

Sveitarfélagið Árborg,  
b/t Gísla Halldór Halldórsson, bæjarstjóra

Árborg, 22. nóvember 2021

Stjórn Bergisans bs leggur til við aðildarsveitarfélögin að stofnuð verði húsnæðissjálfseignarstofnun (hses) um byggingu, og rekstur íbúðakjarna fyrir fatlað fólk. Sjálfseignarstofnunin mun eiga og annast rekstur íbúðakjarnans, þ.e. húsnæðisins.

Húsnæðissjálfseignarstofnun er sjálfseignarstofnun sem fengið hefur leyfi ráðherra til að byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og er falið að veita þjónustu í almannabágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Eftir að stjórn hses hefur staðfest samþykktir viðkomandi hses eru þær sendar til félags- og barnamálaráðherra til staðfestingar. Hses starfar samkvæmt lögum um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur sé ekki kveðið á um annað í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur eftirlit með hses. Húsnæðissjálfseignarstofnanir eru undanþegnar tekjuskatti samkvæmt lögum um tekjuskatt nr. 90/2003.

Hugmyndir með stofnun hses eru m.a. sem hér segir:

- Að byggja/kaupa og reka hagkvæmar leiguíbúðir skv. lögum um almennar íbúðir.
- Að byggja/kaupa hagkvæmar, vel hannaðar íbúðir sem uppfylla þarfir efnaminna fólks og þar með fatlaðs fólks.
- Að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda.
- Að vera með aðskilnað á rekstri þjónustunnar við viðkomandi íbúa og rekstri húsnæðisins.
- Byggingarkostnaður og rekstur húseignanna miðast við að rekstur sjálfseignarstofnunarinnar sé sjálfbær, þ.e. að ekki þurfi að greiða umfram leigugjöld með rekstri húseignanna.
- Leigufjárhæð fyrir íbúðirnar og stoðrymi skal ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum á greiðslum sem honum ber að inna af hendi á grundvelli laga þessara, þar á meðal greiðslum í viðhaldssjóð.
- Eignir og skuldir hses koma ekki fram í ársreikningum sveitarfélaganna.

Gert er ráð fyrir að stofnfé verði samtals 1.000 þúsund krónur sem skiptist hlutfallsleg á milli sveitarfélaganna í sama hlutfalli og íbúafjöldin skiptist á milli þeirra miðað við janúar 2021. Gangi það eftir verður skiptingin sem hér segir:

	Íbúafjöldi janúar 2021	Hlutfallsleg skipting	Skipting stofnframlags
Sveitarfélagið Árborg	10.452	42,4%	423.947
Mýrdalshreppur	758	3,1%	30.746
Skaftárhreppur	624	2,5%	25.310
Ásahreppur	271	1,1%	10.992
Rangárþing eystra	1.924	7,8%	78.040
Rangárþing ytra	1.740	7,1%	70.577
Hrunamannahreppur	822	3,3%	33.341
Hveragerðisbær	2.778	11,3%	112.679
Sveitarfélagið Ölfus	2.369	9,6%	96.090
Grímsnes- og Grafningshreppur	492	2,0%	19.956
Skeiða- og Gnúpverjahreppur	590	2,4%	23.931
Bláskógabyggð	1.144	4,6%	46.402
Flóahreppur	690	2,8%	27.987
<b>Samtals</b>	<b>24.654</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.000.000</b>

Gert er ráð fyrir að stofnfé standi undir kostnaði við stofnun félagsins og tengdum umsýslukostnaði. Síðan þegar kemur að framkvæmdum er gert ráð fyrir að sjálfseignastofnunin fái stofnframlag frá HMS og Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga (JS) sem nemi 18% af stofnvirði húsnæðisins og 12% frá sveitarfélögunum. Auk þess viðbótarframlagi frá HMS og JS sem nemi 4% af stofnvirði, eða samtals framlög sem nema 34% af stofnvirði húsnæðisins. Auk þess er möguleiki á að sækja um sérstakt byggðaframlag vegna skorts á leiguhúsnæði þar sem markaðsbrestur ríkir, sem ætti að vera mögulegt.

Gert er ráð fyrir að það sem útaf standi af byggingarkostnaðnum fjármagni sjálfseignastofnunin með lántöku sem nemi allt að 66% af byggingarkostnaðnum. Samkvæmt þeim forsendum sem unnið er með er gengið út frá því að leigugreiðslur íbúa og Bergrisa standi undir greiðslu afborgana, vaxta og rekstri húsnæðisins.

Leigjendur íbúða greiða leigu af einkarými og sameiginlegu rými sem ekki telst hluti af stoðrými fyrir íbúa. Bergris greiði leigugjald vegna stoðrýmis, þ.e. starfsmannarýmis, þjónusturými, ef um það er að ræða, og hlutdeild í sameiginlegu rými. Þannig er ekki gert ráð fyrir frekari greiðslum frá sveitarfélögunum en sem nemur stofnframlagi (12% af stofnvirði), skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016, og stofnfé skv. framanrituðu.

Gert er ráð fyrir að Bergris tilnefni fulltrúa í fulltrúaráð sem síðan skipar stjórn félagsins. Áður en útleiga hefst verði óskað heimildar ráðuneytisins að Bergrisi tilnefndi fulltrúa í stjórn félagsins, þ.e. á byggingartíma.

Bergrisi hefur nýlega tekið saman yfirlit varðandi stöðu í búsetumálum fatlaðs fólks hjá aðildar sveitarfélögunum.

Þjónustuvæði um málefni fatlaðs fólks	Fjöldi fatlaðra í sértæku húsnæðisúrræði	Fjöldi íbúa í herbergjasambýlum	Fjöldi búsetukjarna	Fjöldi íbúa í búsetukjörnum	Fjöldi fatlaðs fólks á biðlista	Þar af á hjúkrunarheimili eða sjúkrahúsi	Á biðlista en ekki með lögheimili í sveitarfélaginu	Í herbergjasambýli og líka á biðlista
Suðurland	25	5	4	20	24			5
Skaftholt	8	7						2
Sólheimar	45	14	3	8				
<b>Samtals</b>	<b>78</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

Eins og fram kemur í töflunni hér að framan eru 24 einstaklingar í sveitarfélögunum á biðlista fatlaðs fólks eftir húsnæðisúrræðum. Auk þess eru 26 einstaklingar í herbergjasambýlum, þar af eru sjö einnig á biðlista eftir einstaklingsíbúðum.

Bergrisi stefnir að því að hefja framkvæmdir við a.m.k. einn íbúðakjarna með sex íbúðum á næsta ári. Til greina kemur að fara af stað með fleiri kjarna. Gera má ráð fyrir að með því fái hagstæðari tilboð.

Efni þessa erindis verður kynnt frekar á aðalfundi Bergrisans. Óskað er eftir því við aðildarsveitarfélög Bergrisans að þau taki afstöðu til aðildar að húsnæðissjálfseignarstofnunni á næsta fundi sveitarstjórna eftir aðalfund Bergrisans.

Virðingarfyllt,

Íris Ellertsdóttir,  
verkefnastjóri

