

Helstu efnisatriði frumvarps um almennar íbúðir

1. Um hvað fjallar frumvarpið?

Í frumvarpinu er fjallað um leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir aðila sem eiga erfitt með að afla sér húsnæðis á almennum markaði. Þarna falla undir námsmenn, ungt fólk, aldraðir, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Í stað þess að nota hugtakið félagslegar íbúðir, sem yfirleitt hefur verið notað um slíkt húsnæði, er lagt til að sú tegund íbúða sem frumvarpið tekur til verði kallaðar almennar íbúðir. Hér er m.a. horft til hliðstæðu í danskri löggjöf.

2. Hvert er markmið frumvarpsins?

Meginmarkmið frumvarpsins er að stuðla að því að landsmenn búi við öryggi í húsnæðismálum í samræmi við þarfir hvers og eins með auknu aðgengi efnaminni leigjenda að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda.

Annað meginmarkmið frumvarpsins er að tryggja sjálfbærni almenna íbúðakerfisins með því að skapa því varanlega lagaumgjörð sem stuðlar að uppbyggingu á leiguhúsnæði sem miðast við þörf á slíku húsnæði á hverjum tíma.

3. Hvernig á að ná þessum markmiðum?

Markmiðinu um aukið framboð á húsnæði fyrir efnaminni leigjendur og hófstíllt leiguverð á að ná með veitingu stofnframlaga frá ríki og sveitarfélögum.

Lagt er til að ríki og sveitarfélög veiti sérstök stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum sem nemi samanlagt 30% af stofnvirði íbúðanna. Gert er ráð fyrir að ríkið veiti framlag sem nemur 18% af stofnvirði almennra íbúða, annað hvort í formi beinna framlaga eða með vaxtaniðurgreiðslu. Stofnframlög sveitarfélaga samkvæmt frumvarpinu nema 12% af stofnvirði almennra íbúða. Stofnframlag sveitarfélags er í formi framlags, en slíkt framlag getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags. Gert er ráð fyrir að framlögin verði almennt endurgreidd þegar búið er að greiða upp þau lán sem tekin eru sem viðbótar fjármögnun við stofnstyrkina.

Gert er ráð fyrir að leigufjárhæð almennra íbúða skuli ákveðin þannig að leigutekjur standi undir öllum kostnaði við rekstur þeirra og fjármögnun, þ.m.t. vegna lóðar og sameignar sem tilheyrir almennri íbúð og greiðslum sem félaginu ber að inna af hendi samkvæmt frumvarpinu, svo sem í framkvæmdasjóð félags.

Þeir sem geta sótt um stofnframlög eru:

1. Almenn íbúðafélög
2. Sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags
3. Leigufélög í eigu sveitarfélaga

4. Leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum

4. Hlutver húsnæðismálasjóðsins?

Markmiðinu um sjálfbærni almenna íbúðakerfisins á að ná með því að, þegar búið er að greiða upp lán sem tekin hafa verið á móti stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga til að fjármagna almennar íbúðir og búið er að endurgreiða stofnframlögin, að greiða þann hluta leigugreiðslna sem er umfram almennan rekstrarkostnað félagsins hverju sinni í sérstakan húsnæðismálasjóð. Með þessu fyrirkomulagi, sem er hliðstætt því sem tíðkast hefur í Danmörku um áratugaskeið, er ætlunin að smám saman byggist upp sjóður sem komi til með að standa undir greiðslu stofnframlaga til framtíðar. Slíkt kemur ekki til með að raungerast fyrr en að nokkrum áratugum liðnum þegar lán sem tekin eru á næstu árum hafa verið greidd upp en með þessu er ætlunin að almenna íbúðakerfið verði smám saman sjálfbært.

Efni frumvarpsins byggist að miklu leyti á tillögum verkefnisstjórnar og samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála frá árinu 2014 en í framangreindum nefndum áttu sæti fulltrúar frá bæði ríki og sveitarfélögum sem og helstu hagsmunaaðilum. Þá hefur frumvarpið verið unnið í nánú samstarfi við samráðshóp um húsnæðismál sem í áttu sæti framangreindir hagsmunaaðilar sem gert er ráð fyrir að hafi aðkomu að því fyrirkomulagi sem lagt er til í frumvarpinu. Frumvarp þetta er afurð þessa samráðs.

Frumvarpið er enn fremur liður í aðgerðum ríkisstjórnar Íslands til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði, sbr. yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar frá 28. maí 2015.

Í frumvarpinu er kveðið á um starfsemi almennra íbúðafélaga, sem er ætlað að hafa með höndum kaup eða byggingu, eignarhald og umsjón með rekstri almennra íbúða, en það eru íbúðir sem ætlaðar eru efnaminni leigjendum. Er þar einnig fjallað viðmið til ákvörðunar leigu vegna almennra íbúða og hvaða reglur gildi um úthlutun þeirra.