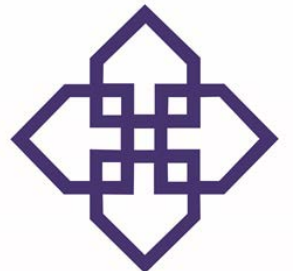


Gerð og framkvæmd húsnæðisáætlana sveitarfélaga

Erindi á kynningarfundum haustið 2016

Tryggvi Þórhallsson



Yfirlit

1. Opinber húsnæðisstefna
2. Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga - hvað er það?
3. Staðan haustið 2016
4. Áframhaldandi innleiðing 2017 og áfram
5. Samstarf



Stefnumörkun stjórnvalda

- Húsnæðisstefna

- ⇒ Gert ráð fyrir að húsnæðisstefna verði mörkuð til fjögurra ára í senn
- ⇒ Þingsályktun
- ⇒ Hver verður staða málaflokksins í stjórnkerfi ríkisins?

- Markmið opinbers húsnæðisstuðnings:

- ✓ Bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga
- ✓ Stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu íbúa
- ✓ Auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði



Opinber húsnæðisstuðningur

- Mismunandi stuðningsform:

- ⇒ Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga (frá og með hausti 2016)
- ⇒ Húsnæðisbætur ríkisins (frá og með 2017)
- ⇒ Sérstakur viðbótarstuðningur sveitarfélaga
- ⇒ Úthlutun á húsnæðisúrræðum
- ⇒ Ráðgjöf
- ⇒ Stuðningur við fyrstu kaup - séreignarsparnaðarleiðin

- Tryggja þarf að þessi stuðningur sé:

- ✓ Skilvirkur
- ✓ Fari þangað sem þörfin er mest



Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga

- Ramma inn hvernig sveitarfélag ætlar að sinna hlutverkinu
 - ❑ Samningar um leigu / búseturétt
 - ❑ Markaður fyrir íbúðarhúsnæði
- Húsnæðisáætlun samanstendur af þremur þáttum:
 1. Stefnumörkun
 2. Greiningar
 3. Framkvæmd - eftirfylgni



Samstarf

- Atvinnusvæði teygja sig yfir sveitarfélagamörk
 - Nýir aðilar sem starfa á landsvísu
 - Uppbygging húsnæðisúrræða fyrir einstaka hópa
 - Kallar á:
 - ✓ Samhæfingu aðgerða
 - ✓ Samræmingu á reglum
 - ✓ Ein og sama gátt fyrir umsóknir?



Meðferð einstakra mála

Opinber húsnæðisstuðningur = Reglur um ríkisaðstoð

- ✓ Úthlutun á takmörkuðum opinberum gæðum
- ✓ Miklar kröfur gerðar til þess að ákvarðanir séu vel undirbúnar
- ✓ Auglýsingar
- ✓ Synjun á umsóknum - kærufjerli



Staðan haustið 2016

- Sveitarfélögin eru mjög mislangt komin í innleiðingu
- Stofnframlög ríkisins
 - Íbúðalánasjóður: Fyrsta umferð umsókna verður lærdómsferli
 - Tillaga um viðbótarfjármagn á fjáráukalögum 2016
- Hvað þurfa áform um framkvæmdir að vera komin langt?

- Íbúðirnar
 - Concept teikningar og verksamningur þar sem við á
 - Framkvæmdaráætlun og framkvæmdartími



Staðan haustið 2016 frh.



Umsóknir um stofnframlög 15. október 2016

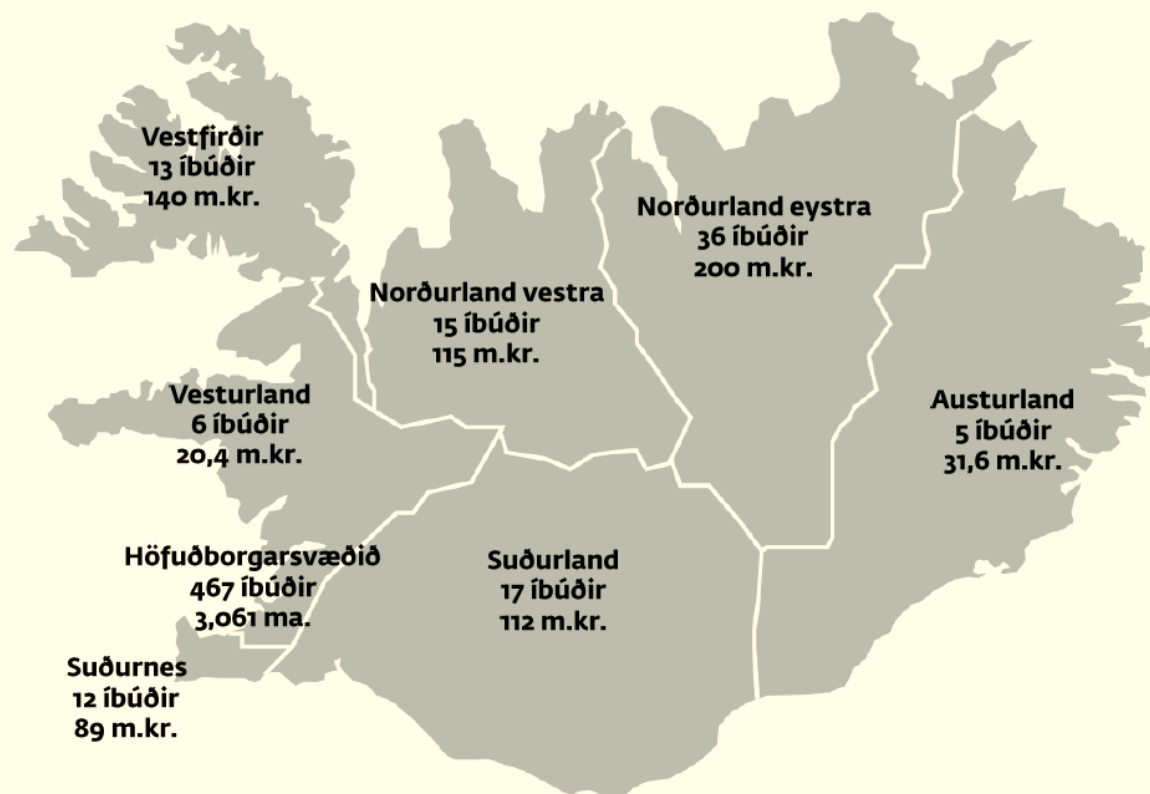
- Sótt er um stofnframlög til byggingar/kaupa á 571 íbúðum.
- Fjárhæð umsókna um stofnframlag ríkisins er 3,768 milljarðar kr.
 - 18% grunnframlag 3,005 milljarðar kr.
 - 6% viðbótarframlag vegna markaðsbrests 315 milljónir kr.
 - 4% viðbótarframlag ætlaði námsmönnum, öryrkjum og vegna íbúða á vegum sveitarfélaga 448 milljónir.



Staðan haustið 2016 frh.



Fjöldi íbúða og fjárhæð stofnframlags - landshlutar



Stefnumörkun

- Hvert svf. fyrir sig þarf að ákveða þátttöku í nýju kerfi:
 - ✓ Ekki lagaskylda að veita stofnframlög
 - ✓ Núverandi kerfi opið til 1. janúar 2018 (niðurgreiddir vextir)
- Val um leiðir í nýju kerfi:
 - ⇒ Sveitarfélag framkvæmir sjálf (A- eða B-hluti)
 - ⇒ Samstarf við aðra aðila
- Forgangsröðun á húsnæðisstuðningi:
 - ✓ Skjólstæðingar félagsþjónustunnar
 - ✓ Húsnæðisúrræði fyrir tiltekna hópa



Greiningar

- Hverjar eru þarfirnar fyrir húsnæði?
 - ✓ Skilgreina hópa og greiðslugetu
 - ✓ Kanna leigufjárhæðir
- Hvernig er markaðurinn (leiga, búseturéttur, úrræði)?
 - Framboðshliðin
 - Eftirspurnarhliðin
- Tækifæri til skipulagsbreytinga
 - Færa eignir í nýjan lögaðila?
 - Endurskoðun gildandi leigusamninga?



Framkvæmd - eftirfylgni

- Ef stefnumörkun gerir ráð fyrir samstarfsaðilum:
 - ✓ Setja reglur um stofnframlög sveitarfélags
 - ✓ Velja samstarfsaðila að undangenginni auglýsingu
- Eftirlit af hálfu sveitarfélaga
 - ✓ Almennar íbúðir á framkvæmdastigi
 - ✓ Fela þarf einum aðila innan stjórnarsýslu svf. að fara með eftirlit
- Kallar á samstarf þvert á svið og deildir
 - Mikilvægt að fela einum aðila verkstjórn
 - Samstarf við stofnanir ríkisins (ÍLS, Þjóðskrá, Byggðastofnun)
 - Áriðandi að samstarfið skili sér í ráðgjöf og gögnum



Stofnframlög sveitarfélaga

- Er sett endurgreiðslukvöð á stofnframlagið?
- Á hvaða formi eru stofnframlagið?
 - ✓ Bein fjárheimild úr sveitarsjóði eða sjóði í B-hluta
 - ✓ Framsal lóðarréttinda, þ.m.t. vegna byggingarréttar
 - ✓ Aflétting lögbundinna gjalda, svo sem gatnagerðargjalds
- Stofnframlag sveitarfélags ↔ Stofnframlag ríkis
 - Vandaðar þarfagreiningar
 - Besti rökstuðningurinn fyrir auknum fjárveitingum



Stofnframlög - heimildarákvæði

- Heimild til að færa eignir í nýjan lögaðila:

Þrátt fyrir ákvæði 4. mgr. er sveitarfélögum og leigufélögum í eigu þeirra heimilt að framselja íbúð á markaðsvirði, sem veitt hefur verið lán til skv. 1. mgr., til aðila skv. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir án þess að lánið sé greitt upp eða stjórn Íbúðalánasjóðs hafi veitt samþykki sitt fyrir framsalinu, enda uppfylli aðilinn þau skilyrði sem sett eru samkvæmt þessum kafla. Sé áhvílandi lán umfram 90% af fasteignamati íbúðar helst ábyrgð sveitarfélags óbreytt á þeim hluta skuldar sem er umfram 90% af fasteignamati.

- Leysir ekki vandann þar sem hann er mestur
⇒ Sbr. erindi bæjarritara Ísafjarðarbæjar á fjármálaráðstefnu



Stofnframlög - landsbyggðarákvæði

- Viðurkenning á ólíkri stöðu eftir svæðum:

Heimilt er að veita allt að sex prósentustiga viðbótarframlag frá ríkinu vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnun á almennum markaði. Íbúðalánasjóður getur óskað umsagnar Byggðastofnunar við mat á slíkum aðstæðum.

- Hvaða svæði?

- ✓ Misgengi á milli byggingarkostnaðar og fasteignaverðs
- ✓ Skilmálar lánastofnunar gagnvart fjármögnun nýbygginga



Samandregið

- Mikil kerfisbreyting
- Sveitarfélögin eiga val á milli kosta við innleiðingu
- Fjöldmörg tækifæri felast í nýrri skipan
- Áherslan á gerð húsnæðisáætlunar - stefnumótun og greiningar
- Gott og upbyggilegt samtal milli þeirra sem koma að málum

TAKK FYRIR.

