



# FÉLAGSLEGT HÚSNÆÐI Í HAFNARFIRÐI

# Efnisyfirlit

Efnisyfirlit.....	1
Félagslegt húsnæði í Hafnarfirði.....	2
Úthlutun/biðlisti.....	6
Rekstrarafkoma húsnæðisskrifstofu Hafnarfjarðar.....	7
Húsaleigubætur og leiga á félagslegu húsnæði.....	8
Samantekt.....	10

# Félagslegt húsnæði í Hafnarfirði

Fjöldi félagslegra íbúða í Hafnarfirði er 241, þar af eru 11 sem sveitarfélagið leigir og endurleigir af Framlínu ehf. Gerður var samningur um leigu á sex íbúðum 2005 og fimm íbúðum 2006. Eftirfarandi tafla sýnir leiguverð og greidda leigu bæjarsjóðs vegna þeirra 11 íbúða sem bærinn leigir og endurleigir miðað við stöðuna í byrjun árs 2016.

		11 íbúðir										
Greidd leiga bæjarsjóður		190.971	107.818	155.654	154.002	139.560	181.064	198.700	126.067	156.606	157.649	206.796
Framleigugjald		98.015	58.250	80.174	80.283	72.329	93.716	103.281	63.732	80.712	81.250	107.689
	<b>Samtals</b>											
Niðurgreiðsla bæjarsjóðs	<b>855.456</b>	92.956	49.568	75.480	73.719	67.231	87.348	95.419	62.335	75.894	76.399	99.107
<b>Samtalsniðurgreiðsla á ári</b>	<b>10.265.472</b>											

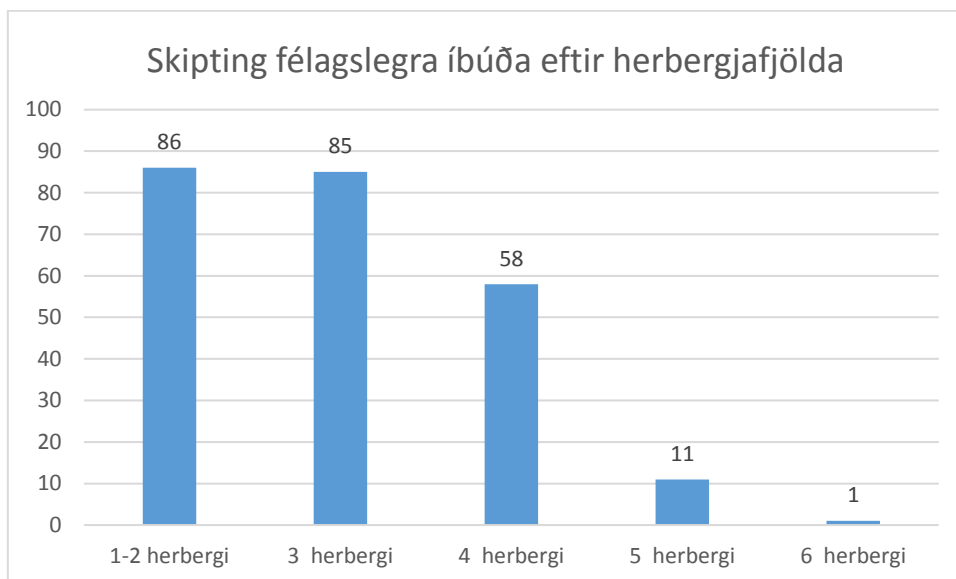
## Eftirfarandi tafla sýnir keyptar og seldar íbúðir frá 2007.

Ár	Keyptar/seldar íbúðir
2007	3 íbúðir keyptar
2008	1 íbúð seld
2008	10 íbúðir keyptar
2012	1 íbúð seld
2013	1 íbúð keypt
2016	3 íbúðir keyptar
17	Keyptar samtals
2	Seldar íbúðir samtals

Á tímabilinu 2007 – 2016 voru samtals keyptar 17 íbúðir og á sama tíma 2 seldar. Samtals fjölgaði íbúðum í félagslega kerfinu um 15 á tæplega tíu ára tímabili.

Auk þessa keypti húsnæðisskrifstofa Hafnarfjarðar 3 búsetukjarna, skammtímavistun og hæfingarstöð í kjölfar yfirfærslu á málefnum fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga árið 2011. Þessi fjárfesting var að fjárhæð 158.672 þús kr.

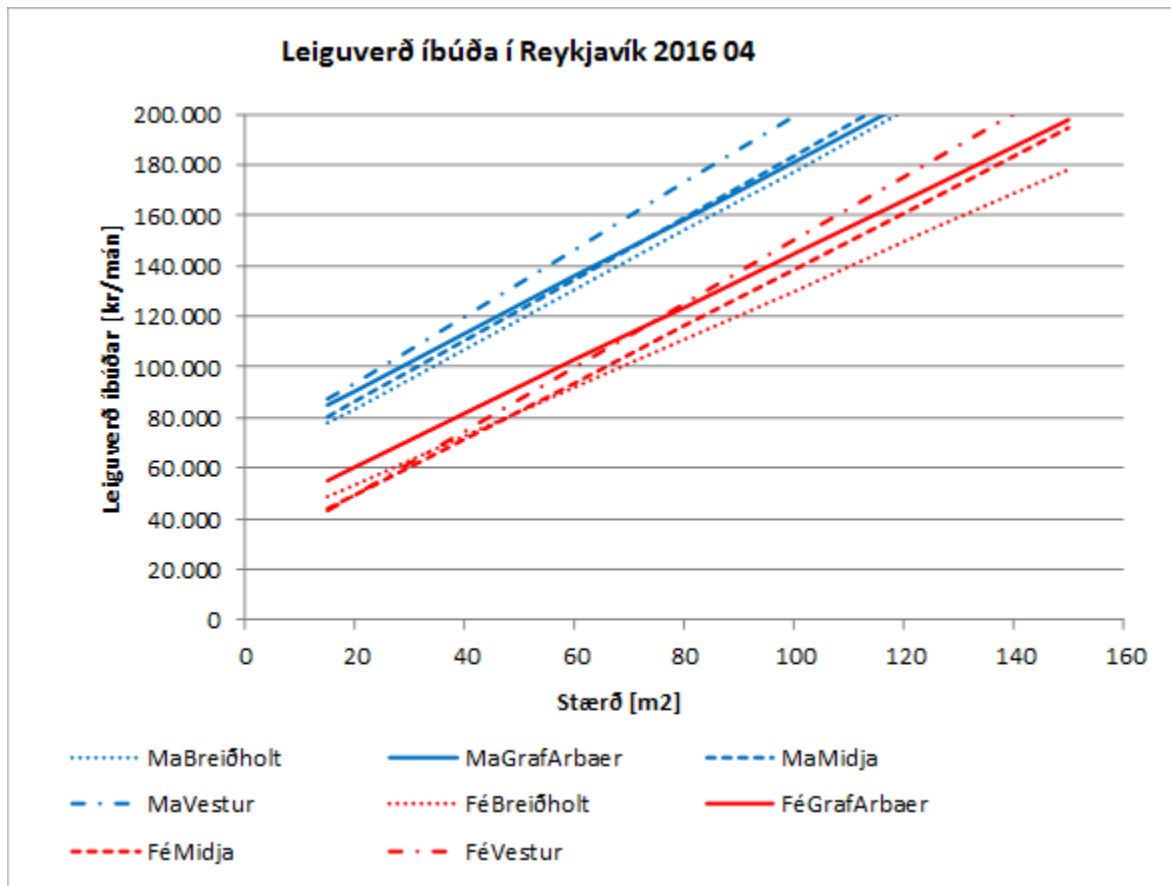
Meðaltals m<sup>2</sup> stærð félagslegra íbúða hjá Hafnarfjarðarbæ er 81,5 m<sup>2</sup>. Taflan hér að neðan sýnir skiptingu félagslegra íbúða eftir herbergjafjölda.



Leiguverð hjá Hafnarfjarðarbæ er ákveðið á hvern fermetra. Leiguverðið er kr. 1.090 á fermetra og hækkar mánaðarlega skv. neysluverðsvísitölu. Reykjavík innheimtir meðal leigugjald á fermetra samkvæmt eftirfarandi viðmiðum: Stúdíó íbúð 1.870 kr, 2 herbergja 1.728 kr, 3 herbergja 1.494 kr og 4 herbergja 1.392 kr. Annars fer fermetrarverðið eftir stærð íbúða, og hvort íbúð sé í fjölbýlishúsi, par-/raðhúsi eða einbýli. Það skal tekið fram að í Reykjavík eru greiddar sérstakar húsaleigubætur í félagslega kerfinu en það á ekki við í Hafnarfirði og Kópavogi.

Mjög mismunandi er hjá öðrum sveitarfélögum hvernig fermetraverðið er reiknað. Reykjavík reikna út frá fasteignamati en þetta viðmið er í endurskoðun hjá Reykjavíkurborg. Hjá Akureyri er miðað við herbergjafjölda. Í Reykjanesbæ er fermetraverðið kr. 1.048.

Samanburður á leiguverði Félagsbústaða í Reykjavík og á markaði í einstökum hverfum í apríl 2016 er eins og fram kemur hér fyrir neðan.



Leiga í félagslegu húsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ reiknast eftirfarandi miðað við herbergja fjölda:

	M <sup>2</sup>	Lægsta leiga	M <sup>2</sup>	Hæsta leiga	Meðaltal
2 herbergja	41,7	45.357	99,3	108.008	69.366
3 herbergja	47,7	51.883	102,4	111.379	92.211
4 herbergja	80,0	87.015	127,4	138.572	114.536
5 herbergja	103,4	112.467	143,4	155.975	131.175
6 herbergja	113,2	123.127	113,2	123.127	123.127

Í dag á Kópavogsbær 434 íbúðir allt frá 40 fm. einstaklingsíbúðum upp í 150 fm. 5 herbergja íbúðir

Var til 31.12.2016

	fm	Lægsta	fm	Hæsta	meðatal
2 herbergja	50fm og minna	71.735	81fm og stærra	90.975	81.242
3 herbergja	67fm og minna	84.781	95fm og stærra	108.557	99.312
4 herbergja	109fm og minna	112.556	110fm og stærra	124.558	116.007
5 herbergja		120.537		120.537	120.537

Meðaltals fm verð 1.181

## Varð 1.1.2017

	Verður				
	fm	Lægsta	fm	Hæsta	meðatal
2 herbergja	50fm og minna	75.000	81fm og stærra	105.000	90.105
3 herbergja	67fm og minna	95.000	95fm og stærra	120.000	110.805
4 herbergja	109fm og minna	125.000	110fm og stærra	140.000	129.313
5 herbergja		140.000		140.000	140.000
	meðaltals fm verð	1.317			

Til stendur að breyta þessum forsendum á næstunni í þá veru að í hverjum herbergjaflokki verði 2-3 verð (eftir fm). Þá er einnig fyrirhugað hjá Kópavogsbæ að hækka leiguverðið í félagslegu húsnæði sveitarfélagsins 1.jan 2017.

Húsaleigusamningar vegna félagslegs húsnæðis hjá Hafnarfjarðarbæ eru endurnýjaðir á tveggja ára fresti. Nýir samningar eru gerðir til hálfis árs og einnig vegna þeirra sem skulda húsaleigu. Taflan sýnir hvað núverandi leigjendur hafa verið í mörg ár í leiguhúsnæði sveitarfélagsins.

Árafjöldi	Fjöldi leigjenda
0-1	9
2-3	11
4-6	78
7-9	111
10-	30

Ekki eru til upplýsingar lengur en 15 ár aftur í tímann. Neðsta línan er sett sem 10 ár og meira.

Umsóknir um félagslegt húsnæði þarf að endurnýja árlega.

Eins og fram kemur hér að ofan þá eru húsaleigusamningar eru endurnýjaðir á tveggja ára fresti í því skyni að hafa eftirfylgni með því hvort leigjendur uppfylli enn skilyrði fyrir búsetu í félagslegu húsnæði. Hér væri hægt að gera húsaleigusamningana ótímabundna, með uppsagnarákvæðum hvað varðar tekju- og eignamörk. Nauðsynlegt er þá að finna leið til að fylgjast með breyttum tekjum leigjenda. Hjá Kópavogsbæ eru húsaleigusamningar gerðir til sex mánaða í byrjun. Síðan eru þeir ótímabundnir. Kallað er eftir tekju- og eignaupplýsingum árlega í ágúst. Leigjendur verða þá að skila inn álagningaseðlum.

Skoða þarf hvort ástæða er til að taka upp ótímabundna húsaleigusamninga í félagslega kerfinu.

## Úthlutun/biðlisti

Fjölskylduþjónustan sér um úthlutanir á félaglega húsnæðinu og fær á móti tekjur frá húsnæðisskrifstofunni kr. 10.000.000 árið 2016. Úthlutun félagslegs húsnæðis fer eftir „Reglum um úthlutun á almennu leiguhúsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ“. Reglur þessar voru samþykktar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar 3. maí 2005 með nokkrum breytingum, síðast í janúar 2014. Í reglum kemur fram að úthlutun á félagslegu húsnæði er til bráðabirgða og félagsráðgjafi hjá fjölskylduþjónustu Hafnarfjarðar skal gera áætlun með leigutaka um í hve langan tíma leigutaki þarf á aðstoð að halda áður en hann getur flutt í eigin íbúð eða leigt á almennum markaði. Þrátt fyrir þetta ákvæði í ofnagreindum reglum þá heyrir það til undantekninga að íbúar sem eru komnir í félagslegt húsnæði fari síðar í húsnæði á almennum markaði, heldur búi áfram í félagslegu húsnæðinu. Við mat á umsóknum er farið eftir ákveðnu matskerfi.

Við forgangsröðun skal hafa eftirfarandi til viðmiðunar:

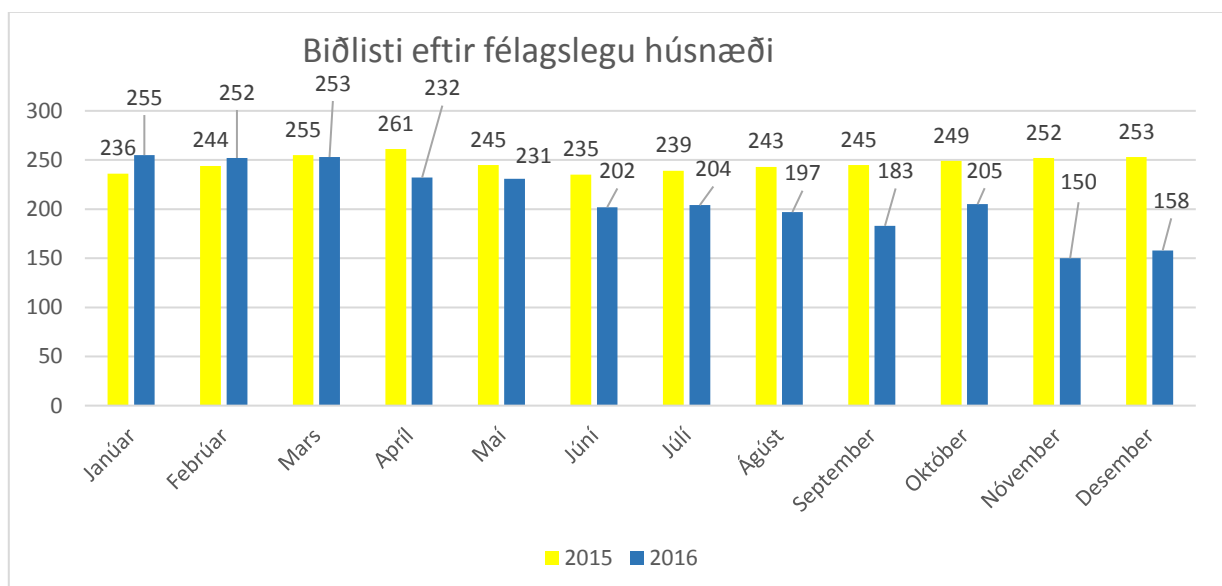
- Tekjur umsækjanda (vegur þyngst í mati).
- Húsnæðisaðstæður
- Félaglegar aðstæður.

Til að umsækjandi uppfylli skilyrði til að vera á biðlista þá þarf viðkomandi að fá 6 stig. Hæst er hægt að fá 10 stig. Auk þess er skilyrði um árs búsetu í sveitarfélaginu. Skipting þeirra sem voru á biðlista eftir félagslegu húsnæði í apríl 2016 var eftirfarandi.

Stig	Fjöldi einstaklinga
6	71
7	55
8	65
9	31
10	9

Umsóknir þarf að endurnýja árlega.

Eftirfarandi súlurit sýnir fjölda þeirra sem hafa verið á biðlista með 6-10 stig:



## Rekstrarafkoma húsnæðisskrifstofu Hafnarfjarðar

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tekjur alls	<b>-226.278.695</b>	<b>-274.936.659</b>	<b>-273.719.704</b>	<b>-289.018.321</b>	<b>-293.962.017</b>	<b>-299.718.906</b>
Vörukaup samtals	2.271.856	3.283.231	3.237.126	3.831.589	4.363.113	5.073.571
Þjónustukaup samtals	83.920.707	94.113.702	84.548.538	94.442.253	114.041.770	121.536.609
Skattar og opinber gjöld	28.942.051	33.325.965	39.364.730	38.934.319	42.552.622	45.883.869
Fjármagnsliðir nettó	0	0	69.733	2.007.684	668	0
Afskriftir alls	43.716.768	42.893.386	42.475.685	42.974.196	42.902.284	43.122.029
Aðrir styrkir og framlög alls	3.460.799	25.716.614	8.544.771	2.273.942	52.469	5.585.899
Gjöld alls	<b>162.312.181</b>	<b>199.332.898</b>	<b>178.240.583</b>	<b>184.463.983</b>	<b>203.912.926</b>	<b>221.201.977</b>
Tap/-hagn fyrir fjármagnsliði	-63.966.514	-75.603.761	-95.479.121	-104.554.338	-90.049.091	-78.516.929
Fjármagnsliðir	<b>160.602.990</b>	<b>164.061.366</b>	<b>146.157.526</b>	<b>78.538.258</b>	<b>102.655.858</b>	<b>104.047.890</b>
Tap/-hagn eftir fjármagnsliði	<b>96.636.476</b>	<b>88.457.605</b>	<b>50.678.405</b>	<b>-26.016.080</b>	<b>12.606.767</b>	<b>25.530.961</b>
Húsaleiga	181.452.649	204.241.154	216.877.830	234.980.163	229.669.295	239.907.311
Viðhald	43.916.542	41.515.832	41.965.381	48.378.737	63.370.330	53.556.811
Hlutfall af tekjum	24,20%	20,33%	19,35%	20,59%	27,59%	22,32%

Staða 2016 er eins og hún er 3.03.2017. Gæti breyst lítillega.

Fjárhæðir eru á verðlagi hvers árs. Viðhaldið er bæði í vöru- og þjónustukaupum.

Tekjur aðrar en húsaleiga er innheimtur hússjóður og innri leiga. Þá er einnig dregið frá fjárhæð húsaleigu hér að ofan húsaleiga greidd til Framleigu vegna leiguíbúða.



Sjóðstreymisýfirlit		2011	2012	2013	2014	2015
<b>Hagnaður/(tap) ársins)</b>		<b>-96.636</b>	<b>-88.458</b>	<b>-50.678</b>	<b>26.016</b>	<b>-12.607</b>
Afskriftir		43.717	42.893	42.476	42.974	42.902
Verðbætur		117.843	114.203	94.416	27.314	51.341
<b>Veltufé til rekstrar</b>		<b>66.935</b>	<b>70.650</b>	<b>88.227</b>	<b>98.318</b>	<b>81.636</b>
Breyting á rekstrartengdum eignum og skuldum		-6.055	-1.027	2.762	-9.620	-3.145
<b>Handbært fé til rekstrar</b>		<b>60.880</b>	<b>69.623</b>	<b>90.989</b>	<b>88.698</b>	<b>78.491</b>
Fjárfestingar		-158.672	0	-14.050	-17.798	0
Sala eigna		0	12.619	0	0	0
Langtímakröfur -breyting		8.905	21.382	3.703	889	377
<b>Fjárfestingahreyfingar</b>		<b>-149.767</b>	<b>34.001</b>	<b>-10.347</b>	<b>-16.909</b>	<b>377</b>
Tekin ný langtímalán		196.690	0	0	0	0
Afborganir langtímalána		-44.493	-55.007	-59.322	-79.725	-70.668
Viðskiptastaða við aðalsjóð		-63.310	-48.617	-21.320	7.936	-8.200
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>		<b>88.887</b>	<b>-103.624</b>	<b>-80.642</b>	<b>-71.789</b>	<b>-78.868</b>
<b>Hækkun á handbæru fé</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Handbært fé í árslok</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krafa (skuld) á aðalsjóð í lok árs</b>		<b>-9.174</b>	<b>39.443</b>	<b>60.763</b>	<b>52.828</b>	<b>61.028</b>

Á húsnæðisskrifstofunni hvíla 187 lán að upphæð kr. 2.563.925.864 verðbætt miðað við stöðuna í dag.

Vaxtaprósenta	Staða með verðbótum	Fjöldi skuldabréfa
1%	1.422.873.274	127
2,40%	102.113.998	10
3,50%	832.357.490	45
4,50%	23.965.478	4
5%	182.615.724	1
Heild	<b>2.563.925.964</b>	<b>187</b>

#### Húsaleigubætur og leiga á félagslegu húsnæði

Lög um húsnæðisbætur breyttust um síðustu áramót. Áður skiptust bæturnar í almennar og sérstakar húsnæðisbætur. Sveitarfélög greiddu út bæði almennar og sérstakar húsnæðisbætur, en ríkið endurgreiddi síðan 66,5% af almennum húsnæðisbótum og 60% af sérstökum húsnæðisbótum. Almennar húsnæðisbætur voru skilda samkvæmt lögum, en sérstakarbætur voru valkvæðar hjá sveitarfélögum. En samkvæmt lögum sem tóku gildi um síðustu áramót þá er sérstök húsnæðisaðstoð (sérstakar húsnæðisbætur) nú lögskilda. Það er mismunandi hvort sveitarfélög eru/voru að borga sérstaka húsnæðisaðstoð í félagslega húsnæðiskerfinu:

- Kópavogur: Ekki eru greiddar sérstakar húsaleigubætur í félagslega húsnæðiskerfinu.
- Reykjavík: Greiddar eru sérstakar húsaleigubætur í félagslega húsnæðiskerfinu.
- Reykjanesbær: Greiddar eru sérstakar húsaleigubætur í félagslega húsnæðiskerfinu.
- Akureyri: Greiddar eru sérstakar húsaleigubætur í félagslega húsnæðiskerfinu
- Hafnarfjörður: Ekki eru greiddar sérstakar húsaleigubætur í félagslega húsnæðiskerfinu.

Ekki er farið nákvæmlega í nýju reglugerðina heldur aðeins farið farið í það sem snýr að fjárhagslegu hliðinni. Grunnfjárhæðir húsnæðisbóta á ári eru sem hér segir:

Fjöldi heimilismanna	Grunnfjárhæð húsnæðisbóta
1	372.000 kr.
2	492.000 kr
3	576.000 kr
4 eða fleirri	624.000 kr

Við útreikning húsnæðisbóta skal lækka grunnfjárhæðir sbr hér að ofan um fjárhæð sem nemur 9% af samanlögðum ársrekjum umfram eftirfarandi tekjumörk:

Fjöldi heimilismanna	Grunnfjárhæð húsnæðisbóta
1	3.100.000 kr
2	4.100.000 kr
3	4.800.000 kr
4 eða fleirri	5.200.000 kr

Þá geta húsnæðisbætur aldrei numið hærri fjárhæð en jafngildir 75% af húsnæðiskostnaði vegna viðkomandi íbúðarhúsnæðis.

Eins og fram kemur hér að framan þá urðu mikilar breytingar og meðferð sérstakra húsaleigubóta, sem kallast í dag sérstakur húsnæðisstuðningur, það sem breytist meðal annars er að áður var hann valkvæður en í dag er skilda. Vegna breytingana þá notuðu sveitarfélögin tækifæri til að samræma regluverkið sem er mjög til bóta. Eftirfarandi tafla sýnir regluverkið eins og það er hjá sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu:

Sveitarfélag	Stuðull	Eignamörk	Hámarksbætur kr.	Hámarksbætur %	Lámarks leiga 1)
Hafnarfjörður	0,7	5.126.000 kr	82.000 kr.	75%	50.000 kr.
Kópavogur	0,7	5.126.000 kr	82.000 kr.	75%	50.000 kr.
Mosfellsbær	0,6	5.126.000 kr.	82.000 kr	75%	50.000 kr. 2)
Reykjavík	0,9 3)	5.126.000 kr.	82.000 kr.	75%	2)

- 1) Húsnæðiskostnaður að frádregnum húsnæðisbótum.
- 2) Ef leigfjárhæð er lægri en 91.300 kr. á mánuði geta greiðslur húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings ekki farið yfir 60% af leigufjárhæð.
- 3) Allar umsóknir eru teknar og metnar samkvæmt ákveðnu mati. Þar þarf umsækjandi að fá að lámarki sex stig þarf af tvö stig fyrir félagslegar aðstæður til þess að hann geti fengið sérstakan húsnæðisstuðning.

Við útreikning sérstaks húsnæðisstuðnings skal miða við neðangreind tekjumörk (öll sveitarfélögin eru með þessi tekjumörk) miðað við fjölda heimilismanna. Miðað skal við sömu tekjur og liggja til grundvallar ákvörðun húsnæðisbóta hverju sinni.

Með tekjum er átt við allar tekjur þar með talið greiðslur frá Tryggingastofnun og Vinnumálastofnun.

Tekjur undir neðri tekjumörkum skerða ekki rétt til sérstaks húsnæðistuðnings. Sérstakur húsnæðisstuðningur fellur niður við efri tekjumörk í hverju tilviki en skerðist hlutfallslega upp að því marki.

Fjöldi heimilis- manna	Neðri tekjumörk á ári	Efri tekjumörk á ári	Neðri tekjumörk á ári	Neðri tekjumörk á mánuði
1	3.100.000	3.875.000	258.333	322.917
2	4.100.000	5.125.000	341.667	427.083
3	4.800.000	6.000.000	400.000	500.000
4 eða fleirri	5.200.000	6.500.000	433.333	541.667

## Samantekt

Eins og fram kemur hér að framan þá áttu sér stað breytingar varðandi fyrirkomulag húsaleigubóta (almennum og sérstökum) um næstu áramót. Ríkið kemur til með að sjá alfarið um almenna húsnæðisstuðninginn og Vinnumálastofnun sér um umsýslu og greiðslu þeirra. Sveitarfélögin síðan sjá um að greiða sérstakan húsnæðisstuðning, sem er skilda til að greiða með nýju lögunum en var valkvætt áður. Þá notuðu sveitarfélögin tækifærið og samræmdu regluverkið varðandi séstakan húsnæðisstuðning. Og er það mjög til bóta því regluverkið var eins mismunandi og sveitarfélögin sem voru með sérstakar húsnæðisbætur.

Fjárhagsleg staða húsnæðisskrifstofu Hafnarfjarðar verður að teljast góð. Fjárhagsstaða Húsnæðisskrifstofu er jákvæð gagnvart bæjarsjóði í dag. Þar getur brugðið til beggja vona því aðal orsakavaldarnir varðandi afkomu Húsnæðiskristofunnar er viðhaldskostnaður og fjármagnskostnaður (verðbætur) sem mjög erfitt er að hafa stjórn á. Þrátt fyrir að sjóðstreymið fyrir húsnæðisskrifstofuna sé jákvæð þá er rekstrartap 2011-2015 fyrir utan eitt ár.

Húsaleigusamningar vegna félagslegs húsnæðis eru endurnýjaðir ýmist á hálfis árs eða tveggja ára fresti. Samningar eru endurnýjaðir á hálfis árs fresti í upphafi leigu til að kanna getu leigjandans til að vera í félagslegu húsnæði. Einnig er gerður hálfis árs samningur hjá þeim sem eru búnir að semja um skuldastöðu sína til að kanna vilja þeirra til að standa við áðurgerða samninga. Aðrir samningar eru gerðir til tveggja ára. Það er gert til að fylgjast með því hvort leigjendur standist tekju- og eignamörk sem eru í gildi fyrir leigu í félagslegu húsnæði. Það þarf ekki að fjölýrða um tímasparnaðinn sem myndi hjótast af því að gera samninga ótímabundið. Þá þarf að finna lausn á því hvernig á að fylgjast með tekju- og eignamörkunum. Ríkisskattstjóri leyfir ekki rafrænan aðgang að tekjuskra vegna persónuverndarsjónarmiða. Kópavogur gerir nýja samninga til hálfis árs en eftir það ótímabundið. Leigjendur skila innálagningarseðlum. Hér er það spurning hvort ekki sé rétt að taka upp Kópavogsleiðina.

Leiguverð í félagslega húsnæðiskerfinu er reiknað á mjög mismunandi hátt í nágretta sveitarfélögunum. Þar er ýmist stuðst við fjölda herbergja, staðsetningu íbúða eða fermetrarstærð. Ef borin eru saman leiguverð hjá Kópavogi (miðast við herbergja stærð) og Hafnarfirði (miðast við fermetra stærð) þá kemur í ljós að minnstu íbúðinar í hverjum herbergja stærðar flokki eru ódýrari hjá Kópavogi en þegar litið er á stærstu íbúðinar í hverjum herbergja stærðar flokki þá snýst dæmið við íbúðinar verða þá ódýrari hjá Hafnarfirði. Húsaleigsamningar hjá Húsnæðisskrifstofu Hafnarfjarðar eru með fast leiguverð vísitölubundið á gildistíma samningsins. Þannig að ef það á að hækka leiguverðið umfram vísitöluhækkun þá verður það gert við endurnýjun samninga.

Félagslegt húsnæði í Hafnarfirði