

4. sept. 2017

R17070033

Umsögn

Efni: Umsögn um tillögu borgarfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina um ekkert byggingargjald á lóðum til félaga án hagnaðarsjónarmiða

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Matsnefnd um veitingu stofnframlaga

Á fundi borgarráðs 6. júlí sl. lagði borgarfulltrúi Framsóknar og flugvallarvina fram meðfylgjandi tillögu ásamt greinargerð:

Framsókn og flugvallarvinir gera tillögu um að ekki verði lagt á byggingarréttargjald fyrir lóðir fyrir námsmannaíbúðir, félagslegar íbúðir og til félaga sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða til að byggja leigu- og eða búseturéttaríbúðir fyrir fólk sem er undir eigna- og tekjumörkum.

Greinargerð:

Samkvæmt lögunum getur stofnframlag sveitarfélaga falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna íbúðanna. Að mati Framsóknar og flugvallarvina ætti ekki að auka lóðakostnað frá því sem hann var fyrir gildistöku laganna eins og gert er í tilviki lóða fyrir stúdentaíbúðir með því að leggja auk gatnagerðargjalds byggingarréttargjald sem stofnframlag.

Í dag innheimtir borgin byggingarréttargjald og gatnagerðargjald af lóðum sem úthlutað er til þessara aðila. Byggingarréttargjald er stofnframlagið en félögin eiga að greiða gatnagerðargjald. Fyrir gildistöku laganna innheimti Reykjavíkurborg ekki byggingarréttargjald af stúdentaíbúðum, en hefur eftir gildistöku laganna lagt það á og síðan nýtt það sem stofnframlag, þannig að í raun hefur lagasetningin engu breytt fyrir þessa aðila. Rétt er að framlag borgarinnar sé ekki bara byggingarréttargjaldið, sem hvort eð er var ekki lagt á fyrir gildistöku laganna. Mikilvægt er með öllum tiltækum ráðum að lækka byggingarkostnað þessara íbúða og er ábyrgð núverandi meirihluta að sýna í verki vilja til að koma til móts við þennan hóp með því að samþykkja tillöguna.

Með tölvupóst 18. júlí sl. óskaði skrifstofa borgarstjórnar eftir umsögn matsnefndar um veitingu stofnframlaga vegna framangreindrar tillögu.

4. sept. 2017

R17070033

Umsögn matsnefndar:

Lög um almennar íbúðir kveða á um skiptingu 30% stofnframlags milli ríkis og sveitarfélaga. Meginregla varðandi úthlutun stofnframlaga er að ríkið skal veitir 18% stofnframlag, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir á móti 12% stofnframlagi frá sveitarfélagi, sbr. 1. mgr. 14. gr. laganna. Ríkinu er heimilt samkvæmt 2. mgr. 11. gr. laganna að veita 4% viðbótarframlag vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga og vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum. Viðbótarframlagið hefur verið talið eiga við um t.d. húsnæði fyrir fatlaða. Að sama skapi er sveitarfélagið samkvæmt 2. mgr. 14. gr. heimilt að veita allt að 4% viðbótarframlag vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnun á almennum markaði. Framangreindu ákvæði er beint að svokölluðum köldum svæðum og hefur Reykjavík ekki verið talin falla undir heimildarákvæðið.

Matsnefnd um veitingu stofnframlaga hefur fjallað um framangreinda tillögu borgarfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina og vill skýra málið með eftirfarandi dæmi:

Ef stofnvirði verkefnis væri 1500 mkr og byggingarmagn 5.000 fm² þá yrði stofnframlag Reykjavíkurborgar 180 mkr og stofnframlag ríkisins 270 mkr og tekjur borgarinnar af byggingarrétti myndu nema 225 mkr og af gatnagerðargjöldum 55 mkr. Ef tekið yrði upp það fyrirkomulag sem tillagan gerir ráð fyrir myndi stofnvirði verkefnisins lækka í 1275 mkr. og stofnframlag RVK yrði 153 mkr, þar af í formi reiðufjár 98 mkr Stofnframlag ríkisins næmi 229,5 mkr. Í raun er þá framlag RVK 378 mkr eða um 30% af stofnvirði verkefnis í stað 12% en framlag ríkisins héldist óbreytt 18%, sjá nánar töflu hér að neðan.

	Núverandi fyrirkomulag	% af stofnv.	Samkvæmt tillögu	% af stofnv.
Stofnvirði	1.500.000.000 kr.		1.275.000.000 kr.	
Byggingarréttur	225.000.000 kr.		- kr.	
Gatnagerðargjald	55.000.000 kr.		55.000.000 kr.	
Stofnframlag RVK	180.000.000 kr.		153.000.000 kr.	
Stofnframlag ríkis	270.000.000 kr.		229.500.000 kr.	
Áhrif á sjóðstreymi	100.000.000 kr.		- 98.000.000 kr.	
Heildarframlag RVK	180.000.000 kr.	12%	378.000.000 kr.	30%
Heildarframlag ríkis	270.000.000 kr.	18%	229.500.000 kr.	18%

Lögin um almennar íbúðir gera ráð fyrir að lóðaverð sé hluti af stofnvirði og að stofnframlag sveitarfélags nemi 12% af stofnvirði. Ef sveitarfélagið fellir niður lóðaverðið og veitir 12% stofnframlag að auki er verið í raun að tvöfalda framlagið og jafnvel meira en það. Þá er verið að veita ríkinu afslátt á sínu stofnframlagi með lækkun stofnvirðis. Matsnefndin telur framangreinda útfærslu kollvarpa forsendum laga um almennar íbúðir er varðar skiptingu ríkis og sveitarfélaga á stofnframlögum vegna uppbyggingar á almennum íbúðum.



Birgir Björn Sigurjónsson,

formaður matsnefndar um veitingu stofnframlaga