



Umsögn um

„Frumvarp til laga um breytingu á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum. Mál nr. S-130/2019“

Útborgun seinni hluta stofnframlags

Í 11. Grein er lögð til breyting um að í stað orðanna „verið leigð út“ í 5. mgr. kemur: náð byggingarstigi 7.

Bjarg er með stór verkefni sem fela m.a í sér að byggja á annað hundrað íbúðir í allt að 7 húsum á einum reit. Húsin eru afhent á nokkurra mánaða tímabili og byggingastig 7 næst ekki fyrr en síðasta hús er afhent þar sem lóð er sameiginleg. Það þarf að vera mögulegt að fá seinni hluta stofnframlags greitt samhliða því að hús fer í leigu. Miðað er við að öryggisúttekt hafi farið fram við afhendingu, því væri æskilegt að hafa sama viðmið við útborgun stofnframlags og að heimilt sé að greiða seinni hluta út í hlutum.

Framkvæmdafjármögnun er dýr og mikilvægt að geta sótt langtímafjármögnun um leið og hús fer í útleigu.

Tillaga: miða seinni útborgun við öryggisúttekt

Hluti stofnframlags greiddur út í upphafi vegna hönnunar

Tryggja fjármagn vegna deiliskipulagsvinnu. Bjarg leggur áherslu á í samstarfi við sveitafélög að koma að verkefnum á deiliskipulagsstigi ná aukinn hagkvæmni í byggingu íbúða.

Veitt verði heimild til að borga út hluta stofnframlags t.d. 2% án þess að þinglýsa kvöð á lóð. Þar sem unnið er að deiliskipulagi er ekki mögulegt að þinglýsa á lóðina fyrr en þeirri vinnu er lokið.

- Fá í upphafi greitt út 2% af stofnvirði, óháð þinglýsingu kvaðar.
- Kvöð þinglýst við seinni útborgun.

Leiðrétting áður úthlutaðra stofnframlaga.

Jákvætt að komin sé heimild til að leiðrétta stofnframlög á eldri umsóknum sem miðuðust við ákvæði fyrstu reglugerðar um byggingakostnað.

Að auki þarf að vera heimild í lögum um að hægt verði að sækja um uppreiknað stofnframlag ef upphaf framkvæmda tefst af óviðráðanlegum orsökum. Yrði þá miðað við hámarkskostnað sem er í gildi þegar framkvæmdir hæfust.

Dæmi. Afhending lóðar tefst vegna skipulagsmála.

Vísitöluhækkun byggingakostnaðar.

Það getur tekið allt að 2 árum að byggja fasteign og eru verksamningar til lengri tíma tengdir byggingavísitölu. Upphæð stofnframlags er fest í upphafi en seinni helmingur greiddur út í verklok án verðbóta. Þarf að tryggja að hlutfall haldist þ.e. hlutur ríkis verði 18% í verklok.

Möguleikar

- Verðtryggja seinni greiðslu
- ÍLS ávaxti seinni hluta þar til hann er greiddur út

Í frumvarpi er gert ráð fyrir að stærra hlutfall verði borgað út en ekki tekið á hvernig tryggt verði að seinni hluti fylgi verðþróun.

Skuldabréfaútboð með veð í eignasafni.

Vaxtakostnaður hefur mikil áhrif á leiguverð. Gera þarf mögulegt að fara í skuldabréfaútboð með veð í eignasafni til að ná niður vaxtakostnaði.

Fordæmi eru fyrir hendi um mjög hagkvæma vexti í skuldabréfaútboðum. Lánsfjárbörf Bjargs er áætlaður um 32 milljarðar í fyrsta áfanga.

Dæmi: 1% vaxtamunur gerir 320.000.000 á ári í sparnað sem raungerist í lægri leigu. 3ja herbergja íbúð gæti lækkað úr 163 þúsund í 148 þúsund á mánuði sem er 9,2% lækkun.

Breyta þarf eða fella út eftirfarandi texta í grein 16.

Óheimilt er að veðsetja almenna íbúð til tryggingar öðrum skuldbindingum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á henni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.

Ef öll lán eru tekin í sömu kennitölu eru allar eignir húsnæðissjálfsseignarstofnunar til ábyrgðar skuldum þess og því ekki aukin áhætta að fella greinina út.

Björn Traustason Framkvæmdastjóri

Bjarg íbúðafélag hses