húsnæðisuppbygging hefur verið lítil undanfarin ár. Leiddi það m.a. til þess að gerðar voru breytingar á lögum um almennar íbúðir á þann veg að í stað þess að viðbótarframlag vegna markaðsaðstæðna væri föst prósentutala er nú heimilt að veita sérstakt byggðaframlag vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og húsnæðisuppbygging verið í lágmarki vegna misvægis í byggingarkostnaði og markaðsvirði fasteigna. Getur framlagið þannig verið mismunandi milli svæða með tilliti til aðstæðna á hverjum stað.

Sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins og húsnæðissjálfsseignarstofnanir (hses.) á þeirra vegum hafa fengið úthlutað stofnframlögum vegna 146 íbúða og eru 73 þeirra komnar í notkun. Átta hses. á vegum sveitarfélaga utan höfuðborgarsvæðisins eru starfandi í dag sem hafa fengið úthlutað stofnframlögum til alls 42 íbúða. Þrjú sveitarfélög eiga eftir að ganga frá stofnun hses. en hafa fengið úthlutað stofnframlögum vegna 22 íbúða f.h. hinna óstofnuðu félaga. Þá hafa þrjú byggðasamlög fengið úthlutað stofnframlögum til 16 íbúða alls.

Rekstur lítilla félaga getur reynst afar óhagkvæmur og í litlum sveitarfélögum þar sem ekki er þörf fyrir margar almennar íbúðir getur verið erfitt að ná fram hagkvæmni, bæði hvað varðar byggingu þeirra eða rekstur. Með auknu samstarfi á þessu sviði væri hægt að tryggja ákveðna stærðarhagkvæmni hvað varðar rekstur og ut anumhald en einnig væri hægt að ná fram hagkvæmni í byggingu íbúða með því að fara í sameiginleg uppbyggingarverkefni í nokkrum sveitarfélögum í senn. Þannig mætti sjá fyrir sér að stofnunin sem tillagan snýr að gæti boðið út verkefni í nokkrum sveitarfélögum, jafnvel í einhverjum áföngum til nokkurra ára, byggt á



húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og uppbyggingarþörf. Það væri einnig til þess fallið að stuðla að uppbyggingu á svæðum þar sem erfitt hefur reynst að fá verktaka.

Efni samþykktu og markmið hses.

Verði sett á laggirnar húsnæðissjálfsseignarstofnun á grundvelli þessarar tillögu er lagt til að í samþykktum stofnunarinnar komi fram henni sé ætlað að starfa á landsbyggðinni og markmið hennar sé að stuðla að uppbyggingu almennra íbúða á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðis og vaxtasvæða. Í upphafi verði lagt upp með að afmarka rekstur félagsins við almennar íbúðir sem falli ekki undir sérstök úrræði s.s. sértæk búsetuúrræði eða önnur úrræði sem krefjast sérstakrar aðkomu eða kostnaðarþátttöku viðkomandi sveitarfélags.

Skipan fulltrúaráðs

Í 7. gr. laga um almennar íbúðir er fjallað um skipan fulltrúaráðs húsnæðissjálfsseignarstofnana, en það skal vera skipað a.m.k. tólf einstaklingum og skal minnst þriðjungur þeirra koma úr hópi leigjenda sé þess kostur. Fulltrúaráð kýs svo stjórn stofnunarinnar. Lagt er til að fulltrúaráðið verði þannig skipað fjórum fulltrúum leigjenda, tveimur fulltrúum Sambands íslenskra sveitarfélaga auk fulltrúa allra landshlutasambanda sveitarfélaga utan höfuðborgarsvæðisins og Suðurnesja. Þannig er stefnt að því að stofnunin geti starfað á landsvísu og gætt hagsmuna allra landshluta. Ástæða þess að höfuðborgarsvæðið og Suðurnesin eru undanskilin er að stofnunin er ekki hugsuð til að reka og eiga íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða vaxtasvæði í kringum borgina. Þannig ættu stærri sveitarfélög sem teljast til vaxtasvæða að halda utan um sínar íbúðir sjálf eða félögum á þeirra vegum og þarf að hafa það í huga við skipun fulltrúa landshlutasamtaka í fulltrúaráð stofnunarinnar.

Rekstur og úthlutun

Skoðað verði með stjórn Bríetar hvort félagið gæti tekið að sér að annast rekstur og viðhald íbúðanna og annan rekstur stofnunarinnar á grundvelli þjónustusamnings en þau sveitarfélög sem íbúðirnar eru staðsettar í geti séð um úthlutun þeirra í samræmi við heimild í 2. mgr. 19. gr. laga um almennar íbúðir. Þá er gert ráð fyrir að sveitafélög sem nú þegar eiga almennar íbúðir eða reka lítil hses. geti lagt þær íbúðir inn í hina nýju stofnun til þess að tryggja rekstrargrundvöll hennar. HMS er tilbúið að aðstoða og leiðbeina sveitarfélögum varðandi yfirfærsluna.

17/9/2021/RK/AGI