

Borgarstjórn 19.6.'18: Tillaga borgarfulltrúa Sósíalístaflökks Íslands um afnám áhrifa byggingarréttargjalds á byggingarkostnað félagslegra íbúða og íbúða sem byggðar eru af óhagnaðardrífnum leigufélögum R18060139

Lagt er til að Reykjavíkurborg eyði verðhækkunaráhrifum byggingarréttargjalds af byggingu félagslegra íbúða og íbúða sem byggðar eru af óhagnaðardrífnum leigufélögum með því að hækka stofnframlag sitt til þessara félaga sem nemur álagningu byggingarréttargjaldsins.

Umsögn

Efni: Tillaga um afnám áhrifa byggingarréttargjalds á byggingarkostnað félagslegra íbúða og íbúða sem byggðar eru af óhagnaðardrifnum leigufélögum.

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Fjármálaskrifstofa og Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Fulltrúi Sósíalístaflokks Íslands lagði fram eftirfarandi tillögu á fundi borgarstjórnar 19. júní 2018 sem var vísað til borgarráðs til afgreiðslu:

Lagt er til að Reykjavíkurborg eyði verðhækkunaráhrifum byggingarréttargjalds af byggingu félagslegra íbúða og íbúða sem byggðar eru af óhagnaðardrifnum leigufélögum með því að hækka stofnframlag sitt til þessara félaga sem nemur álagningu byggingarréttargjaldsins.

Greinargerð

Álagning 45 þ.kr. byggingarréttargjalds á byggingu félagslegra íbúða og íbúða sem byggðar eru af óhagnaðardrifnum leigufélögum stórhækkar húsaleigu og er í raun skattlagning á hina verr settu í borginni. 45 þ.kr. gjald á hvern fermetra í 70 fermetra íbúð hækkar byggingarkostnað um 3.150 þ.kr. Miðað við lægstu vexti í dag má ætla að þetta gjald hækki þar með húsaleigu svona íbúðar um 17-20 þ.kr. á mánuði. Hækkunin verður meiri ef vextir hækka. Þetta gjald er því skattlagning á verst settu íbúum borgarinnar, þeim sem uppbygging óhagnaðardrifinna leigufélaga og félagslegs íbúðakerfis er ætlað að bæta lífskjörin hjá. Með þessu gjaldi er borgin því að skerða lífskjör hinna verst stæðu innan kerfis sem í fljótu bragði virðist ætlað að bæta kjör þeirra. Það er óverjandi að hin verst settu séu ein látin standa undir kostnaðinum við félagslegt húsnæðiskerfi. Lagt er til að aukið stofnframlag til óhagnaðardrifinna leigufélaga verði fjármagnað með hækkun byggingarréttargjaldsins, þannig að verktakar og byggingarfélag sem byggja húsnæði fyrir ferðamenn og hin efnameiri fjármagni að hluta uppbyggingu hins félagslega húsnæðiskerfis.

Fjármálaskrifstofu og Skrifstofu eigna og atvinnuþróunar hefur verið falið að veita umsögn um málið.

Samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir er meginreglan sú að stofnframlag ríkisins skal nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar og stofnframlag sveitarfélags skal nema 12%. Stofnframlag ríkisins var ákveðið með hliðsjón af því að á árum áður veitti ríkið lán á 1% verðtryggðum vöxtum til uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði. Þessi niðurgreiðsla vaxta hjá ríkinu jafngilti um 24% stofnframlagi samkvæmt opinberum útreikningum. Með setningu laganna um almennar íbúðir fá sveitarfélög frá ríkinu (eða félög í þeirra eigu) 18% stofnframlög og allt að 4% viðbótarframlag vegna uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði gegn 12% framlagi sveitarfélaganna sjálfra. Þannig nema heildarframlögin um 36% af stofnvirði slíkra framkvæmda. Stofnframlög til annarra almennra íbúða vegna tekjulágra einstaklinga og fjölskyldna nema 18% frá ríki og 12% frá sveitarfélagi en þetta lagaákvæði fól í sér stóraukinn þátt sveitarfélaga í almennri uppbyggingu leiguhúsnæðis. Í lögnum er sérstaklega tekið fram að sveitarfélög geti greitt sinn hluta stofnframlags í formi byggingarréttargjalds eða annarra gjalda, sbr. 17. gr. reglugerðar nr. 555/2016 þar sem segir að stofnframlag sveitarfélags

„getur falist í beinu framlagi, úthlutun lóðar eða lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að standa skil á til sveitarfélagsins vegna íbúðanna.“

Meðfylgjandi tafla sýnir yfirlit yfir ákvarðanir um veitingu stofnframlaga hjá Reykjavíkurborg:

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Leiðrétt stofnvirði	Stofnframlag RVK	Hlutfall af heildar úthlutun
Bjarg íbúðafélag hses.	461	13.689.549.206	13.950.044.722	1.674.005.367	47,8%
Félagsbústaðir ehf.	223	7.535.444.500	6.847.408.329	821.688.999	23,5%
Nauthólsvegur 83 hses.	112	2.827.246.785	2.716.099.459	325.931.935	9,3%
Nauthólsvegur 87 hses.	144	2.898.447.230	2.898.447.230	347.813.668	9,9%
Brynja Hússjóður Öryrkjabandalagsins	3	112.709.000	92.344.808	11.081.377	0,3%
Stakkahlíð hses. (BN)	100	2.322.343.886	2.319.901.456	278.388.175	8,0%
Arnrún íbúðarfélag hses.	16	333.360.000	333.360.000	40.003.200	1,1%
Samtals:	1.059	29.719.100.606	29.157.606.004	3.498.912.720	100%

Reykjavíkurborg hefur veitt stofnframlög vegna uppbyggingar á 1.059 íbúðum. Stærstur hluti stofnframlaganna hefur verið í formi þess að hlutaðeigandi félag hefur fengið stofnframlag á móti lóðarkostnaði þar sem byggingarréttargjald hefur verið sett sem jafnaðargjald að fjárhæð 45 þús.kr. á fermetra. Ef að Reykjavíkurborg myndi gefa eftir byggingarréttargjald væri stofnframlag borgarinnar orðið í reynd 24% af andvirði íbúðar (og jafnvel meira) og þar með talsvert hærra en framlag ríkisins. Þessi breyting fæli í sér að borgarsjóður yrði að taka lán fyrir veitingu stofnframlaga sem myndu nema tæpum 3,5 mkr fyrir ofangreint tíma enda ekki rými í rekstri fyrir slíkum útgjöldum nema með hagræðingu á móti.

Stofnframlög borgar og ríkis skipta miklu máli við að tryggja fjármögnun á uppbyggingu á almennum leiguíbúðum í Reykjavík fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur. Í lögum um almennar íbúðir eru skilgreind þau félög sem geta fengið stofnframlög og það eru í aðalatriðum húsnæðissjálfsfignastofnanir (hses) og sveitarfélög eða félög í eigu sveitarfélaga vegna uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði, s.s. Félagsbústaðir hf sem er í 100% eigu borgarsjóðs. Þessi félög uppfylla öllu þá kröfu að vera ekki hagnaðardrifið.

Byggingarréttargjaldið sem þessi félög greiða, 45 þús.kr. á fermetra, hefur í flestum tilvikum verið langt undir markaðsvirði, þ.e. það verð sem hefði fengist á markaði. Það á sérstaklega við um þegar lóðir eru veittar miðsvæðis til að tryggja félagslega blöndun. Stuðningurinn hefur þannig í reynd verið mun meiri en fram kemur í stofnframlaginu. Reykjavíkurborg ýmist býður byggingarrétt á lóðum út eða selur á föstu verði og er það tekjustreymi notað til að fjármagna uppbyggingu innviða ásamt gatnagerðargjöldum. Þannig er Reykjavíkurborg að láta fjárfesta sem gera kröfu um miðlæga staðsetningu á eignum sínum bera þyngsta kostnaðinn að uppbyggingu nauðsynlegra innviða í borginni.

Þá er rétt að geta þess að húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar gagnvart þeim einstaklingum og fjölskyldum sem eru ekki á annan hátt fær um að sjá sér fyrir húsnæði vegna lágra launa, þungar framfærslubyrðar og félagslegra aðstæðna. Sérstakar húsnæðisbætur Reykjavíkurborgar á árinu 2018 eru áætlaðar nema um 404 mkr.

Birgir Björn Sigurjónsson,
 fjármálastjóri Reykjavíkurborgar

Guðlaug S. Sigurðardóttir
 fjármálastjóri SEA