

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

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

Búseti veitti nýlega ítarlega umsögn um Hvítbók um húsnæðismál, sem kynnt var í samráðsgátt stjórnvalda fyrr á þessu ári. Tilfni er til þess að áréttu meginatriði þeirrar umsagnar við fjárlaganefnd, en að álitu Búseta vantar töluvert upp á að frumvarpið endurspegli þann mikla metnað sem fram kemur í hvítbókinni.

Almennt um Hvítbók um húsnæðismál

Sú framtíðarsýn sem fram kemur í hvítbókinni hugnast Búseta afar vel en þar er gengið út frá því sem meginmarkmiði að stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf, í jafnvægi við umhverfið. Öllum verði tryggt öruggt og gott húsnæði og húsnæðiskostnaður verði viðráðanlegur.

Áhersla í hvítbókinni á að tryggja fjölbreytta búsetukosti og húsnæðisöryggi ásamt félagslegri blöndun falla ákaflega vel að stefnu Búseta. Einnig er Búseti sammála því að horfa til samspils húsnæðisuppbyggingar og bættra almenningssamgangna og mikilvægis þess að íbúðir séu fyrst og fremst byggðar þar sem fjölbreyttir og vistvænir ferðamátar eru í boði. Búseti tekur sömuleiðis undir áherslu á að draga úr kolefnislosun frá byggingariðnaði.

Forsenda árangursríkrar húsnæðisstefnu er að skýr heildarsýn liggja fyrir og að á hverjum tíma liggja fyrir upplýsingar um þróun og horfur á húsnæðismarkaði. Stafræn þróun með tilkomu mannvirkjaskrár og betri greiningar á stöðunni á húsnæðismarkaði fela í sér mikil framfaraskref sem nýtast öllum sem koma að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Áhersla þarf að vera á húsnæðisöryggi

Ein af ábendingum Búseta við hvítbókina er að kveða mætti skýrar á um það í hvítbókinni að húsnæðisöryggi sé hornsteinn stefnunnar og hvað felist í því. Í skýrslunni Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem kom út í maí 2022 er húsnæðisöryggi skilgreint með eftirfarandi hætti: „Húsnæðisöryggi felur að meginstefnu í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því m.a. horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu.

Fyrirsjáanleiki er mikilvægt hugtak þegar kemur að rekstri félaga eins og Búseta enda snúast slík félög um húsnæðisöryggi og langtímahugsun með sjálfbærni að leiðarljósi. Til að Búseti geti stundað nauðsynlega áætlanagerð sem stuðlar að öruggum og fyrirsjáanlegum rekstri er mikilvægt fyrir félagið að vera í virku samtali við sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu um lóðaúthlutanir sem henta markmiðum félagsins um uppbyggingu húsnæðis. Eðlilegt er einnig að við ákvarðanir um uppbyggingu á landi sem nú er í eigu ríkisins verði horft til þess að húsnæðissamvinnufélög taki þátt í uppbyggingarverkefnum.

Áherslur vegna fjárlagafrumvarps

Óhagstæðar ytri aðstæður

Eins og áður segir er tilefni til að lýsa ákveðnum vonbrigðum með að fjárlagafrumvarpið endurspeglar ekki nema að mjög takmörkuðu leyti áherslur í hvítbók um húsnæðismál. Jafnframt er erfitt að finna áherslur í fjárlagafrumvarpi sem fela í sér raunhæf viðbrögð við afar erfiðu ástandi í efnahagsmálum sem eru jafnhliða að skapa mjög þungt rekstrarumhverfi fyrir húsnæðisbyggjendur.

Ljóst er að rekstrarumhverfi Búseta og annarra óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga er afar óhagstætt. Hár fjármagnskostnaður og verðhækkanir fela í sér miklar áskoranir sem ógna rekstrarlegri sjálfbærni. Eðlilegt er að stjórnvöld geri sitt til að milda áhrif slíkrar niðursveiflu, til að koma í veg fyrir hrun á húsnæðismarkaði. Sérstök áhersla þarf að vera á aukinn og markvissan stuðning við uppbyggingu og rekstur félagslegra og óhagnaðardriffinna húsnæðisúrræða.

Tilefni hlýtur að vera til þess fyrir fjárlaganefnd að kalla eftir vönduðu álitum sérfræðinga, svo sem Seðlabanka Íslands og HMS, um það hvort 5,7 ma.kr. hækkun stofnframlaga til almennra íbúða sé aðgerð sem sé raunverulega líkleg til að stuðla að markmiðum rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um fjölgun íbúða. Búseti telur tilefni til ákveðinna efasemda um að sú verði raunin, heldur sé þörf á markvissum aðgerðum til skemmri tíma litið.

Hækka þarf endurgreiðsluhlutfall VSK

Af einstökum aðgerðum í Hvítbók um húsnæðismál leggur Búseti sérstaka áherslu á aðgerð 3.14 um endurgreiðslu VSK af vinnu á byggingarstað. Aðgerðin er mikilvæg og myndi vinna á móti auknum fjármagns- og framkvæmdakostnaði. En eins og aðgerðin er orðuð í aðgerðaáætlun hvítbókarinnar er hún einskorðuð við íbúðir sem hafa fengið stofnframlög. Sú nálgun mætir ekki þörfum Búseta þrátt fyrir að félagið sé óhagnaðardrifið. Skýrt þarf að vera að aðgerðin nái til allra íbúða sem byggðar eru af húsnæðissamvinnufélögum og að þar falli undir öll vinna á byggingarstað, svo sem vegna viðhalds og endurbóta á húsnæði.

Búseti tekur því eindregið undir umsagnir sem fram eru komnar um fjárlagafrumvarpið þar sem kallað er eftir því að endurgreiðsluhlutfall vegna vinnu á byggingarstað verði hækkað úr 35% í 100% sem fyrst. Gæta þarf sérstaklega að því við útfærslu slíkrar heimildar að öll húsnæðissamvinnufélög falli þar undir þótt þau njóti ekki opinbers húsnæðisstuðnings.

Almennt hefur fjármögnun verkefna félagsins gengið að óskum, án þess að félagið þurfi að reiða sig á stofnstyrki eða niðurgreiðslur frá hinu opinbera. Búseti telur því augljóst, í ljósi áratuga reynslu af starfsemi félagsins, að um er að ræða hagkvæman og öruggan valkost sem hentar mörgum á húsnæðismarkaði. Félagið hefur þannig í gegnum árin reynst fyrstu kaupendum farsæll kostur. Mikilvægt er því að í fjárlögum, fjármálaáætlun og í stefnu stjórnvalda sé gert ráð fyrir aðgerðum sem treysta rekstrargrundvöll húsnæðissamvinnufélaga.

Lokaorð - um Búseta

Húsnæðissamvinnufélagsformið er víða þekkt og þá sérstaklega á Norðurlöndum. Það sameinar að mörgu leyti eignar- og leigurétt. Félagsmenn kaupa sér svokallaðan búseturétt

fyrir ákveðna upphæð sem í upphafi er mismunur á áhvílandi langtímaláni og virði fasteignar. Síðan er greiddur mánaðarlegur kostnaður er kallast búsetugjald.

Búseti er óhagnaðardrifið húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd og býður upp á tæplega 1.400 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu. Innan samstæðu Búseta, sem er fyrst og fremst húsnæðissamvinnufélag, eru einnig um þrjú hundruð íbúðir í hefðbundinni leigu á vegum Leigufélags Búseta. Félagið býður upp á fjölbreytt úrval fasteigna fyrir einstaklinga og fjölskyldur. Búseti hefur á síðustu árum byggt ötullega og stillt starfsemina af með það að augnamiði að viðhalda ákveðnu umfangi þegar kemur að nýbyggingum. Um þessar mundir eru um eitt hundruð íbúðir í byggingu á vegum Búseta. Þegar þetta er ritað er félagið í viðræðum við leigufélagið Heimstaden um kaup á um 100 íbúðum til viðbótar við þær sem félagið hefur þegar keypt af Heimstaden. Búseti starfar á grundvelli laga um húsnæðissamvinnufélög nr. 66/2003 en ákvæði um húsnæðissamvinnufélög hafa verið í lögum frá árinu 1991.

Húsnæðissamvinnufélög eins og Búseti eru í eigu allra félagsmanna og opin öllum óháð aldri og búsetu. Hlutverki félagsins lýkur ekki þegar hús er tilbúið til notkunar. Félagið vinnur áfram að hagsmunum núverandi og verðandi félagsmanna og tryggir umsjón, viðhald, endurnýjun og fjölgun fasteigna með hagkvæmum hætti. Með öðrum orðum er það hlutverk Búseta að byggja, reka og viðhalda íbúðarhúsnæð til langs tíma í þágu félagsmanna. Búseti býr að mikilli reynslu og þekkingu hvað varðar fasteignapróun og hefur tekist að mæta búsetuþörf félagsmanna sinna í víðu samhengi. Rekstur félagsins er einnig hagkvæmur, sem skýrist m.a. af ríkum samlegðaráhrifum í krafti stærðar og því að búseturéttarhafar ganga vel um sínar eignir og búa lengi í sínum íbúðum. Viðhaldskostnaður er því hlutfallslega lágur og umsýslukostnaður einnig um leið og byggt er á nákvæmri áætlanagerð þegar kemur að viðhaldi og endurbótum. Ávinningur af rekstri rennur til allra notenda, sem jafnframt eru eigendur, í formi veittrar þjónustu og hagkvæmra gjalda.

F.h. Búseta hsf



Bjarni Þór Þórólfsson
Framkvæmdastjóri