



*Alþingi
Erindi nr. P 122/1520
komudagur 26. 3. '98*

Fundarskjal 11

Karl Björnsson,
bæjarstjóri á Selfossi:

Athugun á frumvarpi til laga um húsnæðismál

I. Inngangur

Að beiðni stjórnar Sambands íslenskra sveitarfélaga hef ég tekið saman nokkur áhersluatriði, skýringar og athugasemdir við frumvarp til laga um húsnæðismál til að kynna á þessum fulltrúaráðsfundi.

Ég var formaður vinnuhóps á vegum sambandsins sem settur var á stofn í september 1996 og hafði það hlutverk að athuga skuldbindingar sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins og gera tillögur um breytingar á kerfinu. Vinnuhópurinn skilaði nokkuð ítarlegri skýrslu til stjórnarinnar í febrúar 1997 og var ákveðið að gefa hana út sem fræðslurit nr. 18 á vegum sambandsins í mars 1997 undir heitinu *Félagslega íbúðakerfið, úttekt og tillögur til úrbóta*.

Á 53. fulltrúaráðsfundi Sambands íslenskra sveitarfélaga í mars 1997 var samþykkt ályktun um félagslega íbúðakerfið sem byggist á þeim tillögum sem settar eru fram í skýrslunni. Þessi ályktun hafði síðan veruleg áhrif á niðurstöður og tillögur sem settar eru fram í skýrslu um félagslegar íbúðir sveitarfélaga sem nefnd á vegum félagsmálaráðuneytisins skilaði í maí 1997. Fulltrúi sveitarfélaganna í þeirri nefnd var Magnús B. Jónsson, sveitarstjóri á Skagaströnd, en hann átti einnig sæti í framangreindum vinnuhópi sambandsins ásamt Páli R. Magnússyni, formanni húsnæðisnefndar Reykjavíkurborgar. Einnig starfaði Haraldur L. Haraldsson með hópnum.

Í kjölfar þessara skýrslna skipaði félagsmálaráðherra samráðshóp ríkis og sveitarfélaga m.a. um útfærslu á tillögum um breytingar á félagslega íbúðakerfinu yfir í félagslegt lánakerfi. Stjórn sambandsins tilnefndi mig ásamt Páli R. Magnússyni í þennan samráðshóp og tók sérstaklega fram í tilnefningarbréfinu eftirfarandi: „Stjórnin leggur eindregið til að starfshópurinn vinni drög að lagafrumvarpi um félagslega íbúðakerfið sem byggt verði á ályktun 53. fulltrúaráðsfundar sambandsins frá 21. og 22. mars 1997.“

Á grundvelli þessa höfum við Páll markvisst unnið og tel ég að í fyrirbyggjandi frumvarpi sé í öllum meginatriðum komið til móts við tillögur sveitarfélaganna um breytingar á félagslega íbúðakerfinu.

Hér á eftir leitast ég við að draga saman á einfaldan og tölusettan hátt helstu þætti fyrirbyggjandi frumvarps til laga um húsnæðismál með sérstöku tilliti til hagsmuna sveitarfélaganna og þess hluta íbúa þeirra sem sérstakrar aðstoðar þurfa að njóta við öflun eigin húsnæðis. Í lokin freista ég þess að svara að nokkru þeirri gagnrýni sem fram hefur komið vegna frumvarpsins.

II. Núverandi félagslegt húsnæðiskerfi er gallað

1. Lögin eru flókin og bjóða upp á lítinn sveigjanleika.
2. Kostnaður við rekstur kerfisins, innlausnarskyldu sveitarfélaga á félagslegum íbúðum, endurbætur þeirra og endursölu er mikill og íbúðaverðið er oft mun hærra en markaðsverð sambærilegra eigna. Einnig eru dæmi þess að reiknað íbúðaverð við innlausn sé verulega lægra en markaðsverð. Þá er um að ræða eldri íbúðir í kerfinu þar sem áhrifa afskriftareglna gætir óeðlilega mikið m.v. raunvirði.
3. Margir þeir sem njóta þjónustu kerfisins eru óánægðir.
4. Mörg sveitarfélög eru óánægð með gildandi kerfi og dregið hefur úr áhuga þeirra á uppbyggingu á grundvelli þess.
5. Margar íbúðir seljast ekki eftir innlausn og fara því í útleigu eða standa auðar með tilheyrandi kostnaðarauka fyrir sveitarfélögin.
6. Fjárhagsskuldbindingar sveitarfélaga hafa aukist hratt undanfarin ár vegna kerfisins.
7. Kerfið hefur ekki reynst fullnægjandi úrlausn í húsnæðismálum margra tekjulágra og virkar letjandi á eigið vinnuframlag þeirra.
8. Ótal margir stærri og smærri vankantar hafa komið upp við rekstur kerfisins.
9. Núverandi stuðningur í formi lægri vaxta en markaðsvaxta auk vaxtabóta er ekki nógu sýnilegur.
10. Byggingarsjóður verkamanna stefnir í greiðsluþrot án hækkunar vaxta eða verulega aukins ríkisframlags frá því sem verið hefur sl. þrjú ár.
11. Gildandi lög eru að grunni til miðuð við þá tíma er skortur var á íbúðarhæfu húsnæði og framboð fjármagns til byggingar íbúðarhúsnæðis var af skornum skammti. Þetta á ekki lengur við.

III. Úttektir, skýrslur og ályktanir um húsnæðiskerfið undanfarin ár

1. Fjórar nefndir á vegum félagsmálaráðuneytisins með fulltrúum frá ýmsum hagsmunaaðilum störfuðu frá árinu 1995 til febrúarloka 1998.

2. Vinnuhópur Sambands íslenskra sveitarfélaga um félagslega íbúðakerfið starfaði árin 1996-97.
3. Skýrsla Ríkisendurskoðunar um stjórnáskilendurskoðun á Húsnæðisstofnun ríkisins, 1996.
4. Ályktanir frá ASÍ og Landssamtökum húsnæðisnefnda árin 1996-97.
5. Umfjöllun Sambands íslenskra sveitarfélaga á fjármálaráðstefnum og fulltrúaráðsfundum árin 1996-98.

Í niðurstöðum og ályktunum allra þessara aðila koma fram kröfur um verulegar breytingar á húsnæðislánakerfinu.

IV. Helstu niðurstöður vinnuhóps Sambands íslenskra sveitarfélaga og fulltrúaráðsfundar 1997

Tvíþætt skilaboð:

- a) Að innleiða félagsleg lán beint til íbúðarkaupenda og leggja niður núverandi kerfi í þeim sveitarfélögum sem slíkt kjósa annars vegar og hins vegar að lagfæra og bæta eldra kerfi vegna þeirra sveitarfélaga sem kjósa að reka það áfram.
- b) Að allsherjarendurskoðun fari fram á stuðningi hins opinbera við íbúðarhúsnæðiskerfið í landinu, þ.e. vegna eignar- og leiguíbúða. Stuðningur hins opinbera verði samræmdur. Hann fari fram annars vegar með vaxtabótum til íbúðarkaupenda og hins vegar með húsaleigubótum til leigjenda. Miðað verði við markaðsverð íbúða. Íbúðareigendur og leigjendur afli sér íbúða á almennum markaði og greiði fyrir þær á því verði sem þar er.

Bent var m.a. á eftirtalin atriði:

1. Að vextir af félagslegum íbúðalánnum verði breytilegir og háðir tekjum viðkomandi. Vaxtaþrósentu geti verið á bilinu 1,0 – 5,1% og að vextir og lánstími lána vegna félagslegra leiguíbúða sveitarfélaga verði óbreyttir frá því sem nú er.
2. Að Tryggingarsjóður vegna byggingargalla verði lagður niður. Eignum sjóðsins verði ráðstafað til viðkomandi sveitarfélaga og félagasamtaka.
3. Að 0,75% þóknun af félagslegum nýbyggingum til tæknideildar Húsnæðisstofnunar ríkisins verði felld niður. Sveitarfélögum verði falið að annast það eftirlitshlutverk sem tæknideildin hefur séð um ásamt öðrum umsýsluþáttum kerfisins. Jafnframt verði þóknun til sveitarfélaga (2–6%) tekin til endurskoðunar ásamt 3,5% óafurkræfu framlagi sveitarfélaga vegna nýrra félagslegra íbúða. Stefnt verði að því að öll umsýsluþjónusta vegna félagslegra íbúða verði sjálfbær.
4. Að við gerð samnings um kaupleiguíbúð eignist leigjandi/kaupandi sjálfkrafa eignarhlut þegar afborgunarhlutur í húsaleigu hefur náð 10% af verðmæti íbúðar.

5. Að kaupskylda sveitarfélaga á félagslegum íbúðum verði fimm ár en forkaupsréttur 30 ár.
6. Að þeim sveitarfélögum sem ákveða að innleiða félagsleg íbúðalán verði heimilað að selja á almennum markaði innleystar félagslegar íbúðir.
7. Að sveitarfélög reki áfram félagslegar leiguíbúðir eins og verið hefur.
8. Að vaxtabætur af félagslegum lánum til einstaklinga renni til Byggingarsjóðs verkamanna til lækkunar á greiðslubyrði viðkomandi lántakanda.
9. Að náíð samráð verði haft við Samband íslenskra sveitarfélaga um framtíðarhlutverk Húsnæðisstofnunar ríkisins og að sambandið tilnefni fulltrúa í stjórn stofnunarinnar.

V. Helstu breytingar, nýjungar og markmið skv. nýjum húsnæðislögum

1. Að einfalda og samræma meðferð og lánveitingar til húsnæðismála.
2. Að stofna sjálfstæðan sjóð, Íbúðalánasjóð, úr sameinuðum Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna, sem ætlast er til að verði fjárhagslega sjálfstæður til framtíðar og standi undir lánveitingum sínum og rekstri með eigin tekjum.
3. Að loka félagslega eignaríbúðakerfinu í núverandi mynd.
4. Að félagsleg jöfnun við öflun eigin húsnæðis sé í formi sértækra viðbótarlána og að fjárhagsleg aðstoð til einstaklinga fari í gegnum vaxtabótakerfi.
5. Að lána þeim sem eru innan skilgreindra marka um tekjur, eignir, skuldir og framfærsluþörf viðbótarlán sem Íbúðalánasjóður veitir fyrir milligöngu sveitarfélags. Greiðslumatið verður miðað við 40 ára endurgreiðslutíma hjá því fólki. Það fær húsbref fyrir 65% kaupverðs íbúðar en 70% ef um fyrstu íbúð er að ræða. Viðbótarlánið verður allt að 20% eða 25% með breytilegum vöxtum. Húsbrefalán auk viðbótarláns verða aldrei hærri en 90%.
6. Að breyta þátttöku, áhrifum og ábyrgð sveitarfélaga hvað félagslegt húsnæði og lánveitingar varðar. Í því felst m.a. að kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga líður undir lok og enn fremur kaupleigukerfið í núverandi mynd. Sveitarfélögum sem fengið hafa lán til leiguíbúða verður heimilt að ráðstafa leiguhúsnæði með kaupleigusamningi til einstaklinga (40. gr.). Lagt er til að núverandi leiguíbúðakerfi verði styrkt sem er í samræmi við nýsamþykkt lög um húsaleigubætur.
7. Að stofna varasjóð, sem verði í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga, sem hafi það hlutverk að bæta Íbúðalánasjóði það tjón sem hann kann að verða fyrir vegna tapaðra viðbótarlána. Greiðsla sveitarfélaga í sjóðinn nemur 5,0% af upphæð viðbótarlána. Þetta hlutfall sveitarfélaga skal endurskoðað á a.m.k. eins árs fresti og er þá félagsmálaráðherra heimilt að hækka eða lækka hlutfallið að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands.
8. Að stofna sjálfstæða kærunefnd húsnæðismála.

VI. Helstu verkefni sveitarfélaga og húsnæðisnefnda skv. nýjum húsnæðislögum

1. Sveitarfélög hafa áfram það meginhlutverk að kanna þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og eiga frumkvæði og eftir atvikum milligöngu um að aðstoða einstaklinga við öflun eigin húsnæðis.
2. Sveitarfélög skipa án tilnefningar launþegasamtaka 3-5 manna húsnæðisnefndir eftir næstu sveitarstjórnarkosningar sem hafa m.a. það hlutverk gera áætlanir um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.
3. Húsnæðisnefndir hafa milligöngu um lántöku hjá Íbúðalánasjóði til öflunar leiguhúsnæðis á vegum sveitarfélaga. Árin 1999 og 2000 standa enn til boða 90% lán til 50 ára með niðurgreiddum vöxtum til kaupa eða byggingar á leiguíbúðum sveitarfélaga.
4. Húsnæðisnefndir aðstoða aldraða og samtök þeirra við öflun húsnæðis með ýmiss konar ráðgjöf.
5. Húsnæðisnefndir leggja mat á aðstæður umsækjenda og fjalla um umsóknir þeirra um viðbótarlán.
6. Til þess að mæta kostnaði vegna hugsanlegs taps við veltingu viðbótarlána greiða sveitarfélög framlag í varasjóð sem er í eigu allra sveitarfélaga (5% af viðbótarláni) og standa þar með undir hugsanlegu tjóni Íbúðalánasjóðs vegna tapaðra útlána.
7. Viðbótarlán verður ekki veitt fyrr en framlag sveitarfélagsins hefur verið greitt.
8. Sveitarfélög geta takmarkað fjölda eða heildarupphæð viðbótarlána á hverju ári á grundvelli samþykkrar fjárhagsáætlunar auk þess fyrst um sinn að skilyrða tiltekinn hluta viðbótarlána við innleystar félagslegar íbúðir skv. eldra kerfi.
9. Húsnæðisnefndir verða að samþykkja útleigu íbúða með áhvílandi viðbótarlánnum en slíkt er eingöngu heimilt við óvenjulegar aðstæður.
10. Húsnæðisnefndir eða sveitarstjórnir veita umsagnir um samþykktir fyrir félög sem sinna húsnæðismálum.
11. Sveitarfélög geta ráðstafað leiguíbúðum á grundvelli kaupleigusamnings enda komi til uppgreiðsla leiguíbúðalánsins eða breytt kjör þess.
12. Kaupskylda sveitarfélags við nauðungarsölu íbúðar skv. 86. gr. laga nr. 97/1993 skal ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals.
13. Sveitarfélög móta eigin stefnu í húsnæðismálum.

VII. Helstu breytingar og áhrif nýrra húsnæðisлага gagnvart tekjulágu fólki

1. Til þess að eignast íbúð verður að vera fyrir hendi 10% framlag íbúðarkaupanda. Ekki verða veitt 100% lán eins og nú er gert.
2. Greiðslubyrði fyrstu tvo áratuginna er að jafnaði léttari skv. nýja kerfinu miðað við það eldra.
3. Íbúðarkaupendur velja sér að jafnaði íbúðir á markaði á viðráðanlegu verði á grundvelli reglna um viðbótarlán án afskipta húsnæðisnefnda enda uppfylli íbúðirnar almenn skilyrði og reglur um samþykkt íbúðarhúsnæði.
4. Íbúðir geta þarfnast lagfæringar sem íbúðarkaupendur annast sjálfir eins og almennt gerist á húsnæðismarkaði.
5. Vaxtabætur verða greiddar fjórum sinnum á ári og þeim fyrst ráðstafað til skuldajöfnunar vegna opinberra gjalda, meðlaga og til greiðslu afborgana og vaxta af lánnum hjá Íbúðalánasjóði.
6. Sala á íbúðum með viðbótarlánnum er frjáls enda verði viðbótarlánið gert upp við sölu nema Íbúðalánasjóður heimili að viðbótarlánið hvíli áfram á viðkomandi íbúð.
7. Allar líkur eru á að meðalíbúðarverð lækki hjá tekjulágu fólki í kjölfar þessara breytinga en að sama skapi er hætt á að gæði húsnæðisins minnki eitthvað.
8. Lægra kaupverð íbúða og þar með lægri upphæð lána auk almennt léttari greiðslubyrði með vaxtabótakerfinu og væntanlega betri skilum auðveldar fleirum að eignast íbúðir en áður.
9. Þeir sem ekki uppfylla skilyrði um lán frá Íbúðalánasjóði verða að nýta sér húsnæði á leigumarkaði þar sem þeir munu að öllum líkindum njóta húsaleigubóta.

VIII. Helstu verkefni Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna nýrra húsnæðisлага

1. Almennt fylgist Samband íslenskra sveitarfélaga með því að ráðherra, ráðuneyti og stjórn Íbúðalánasjóðs framfylgi húsnæðislagunum á grundvelli undirbúnings málsins og þeirra markmiða sem lögð hafa verið til grundvallar hjá aðilum við vinnslu þess.
2. Að vinna tillögur til félagsmálaráðherra vegna setningar reglugerðar um skilyrði fyrir veitingu viðbótarlána. (31. gr.)

3. Að hafa samráð við félagsmálaráðherra um setningu hans á reglugerð um varasjóð, m.a. hvað varðar endurskoðun á hundradshluta framlags sveitarfélaga í varasjóðinn og uppgjör vegna eldri lána sem eru hærri en 90% markaðsverðs viðkomandi innleysta íbúða. (47. gr.)
4. Að tilnefna þrjá menn af fimm í stjórn varasjóðsins. (45. gr.)
5. Að taka upp samningaviðræður við ríkið um hvernig sveitarfélög komi nánar að fjármögnun lána til leiguíbúða og meðferð kaupleiguíbúða með það að markmiði að niðurstöður liggi fyrir fyrir árslok 1998. (Skýringar við VIII. kafla)

IX. Helstu niðurstöður gagnvart sveitarfélögum vegna nýrra húsnæðis laga

1. Í fyrirbyggjandi frumvarpi er tekið að langmestu leyti tillit til athugasemda og tillagna fulltrúaráðsfundar sveitarfélaga og hugmynda fulltrúa sveitarfélaga á grundvelli þeirra við undirbúning þessarar lagasetningar. Í raun er gengið lengra á mótis við hugmyndir sveitarfélaga og stærri skref stigin en upphaflega var reiknað með.
2. Hið nýja húsnæðiskerfi verður mun einfaldara og skilvirkara og mun það því ekki krefjast eins mikils vinnuframlags af hálfu sveitarfélaganna og eldra kerfi. Umsýsla með innlaun og endursölu eignaríbúða mun falla niður.
3. Allur fjárhagslegur stuðningur sveitarfélaga verður sýnilegri. Í núverandi kerfi þurfa sveitarfélög að leggja fram 3,5% óafturkræft framlag með nýjum félagslegum íbúðum og veita 10% lán til 15 ára með 2,4% ársvöxtum vegna nýrra eignaríbúða. Jafnframt er mikill umsýslukostnaður sem fellur á sveitarfélögin vegna þess hversu kerfið er flókið. Í nýju kerfi verður í stað þessa um að ræða framlag í varasjóð og minni umsýslukostnað vegna einfaldara kerfis.
4. Kostnaður sveitarfélaganna mun að öllum líkindum minnka í hinu nýja kerfi frá því sem nú er. Hann má nú meta á u.þ.b. kr. 120 til 140 millj. á ársgrundvelli en vænta má að hann verði um kr. 100 millj. fyrsta árið eftir lagabreytingu og er þá ekki tekið tillit til minnkandi umsýslukostnaðar.
5. Laun á vanda þeirra sveitarfélaga sem sitja uppi með óseljanlegar íbúðir er sett í ákveðinn farveg en ósamið er við ríki um frágang vandans. Sveitarfélög munu þó ekki sitja uppi með óseljanlegar félagslegar íbúðir.
6. Ekki er hætt á að annar meirihluti verði í húsnæðisnefnd en er í sveitarstjórn eins og nú er vegna skipan fulltrúa launþegasamtaka í húsnæðisnefnd.
7. Vænta má að hinn almenni húsnæðismarkaður á landsbyggðinni þróist til hins betra þar sem nýr markhópur kemur inn á markaðinn. Þetta mun væntanlega hafa jákvæð áhrif á búsetuskilyrði.

X. Helsta gagnrýni sem fram hefur komið vegna nýrra húsnæðisлага

Hér á eftir fjalla ég um nokkrar athugasemdir og gagnrýni sem fram hefur komið í umræðunni síðustu daga um hin nýju húsnæðislag og set einstök atriði hér fram í fullyrðingarformi og leitast síðan við að svara gagnrýninni og skýra þau atriði sem um ræðir.

1. Tekjulágu fólki verður vísað út á leigumarkaðinn í stórum stíl!

Leiguíbúðir á Íslandi eru um 20.000 og þar af eru um 3.500-4.000 í eigu sveitarfélaga og félagasamtaka. Vænta má að þeim fjölgi með setningu nýrra húsnæðisлага þar sem mörg sveitarfélög munu breyta innleystum félagslegum íbúðum í leiguíbúðir. Einhverjir af þeim sem nú leigja munu væntanlega leitast við að kaupa íbúðir skv. hinu nýja kerfi vegna lægri greiðslubyrði í því m.v. hið eldra kerfi. Allar líkur eru á að sá fjöldi leiguíbúða sem bætist við markaðinn muni fullnægja þeirri auknu eftirspurn eftir leiguhúsnæði sem skapast getur vegna þess að ekki verða lengur veitt 100% lán. Fjöldi þeirra sem fengið hafa 100% lán árlega á árunum frá 1992-96 er 63-176. Árin 1995-96 voru 25-33% félagslegra íbúða sem fóru í nauðungarsölu með 100% lán.

Í tengslum við framkvæmd laganna er nauðsynlegt að endurskoða reglur um greiðslumat. Ekki getur talist eðlilegt að miða við að tekjuhátt fólk geti einungis ráðstafað 18% af tekjum sínum til húsnæðisakaupa á sama tíma og tekjulágt fólk geti ráðstafað allt að 28% af tekjum sínum til húsnæðisakaupa. Á þessu sviði þarf að finna samræmi sem hugsanlega kann að leiða til þess að íbúðarverðsviðmið hjá tekjulágum lækki sem leiðir til þess að einhverjir þeirra telji það vænlegri kost að fara á leigumarkað. Þessi áhrif þarf að kanna vel við þessa endurskoðun.

2. Frelsi fólks til að velja sér húsnæði á almennum markaði er ekki tryggt!

Þetta er rétt og byggist á bráðabirgðaákvæði III í frumvarpinu um að sveitarstjórn geti meðan innlausnarskylda hvílir á sveitarfélaginu ákveðið að tiltekinn hluti viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði íbúða á viðkomandi svæði. Þetta er sett inn til að leitast við að tryggja endursölu þessara íbúða. Útfærsla þessa ákvæðis gæti orðið á þann veg að sá sem ekki sættir sig við ákveðnar innleystar íbúðir fari í einhvers konar biðröð eftir óskilyrtum viðbótarlánnum en eins og kunnugt er eru biðraðir ekki óþekkt fyrirbæri í kerfinu í dag.

3. Lánveitingar verða áfram háðar skömmtunarkerfi!

Þetta er rétt. Skv. 31. gr. er sveitarstjórn heimilt að takmarka fjölda viðbótarlána ef fyrir sé að víska verður frá fjárhagsáætlun sveitarfélagsins eða ef að þau raska í verulegum atriðum fjárhag þess. Þessi takmörkun er nauðsynleg til þess að sveitarfélög geti haft stjórn á útgjöldum sínum vegna viðbótarlána með sama hætti og þau geta takmarkað útgjöld sín til þess félagslega kerfis sem nú er við lýði. Með sama hætti getur Íbúðalánasjóður takmarkað heildarupphæð viðbótarlána á grundvelli fjárhagsgetu sjóðsins.

4. Vantraust á vaxtabótakerfið!

- Áhrif verðbólgu á vaxtabótakerfið leiðir til meiri greiðslubyrði fyrir láglanafólk.
- Ekki hægt að treysta stjórnvöldum. Reynslan af vaxtabótakerfinu hefur sýnt að vaxtabætur eru skertar með árlegum breytingum.

Stjórnvöld geta með ýmsum aðferðum framkvæmt tekjujöfnunarstefnu sína á hverjum tíma og á það að sjálfsögðu við um stuðning við íbúðarkaupendur eða leigjendur. Ef lagabreytingar eru nauðsynlegar þarfnast málin oftast lengri og ítarlegri umfjöllunar en þegar um reglugerðarbreytingar er að ræða. Vaxtabótastuðningurinn er lögbundinn og þurfa breytingar á honum umfjöllun á Alþingi en breytingar á núverandi niðurgreiðslu vaxta í félagslega íbúðakerfinu eru einungis reglugerðarbundnar. Almennt verður að telja að vaxtabótakerfið sé nokkuð traust í sessi og að það hafi reynst vel sem raunhæfur stuðningur við íbúðareigendur.

5. Ekkert samráð hefur verið haft við verkalýðsforustuna!

Lagafrumvarpið er samið á grundvelli ítarlegra athugana, tillagna og ályktana á vegum ýmissa aðila undanfarin ár. Ekki verður annað séð en að verulegt tillit hafi verið tekið til þeirra við gerð frumvarpsins. Í því sambandi vísa ég til ályktunar sambandsstjórnarfundar Alþýðusambands Íslands frá 19.-20. nóv. 1996 þar sem m.a. bent er á vanda þeirra sem fá 100% lán, nauðsyn á fjölgun leiguíbúða með því að breyta innleystum íbúðum sveitarfélaga í leiguíbúðir og síðast en ekki síst kosti þess að taka upp félagsleg lán til kaupa á íbúðum eftir eigin vali þeirra sem uppfylla skilyrði um slík lán enda nemi lánin að hámarki 90% af kaupverði íbúðar.

6. Með frumvarpinu er fyrst og fremst verið að taka á vanda húsnæðiskerfisins sjálfs og nokkurra sveitarfélaga en ekki vanda þess fólks sem kerfið á að þjóna!

Gagnrýni sem þessi hefur komið fram og sætir undrun að mínu mati. Eins og flestir vita er húsnæðiskerfið ekki til vegna þess sjálfs eða sveitarfélaganna sérstaklega heldur er kerfið fyrir hendi til að þjóna fólkinu. Með breytingu á núverandi fyrirkomulagi er verið að leitast við að bæta kerfið í ljósi þess lærdóms sem menn hafa dregið af þeim göllum sem hindrað hafa eðlilega virkni hins félagslega íbúðakerfis.

7. Frumvarpið tryggir hvorki aukið framboð leiguhúsnæðis né aukið og nauðsynlegt réttaröryggi leigjenda!

Forsenda þess að fjölga eignar- og leiguíbúðum í þessu landi er að fleiri íbúðir verði byggðar. Íbúðaðörfin fer eftir fjölda landsmanna og þróunar í meðal fjölskyldustærð. Nú eru um 100.000 íbúðir eða heimili í landinu og er áætlað að leigumarkaðurinn nái til um 20.000 þeirra. Við það að efla húsaleigubótakerfið og gefa sveitarfélögum kost á að breyta innleystum félagslegum eignaríbúðum í leiguíbúðir eru allar líkur á að hlutur leiguhúsnæðis stækki á kostnað eignaríbúða. Sveitarfélögunum ber á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga að tryggja framboð leiguhúsnæðis handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

8. Mörg hundruð manns munu ekki hafa greiðslugetu til að fá fyrirgreiðslu í nýja húsnæðiskerfinu!

Þessi fullyrðing byggist á þeirri forsendu að núverandi greiðslumat í almenna húsnæðiskerfinu verði tekið upp óbreytt í hinu nýja kerfi. Ljóst er að reglur um greiðslumat eru í endurskoðun með það að markmiði að það þjóni lágtekjufólki í hinu nýja kerfi með svipuðum hætti og það gerði í því eldra.

9. Vaxtabætur verða óhagstæðari fyrir einstæða foreldra og einstaklinga!

Finna má dæmi þar sem fullyrðing þessi stenst og er þá miðað við mjög lágar tekjur og dýrar íbúðir. Slík dæmi eru ekki raunhæf skv. athugunum sem gerðar hafa verið á samhengi milli tekna kaupenda og verðs á íbúðum. Þegar raunhæf dæmi eru skoðuð kemur í ljós að hið nýja kerfi kemur betur út fyrir tekjulága.

10. Nýjar íbúðir í Reykjavík eru 10% ódýrari í félagslega kerfinu en á almennum markaði!

Með ákveðnum reikningsaðferðum má fá þessa niðurstöðu og er þá miðað við meðalverð á öllu íbúðarhúsnæði á Höfuðborgarsvæðinu. Ef á hinn bóginn er borið saman verð innan íbúðarhverfa fæst önnur niðurstaða þar sem mikill verðmunur getur verið á sambærilegum íbúðum milli hverfa, s.s. á milli Breiðholts og Vesturbæjar, en eins og menn vita þá er mikill fjöldi félagslegra íbúða staðsettur í ákveðnum hverfum í Reykjavík.

11. Kostnaður fólks og ýmis ný gjaldtaka við að komast inn í nýja kerfið eykst verulega!

Fulltrúar sveitarfélaga hafa gengið út frá því að álögur muni ekki aukast heldur þvert á móti minnka. Í því sambandi má nefna að 1,0% framlag íbúðarkaupanda í Tryggingarsjóð fellur niður og 0,75% greiðsla til tæknideildar Húsnæðisstofnunar fellur niður vegna nýrra íbúða. Þóknun kaupanda til húsnæðisnefndar sveitarfélags sem nú er 0,5% mun væntanlega lækka. Þóknun seljanda til húsnæðisnefndar sem nú er 0,5% mun falla niður en í stað þess kemur þóknun til fasteignasala sem numið getur 1,5%-2,0%. Þessar breytingar verður einnig að skoða í samhengi við neikvæð áhrif núverandi afskriftareglna í verðmyndum félagslegra íbúða en þau áhrif hverfa að sjálfsgöðu íbúðareigendum til hagsbóta.

12. Íbúðarverð mun hækka vegna þess að sveitarfélög hætta að greiða 3,5% framlag til lækkunar á verði nýrra félagslegra íbúða!

Á móti þessu 3,5% framlagi hafa sveitarfélögin lagt á umsýsluþóknun sem numið getur allt frá 2,0% upp í 6,0%. Slík umsýsluþóknun auk 3,5% niðurgreiðslunnar fellur nú niður þar sem sveitarfélög munu hætta nýbyggingum eða kaupum félagslegra eignaríbúða.

13. Kostnaður sveitarfélaga eykst mikið ef eigendur félagslegra íbúða nýta sér kaupskyldu sveitarfélaga til að losna við íbúðir sínar og fara síðan inn í nýja kerfið!

Eftir er að semja og útfæra reglugerðir um viðbótarlán og varasjóð samkvæmt hinum nýju lögum. Við þá reglugerðarsmíði mun Samband íslenskra sveitarfélaga væntanlega leitast við að tryggja að stórfelldir flutningar fólks milli þessara kerfa muni ekki eiga sér stað.

14. Útgjöld sveitarfélaga munu aukast við það að fólk uppfylli ekki skilyrði hins nýja kerfis um kaup á íbúðum og fari á leigumarkað og fái þar húsaleigubætur sem sveitarfélögin greiða!

Allar líkur eru á að þessi fullyrðing standist. Með eflingu leigumarkaðarins munu útgjöld vegna húsaleigubóta væntanlega aukast. Eðlilegt verður að teljast að Samband íslenskra sveitarfélaga og ríkið taki upp samningaviðræður um breytt fjárhagsleg samskipti aðila ef útgjöld hins opinbera vegna húsnæðisstuðnings færast til milli ríkis og sveitarfélaga.

Þannig muni hugsanlegur sparnaður ríkisins vegna eignaríbúða í hinu nýja kerfi greiðast til sveitarfélaganna vegna aukinna útgjalda þeirra vegna húsaleigubóta.

15. Eftir tvö ár munu vextir á lánum til kaupa á leiguíbúðum hækka mikið frá því sem nú er með tilheyrandi kostnaði fyrir sveitarféiögin og leigjendur!

Eins áður hefur komið fram er þessi þáttur málsins ófrágenginn og er honum vísað í frumvarpinu til samningaviðræðna milli ríkis og sveitarfélaga og skal niðurstaða í málinu liggja fyrir fyrir lok þessa árs.

16. Sveitarfélög sem staðið hafa vel að uppbyggingu félagslega íbúðakerfisins munu skv. hinu nýja kerfi greiða niður skuldir hinna sem ekki standa sig jafn vel!

Ekki er hægt að fullyrða að einhver sveitarfélög hafi staðið sig sérstaklega illa við framkvæmd núverandi húsnæðiskerfis. Á hinn bóginn hafa ýmsar ytri aðstæður valdið því að sveitarfélög eru misvel stödd í núverandi kerfi. Ef vilji manna stendur til að eyrnamerkja hin ýmsu framlög opinberra aðila til velferðarmála er slíkt mögulegt en í því tilviki sem hér um ræðir verður það að teljast nokkuð langsótt þar sem í þessu tilviki er um að ræða einungis brot af heildarstuðningi hins opinbera við landsmenn til öflunar íbúðarhúsnæðis. Þeir sem þessu halda fram hljóta að hafa það að markmiði að efna til óvinafagnaðar hjá sveitarfélögunum en vonandi tekst þeim ekki að ná því leiða takmarki sínu.

XI. Lokaorð

Ég hef hér tekið saman nokkur atriði sem ég tel nauðsynlegt að sveitarstjórnarmenn kynni sér vel. Um skýringar mínar og athugasemdir má eflaust deila í einhverjum tilvikum. Mikilvægast tel ég engu að síður að sveitarstjórnarmenn lesi fyrirbyggjandi frumvarp til laga um húsnæðismál með öllum þeim skýringum og upplýsingum sem frumvarpinu fylgja. Sú lesning mun væntanlega sannfæra flesta um að hér sé á ferðinni stórmál fyrir sveitarfélögin og fólkið í landinu, mál sem til mikilla framfara horfir og grundvallast að stórum hluta á þeim tillögum og óskum sem sveitarfélögin hafa sett fram um þessi efni undanfarin tvö ár.

Verði frumvarpið að lögum er nauðsynlegt að Samband íslenskra sveitarfélaga haldi vel vöku sinni gangvart framkvæmd laganna og-gæti vel hagsmuna sveitarfélaga og íbúa þeirra við útfærslu laganna.

Með frumvarpinu tel ég að félagsmálaráðherra og starfsmenn hans sýni mikinn kjark og dug sem beri að þakka. Þeir sem ekki nú þegar kunna að meta þetta mikilvæga framtak eiga að öllum líkindum eftir að læra það síðar. Þannig er það oftast þegar breytingar eru gerðar sem byggjast á mikilli framsýni.

- Karl Björnsson -

