



Borgarráð

Tillaga um aukinn stuðning við Félagsbústaði vegna uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði

Lagt er til að borgarsjóður veiti sérstök hlutfjárframlög til uppbyggingar félagslegra leiguíbúða sem nemi 4% af stofnverði þeirra, sem komi til viðbótar 12% stofnframlagi borgarsjóðs og 22% (18%+6%) framlagi ríkisins í gegnum Íbúðalánasjóð. Þá er lagt til að við þær aðstæður að Íbúðalánasjóður samþykki umsókn um stofnframlög en lækki reiknað stofnverð t.d. ef íbúð fer yfir stærðarmörk og verð m.v. reglugerð komi sérstakt viðbótarhlutfjárframlag allt að 4% af stofnverði. Í þessum tilvikum geti sérstaka hlutfjárframlagið náð allt að 8%.

Jafnframt er lagt til að borgarsjóður auki hlutafé Félagsbústaða um 12% við kaup á íbúðum sem eru ætlaðar til útleigu sem félagslegar leiguíbúðir en uppfylla ekki kröfur um laga um almennar íbúðir og fá ekki stofnframlög.

Þá er lagt til að ákvæði Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun og staðsetningu íbúða verða rýmkuð tímabundið til að Félagsbústaðir geti hraðar leyst úr brýnasta vanda þeirra sem rétt eiga á félagslegu leiguhúsnæði. Hér gæti t.d. verið um að ræða tímabundna heimild fyrir Félagsbústaði að eiga allt að 100% íbúða í minni fjölbýlishúsum.

Að lokum er lagt til að reynt verði til þrautar möguleikar á því að fá ráðherra til að tryggja að fjármagnstekjuskattur verði afnuminn af lánum sem borgarsjóður veiti Félagsbústöðum vegna uppbyggingar félagsins á félagslegum leiguíbúðum. Tilgangurinn væri að lækka fjármagnskostnað Félagsbústaða og bæta aðgengi að hagkvæmu fjármagni vegna uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði. Nýta mætti þessa aðgerð til að endurfjármagna óhagstæð eldri lán.

Greinargerð

Á þessu ári er gert ráð fyrir að Félagsbústaðir fjölgi félagslegum leiguíbúðum um 100 íbúðir. Staðan um þessar mundir eru 35 íbúðir. Ástæður þess hve illa hefur gengið eru nokkrar en fyrst og fremst er skortur á íbúðum í Reykjavík sem uppfylla ákvæði laga um almennar íbúðir hvað varðar stofnverð, þ.e. stofnverð er yfir þeim mörkum sem áskilin eru í reglugerð um stofnframlög. Aðrar ástæður spila einnig inn í þetta s.s. krafa um félagslega blöndun og að ekki eru keyptar íbúðir í kjallara eða risi, svo eitthvað sé nefnt.

Í þessu sambandi má veita þeirri áhættu athygli sem felst í þunnri fjármögnun á Félagsbústöðum, en tekjuöflun félagsins (leigutekjur) er ákveðin af eiganda og miðast við að halda sjó í sjóðstreymi á hverjum tíma. Félagið getur aðeins mætt óverulegum neikvæðum breytingum í ytri skilyrðum nema til komi auknar leigutekjur eða aukin framlög eiganda. Það

er að mati fjármálaskrifstofu í miklum forgangi að finna lausn á þessum vanda, enda ber borgarsjóður ríka ábyrgð á lánum og verkefnum félagsins.

Í fyrstu tillögunni er lagt til borgarsjóður veiti sérstakt óendurkæft framlag, 4% af stofnverði, sem hlutafjárframlag við kaup á félagslegu leiguhúsnæði félagsins sem njóta stofnframlaga skv lögum um almennar íbúðir til að draga úr áhrifum nýrra eigna á leiguverð hjá félaginu. Ef þessi aðgerð myndi gilda afturvirk frá 1. janúar 2018 fæli hún í sér 50-75 mkr hækkun á framlögum vegna fyrri ákvarðana um framlög til uppbyggingar félagslegs leiguhúsnæðis.

Þá er lagt til að sömu aðferðafræði beitt við þær aðstæður að Íbúðalánasjóður samþykki umsókn um stofnframlög en lækki reiknað stofnverð t.d. ef íbúð fer yfir stærðarmörk og verð m.v. reglugerð. Í þeim tilvikum geti sérstaka framlagið náð allt að 6%. Þessi aðgerð gæti haft talsverð áhrif á fjölda íbúða sem Félagsbústaðir geta keypt á þessu ári. Gróf áætlun segir að þetta gæti þýtt aukningu hlutafjárframlaga um 120-240 m.kr á þessu ári allt eftir aðstæðum á markaði.

Í næstu tillögu er lagt til að aftur verði opnað fyrir hlutfjárframlög til Félagsbústaða til að fjármagna kaup á íbúðum sem ekki er hægt að kaupa á grundvelli laga um almennar íbúðir. Hér er gert ráð fyrir að stuðningurinn nemi 12% af stofnverði til að freista þess að hafa sem minnst neikvæð áhrif á leiguverð í íbúðasafni félagsins. Fyrir innleiðingu laga um almennar íbúðir með stofnframlögum frá ríki og sveitarsjóði lagði borgarsjóður fram 10% hlutafjárframlag við kaup á félagslegum leiguíbúðum. Ætla má að 10% framlag sé ekki nógu hátt og sennilega þarf að rýna betur hvert hlutafjárframlagið þyrfti að vera til að dæmið gangi upp hjá félaginu. Líta má á þetta sem einskonar neyðarúrræði við þær aðstæður að Íbúðalánasjóður hafni alfarið að samþykkja tiltekin íbúðakaup Félagsbústaða en þau teljist engu að síður nauðsynleg. Áhrifin af þessu yrðu væntanlega takmörkuð eða átlað um 60 mkr í hlutafjárframlög á árinu m.v. 500 m.kr fjárfestingu Félagsbústaða.

Þá er lagt til að reynt verði til þrautar möguleikar á því að fá ráðherra til að tryggja að fjármagnstekjuskattur verði afnuminn af lánum sem borgarsjóður veiti Félagsbústöðum vegna uppbyggingar félagsins á félagslegum leiguíbúðum. Rökin fyrir því að afnema fjármagnstekjuskatt af beinum lánum Reykjavíkurborgar til Félagsbústaða eru þau að borgin ætti að geta fjármagnað lögbundið verkefni eins og lög um félagsþjónustu sveitarfélaga (nr. 40/1991) segja til um á sem hagkvæmasta hátt og án þess að Ríki fái af því sérstakar tekjur. Tilgangurinn væri að lækka fjármagnskostnað Félagsbústaða og bæta aðgengi að hagkvæmu fjármagni vegna uppbyggingar á félagslegu leiguhúsnæði. Nýta mætti þessa aðgerð til að endurfjármagna óhagstæð eldri lán. Meta þarf áhrif þessarar aðgerðar á leiguverð félagslegra íbúða.

Enda þótt tillagan taki fyrst fremst mið af því að auka stuðning við Félagsbústaði á árinu 2018 kann að vera nauðsynlegt að framlengja henni þannig að hún taki einnig til ársins 2019.

Tillagan hefur verið undirbúin í samstarfi við framkvæmdastjóra Félagsbústaða.

Mikilvægt er að hrinda ofangreindu í framkvæmd sem fyrst bæði vegna skjólstæðinga velferðarsviðs og þess tíma sem Félagsbústaðir hafa til að nýta sér breyttar forsendur ef þessi tillaga verður samþykkt. Eðlilegt er að meta þegar nær dregur áramótum hvort tilefni er til að endurskoða stofnframlög í sjóðstreymi fjárhagsáætlunar 2018 en undir þessum lið eru bæði hlutafjárframlög og stofnframlög skv. lögum um almennar íbúðir.



Dagur B. Eggertsson