**Til undirbúnings fyrir fund 26. janúar 2022**

**Spurt og svarað. - Landsbyggðar hses.**

Markmið félagsins verður að stuðla að uppbyggingu og framboði á almennum íbúðum utan höfuðborgarsvæðisins.

*Hverjir geta tekið þátt?*

Öll sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins geta lagt íbúðir inn í félagið eða tekið þátt í uppbyggingu. Markmiðið er að ná fram stærðarhagkvæmni sem næst ekki með litlum hses. félögum sem eiga aðeins fáar íbúðir.

*Hvaða íbúðir er hægt að leggja inn í félagið?*

Hægt verður að leggja inn í félagið almennar íbúðir sem eru í eigu sveitarfélags eða hses. á þeirra vegum. Með almennum íbúðum er átt við íbúðir sem hlotið hafa stofnframlag skv. lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Skiptir þá ekki máli hvort um er að ræða íbúðir ætlaðar öllum sem falla undir tekju- og eignamörk laganna eða félagslegar íbúðir sveitarfélaga. Þó er ekki gert ráð fyrir að sértæk búsetuúrræði fyrir faltað fólk en áfram er gert ráð fyrir að slíkt húsnæði verði beint á vegum sveitarfélaganna eða sérstaks félags í eigu sveitarfélags. Slík úrræði eru mun kostnaðarsamari en aðrar íbúðir og umgjörðin flóknari, m.a. með tilliti til kostnaðarþátttöku sveitarfélaga. Það ætti hins vegar ekki að koma í veg fyrir að innan félagsins rúmist rekstur íbúða fyrir fatlað fólk sem eru ekki sérstaklega búnar.

*Hvernig verður yfirfærslu íbúðanna háttað?*

Almenna reglan verður að íbúðunum verði afsalað til hins nýja félags gegn því að það yfirtaki áhvílandi skuldbindingar. Í þeim tilvikum þar sem sveitarfélög hafa lagt eigið fé í íbúðirnar eða áhvílandi lán eru mjög lág þarf að skoða í hverju tilviki fyrir sig hvernig best sé að hátta yfirfærslu, m.a. hvort íbúðin verði seld á milli og ný lán tekin og þá hvaða matsverð verði lagt til grundvallar.

*Hvernig verður íbúðunum úthlutað?*

Meginreglan skv. lögum um almennar íbúðir er sú að það er eigandi íbúðanna, húsnæðissjálfseignarstofnunin sjálf, sem annast úthlutun. Þó er heimilt að semja við það sveitarfélag þar sem íbúð er staðsett að sveitarfélagið úthluti þeim íbúðum sem eru innan þeirra marka. Það þarf hvert og eitt sveitarfélag að ákveða sjálft hvort það vilji úthluta íbúðunum og í sumum tilvikum væri slíkt heppilegra, sérstaklega ef um er að ræða félagslegar íbúðir.

*Hvernig verður staðið að stjórnun og rekstri?*

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir skal starfa fulltrúaráð sem skipað skal 12 einstaklingum, en að lágmarki þriðjungur þeirra skal koma úr hópi leigjenda. Lagt er til að fulltrúaráð stofnunarinnar skuli skipað fjórum fulltrúum leigjenda en hinir átta skuli tilnefndir af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og sjö landshlutasamtökum sveitarfélaga. Fulltrúaráð kýs svo stjórn stofnunarinnar en stjórn kýs svo framkvæmdarstjóra.

Lagt er upp með að Leigufélagið Bríet muni halda utan um rekstur félagsins og annist viðhald íbúðanna á grundvelli þjónustusamnings. Með því má ná fram enn meiri hagkvæmni í rekstri enda á Bríet og rekur íbúðir víðs vegar um landið.

*Hvernig verður staðið að uppbyggingu nýrra íbúða?*

Stjórn stofnunarinnar, í samráði við fulltrúaráð og sveitarfélögin, taki ákvörðun um byggingu eða kaup íbúða á hverju ári og sæki um stofnframlög vegna þeirra. Hægt er að ná upp stærðarhagkvæmni verkefna með því að sækja um nokkrar íbúðir í nokkrum sveitarfélögum og bjóða út samhliða. Þá eru líka möguleikar á samstarfi við aðra aðila, s.s. Bjarg íbúðarfélag, húsnæðissamvinnufélög eða verktaka sem hyggjast selja íbúðir með hlutdeildarlánum. Þannig væri hægt að stuðla að fjölbreyttara framboði íbúðarhúsnæðis með hagkvæmum hætti.

*Hvernig verður leiga ákvörðuð?*

Skv. lögum um almennar íbúðir skal leigufjárhæð ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum með þær greiðslur sem honum ber að greiða. Í tilfelli landsbyggðar hses. þyrfti einnig að taka til skoðunar leiguverð á hverjum stað og það sé eðlilegt miðað við markaðsverð á viðkomandi svæðum.