

Spurt og svarað. - Landsbyggðar hses.

Uppfærð útgáfa 15. febrúar 2022

Almennt um sjálfseignarstofnanir og húsnæðissjálfseignarstofnanir.

Húsnæðissjálfseignarstofnanir starfa samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Hlutverk þeirra er að eiga og reka almennar íbúðir en það eru íbúðir sem byggðar hafa verið eða keyptar með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum og eru ætlaðar leigjendum sem eru undir tilteknum tekju- og eignamörkum.

Húsnæðissjálfseignarstofnanir eru ein tegund af sjálfseignarstofnun sem þýðir að stofnendur er ekki eigendur eða hluthafar en eiga þó ákveðin réttindi innan hennar, m.a. setu- og atkvæðisrétt á ársfundum. Á grundvelli þessara heimilda geta eigendur ákveðið áherslur í starfsemi t.d. með því að breyta samþykktum. Að öðru leyti eru hses. sjálfstæðir aðilar.

Að sama skapi bera stofnendur heldur ekki ábyrgð á skuldbindingum hennar og þurfa þeir ekki að leggja henni til annað en stofnfé. Í lögum um almennar íbúðir kemur fram að rekstur hses. á að vera sjálfbær. Það þýðir að tekjur stofnunarinnar eiga að standa undir öllum rekstrarkostnaði hennar. Uppbygging á vegum hses. er fjármögnuð annars vegar með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum og lántökum hins vegar.

Tekjur af útleigu íbúða eiga að standa undir greiðslum lána, rekstar- og stjórnunarkostnaði sem og rekstar- og viðhaldskostnaði íbúða í hennar eigu en skylt er stofnuninni að leggja ákveðið hlutfall af leigu í viðhaldssjóð sem nýtast á til viðhalds og eftir atvikum tapi sem verður á rekstri.

Hverjir geta tekið þátt?

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

Öll sveitarfélög utan höfuðborgarsvæðisins geta lagt íbúðir inn í félagið eða tekið þátt í uppbyggingu. Markmiðið er að ná fram stærðarhagkvæmni, bæði í uppbyggingu og rekstri, 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 sveitarfélaga 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 fatlað fólk en áfram er gert ráð fyrir að slíkt húsnæði verði byggð og rekin 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.

Stofnendur hses. geta á síðari stigum tekið ákvörðun um að útvíkka starfsemina þannig að hún nái til sértækra búsetuúrræða, að uppfylltu skilyrði um að reksturinn verði sjálfbær.

Hvernig verður yfirfærsla íbúðanna háttað?

Almenna reglan verður að stofnunin kaupi íbúðir í eigu sveitarfélagsins gegn því að það yfirtaki áhvílandi skuldbindingar, bæði stofnframlög og áhvílandi lán. Í sérstökum tilvikum, svo sem þegar sveitarfélög hafa lagt eigið fé í íbúðirnar eða áhvílandi lán eru mjög lág er mögulegt að skoða í hverju tilviki fyrir sig hvernig best sé að háttu sölu m.a. á hvaða verði íbúðirnar verði seldar og hvort ný lán verði tekin. Eftir yfirfærslu verða íbúðirnar verða þannig eign hses.

Hvernig verður íbúðunum úthlutað?

Meginreglan skv. lögum um almennar íbúðir er sú að það er eigandi íbúðanna, húsnæðissjálfsseignarstofnunin 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. Hvert og eitt sveitarfélag þarf 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, sem er í eigu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, 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, tekur ákvörðun um byggingu eða kaup íbúða á hverju ári og sækir 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 hlutdeildarlánnum. 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.

Þurfa sveitarfélögin að greiða einhvern kostnað vegna reksturs félagsins?

Nei. Eini kostnaður sveitarfélaganna er stofnféð sem lagt er fram í upphafi. Samkvæmt lögum um almennar íbúðir skal leiguverð ákvarðað þannig að rekstur eigenda þeirra (landsbyggðar hses.) sé sjálfbær svo í raun er óheimilt að ákvarða að leiguverð sé lægra en svo að rekstur þeirra standi undir sér.

Hses. er einnig skylt að leggja fé í viðhaldssjóð sem m.a. á að taka til þess ef verður tjón eða tap og því mun ekki koma til þess að stofnaðilar þurfi að leggja fé til rekstursins á síðari stigum. Rekstur, skrifstofu og stjórnunarkostnaður verður greiddur af tekjum félagsins af útleigu íbúða.

Ef félagið fer hins vegar í frekari uppbyggingu á húsnæði innan sveitarfélagsins þá mun sveitarfélagið þurfa að leggja til stofnframlag vegna þeirra íbúða, í samræmi við lög um almennar íbúðir, en hægt er að gera þá kröfu að þau verði endurgreidd í samræmi við ákvæði laganna.

Ef sveitarfélag ákveður að hætta þátttöku í landsbyggðar hses. er hægt að fá það endurgreitt sem lagt var í hana?

Hér þarf að greina á milli nokkurra tegunda fjármuna sem lagðir eru inn í stofnunina.

Í fyrsta lagi leggur sveitarfélagið fram **stofnfé** á bilinu 50-100 þ.kr. við stofnun hennar. Það fé er ekki endurgreitt til stofnenda heldur er það eign stofnunarinnar.

Í öðru lagi er um að ræða **stofnframlög** sem veitt hafa verið til byggingar eða kaupa á íbúðum sem stofnunin á og rekur. Í 5. mgr. 15. gr. laga um almennar íbúðir segir:

„Sveitarfélagi er heimilt að setja það sem skilyrði fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem sveitarfélagið hefur veitt stofnframlag hafa verið greidd upp, sbr. 1. og 4. másl. 3. mgr. 16. gr., íbúð fer í útleigu, sbr. 2. másl. 3. mgr. 16. gr., eða samkvæmt samkomulagi um hvenær endurgreiðslur stofnframlaga eiga að hefjast, sbr. 8. mgr. 16. gr.“

Hafi sveitarfélagið gert skilyrði fyrir úthlutuninni um endurgreiðslu þá fer endurgreiðslan eftir lögum um almennar íbúðir en ekki því hvenær sveitarfélag hættir þátttöku í sjálfseignarstofnuninni. Hafi hins vegar ekki verið gerð krafa um endurgreiðslu myndar stofnframlag sveitarfélagsins því eigið fé í almennu íbúðinni sem húsnæðissjálfseignarstofnunin á. Sama á í raun við um allar íbúðir sem sveitarfélög veita stofnframlög til, óháð eignarhaldi.

Í þriðja lagi getur komið upp sú staða að sveitarfélag hafi lagt **íbúðir** inn í landsbyggðar hses. en vill á síðari stigum hætta þátttöku í stofnuninni og eiga og reka íbúðirnar sjálft. Meginreglan eins og fyrr hefur verið rakið er að stofnunin á íbúðirnar með öllum þeim skuldbindingum sem þeim fylgja og ekkert er því til fyrirstöðu að stofnunin haldi áfram rekstri íbúðanna þó að sveitarfélag velji að fara með frekari uppbyggingu á sínum vegum í annan farveg.

Sveitarfélögum er bent á að mögulegt væri, samhliða yfirfærslu íbúða til hses., að þinglýsa kvöð um kauprétt sveitarfélagsins á íbúðunum svo að það geti á hvaða tíma sem er keypt íbúðirnar til baka af félaginu. Önnur leið væri einfaldlega að semja við stjórn stofnunarinnar á þeim tímapunkti um að fá að kaupa íbúðirnar aftur. Vakin er þó athygli á því að sala yrði alltaf háð samþykki HMS og því skilyrði að þær yrðu áfram í sömu notum.