

Tillaga til þingsályktunar

um bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi.

Flm.: Árni Páll Árnason, Guðbjartur Hannesson, Helgi Hjörvar, Katrín Júlíusdóttir,
Kristján L. Möller, Oddný G. Harðardóttir, Sigríður Ingibjörg Ingadóttir,
Valgerður Bjarnadóttir, Össur Skarphéðinsson.

Alþingi ályktar að fela ríkisstjórninni að grípa til aðgerða til að auka eins hratt og kostur er framboð leiguhúsnæðis til að bregðast við því alvarlega ástandi sem komið er upp á húsnæðismarkaði.

1. Fjármála- og efnahagsráðherra og velferðarráðherra leggi fyrir Alþingi á haustþingi frumvarp til laga um nýjar húsnæðisbætur sem taki mið af fjölskyldustærð og tekjum og tryggi sambærilegan stuðning við leigjendur og eigendur.
2. Ríkisstjórnin gangist fyrir samkomulagi við sveitarfélögin og aðila vinnumarkaðarins um veitingu stofnstyrkja til leigufélaga sem skuldbinda sig til langtímareksturs á leiguhúsnæði. Stofnstyrkir ríkis og sveitarfélaga geti numið allt að 20% af byggingarkostnaði nýrra leiguíbúða. Ríki og sveitarfélög geti veitt fyrirgreiðslu í formi lóða á kostnaðarverði eða annarrar eftirgjafar opinberra gjalda, sem hluta af stofnstyrk. Styrkveiting yrði háð því að leigufélag lyti ýmiss konar skilmálum, svo sem um langtímaútleigu, takmarkanir á arðgreiðslum, bann við sölu einstakra íbúða sem styrkveiting taki til og að fyrst um sinn fari tiltekið hlutfall íbúða til fólks með tekjur undir tilteknum tekju- og eignamörkum.
3. Fjármála- og efnahagsráðherra bjóði ónýttar lóðir ríkisins fram til byggingar leiguíbúða til leigufélaga, sbr. 2. tölul.
4. Félags- og húsnæðismálaráðherra setji Íbúðalánasjóði skilyrði um að sjóðnum verði gert að koma íbúðum í útleigu, eða selja þær til leigufélaga, svo fljótt sem verða má eftir að sjóðurinn eignast þær.
5. Umhverfis- og auðlindaráðherra gangist fyrir endurmati á byggingarreglugerð til að greiða fyrir byggingu minni íbúða til leigu.
6. Fjármála- og efnahagsráðherra leggi fyrir Alþingi lagafrumvarp sem undanþiggi tekjur vegna útleigu einnar íbúðar fjármagnstekjuskatti. Einnig verði tryggt að slíkar tekjur skerði ekki bætur almannatrygginga. Skilyrði verði að leigan sé til almennrar húsaleigu til a.m.k. 12 mánaða.

Greinargerð.

Þörf er á bráðaaðgerðum á leigumarkaði. Leiguverð hefur hækkað mikið á undanförunum missirum, meira en húsnæðisverð og verðlag. Sú þróun stafar annars vegar af auknum vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði og aukinni ásókn ferðamanna til gistingar í íbúðarhúsnæði. Þessi þróun hefur leitt til þess að íbúar á leigumarkaði verja of stórum hluta tekna sinna í leigugreiðslur. Í sumum tilvikum hafa fjölskyldur misst hóflegar íbúðir, sem þær voru með á leigu, vegna verðhækkanna og líklega munu fleiri fara sömu leið. Of fáar

íbúðir eru á leigumarkaði, jafnt á höfuðborgarsvæðinu og úti um allt land. Stjórnvöld verða grípa til markvissra aðgerða til að stöðva þessa þróun. Lækka þarf hlutfall ráðstöfunartekna leigjenda sem fer í húsnæðiskostnað og greiða fyrir nýliðun á leigumarkaði með auknu framboði leiguíbúða. Aðgerðir sem mælt er fyrir um í þingsályktunartillögunni miða að því.

Í tíð síðustu ríkisstjórnar hefur verið unnið að mótun nýrrar húsnæðisstefnu. Stór hluti hennar hefur falist í að greina leigumarkaðinn og hvað gera þurfi til að auka framboð langtímaleiguhúsnæðis. Niðurstaða þeirrar vinnu er að setja þurfi á nýtt kerfi húsnæðisbóta, til að skapa jafnræði milli kaupenda og leigjenda og taka af sveitarfélögunum byrðar af almennum húsaleigubótum. Þá þurfi að tryggja betur rekstrarumgjörð leigufélaga og skapa þeim nauðsynlegar rekstrarforsendur. Yfirlit yfir helstu þætti í þessari vinnu má finna á vef velferðarráðuneytisins og eru þau atriði greind í viðauka.

Nýr ráðherra húsnæðismála hefur lýst því yfir að framhald verði á þverpólitísku samstarfi um gerð húsnæðisstefnu á grunni þeirrar vinnu sem hefur verið unnin. Sú tillaga til þingsályktunar sem hér er lögð fram mun nýtast í þeirri vinnu en er fyrst og fremst ætlað að greiða fyrir brýnni lausn á þeim vanda sem leigjendur standa frammi fyrir í dag og þola ekki frekari bið. Ekki er hægt að biða niðurstöðu þeirrar heildarendurskoðunar sem ný ríkisstjórn hefur boðað á húsnæðisstefnu stjórnvalda, því brýn þörf er á bráðaaðgerðum.

Mikilvægt er að Samband íslenskra sveitarfélaga og verkalyðshreyfingin verði í lykilhlutverki við útfærslur á tillögum þeim sem hér eru lagðar fram og í heildarendurskoðun á húsnæðisstefnunni. Sveitarfélögin bera lögum samkvæmt skyldur í húsnæðismálum og verkalyðshreyfingin hefur átt lykilkþátt í öllum stórum framfaraskrefum sem stigin hafa verið í húsnæðismálum í hartnær heila öld.

Um 1. tölul.

Nýtt kerfi húsnæðisbóta í stað vaxta- og húsaleigubóta er réttlætismál og forsenda þess að virkur leigumarkaður fái þrífist og að leigufélög eigi sér rekstrargrundvöll. Í dag fær meðalfjölskylda í skuldsettu íbúðarhúsnæði greiddar vaxtabætur. Ef hún væri að leigja sambærilegt húsnæði fengi hún engan húsnæðisstuðning frá hinu opinbera. Þessi mismunur hampar húseigendum á kostnað leigjenda. Uppræta á þetta óréttlæti með upptöku húsnæðisbóta og gera húsnæðisstuðning óháðan búsetuformi.

Upptaka húsnæðisbóta er jafnframt ein af meginforsendum fyrir hagkvæmum rekstrargrundvelli leigufélaga á almennum markaði. Húsnæðisstuðningskerfi sem hampar húseigendum veikir rekstrargrundvöll almennra leigufélaga. Það hefur í för með sér að flestar fjölskyldur sem eru í færum til að kaupa sér húsnæði gera það frekar en að leigja. Eftir sitja á leigumarkaði fjölskyldur sem eiga í erfiðleikum með að fjármagna húsnæðis kaup með minni stuðning frá ríkinu en þeir sem ráða við að vera húsnæðiseigendur á áhættusömum, dýrum og sveiflukennendum íslenskum húsnæðis- og lánamarkaði. Þetta húsnæðisstuðningskerfi leiðir af sér lítið framboð af leiguíbúðum og hátt leiguverð.

Fjöldi leigjenda á Íslandi er enn lítill í evrópskum samanburði þó að þeim hafi fjölgað mikið frá hrúni. Þess vegna er mikilvægt að Alþingi gefi skýra leiðsögn um að halda skuli áfram á þeirra braut að húsnæðisstuðningur verði óháður búsetuformi. Húsnæðisbætur, fjármagnaðar af ríkissjóði, kæmu í stað vaxtabóta sem eru fjármagnaðar af ríkissjóði og húsaleigubóta sem eru fjármagnaðar af sveitarfélögum.

Fyrir liggja mótaðar tillögur um nýjar húsnæðisbætur frá því í byrjun þessa árs sem byggjast á skýrslu vinnuhóps um húsnæðisbætur frá því í maí 2012. Í þessari vinnu var full samstaða um lykilaðherslur við útfærslu húsnæðisbóta af hálfu fulltrúa aðila vinnumarkaðar-

ins, sveitarfélaga og annarra hagsmunaaðila. Mikilvægt er að hrinda þeim í framkvæmd án tafar.

Stefna Sambands íslenskra sveitarfélaga er að ríkið taki yfir kostnað af almennum húsaleigubótum. Gera má ráð fyrir því að á yfirstandandi ári verði heildarkostnaður sveitarfélaga af almennum og sérstökum húsaleigubótum um 2 milljarðar kr., þar af um 1,6 milljarðar kr. vegna almennra húsaleigubóta. Núverandi staða, þegar sveitarfélög bera stóran hluta kostnaðar við húsaleigubætur en engan kostnað af vaxtabótum, dregur augljóslega úr hvata sveitarfélaga til að veita lóðir til leigufélaga. Það er erfitt fyrir sveitarfélög í þröngri rekstrarstöðu að úthluta lóðum til leigufélaga ef þau eru með því að kalla umtalsverð framtíðarútgjöld yfir sveitarfélagið umfram það sem væri ef eignaríbúðir væru byggðar. Þessi staðreynd gerir enn mikilvægara að létta tafarlaust þessum kostnaði af sveitarfélögunum með upptöku nýrra húsnæðisbóta. Þá geta sveitarfélögin nýtt það svigrúm sem þannig skapast til stofnstyrkja til byggingar nýs leiguhúsnæðis, sbr. 2. tölul., eða annarra skyldra verkefna.

Um 2. tölul.

Ríkisstjórnin þarf í samstarfi við sveitarfélög, aðila vinnumarkaðarins og lífeyrissjóði að bregðast við skorti á leiguíbúðum og tryggja nægt framboð. Átak í þessa veru kann að þurfa að vera tímabundið á einstökum svæðum en varanlegt á öðrum og getur lotið ólíkum lögmálum frá einu svæði til annars. Þannig er augljós langtímavandi í uppbyggingu húsnæðis á landsbyggðinni og skortur á húsnæði til að tryggja virkan vinnumarkað á svæðum þar sem byggingarkostnaður er langt yfir markaðsvirði. Á slíkum svæðum þarf ríkið að styðja við byggingu leiguíbúða til langframa. Á þéttbýlissvæðum er vandinn annars konar, en jafn rík þörf er á atbeina opinberra aðila til að leysa hann.

Hér er gert ráð fyrir að útbúið verði kerfi sem feli í sér að ríki og sveitarfélög geti veitt stofnstyrki eða aðra fyrirgreiðslu til leigufélaga sem ætla að auka framboð á leiguíbúðum. Fyrirgreiðsla í þessum skilningi gæti byggst á danskri fyrirmynd, sem Alþýðusamband Íslands hefur talað fyrir. Skilyrði styrkveitingar verði að félögin lúti ýmiss konar takmörkunum, svo sem á arðgreiðslum, um að íbúðir séu í langtímaleigu og þau veiti þannig fólki varanlegt húsnæðisöryggi og að einstakar íbúðir séu ekki seldar úr húseignum sem styrkur er veittur til. Þá þarf að huga að því hvað verði um eign sem myndist í slíkum leigufélögum, ef þau eru síðar leyst upp, en þá er edlilegt að uppsöfnuð eign nýtist sveitarfélögum og ríki til nýrra húsnæðisverkefna. Til viðbótar verði unnt að veita fyrirgreiðslu í formi lóða á kostnaðarverði og niðurfellingu gjalda. Miða skal við að samanlagður styrkur ríkis og sveitarfélaga geti numið allt að 20% af byggingarkostnaði. Unnt væri að skilyrða styrkveitingu því að tiltekið hlutfall íbúða færi í fyrstu til fjölskyldna undir ákveðnum tekju- og eignamörkum sem yrðu ákveðin í samráði við félagsþjónustu sveitarfélaga í hverju sveitarfélagi.

Um 3. tölul.

Nýta þarf lóðir í eigu ríkisins til að stuðla að auknu framboði á leiguíbúðum í þeim sveitarfélögum þar sem þess er þörf. Ef ríkið á lóðir þar sem sveitarfélög hafa skipulagt íbúðarbyggð eða hafa hug á að skipuleggja íbúðarbyggð á það að greiða fyrir uppbyggingu á leiguíbúðum í samstarfi við hagsmunaaðila. Það er hægt að gera með því að nýta lóðirnar sem hluta stofnstyrks inn í leigufélög sem eru rekin til langs tíma án hagnaðarsjónarmiða eða selja þær með kvöðum um að byggt verði leiguhúsnæði.

Um 4. tölul.

Íbúðalánasjóður hefur eignast mikinn fjölda íbúða á undanförunum árum. Sett hefur verið á fót leigufélag með á sjötta hundrað valinna eigna á vegum sjóðsins. Mikið ber á kvörtunum um allt land um að hægt gangi að koma íbúðum Íbúðalánasjóðs í útleigu. Hér er gert ráð fyrir að sjóðnum verði sett mjög þröng tímamörk til að bjóða eignir fram til leigu eða selja þær að öðrum kosti.

Um 5. tölul.

Nauðsynlegt er að auka framboð á ódýrum valkostum á leigumarkaði. Mikil eftirspurn er eftir litlum íbúðum sem mikill skortur er á. Sá skortur leiðir í dag til óeðlilega hárrar leigu, sem bitnar á þeim sem síst skyldi. Sérhæfð leigufélög á borð við Félagsstofnun stúdentna og Búseta hafa kallað sérstaklega eftir einföldun á byggingarreglugerð til að auðvelda byggingu lítilla íbúða sem ætlaðar eru til leigu. Því er þörf á að endurmeta byggingarreglugerðina til að greiða fyrir byggingu slíkra íbúða.

Um 6. tölul.

Stór hluti leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu er í dag leigður ferðamönnum og kemur því ekki inn á leigumarkaðinn. Markmiðið með því að leyfa einstaklingum að leigja út eina íbúð skattfrjálst er að auka framboð á íbúðum í langtímaleigu og ívilna þeim sem leigja íbúðir út til raunverulegrar búsetu. Einnig þarf að tryggja að tekjurnar skerði ekki bætur almanna-trygginga. Lágmarksleigutími samkvæmt samningi þyrfti að vera 12 mánuðir. Þannig skapast hvati fyrir húsnæðiseigendur til að leigja út íbúðir í langtímaleigu frekar en í tímabundna leigu og til að leigja út íbúðir sem standa auðar.

Viðauki.**Yfirlit um helstu þætti stefnumörkunar á sviði leigumarkaðar.**

Fjármögnun tryggð fyrir byggingu 95 stúdentabúða í Reykjavík:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33809>

Húsaleigubætur hækkaðar og dregið úr skerðingu vegna tekna:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33686>

Eitt húsnæðisbótakerfi fyrir alla, óháð búsetuformi:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33398>

Skýrsla um rekstrar- og skattaumhverfi húsnæðisfélaga:
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33619>

Aðrar fréttir frá velferðarráðuneyti:

- 6/9/2012: Niðurstöður könnunar á leiguíbúðum í eigu sveitarfélaga
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33498>
- 12/7/2012: Nýr samningur við Neytendasamtökin um aðstoð við leigjendur
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33460>
- 7/6/2012: Opinber húsnæðisáætlun á fjögurra ára fresti
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33427>

- 6/6/2012: Skýrsla vinnuhóps um gerð húsnæðisáætlunar
<http://www.velferdarraduneyti.is/rit-og-skyrslur-vel/nr/33424>
- 21/5/2012: Eitt húsnæðisbótakerfi fyrir alla, óháð búsetuformi
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33398>
- 8/5/2012: Frumvarp um fyrirhugaðar breytingar á starfsemi Íbúðalánasjóðs
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33378>
- 16/2/2012: Tillögur um bættu öflun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33226>
- 19/9/2011: Íbúðalánasjóði veitt heimild til að bjóða óverðtryggð lán
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/33012>
- 5/9/2011: Íbúðalánasjóði verði heimilað að veita óverðtryggð lán
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32978>
- 19/7/2011: Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga
<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32858>

Tillögur samráðshóps um húsnæðisstefnu:

<http://www.velferdarraduneyti.is/frettir-vel/nr/32754>

