



Númer máls: 2023-10-3167
Dagsetning: 11. október 2023

Alþingi
b.t. Fjárlaganefndar
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Umsögn um frumvarp til fjárlaga fyrir árið 2024, 1. mál

Félagsbústaðir hf. eru óhagnaðardrifið hlutafélag alfarið í eigu Reykjavíkurborgar. Hlutverk Félagsbústaða er að vera öflugt þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði í Reykjavík með sérþekkingu á uppbyggingu, rekstri og útleigu félagslegra leiguíbúða. Í hlutverkinu felst að framfylgja áherslum eigandans, Reykjavíkurborgar, að tryggja húsnæðisöryggi, velsæld og fjölbreytileika í hverfum borgarinnar með því að eiga, reka og leigja út íbúðir til einstaklinga og fjölskyldna sem úthlutað hefur verið félagslegu leiguhúsnæði af velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Óumdeilt er að mikil þörf er fyrir húsnæðisuppbyggingu sem bætt getur húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Um þetta má vísa til rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og Hvítbókar um húsnæðismál, sem birt var í samráðsgátt stjórnvalda fyrr á árinu, en þar koma m.a. fram skýrar tillögur sem miða að þessari framtíðarsýn:

Stöðugleiki ríkir á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf, í jafnvægi við umhverfið. Öllum er tryggt öruggt og gott húsnæði og húsnæðiskostnaður þeirra er viðráðanlegur.

Í hvítbókinni eru tilgreind ákveðin markmið sem stuðla að þessari framtíðarsýn. Þar má einkum nefna:

1. Auka þarf húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði.
2. Skapa þarf skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar ólíkum þörfum hvers og eins.
3. Beina þarf húsnæðisstuðningi í auknum mæli í íbúðauppbyggingu og afmarka húsnæðisstuðning betur við þau sem þurfa á stuðningnum að halda, einkum tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldur og fyrstu kaupendur.
4. Tryggja þarf blöndun byggðar til að stuðla að félagslegri blöndun og jöfnuði.
5. Mæta þarf íbúðaþörf einstakra félagshópa sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði með fjölbreyttum aðgerðum og húsnæðisstuðningi á grundvelli markvissrar samvinnu þvert á stjórnkerfið.

Um leið og Félagsbústaðir lýsa yfir stuðningi við framangreind markmið er óhjákvæmilegt að lýsa ákveðnum vonbrigðum með að í fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2024 skortir breiðari aðgerðir sem stuðlað geta að því að markmið rammisamnings um húsnæðismál nái fram að ganga.



Fyrirsjáanlegt er að sú aðgerð að hækka fjárheimild til stofnframlaga um 5,7 ma. kr. á næsta ári skilar eins og sér takmörkuðum árangri og ólíklegt er við óbreyttar aðstæður í efnahagsmálum að þeir fjármunir verði nýttir til íbúðauppbyggingar.

Raunveruleikinn í dag - Áskoranir við húsnæðisuppbyggingu og rekstur félagslegs húsnæðis

Ljóst er að rekstrarumhverfi félaga á borð við Félagsbústaði er í augnablikinu afar óhagstætt þar sem hár fjármagnskostnaður og verðhækkanir fela í sér miklar áskoranir sem ógna rekstrarlegri sjálfbærni. Þótt slíkar niðursveiflur líði vonandi hratt hjá verður ekki horft framhjá því að þessar aðstæður kalla á aukinn og markvissan stuðning við uppbyggingu og rekstur félagslegra og óhagnaðardrifinna húsnæðisúrræða.

Lækkun endurgreiðsluhlutfalls virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað lækkaði úr 60% í 35% frá 1. júlí sl., sem gerir reksturinn enn þyngri en ella. Til frekari skýringa má nefna að ef vsk. endurgreiðsla hefði verið 100% eins og þegar átakið „allir vinna“ stóð yfir en ekki 60% á fyrstu sex mánuðum ársins hefði afkoma Félagsbústaða batnað um 56 m.kr. á því tímabili. Frá 1. júlí er endurgreiðsluhlutfallið komið niður í 35% sem mun hafa umtalsverð neikvæð áhrif á afkomu félagsins á síðari hluta ársins.

Helstu áskoranir sem brýnt er að mæta með aðgerðum stjórnvalda

Brýn þörf er á að setja aukinn kraft í að vinna á biðlistum eftir félagslegum húsnæðisúrræðum og byggja upp sértæk húsnæðisúrræði fyrir fólk með fötlun, í samræmi við markmið í áðurnefndum rammamningi en einnig má vísa til [skýrslu starfshóps](#) um heildarendurskoðun laga um þjónustu við fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir, þar sem greind er framtíðarþörf fyrir húsnæðis- og búsetuúrræði í málaflökknum. Það er þó ekki nóg að byggja búsetuúrræði fyrir fatlað fólk, því jafnframt þarf að tryggja að rekstur þjónustu við fatlað fólk sé fjármögnuð á fullnægjandi hátt. Ella er mikil hætta á að uppbygging húsnæðisúrræða teyjist úr hófi.

Að áliti Félagsbústaða er enginn vafi á að fjölgun íbúa af erlendu þjóðerni eykur eftirspurn eftir bæði félagslegu húsnæði og húsnæði almennt og sérstaklega leiguhúsnæði á viðráðanlegu verði. Slíkar þjóðfélagsbreytingar hljóta meðal annars að auka mikilvægi félagslegra áherslna í stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum ásamt því að kalla á aukið samstarf um stefnu og aðgerðir í húsnæðismálum. En því miður er erfitt að sjá slíkar áherslur í fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2024.

Ákall um hækkun á endurgreiðsluhlutfalli VSK

Af einstökum aðgerðum leggja Félagsbústaðir sérstaka áherslu á að hækka endurgreiðsluhlutfall VSK til húsnæðisfélaga, sbr. aðgerð 3.14 í Hvítbók um húsnæðismál. Aðgerðin er mikilvæg og myndi vinna á móti auknum fjármagns- og framkvæmdakostnaði. Skýrt þarf að vera að aðgerðin nái til allra íbúða sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings og að þar falli undir öll vinna á byggingarstað, svo sem vegna viðhalds og endurbóta á húsnæði.



Þessi aðgerð þarf að taka gildi án tafar og binda Félagsbústaðir vonir við að fjárlaganefnd taki málið til sérstakrar skoðunar við rýni á frumvarp til fjárlaga fyrir árið 2024.

Aukinn stuðningur til sértækra húsnæðisúrræða

Einnig kalla Félagsbústaðir eftir því að í fjárlögum fyrir árið 2024 og í fjármálaáætlun verði gert ráð fyrir fjármögnun á aðgerð 3.12 í Hvítbók um húsnæðismál. Hér er einkum átt við uppbyggingu sértækra húsnæðisúrræða, sem eru lítil fjölbýli, hönnuð fyrir þarfir fatlaðra einstaklinga, er umtalsvert dýrari en almennt gildir.

Í áætlunum Félagsbústaða er gert ráð fyrir að á árunum 2023 til 2028 verði byggðir 14 stakstæðir íbúðakjarnar með alls 112 íbúðum. Gróflega má áætla að heildarkostnaður nemi 7 ma. kr. Ef áform í aðgerð 3.12 í hvítbókinni um aukinn stuðning úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga ganga eftir, ásamt því að hækka viðbótarframlög frá ríki samkvæmt lögum um almennar íbúðir í 8% af stofnkostnaði íbúa og hækka endurgreiðsluhlutfall VSK úr 35% í 100%, mun það auka líkurnar á að áætlanir Félagsbústaða um uppbyggingu þessara úrræða gangi eftir.

Til frekari skýringar má nefna að kostnaði við nýbyggingar má gróflega skipta þannig að vinnuliðurinn nemi 70% kostnaðar en efniskostnaður og önnur gjöld nemi 30%. Endurgreiddur 35% vsk. eins og nú er 331 m.kr. en væri 948 m.kr. af fyrirhuguðum framkvæmda Félagsbústaða í þessum flokki húsnæðis ef endurgreiðsluhlutfall væri 100%. Jafnframt myndi aðgerð 3.10 í hvítbókinni styðja við framangreind uppbyggingaráform með því að treysta rekstrargrundvöll sveitarfélaga sem reka félagsleg húsnæðisúrræði, þar sem þau fengju aukin framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga til að mæta þeim útgjöldum.

F.h. Félagsbústaða

Sigrún Árnadóttir
framkvæmdastjóri