



**Íbúðalána  
sjóður**

---

## **Óskum eftir samfélagslega sinnum leigusölum**

---

**Fundur með hagsmunaaðilum á Grand hótél  
27. september 2016**





---

# Dagskrá

## Ávarp

- Eygló Harðardóttir félags- og húsnæðismálaráðherra

## Stofnframlög – Framkvæmd og umsóknarferli

- Hrafnhildur Sif Hrafnadóttir fræðslustjóri

## Óskum eftir samfélagslega leigusölum

- Sigurður Jón Björnsson framkvæmdastjóri fjárstýringarsviðs

## Breytingar á byggingarreglugerð sem lúta að því að liðka fyrir byggingu hagkvæmra íbúða

- Hannes Frímann Sigurðsson hjá íslenska byggingarvettvanginum

## Launafólk og leigumarkaður

- Guðrún Ágústa Guðmundsdóttir framkvæmdastjóri hjá ASÍ

## Ný tækifæri fyrir sveitarfélög sem felast í lagasetningunni

- Tryggvi Þórhallsson lögfræðingur sambands íslenskra sveitarfélaga

## Tækifæri fyrir landsbyggðina

- Ásta Björg Pálmadóttir Sveitarstjóri Skagafjarðar

## Fundarstjóri er Hermann Jónasson forstjóri Íbúðalánasjóðs



**Íbúðalána  
sjóður**

---

**Stofnframlög til byggingar  
eða kaupa á almennum  
íbúðum**

**Framkvæmd og umsóknarferli**

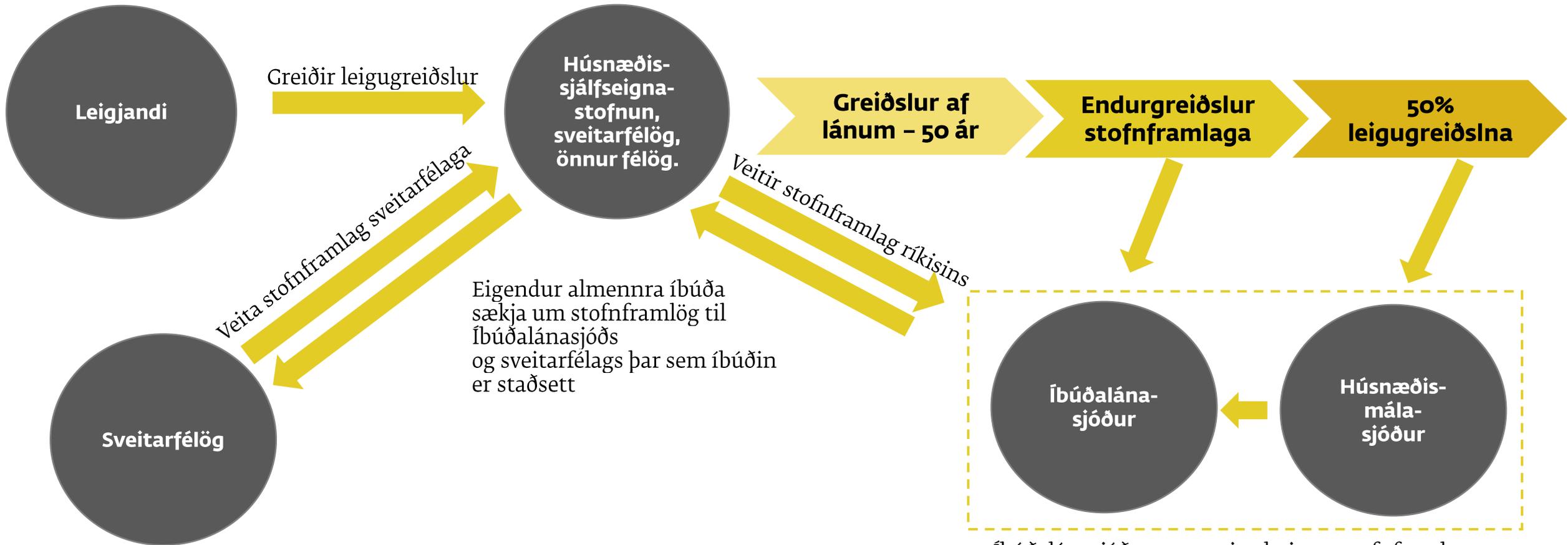
---

**Hrafnhildur Sif Hrafnisdóttir  
Fræðslustjóri**





# Sjálfbært leiguíbúðakerfi



Eigendur almennra íbúða sækja um stofnframlög til Íbúðalánasjóðs og sveitarfélags þar sem íbúðin er staðsett

- Íbúðalánasjóður annast innheimtu stofnframlaga
- Eftir uppgreiðslu lána rennur 50% af leigugreiðslum sem er umfram rekstrarkostnað í Húsnæðismálasjóð
- Endurgreiðslur stofnframlaga og 50% leigugreiðslna eru nýttar til veitingar frekari stofnframlaga



---

## Markmið

- Bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga og ungs fólks
- Auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði.
- Stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjanda
- Sérstök áhersla á nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum.



---

## Fyrir hvern?

Stuðla að framboði á ódýru leiguhúsnæði fyrir:

- Námsmenn
- Ungt fólk
- Aldraða
- Fatlað fólk
- Fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.



---

## Eigendur almennra íbúða

Eigendur almennra íbúða geta verið:

- Húsnæðissjálfs eignarstofnanir – undanþegnar tekjuskatti
- Sveitarfélög og lögaðilar í eigu sveitarfélaga
- Lögaðilar sem uppfylltu skilyrði 37. gr. laga um húsnæðismál

... sem hafa það að langtímamarkmiði að byggja, eiga og hafa umsjón með leiguhúsnæði og eru rekin án hagnaðarsjónarmiða.



---

# Sveitarfélög ákveða

- Reglur um úthlutun stofnframlaga
- Hve mikið fé þau munu leggja til stofnframlaga
- Hvort þau muni sjálf sækja um stofnframlag ríkisins
- Hvort þau munu stofna húsnæðissjálfsseignarstofnun
  - Í 100% eigu sveitarfélagsins
  - Reka húsnæðissjálfsseignarstofnun í samvinnu við aðra
- Hvort að annar aðili muni alfarið reka slíkt félag
- Hvort þau færi félagslegar íbúðir sveitarfélagsins í húsnæðissjálfsseignarstofnun
  - Eignir og lán íbúðanna myndu færast yfir í nýtt félag
  - Skuldbinding umfram 90% lánanna væri áfram með ábyrgð sveitarfélagsins
  - Fá ekki stofnframlag vegna eigna sem flytjast yfir
  - Skuldbingarnar ekki lengur í reikningum sveitarfélaganna



# Tekju- og eignamörk leigjenda

<b>Tekjumörk</b>	<b>Árstekjur</b>	<b>Mánaðartekjur</b>
Einstaklingur	4.749.000	395.750
Einstaklingur með eitt barn	5.936.000	494.667
Einstaklingur með tvö börn	7.123.000	593.583
Einstaklingur með þrjú börn	8.310.000	692.500
Einstaklingur með fjögur börn	9.497.000	791.417
Hjón/sambúðarfólk	6.649.000	554.083
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	7.836.000	653.000
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	9.023.000	751.917
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	10.210.000	850.833
Hjón/sambúðarfólk með 4 börn	11.397.000	949.750
Fyrir hvert barn	1.187.000	98.917
<b>Eignamörk</b>	<b>5.126.000</b>	

- Ekki er gert að skilyrði að aðilar flytji út úr íbúðunum ef þeir fara upp fyrir þessi tekjuviðmið.
- Sömu viðmið og hafa farið í gegnum mat hjá ESA-almannabáguhlutverk á íbúðamarkaði
- Sömu tekju- og eignamörk og gilda um 3,5% lán ÍLS.



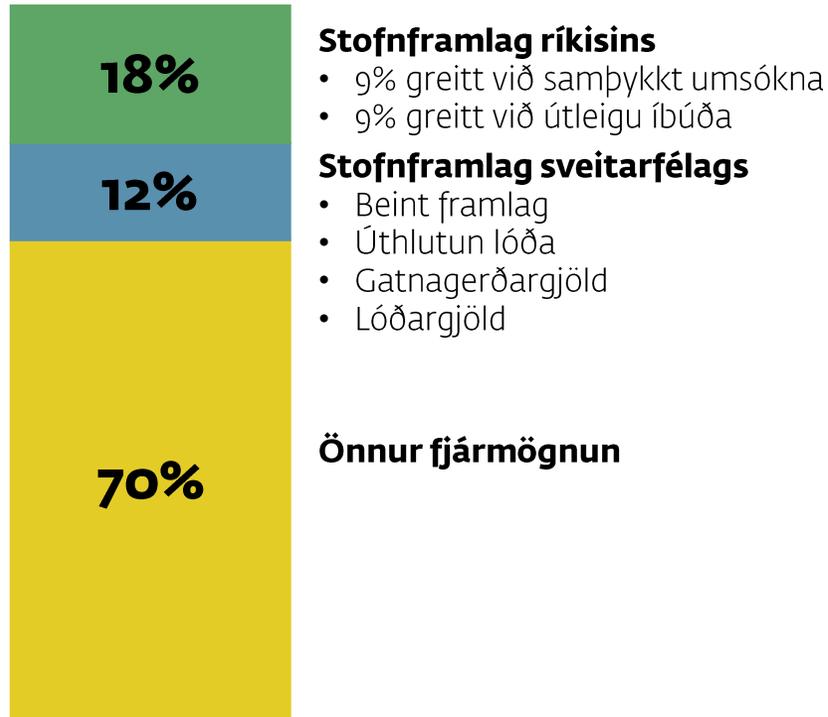
---

# Áherslupættir

- Nýbyggingar og að fjölga leiguíbúðum
- Íbúðir á svæðum þar sem þörf er fyrir leiguíbúðir fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum
- Hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar í því skyni að lækka byggingarkostnað
- Skapandi og hugvitsamlegar lausnir og góð hönnun
- Íbúðir sem uppfyllar þarfir íbúa á hverju svæði
- Íbúðir sem uppfylla mismunandi þarfir ólíkra hópa
- Stuðla að fjölbreyttri samsetningu íbúa og félaglegri blöndun



# Fjármögnun



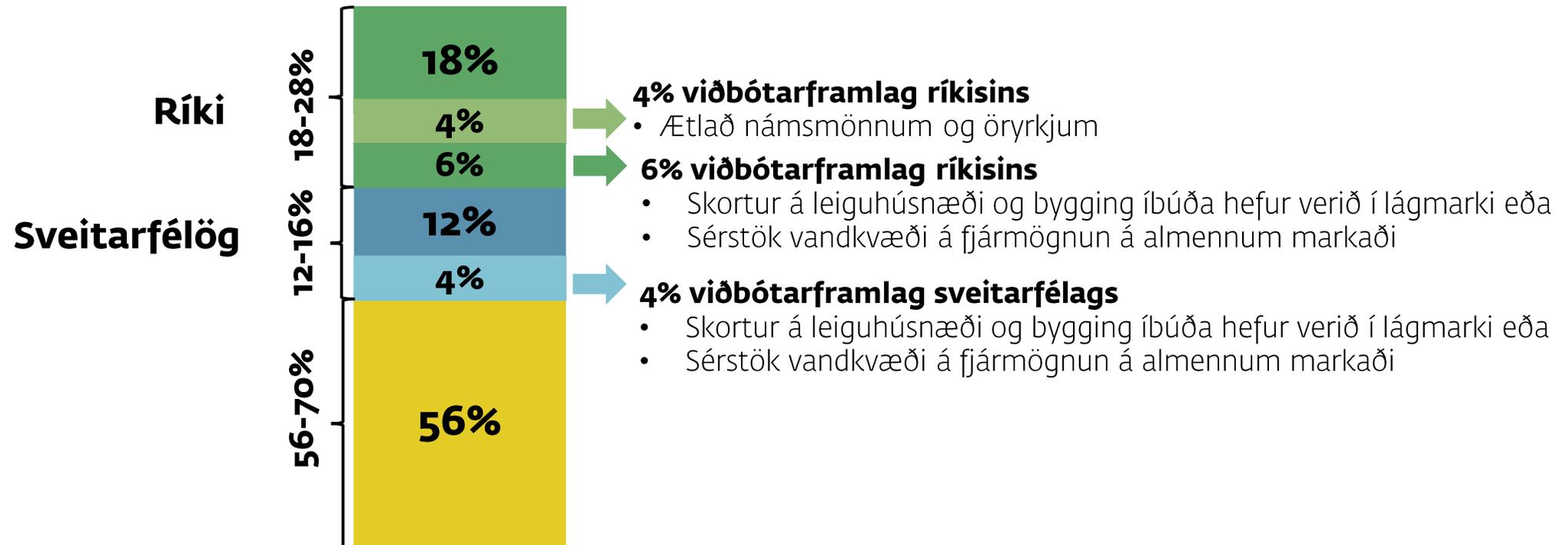
- **Stofnframlag ríkisins**
  - Beint framlag eða vaxtaniðurgreiðsla
  - Forsenda að sveitarfélag hafi samþykkt stofnframlag sitt.
  - Verður krafist endurgreiðslu á þessu framlagi þegar útlánin eru uppgreidd.
- **Stofnframlag sveitarfélags**
  - Beint framlag eða í formi úthlutunar lóðar eða lækkunar/niðurfellingar á gjöldum til sveitarfélagsins
  - Fellur niður ef ÍLS hafnar umsókn



# Fjármögnun - viðbótarframlög

## Viðbótarframlög heimil í sérstökum tilfellum

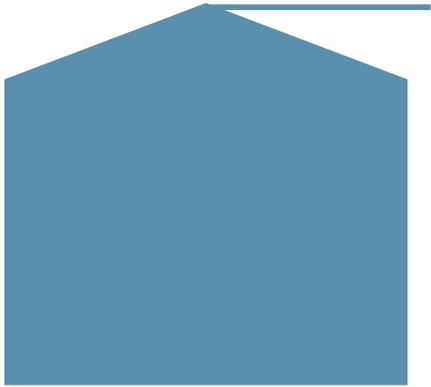
- Skortur á leiguhúsnæði
- Bygging íbúða hefur verið í lágmarki á svæðinu
- Sérstök vandkvæði á fjármögnun á almennum markaði
- Aðeins nýtt þegar 30% stofnframlag dugar ekki til
- 4% viðbótarframlag ríkis ætlað námsmönnum og öryrkjum
- Ekki er krafist endurgreiðslu viðbótarframlaga ríkis





---

# Stofnvirði almennrar íbúðar



Stofnvirði almennrar íbúðar er kostnaðarverð hennar

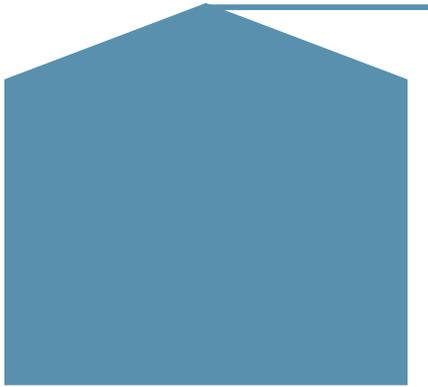
**Kostnaðarverð = kaupverð + kostnaður við endurbætur áður en íbúð fer í útleigu**

**Kostnaðarverð = Byggingarkostnaður + lóðarkostnaður + gatnagerðargjöld + tengigjöld + kostnaður við veitur og önnur opinber gjöld + fjármagnskostnaður á byggingartíma + kostnaður við lokaúttekt – endurgreiddur virðisaukaskattur + útlagður kostnaður framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald bókhald og verkstjórn skv. skilgreindum hlutföllum í [11. gr. rgl. 555/2016](#)**



---

# Hámarksbyggingarkostnaður



Hámarksbyggingarkostnaður almennra íbúða

5 milljónir + 220 þúsund króna hámarksverð á fermetra

Dæmi 50 m<sup>2</sup> íbúð:  $5.000.000 + (220.000 * 50) = \underline{16.000.000}$   
án lóðarkostnaðar og annarra op.gj.

**Byggingarkostnaður húss hvar sem er á landinu án lóðarkostnaðar og annarra opinberra gjalda.**

**Íbúðalánasjóði er heimilt að fela sérfróðum aðila að meta hvort byggingarkostnaður íbúðar sé í samræmi við eðlilegan byggingarkostnað og er sjóðnum heimilt að byggja á því mati.**

**Íbúðalánasjóði er heimilt að veita undanþágu frá hámarksbyggingarkostnaði almennrar íbúðar skv. 1. mgr. vegna sérstakra aðstæðna þeirra sem framkvæmdaraðili hyggst leigja til og skal framkvæmdaraðili rökstyðja þörf fyrir slíka undanþágu.**



# Byggingarkostnaður og leiguverð

Landsbyggð



Markaðsverð leigu  
800-1.900 kr. m<sup>2</sup>

## Stofnframlög

Eingöngu þarf að fjármagna 56-70% byggingarkostnaðar

## Hagkvæm hönnun

Í því skyni að lækka byggingarkostnað

## Kröfur í byggingarreglugerð

Lúta að því að liðka fyrir byggingu lítilla íbúða og smáhýsa

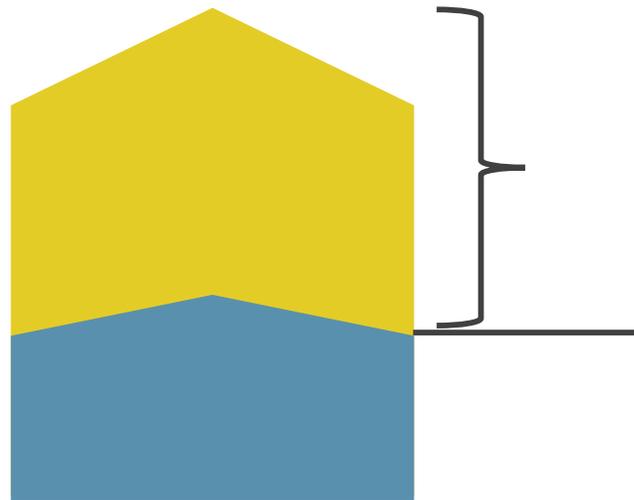
## Húsnæðisbætur

Hækkaðar til að styðja almennan leigumarkað



---

# Markaðsbrestur



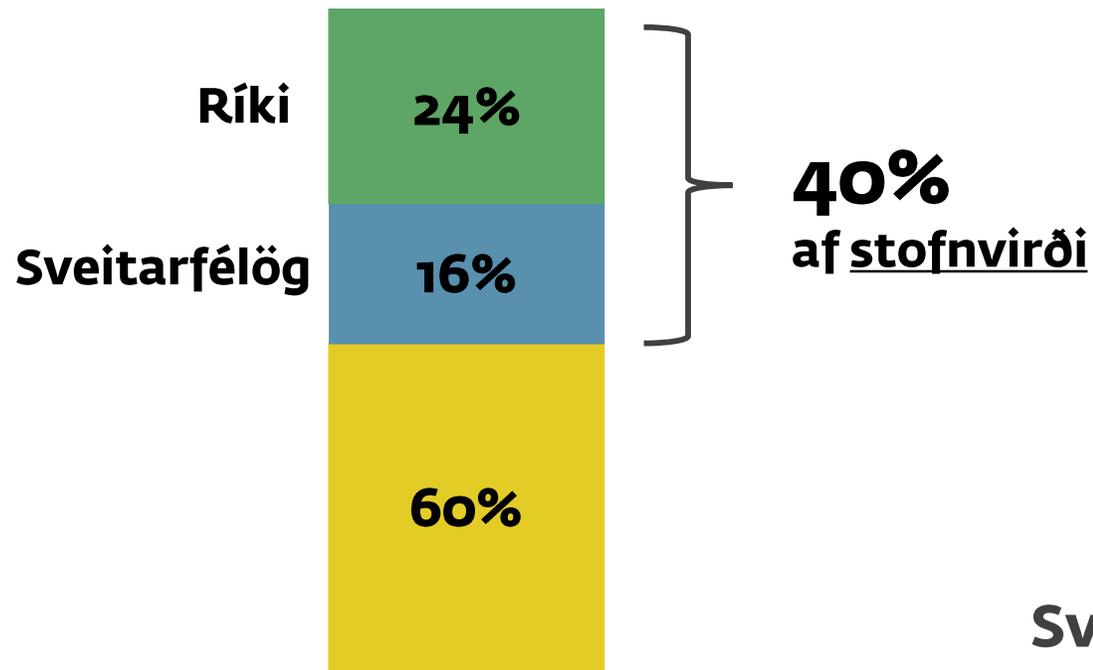
**60%**  
lánsfjármögnun

**40%**  
18% grunnframlag + 6% frá ríki v/ markaðsbrests  
12% grunnframlag + 4% frá sveitarfélagi v/markaðsbrests

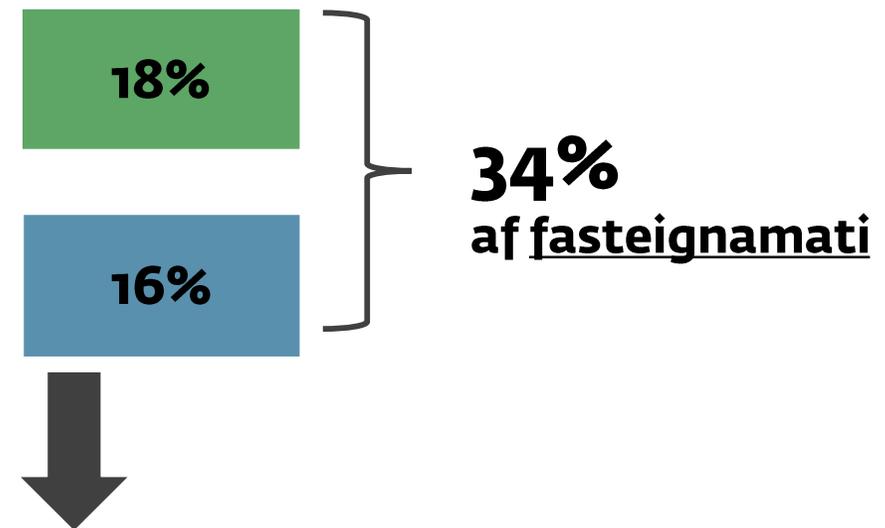


# Markaðsbrestur

## Við samþykkt umsókna



## Endurgreiðsla stofnframlaga



Sveitarfélög ákvarða hvort þau muni krefjast endurgreiðslu



# Umsóknarferli

Umsókn til  
sveitarfélags / ÍLS

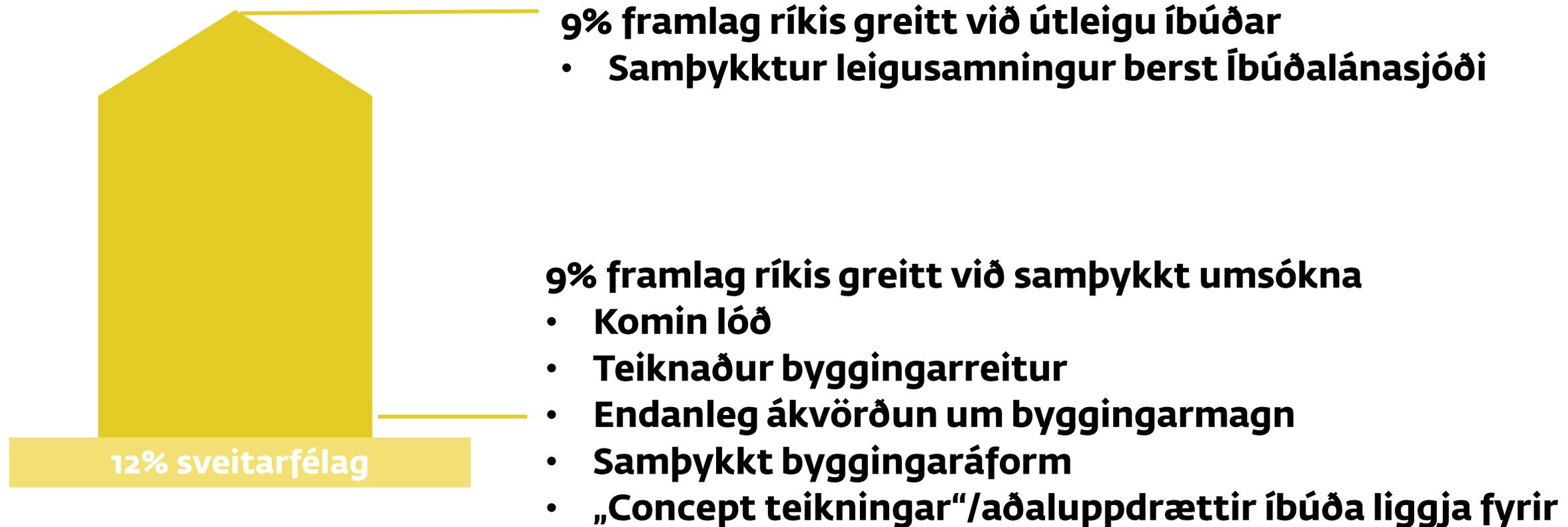
Afgreiðsla  
sveitarfélags / ÍLS

Niðurstaða

- Samþykki
- Höfnun
- Vilyrði með fyrirvara um endanlega staðfestingu:
  - Sveitarfélags enda liggi fyrir umsókn. Endanlegt samþykki verður ekki veitt fyrr en samþykki sveitarfélags berst. Samþykkið þarf að berast í síðasta lagi 30 dögum eftir umsóknarfrest.
  - Viðskiptabanka eða fjármálastofnunar um fjármögnun enda séu kjör jafngóð eða betri en fram kemur í áætlun.



# Útgreiðsla stofnframlaga



---

Takk fyrir

[hrafnhildur@ils.is](mailto:hrafnhildur@ils.is)

