

Dags.: 1. september 2023

Efni: **Umsögn Brynju leigufélags ses. um Hvítbók um húsnæðismál**

UM BRYNJU

Brynja leigufélag ses. er sjálfseignarstofnun sem starfar samkvæmt lögum nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur. Tilgangur félagsins er að kaupa, eiga og reka íbúðarhúsnæði fyrir öryrkja. Húsnæði þetta leitast félagið við að leigja gegn eins hóflegu gjaldi og kostur er.

Eignasafn félagsins taldi 900 íbúðir í byrjun þessa árs og var mánaðarleg meðalleiga einstaklinga sem leigja af Brynju um 125 þúsund krónur á mánuði á sama tíma. Í samanburði við markaðsleigu er samfélagslegur ávinningur af rekstri félagsins fyrir leigjendur þess áætlaður um 1.000 milljónir króna á ársgrundvelli.

Unnið er markvisst að stækkun eignasafnsins og er gert ráð fyrir að á árinu 2023 bætist um 90 eignir við safnið. Megináherslan í uppbyggingu eignsafnsins er félagsleg dreifing sem felst í því að félagið kaupir stakar íbúðir í venjulegum fjölbýlishúsum.

ALMENN UMSÖGN

Brynja lýsir ánægju sinni með þau drög sem liggja frammi á samráðsgátt stjórnvalda varðandi húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm ára og þær áherslur sem þar eru settar fram. Ánægjulegt er að sjá áherslu á stuðning við þá tekjulægstu sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði og mun áhersla á uppbyggingu félagslegs húsnæðis koma þessum hóp til góða. Þá er tímabært að auka áherslu á sértækt húsnæði fyrir fatlaða sem þarfnast stuðnings á eigin heimili eins og gert er ráð fyrir að gera.

Brynja vill benda sérstaklega á eftirtalin fjögur atriði sem eru mikið hagsmunamál fyrir félagið, leigjendur þess og alla þá sem reka félagslegt húsnæði fyrir tekjulægstu hópa samfélagsins.

- 1) Varðandi atriði 3.1 í aðgerðaáætlun næstu fimm ára: Endurskoðun lánaheimilda og lánskjara HMS með tilliti til almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði.** Mikilvægt er fyrir stjórnvöld að hafa heimildir til að koma til móts við þá tekjulægstu í samfélaginu þar sem hægt væri að bjóða upp á hagkvæmari vaxtakjör til félagslegra leigufélaga sem leigja þessum hópi íbúðir. Miklar hækkanir á fasteignamarkaði samhliða hárrí verðbólgu og miklum vaxtahækkunum hafa verið félaginu mikil áskorun, en lág skuldsetning og stórt eignasafn hefur gert Brynju kleift að jafna út leigu á eignasafnið. Ný leiguíbúðalán frá HMS vegna íbúða sem hafa fengið stofnframlög bera nú 3,25% vexti og eru þau vaxtakjör fest til 10 ára. Ef leiga á að standa undir sjálfbærum rekstri nýrra íbúða væri leigufjárhæðin orðin hærri en það 25% hlutfall af tekjum og húsnæðisbótum sem almennt er miðað við, eða á bilinu 25-30%.

Atriði sem vert að skoða:

- a. **Hagkvæmir vextir:** Heimild HMS til að veita hagkvæmari vaxtakjör sem tryggja að húsnæðiskostnaður þeirra tekjulægstu verði innan eðlilegra viðmiða er algert forgangsmál fyrir alla aðila.
- b. **Uppgreiðsluheimild HMS lána:** Mikilvægt er að tryggja HMS heimild til að stytta þann tíma sem vextir eru festir í hvert skipti sem lán er tekið og er núna 10 ár. Þetta er mjög íþyngjandi fyrir þá aðila sem reka félagslegt húsnæði, sérstaklega þegar vextir eru jafn háir og raun ber vitni. Það er ósanngjarnt að félagsleg leigufélög þurfi að festa vexti lengur en í þrjú til fimm ár þegar vextir eru háir.
- c. **Breytilegir vextir á verðtryggðum lánum:** Áhugavert væri að skoða hvort HMS hefði möguleika að bjóða upp á verðtryggð langtímalán með breytilegum vöxtum sem tæku mið af fjármögnunarmöguleikum HMS á hverjum tíma. Slíkt fyrirkomulag væri áhættuminnna bæði fyrir HMS og lántaka.
- d. **Fasteignatryggð félagsleg skuldabréf:** Síðast en ekki síst er hvatt til þess að félagsleg leigufélög taki höndum saman og vinni sameiginlega að útgáfu félagslegra skuldabréfa með það fyrir augum að þróa virkan markað fyrir fasteignatryggð skuldabréf á íslenskum fjármagnsmarkaði. Slík ráðstöfun myndi minnka þörf stjórnvalda á lánsfjármagni til uppbyggingar á félagslegu húsnæði og væri kærkomin viðbót á fjármálamarkaði sem löng verðtryggð skuldabréf með lítilli áhættu.

2) Varðandi atriði 3.7.: Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga.

Góð reynsla er komin á uppbyggingu félagslegs húsnæðis á grundvelli laga nr. 52/2016. Þetta kerfi hefur skilað um 3.000 nýjum íbúðum á markaðinn fyrir tekjulægri hópa. Það er tímabært að meta reynsluna og slípa til þá vankanta sem komið hafa í ljós á undanförunum árum. Þetta kerfi er nokkuð þungt í vöfum og væri til mikilla bóta ef hægt væri að einfalda vinnuferlið í kringum framkvæmdina. Það væri þægilegra ef HMS hefði stærra hlutverk varðandi frágang greiðslna fyrir hönd bæði ríkis og sveitarfélaga þó svo endanleg ákvörðun um veitingu stofnframlaga sé á hendi sveitarfélaga. Þá væri mjög til bóta ef stofnframlög væru verðtryggð en ekki með fast nafnverð eins og er í dag. Að lokum er lagt til að hætt verið að nota orðið „stofnframlög“ og þess í stað notað orðið „stofnlán“ þar sem í raun er um að ræða lán sem eru afborgunarlaus í allt að 50 ár.

3) Varðandi atriði 3.14.: Endurskoðun á endurgreiðslu virðisaukaskatts til húsnæðisfélaga.

Brynja fagnar tillögu um að festa í sessi fulla endurgreiðslu virðisaukaskatts sem húsnæðisbyggjendur og -eigendur hafa greitt af vinnu á byggingarstað við nýbyggingu, endurbætur og viðhald íbúða sem hafa hlotið stofnframlög samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Í tilfalli Brynju er hlutfall íbúða með stofnframlögum um 15% og ljóst að nýlegar breytingar á endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu fólks við viðhald íbúða mun hafa í för með sér verulega kostnaðarhækkun sem ekki er hægt að mæta með öðrum hætti en að hækka leigu. Að mati Brynju gengur of skammt að binda tillöguna við íbúðir sem hlotið hafa stofnframlög og er eðlilegt að full endurgreiðsla virðisaukaskatts nái til allra íbúða og íbúðaurræða sem félagsleg leigufélög reka. Auk þess myndu ólík þrep endurgreiðslu virðisaukaskatts íbúða með og án stofnframlaga auka flækjustig í fjárhagsbókhaldi fyrirtækja.

4) Stimpilgjöld vegna kaupa nýrra íbúða.

Í Hvítbók um húsnæðismál er ekkert um þetta atriði. Lögaðilar á borð við Brynju greiða 1,6%

stimpilgjald vegna kaupa á íbúðum sem bætast við eignasafn félagsins sem ætlað er öryrkjum undir tilteknum tekju- og eignamörkum. Þegar einstaklingar kaupa íbúð greiða þeir helmingi lægra stimpilgjald, eða 0,8%. Ósannjarnt er að félagsleg leigufélög sem hafa það markmið að leigja íbúðir til einstaklinga og fjölskyldna á eins hagkvæmu verði og kostur er skuli þurfa að greiða tvisvar sinnum hærra stimpilgjald en einstaklingar.

Vonast er til að umsögn og ábendingar Brynju komi að notum við gerð húsnæðisstefnu og aðgerðaáætlunar.

F. h. Brynju leigufélags ses.

Guðbrandur Sigurðsson
framkvæmdastjóri