

Greinargerð

með samþykktum fyrir Skarðshlíð íbúðarfélag hses.,

húsnæðissjálfsseignarstofnun sem stofnuð er á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir

Um stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar

Í ljósi ástands á íbúðamarkaði og mikillar eftirspurnar um íbúðarhúsnæði í Hafnarfirði hefur sveitarfélagið unnið að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar um almennar leiguíbúðir.

Meðfylgjandi samþykktir fyrir Skarðshlíð íbúðarfélag hses. (hér eftir vísað til sem „félagið“) byggja á lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir en efni laganna var hluti af tillögum verkefnastjórnar ráðherra um framtíðarstefnu í húsnæðismálum. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum við upphaf leigu, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda. Samkvæmt lögnum er Íbúðalánasjóði og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlaða og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Þessi markmið laganna falla vel að húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlun Hafnarfjarðarkaupstaðar. Gert er ráð fyrir að stofnframlag það sem Hafnarfjarðarkaupstaður veitir í tengslum við verkefni félagsins muni að mestu leyti vera í formi lóðar sem úthlutað verður í tengslum við verkefnið.

Þann 5. júlí 2016 undirritaði Hafnarfjarðarkaupstaður ásamt ASÍ viljayfirlýsingu um samstarf um uppbyggingu leiguíbúða í Hafnarfirði. Þar lýsti ASÍ yfir vilja til að vinna að stofnun og fjármögnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar til að hefja uppbyggingu 150 leiguíbúða fyrir fjölskyldur og einstaklinga í Hafnarfirði á næstu fjórum árum. Einnig gaf Hafnarfjarðarkaupstaður vilyrði um úthlutun á lóðum sem fælu í sér stofnframlag sveitarfélagsins til ofangreindrar uppbyggingar á 150 almennum íbúðum. Í samræmi við framangreint hefur ASÍ komið að stofnun Bjarg íbúðarfélags hses. ásamt BSRB og hefur félaginu þegar verið úthlutað lóð undir fjölbýlishús í Hafnarfiðri. Í ljósi aðstæðna á íbúðamarkaði í dag telur Hafnarfjarðarkaupstaður allar forsendur séu til staðar til þess að sveitarfélagið komi að stofnun félags um leigu á almennum íbúðum samhliða samstarfi sínu við ASÍ. Mun fyrirhuguð stofnun félagsins ekki hafa nein áhrif á efni viljayfirlýsingar Hafnarfjarðarkaupstaðar og ASÍ.

Um efni samþykktanna

Meðfylgjandi samþykktir gera ráð fyrir að Hafnarfjarðarkaupstaður verði stofnandi félagsins og er tilgangur þess í samræmi við framangreind lög um almennar íbúðir, þ.e. að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og veita þjónustu í almannapágu. Félagið verður rekið án hagnaðarmarkmiða og er fyrst og fremst ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að hagkvæmu, öruggu og vönduðu íbúðarhúsnæði í langtímaleigu.

Gert er ráð fyrir að Hafnarfjarðarbær auglýsi opinberlega eftir leigjendum að 8 íbúðum sem reistar verðar í kjölfar alútbóðs, þ.e. að hönnun og framkvæmd yrði boðin út í einu útboði samkvæmt nánar tilgreindri forögn sem ákveðin verður af sveitarfélaginu. Íbúðum verður þannig skilað til væntanlegra leigjenda fullbúnum við verklok sem áætluð eru haustið 2018. Bráðabirgðaútreikningar gera ráð fyrir að verð á hvern fermetra í útleigu muni vera um kr. 1.550.- og leiguverð fyrir 90 fermetra íbúð gæti því verið um kr. 139.500.- og miðast þá við að kostnaður vegna byggingar hússins nemi kr. 360.000.- á

hvern fermetra. Með stofnun félagsins eru eftirfarandi þættir fyrst og fremst hafðir að leiðarljósi: öryggi, langtímaleiga, hagkvæm leiga, vandaðar og vel hannaðar íbúðir og að íbúðirnar verði góður kostur fyrir fólk á leigumarkaði.

Gert er ráð fyrir að Hafnarfjarðarkaupstaður leggi fram kr. 1.000.000.- í framlag sem stofnandi félagsins, sem er lögbundið lágmark. Félagið mun jafnframt afla tekna með framlagi leigutaka, fengnum stofnframlögum og lánnum á almennum markaði. Ekki er gert ráð fyrir að sveitarfélagið leggi meira fé í félagið en að ofan greinir heldur mun félagið reka sig sjálft í samræmi við reglur um húsnæðissjálfsagnarstofnanir.

Í 8. gr. samþykktanna er gert ráð fyrir að í félaginu verði svokallað fulltrúarráð og er það í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir. Fyrirséð er að óskað verði eftir undanþágu hjá ráðherra frá lágmarksfjölda fulltrúa í fulltrúaráði í samræmi við heimild í 1. mgr. 7. gr. laganna, sem heimilar ráðherra að veita undanþágu frá lágmarksfjölda fulltrúa í fulltrúaráði þegar um er að ræða félag með færri en tíu. Í samþykktunum er því gert ráð fyrir að fulltrúarráð verði því skipað 8 fulltrúum leigutaka. Fulltrúarráð félagsins skipar svo þrjá aðila í stjórn félagsins en væntanlegir stjórnarmenn geta ekki átt sæti í fulltrúarráði.

Samkvæmt ofangreindu mun sveitarfélagið ekki koma að rekstri félagsins með beinum hætti heldur mun stjórn þess verða í höndum væntanlegra leigutaka sem munu skipa fulltrúarráð og stjórn í samræmi við samþykktir félagsins.

Í 15. gr. samþykktanna er ítarlega gerð grein fyrir því hvernig úthlutun íbúða mun fara fram og hvaða sjónarmið skal leggja til grundvallar þegar valið verður úr væntanlegum umsækjendum. Skýrt er að Hafnarfjarðarbær mun annast úthlutun íbúða og skal íbúðum einungis úthlutað til leigjenda sem eru undir tekju- og eignamörkum eins og þau eru skilgreind í lögum um almennar íbúðir. Í samþykktunum er einnig gert ráð fyrir að leigjendur sem hafa fengið íbúð úthlutað, en vegna breyttra aðstæðna hafa þörf fyrir annars konar íbúð, skulu að jafnaði eiga forgang við úthlutun slíkrar íbúðar hjá stofnuninni. Afsali leigjandi leigurétti sem honum hefur verið áður úthlutað í samræmi við samþykktir þessar skal Hafnarfjarðarkaupstaður úthluta íbúðinni til nýs leigjanda. Í samþykktunum er auk þess gert ráð fyrir að ef ekki tekst að leigja íbúð til leigjanda sem er undir tekju- og eignamörkum sé heimilt að leigja íbúðina á almennum markaði og á markaðsleigu. Slíkir leigusamningar skulu þó ekki vera til lengri tíma en til eins árs.

Þrátt fyrir að aðkoma sveitarfélagsins að rekstri félagsins verði takmörkuð verður að telja eðlilegt að úthlutun íbúða sé samt sem áður í höndum þess. Með því er tryggt að íbúðum verði úthlutað á grundvelli málefnalegra sjónarmið í hvert sinn og að fylgt verði meginreglum laga um almennar íbúðir. Einnig er með þessu komið í veg fyrir að ágreiningur komi upp í hópi leigjendanna sjálfra, þ.e. ef þeir þyrftu að velja nýjan leigjanda úr hópi umsækjenda. Þá verður að telja að hætta sé á því að leiguréttur að íbúðunum gangi kaupum og sölum, enda leiguverð lægra en tíðkast á almennum markaði. Með þeirri tilhögun að sveitarfélagið sjái um úthlutun íbúða er því verið að tryggja að einstaka leigjendur geti ekki sjálfir framselt þann leigurétt sem þeim hefur áður verið úthlutað.

Um skuldbindingu sveitarfélagsins

Samkvæmt ofangreindu felst skuldbinding sveitarfélagsins, vegna stofnunar félagsins, í því að leggja fram stofnfé að fjárhæð kr. 1.000.000.- sem og úthlutun lóðar fyrir þær átta íbúðir sem fyrirhugað er að félagið reisi og leigi út.