



Innviðaráðuneytið
Skógarhlíð 6
105 Reykjavík

Reykjavík 4. september 2023
Númer máls: 2023-09-2786

Efni: Mál nr. 139/2023. Umsögn Félagsbústaða hf. um drög að húsnæðisstefnu til 15 ára og aðgerðaáætlun til 5 ára.

Inngangur

Félagsbústaðir hf. eru óhagnaðardrifið hlutafélag alfarið í eigu Reykjavíkurborgar. Hlutverk Félagsbústaða er að vera öflugt þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði í Reykjavík með sérþekkingu á uppbyggingu, rekstri og útleigu félagslegra leiguíbúða. Í hlutverkinu felst að framfylgja áherslum eigandans, Reykjavíkurborgar, að tryggja húsnæðisöryggi, velsæld og fjölbreytileika í hverfum borgarinnar með því að eiga, reka og leigja út íbúðir til einstaklinga og fjölskyldna sem úthlutað hefur verið félagslegu leiguhúsnæði af velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Hvítbókin er mikilvægt skjal með mörgum góðum tillögum og skýrri framtíðarsýn um húsnæðismál þjóðarinnar. Félagsbústaðir taka eindregið undir framtíðarsýn sem kemur fram á bls. 10:

- *Stöðugleiki ríkir á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum er tryggt öruggt og gott húsnæði og húsnæðiskostnaður þeirra er viðuráðanlegur.*

Félagsbústaðir telja þá framtíðarsýn sem fram kemur í hvítbókinni ná á heildstæðan hátt utan um þau atriði sem mestu skipta til að ná framangreindum markmiðum. Stafrænar lausnir, skilvirkari stjórnarsýsla, einföldun regluverks og eftirlits og vistvænar byggingaraðferðir eru t.d. ótvírætt forsenda árangurs.

Tilfni er til að lýsa almennri ánægju með gott samstarf við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og innviðaráðuneytið, sem sýnt hafa mikinn skilning á málefnum óhagnaðardrifinna félaga sem vinna að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Aukin áhersla á greiningar á húsnæðisþörf og stafræn þróun stjórnsýslu húsnæðismála nýtist Félagsbústöðum og skjólstaðingum þeirra. Sýnilegar framfarir eru víða í málaflokknum og endurspeglar hvítbókin að gott samstarf er í gangi innan mannvirkjageirans almennt.

Einnig er ánægjulegt að félagslegar áherslur eru almennt í forgrunni, þar sem áhersla er á félagslega blöndun, vistvænar samgöngur og manneskjulegt umhverfi. Um þetta má m.a. vísa til umfjöllunar á bls. 11 í hvítbókinni þar sem Félagsbústaðir taka eindregið undir eftirfarandi atriði:



- Auka þarf húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði.
- Skapa þarf skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar ólíkum þörfum hvers og eins.
- Beina þarf húsnæðisstuðningi í auknum mæli í íbúðauppbýggingu og afmarka húsnæðisstuðning betur við þau sem þurfa á stuðningnum að halda, einkum tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldur og fyrstu kaupendur.
- Tryggja þarf blöndun byggðar til að stuðla að félagslegri blöndun og jöfnuði.
- Mæta þarf íbúðapörf einstakra félagshópa sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði með fjölbreyttum aðgerðum og húsnæðisstuðningi á grundvelli markvissrar samvinnu þvert á stjórnkerfið.

Áherslur Félagsbústaða

Í þessari umsögn verður einkum leitast við að benda á atriði sem þörf er að skerpa frekar á, bæði í bráð og lengd. Það er ljóst að ytri aðstæður eru óhagstæðar í augnablikinu, þar sem hár fjármagnskostnaður og verðhækkningar fela í sér miklar áskoranir. Markmið rammasamnings milli Innviðaráðuneytisins, HMS og Sambands íslenskra sveitarfélaga um fjölgun íbúða eru því ekki að ganga fyllilega eftir og horfur eru því miður á að frekar hægi á uppbyggingu á meðan vaxtastig er hátt.

Þótt slíkar niðursveiflur líði vonandi hratt hjá verður ekki horft framhjá því að þessar aðstæður kalla á aukinn og markvissan stuðning við uppbyggingu og rekstur félagslegra og óhagnaðardrífna húsnæðisúrræða.

Sérstaklega þarf að setja aukinn kraft í að vinna á biðlistum eftir félagslegum húsnæðisúrræðum og byggja upp sértæk húsnæðisúrræði fyrir fólk með fötlun, í samræmi við markmið í áðurnefndum rammasamningi en einnig má vísa til [skýrslu starfshóps](#) um heildarendurskoðun laga um þjónustu við fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir, þar sem greind er framtíðarþörf fyrir húsnæðis- og búsetuúrræði í málaflokknum. Í frekari umfjöllun um hvítbókina og aðgerðaáætlun þarf að líta til þeirra ítarlegu upplýsinga sem þar koma fram.¹

Það er þó ekki nóg að byggja búsetuúrræði fyrir fatlað fólk, því jafnframt þarf að tryggja að rekstur þjónustu við fatlað fólk sé fjármögnuð á fullnægjandi hátt. Ella er mikil hætta á að uppbygging húsnæðisúrræða tefjist úr hófi. Að minnsta kosti ein aðgerð í aðgerðaáætlun, aðgerð **3.10** um að framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga endurspegli sem best raunkostnað við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða, gæti stuðlað að þessu markmiði.

Eitt af lykilviðfangsefnum er að einfalda kerfi húsnæðisstuðnings en jafnframt þarf að leggja áherslu á að húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur sæti reglubundið endurskoðun og fylgi þróun húsnæðiskostnaðar betur en raunin er í dag.

¹ Sjá t.d. kafla 1.2 um framtíðarþörf og kafla 4 um þróun útgjalda vegna búsetuúrræða, biðlista og flutning úr herbergjasambýlum.



Um aðgerðaáætlun til fimm ára

Almennt um aðgerðaáætlun

Félagsbústaðir telja aðgerðaáætlunina vel unna og í góðu samræmi við lykiláherslur hvítbókar. Með vísan til áherslna í þessari umsögn og áskorana sem blasa við í starfsemi Félagsbústaða næstu misserin er þó ástæða til að setja fram eindregnar óskir um skýra og raunhæfa forgangsröðun aðgerða. Í ákveðnum tilvikum er einnig mögulegt að orða aðgerðir skýrar.

Tilfni er til jákvæðra viðbragða við fjölmörgum aðgerðum en sérstakt tilfni er m.a. til að fagna því að í **2.4** er lögð áhersla á gæði íbúða og nærumhverfis ásamt því að uppbygging styðji við grænan lífsstíl. Sama á við um áherslu á að auka brunaöryggi, sbr. aðgerðir **2.11 og 2.12**, og að í **3.13** er kastljósinu beint að húsnæðisþörf heimilislauss fólks ásamt aðgerð **3.9** um að þörf fyrir félagslegt húsnæði verði greind. Einnig má nefna **3.6** um einföldun á beinum húsnæðisstuðningi við leigjendur, sem Félagsbústaðir telja að geti orðið leigjendum til hagsbóta. Loks skal þó tekið fram að hin almenna áhersla hvítbókarinnar á að íbúum standi fjölbreytt húsnæðisúrræði til boða endurspeglast víða í aðgerðaáætlun.

Í hvítbókinni er að finna tillögur sem koma inn á þær áskoranir fyrir stjórnvöld sem felast í stórauðnum fjölda flóttafólks sem kemur hingað til lands. Hér er einkum átt við aðgerð **1.3**, um samráðsvettvang stjórnvalda um íbúðapörf vegna stórauðs íbúafjölda á Íslandi, og aðgerð **3.3**, um að auka aðkomu sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins.

Að áliti Félagsbústaða er enginn vafi á að fjölgun íbúa af erlendu þjóðerni eykur eftirspurn eftir bæði félagslegu húsnæði og húsnæði almennt og sérstaklega leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði. Slíkar þjóðfélagsbreytingar hljóta meðal annars að auka mikilvægi félagslegra áherslna í stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum ásamt því að kalla á aukið samstarf um stefnu og aðgerðir í húsnæðismálum. Félagsbústaðir styðja því eindregið aðgerð **1.3**.

Í aðgerð **3.3**, er lagt til að skoðaður verði fýsileiki þess að stofna húseignarsjálfsseignarstofnun sem byggi og reki almennar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Félagsbústaðir telja mikilvægt að sóknarfæri sem opnast með samþykkt húsnæðisstefnu og auknu samstarfi ríkis og sveitarfélaga með undirritun rammisamnings um húsnæðismál verði nýtt til þess að horfa heildstætt á hlutverk sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og að skilningur þurfi að aukast á því að Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir hafa í mörgum tilvikum borið of þungar byrðar varðandi félagsleg úrræði fyrir íbúa höfuðborgarsvæðisins. Á þessu stigi er því ekki tilfni til annars en að lýsa jákvæðri afstöðu til þess að skoðun á fjölbreyttari húsnæðisuppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu fari fram. Umræða um þessa aðgerð ætti að tengjast fleiri aðgerðum í hvítbókinni, svo sem aðgerð **3.11** um fjölbreytta húsnæðiskosti fyrir eldra fólk.

Endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna framkvæmda 3.14

Af einstökum aðgerðum leggja Félagsbústaðir sérstaka áherslu á aðgerð **3.14** um endurgreiðslu VSK til húsnæðisfélaga. Aðgerðin er mikilvæg og myndi vinna á móti auknum fjármagns- og framkvæmdakostnaði. En eins og aðgerðin er orðuð í aðgerðaáætlun er hún einskorðuð við íbúðir sem hafa fengið stofnframlög, sem mætir ekki að fullu þörfum Félagsbústaða. Skýrt þarf



að vera að aðgerðin nái til allra íbúða sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings og að þar falli undir öll vinna á byggingarstað, svo sem vegna viðhalds og endurbóta á húsnæði.

Til frekari rökstuðnings má nefna að ef vsk. endurgreiðsla hefði verið 100% eins og þegar átakið „allir vinna“ stóð yfir en ekki 60% á fyrstu sex mánuðum ársins hefði afkoma Félagsbústaða batnað um 56 m.kr. á því tímabili. Frá 1. júlí er endurgreiðsluhlutfallið komið niður í 35% sem mun hafa umtalsverð neikvæð áhrif á afkomu félagsins á síðari hluta ársins. Þessi aðgerð þarf að taka gildi án tafar og binda Félagsbústaðir vonir við að nánari útfærsla hennar verði kynnt samhliða framlagningu frumvarps til fjárlaga 2024.

Aukinn stuðningur til sértækra húsnæðisúrræða, 3.12

Ágæt greining liggur fyrir á þörf fyrir uppbyggingu húsnæðis í þessum flokki en í hvítbókinni hefði gjarnan mátt vísa til skýrslu starfshóps um endurskoðun laga um þjónustu við fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir, sem áður hefur verið nefnd.

Uppbygging sértækra húsnæðisúrræða, sem eru lítil fjölbýli, hönnuð fyrir þarfir fatlaðra einstaklinga, er umtalsvert dýrari en almennt gildir. Í áætlunum Félagsbústaða er gert ráð fyrir að á árunum 2023 til 2028 verði byggðir 14 stakstæðir íbúðakjarnar með alls 112 íbúðum. Gróflega má áætla að heildarkostnaður nemi 7 ma. kr.

Ef áform í aðgerð **3.12** um aukinn stuðning úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga ganga eftir, ásamt því að hækka viðbótarframlög frá ríki samkvæmt lögum um almennar íbúðir í 8% af stofnkostnaði íbúa og hækka endurgreiðsluhlutfall VSK úr 35% í 100%, mun það auka líkurnar á að áætlanir Félagsbústaða um uppbyggingu þessara úrræða gangi eftir.

Til frekari skýringar má nefna að kostnaði við nýbyggingar má gróflega skipta þannig að vinnuliðurinn nemi 70% kostnaðar en efniskostnaður og önnur gjöld nemi 30%. Endurgreiddur 35% vsk. eins og nú er 331 m.kr. en væri 948 m.kr. af fyrirhuguðum framkvæmda Félagsbústaða í þessum flokki húsnæðis ef endurgreiðsluhlutfall væri 100%.

Eins og áður er nefnt gæti aðgerð **3.10** stutt við framangreind uppbyggingaráform með því að treysta rekstrargrundvöll sveitarfélaga sem reka félagsleg húsnæðisúrræði.

Endurskoðun lánaheimilda og lánskjara HMS með tilliti til almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði, 3.1 og uppbygging leigufélaga með aðkomu lífeyrissjóða, 4.2

Félagsbústaðir taka undir mikilvægi þess að lánaheimildir HMS styðji við markmið húsnæðisstefnu. Fyrir starfsemi óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga er mikilvægt að aðgangur að fjármagni á hagstæðum kjörum sé tryggður enda er fjármögnun einn lykilþáttur til að auka fyrirsjáanleika í húsnæðisuppbyggingu og stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði.

Aðgerð **3.1** má líklega tengja við fleiri aðgerðir í hvítbókinni, svo heildarmyndin verði ávallt höfð í huga varðandi mögulega fjármögnun. Út frá sjónarhóli Félagsbústaða væri t.d. jákvætt að sjá fleiri aðila koma að uppbyggingu leiguíbúða, eins og lagt er til í aðgerð **4.2** um aðkomu



Lífeyrissjóða að uppbyggingu leigufélaga. Hér á landi er verk að vinna, að byggja upp sterkari og faglegri leigumarkað, þar sem í boði verði langtíma leigusamningar á viðráðanlegu verði.

Lokaorð

Félagsbústaðir vilja að lokum árétta ánægju með að hvítbókin eru komin fram og lýsa sig reiðubúin til frekara samráðs um útfærslu og framkvæmd aðgerða sem tengjast verkefnum félagsins.

Eins og jafnan á við um gæði og gagnsemi stefnumótunar skiptir lykilmáli að góðum áformum fylgi aðgerðir og fjármagn til að fylgja aðgerðum eftir. Félagbústaðir binda þannig vonir við að í frumvarpi til fjárlaga fyrir komandi ár komi fram skýr vilji af hálfu ríkisstjórnar til að ná árangri, með fullnægjandi fjárheimildum til stofnframlaga og endurgreiðslu virðisaukaskatts af framkvæmdum á byggingarstað, sem Félagbústaðir leggja sérstaka áherslu á í þessari umsögn.

F.h. Félagbústaða,

Sigrún Árnadóttir
framkvæmdastjóri