



## SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Alþingi  
b.t. efnahags- og viðskiptanefndar  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

Reykjavík 21. júní 2013

1306024SA GB  
Málalykill: 400

### **Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um aðferðir vegna skuldavanda heimilanna, 9. mál**

Vísað er til tölvupósts frá nefndasviði Alþingis, dags. 4. júní 2013, þar sem óskað er eftir umsögn Sambands íslenskra sveitarfélaga um ofangreint þingmál, þar sem settar eru fram tillögur í tólf liðum um aðgerðaáætlun vegna skuldavanda heimila á Íslandi.

Markmið þingsályktunartillögunnar er að tryggja stöðugleika á húsnæðismarkaði og tekur sambandið heils hugar undir það markmið. Í stefnumörkun sambandsins fyrir yfirstandandi kjörtímabil sveitarstjórna, þ.e. árin 2011-2014 eru sett fram eftirfarandi áhersluatriði um húsnæðismál:

#### **Sambandið skal vinna að því:**

- Að húsnæðisbætur verði verkefni ríkisins og fjármagnaðar af ríkissjóði. Í áföngum verði unnið að sameiningu húsaleigubóta og vaxtabóta í einar húsnæðisbætur. Húsnæðisbætur miðist fyrst og fremst við þarfir einstaklinga og fjölskyldna óháð búsetuformi eða tegund húsnæðis. Þess verði jafnframt gætt að um samtímastuðning verði að ræða.
- Að kostnaðarpátttaka ríkisins vegna almennra og sérstakra húsaleigubóta í gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga verði fest við 60% hlutdeild óháð þróun heildarútgjalda vegna bótanna, þar til nýtt kerfi húsnæðisbóta verði tekið upp.
- Að stuðlað skuli að fjölbreyttum og sveigjanlegum húsnæðismarkaði sem tryggir öllum öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði og að leigjendur íbúðarhúsnæðis hafi möguleika á langtímaleigu til að tryggja búsetuöryggi þeirra til langs tíma. Sérstaklega verði hugað að því hvernig tryggja megi framboð af ódýru og öruggu húsnæði til leigu eða kaups fyrir núverandi og næstu kynslóðir ungs fólks.
- Að stefnt skuli að uppbyggingu öflugs og almenns leigumarkaðar og skilgreint hvernig styðja megi kröftuglega við þróun hans með aðkomu sveitarfélaga, ríkis, lífeyrissjóða og einkaaðila. Gætt skal að því að tryggja félagslegan fjölbreytileika í einstökum hverfum sveitarfélaga.
- Að Varasjóði húsnæðismála verði tryggt aukið fjármagn til að auðvelda sveitarfélögum að selja íbúðir þar sem áhvílandi lán vegna félagslegra eignar- og leiguíbúða eru hærri en markaðsverð eignanna.
- Sérstaklega verði hugað að búsetuúrræðum aldraðra og hópa sem þurfa sérstakan stuðning, þannig að fólk geti búið heima með aðstoð, kjósi það sjálft.



## Almennt um þingsályktunartillöguna

Samband íslenskra sveitarfélaga hefur ekki mótað afstöðu til hugmynda um höfuðstólslækkun húsnæðislána, sbr. 1. tl. þingsályktunartillögunnar, eða annarra úrræða til þess að taka á skuldavanda heimila á Íslandi. Sambandið lýsir sig hins vegar tilbúið til að koma að þeirri vinnu í samstarfi við ríkisstjórnina og hagsmunaaðila, eftir því sem tilefni er til.

## Um 4. lið - skipun verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála

Í 4. lið þingsályktunartillögunnar er lagt til að sett verði á fót verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála. Í skýringum við tillöguna segir að verkefnisstjórn verði falið að koma með tillögur að framtíðarstefnu í húsnæðismálum. Þá verði henni falið að koma með tillögur að nýju húsnæðislánakerfi, m.a. með það í huga að tryggja virkan leigumarkað og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem slíkt þurfa. M.a. verði skoðaðar fyrirmyndir frá Norðurlöndunum og skýrsla starfshóps um framtíðarhorfur og hlutverk Íbúðalánasjóðs. Tillögur um framtíðarskipan húsnæðismála liggja fyrir í upphafi árs 2014.

Ljóst má vera að hlutverk verkefnisstjórnar er skilgreint mjög vítt en á hinn bóginn er henni ætlaður knappur tímarammi til að vinna sínar tillögur. Þá kemur ekki fram hvernig verkefnisstjórn verði skipuð. Samband íslenskra sveitarfélaga telur afar mikilvægt að eiga beina aðkomu að þessari vinnu og væntir þess að fá boð um að tilnefna fulltrúa í verkefnisstjórnina, enda eru húsnæðismál málaflokkur sem skiptir sveitarfélögin miklu máli. Jafnframt verður að telja það nánast óhugsandi að hægt sé að hrinda í framkvæmd grundvallarbreytingum á núverandi skipulagi húsnæðismála án beinnar þátttöku sveitarfélaganna.

Að áliti sambandsins er ástæða til þess að skilgreina nánar í tillögunni hlutverk verkefnisstjórnarinnar og kveða jafnframt skýrar á um það að henni sé í sinni vinnu ætlað að fara yfir og meta þá stefnumörkun sem þegar hefur verið unnin í góðu samráði við fjölmarga aðila, þ.á m. Samband íslenskra sveitarfélaga.

Þannig má nefna að á vormánuðum 2012 var kynnt tillaga um gerð húsnæðisáætlunar. Var sú tillaga m.a. kynnt í stjórn sambandsins í júní sama ár, auk þess sem haldin var ráðstefna á Akureyri sama ár þar sem áætlunin var kynnt. Á meðal þeirra áherslna sem fram koma í skýrslunni eru:

- Að tryggja að framboð af nýju húsnæði í einstaka landshlutum og bæjum sé í samræmi við eftirspurn.
- Að nægt framboð sé af húsnæði sem fullnægir þörfum tekjulágra og stuðlar að því að útgjöld vegna húsnæðis verði ekki stór hluti af ráðstöfunartekjum landsmanna.
- Að íbúðagerð sé fjölbreytt í einstökum hverfum og bæjarfélögum til að stuðla að félagslegri samheldni. Þörf er fyrir stórar og litlar íbúðir í fjölbýlis- og sérþýlishúsum til útleigu og eignar.
- Að stuðla að sjálfbærni og skynsamlegum þéttleika byggðar. Auðvelt aðgengi að grunnþjónustu og almenningsamgöngum þarf að vera í hverfum og bæjum.





- Að auðvelda sveitarfélögum gerð skipulagsáætlana.
- Að vinna með Skipulagsstofnun við að ná markmiðum sínum um að skipulagsáætlanir og geiraáætlanir verði samþættar og stuðla að öflugri faglegri umræðu um skipulagsmál.

Af hálfu sambandsins er tekið undir þá niðurstöðu í skýrslunni að meta þarf með nákvæmum hætti hvert er framboð af íbúðum samkvæmt skipulagsáætlunum sveitarfélaga. Mjög skorti á að slíkar upplýsingar lægju fyrir í aðdraganda efnahagshrunsins árið 2008 og var það ein af ástæðum þess að of mikið magn íbúðarhúsnæðis var byggt á fyrsta áratug þessarar aldar. Eitt af meginmarkmiðum nýrrar húsnæðisstefnu hér á landi ætti því að vera að tryggja eftir föngum að ekki verði aftur slík ofpensla á íbúðamarkaði. Þetta markmið tengist einnig því nýmæli sem lögfest var í skipulagslögum nr. 123/2010, að unnin verði landsskipulagsstefna á fjögurra ára fresti til að bæta yfirsýn og setja fram markmið um skipulagsmál á landsvísu.

Vorið 2012 var einnig kynnt skýrsla vinnuhóps um húsnæðisbætur. Skýrsla þessi var lögð fram á fundi stjórnar sambandsins í maí 2012 og segir eftirfarandi um málið í fundargerð 797. fundar stjórnarinnar:

„Lögð fram skýrsla vinnuhóps um húsnæðisbætur, dags. 21. maí 2012, sem velferðarráðherra skipaði 2. september 2011 og hafði að markmiði að vinna að jafnari húsnæðisstuðningi hins opinbera milli ólíkra búsetuforma og stuðla að því að heimili eigi val á milli leigu-, búseturéttar- og eignaríbúða.

Eftirfarandi bókun var samþykkt samhljóða:

Stjórn Sambands Íslenskra sveitarfélaga lýsir ánægju sinni með vinnu og tillögur vinnuhóps um húsnæðisbætur, sem eru í samræmi við stefnumörkun sambandsins í húsnæðismálum, en leggur jafnframt áherslu á að nánari útfærsla tillagnanna verði í samræmi við stefnumörkunina.

Formanni og framkvæmdastjóra falið að skipa fulltrúa í vinnuhóp til þess að ræða fyrirkomulag aðstoðar við heimili sem þurfa meiri fjárhagslegan stuðning en felst í tillögum vinnuhópsins.

Formanni og framkvæmdastjóra einnig falið að leggja fram tillögu á júní-fundi stjórnar um skipan fulltrúa sveitarfélaganna í nefnd til þess að ræða breytingar á tekjustofnum sveitarfélaga í tengslum við upptöku húsnæðisbóta óháð búsetuformi.“

Frekari vinna við þróun þessara hugmynda hófst sl. haust. Þótt vinna starfshóps hafi legið niðri um nokkurt skeið er aðlögunarferli þegar hafið með því að hækkun húsaleigubóta tók gildi 1. janúar 2013 og frekari hækkun þeirra á að taka gildi 1. júlí nk. Þann 1. janúar 2013 var einnig gerð breyting á ákvæði um skerðingu húsaleigubóta vegna tekna, sem er leigjendum til hagsbóta, sbr. reglugerð nr. 1205/2012, um breytingu á reglugerð um húsaleigubætur nr. 138/2003. Að áliti sambandsins er mikilvægt að vinna starfshópsins haldi áfram sem fyrst.

Í öllum meginatriðum er það áliti sambandsins að góður samhljómur sé með framangreindum skýrslum og þeim áherslum um húsnæðismál í



stefnumörkun sambandsins sem fram koma í upphafi þessarar umsagnar. Eðlilegt er að verkefnisstjórn skv. 4. tl. þingsályktunartillögunnar leggi sitt mat á þessar tillögur en engin ástæða er til þess að vinna alveg frá grunni nýjar tillögur um þau atriði sem þar er fjallað um.

Skýrsla starfshóps um framtíðarhlutverk Íbúðalánasjóðs hefur ekki enn verið tekin til umfjöllunar á vettvangi sambandsins. Sjóðurinn hefur allt frá stofnun hans haft mikilvægu hlutverki að gegna í að tryggja jafnt aðgengi að íbúðalánum á hagstæðum kjörum. Af hálfu sambandsins er lögð sérstök áhersla á að hugsanlegar breytingar á hlutverki og starfsemi sjóðsins víki ekki frá þeim markmiðum sem fram koma í 1. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998, þ.e. að „stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks til að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum.“

### Lokaorð

Sambandið telur að lokum ástæðu til þess að minna á að ýmsir aðrir hópar en íbúðaeigendur hafa beðið tjón vegna efnahagshrunsins sem hér varð árið 2008. Málefni leigjenda eru t.d. ekki viðfangsefni þeirrar tillögu sem hér er til umsagnar en brýnt er að vinna að því að koma á virkum og gagnsæjum leigumarkaði hér á landi í samræmi við markmið laga um húsnæðismál. Of lítið hefur áunnist í þeim efnum á undanförunum árum en fyrirbyggjandi tillögur um að taka upp kerfi húsnæðisbóta í stað núverandi skiptingar í vaxtabætur og húsaleigubætur er til þess fallið að bæta stöðu leigjenda á húsnæðismarkaði.

Einnig telur sambandið vert að minna á að mikil verkefni bíða stjórnvalda varðandi uppbyggingu hjúkrunarrýma og húsnæði fyrir fatlað fólk, sbr. framkvæmdaáætlun í málefnum fatlaðs fólks sem samþykkt var árið 2012. Þau verkefni mega ekki sitja á hakanum þótt sú tillaga sem hér er til umsagnar fjalli um mörg brýn verkefni.

Þá vill sambandið minna á mikilvægi þess að samræma stefnumörkun stjórnvalda á sviði húsnæðis- og byggingarmála. Þannig verður m.a. að tryggja að ákvæði byggingarreglugerðar leiði ekki til hækkunar byggingarkostnaðar á sama tíma og þörf er brýn fyrir minna og ódýrara íbúðarhúsnæði en nú býðst almennt til sölu.

Virðingarfyllst

SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

Guðjón Bragason  
sviðsstjóri lögfræði- og velferðarsviðs