

Tillaga til þingsályktunar

um átak til að auka framboð á leiguhúsnæði.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Össur Skarphéðinsson, Bryndís Hlöðversdóttir, Rannveig Guðmundsdóttir, Guðmundur Árni Stefánsson, Svanfríður Jónasdóttir, Margrét Frímansdóttir, Jóhann Ársælsson, Lúðvík Bergvinsson, Ásta R. Jóhannesdóttir, Sigríður Jóhannesdóttir, Guðrún Ögmundsdóttir, Kristján L. Möller, Gísli S. Einarsson, Þórunn Sveinbjarnardóttir, Einar Már Sigurðarson, Karl V. Matthíasson.

Alþingi ályktar að fela ríkisvaldinu að ráðast í átak til að fjölga leiguíbúðum og stuðla að viðráðanlegum leigukjörum í samráði við sveitarfélögin, verkalýðshreyfinguna og félagasamtök. Í því skyni verði gerð fjögurra ára áætlun með það að markmiði að leysa húsnæðisvanda þeirra sem eru á biðlista eftir leiguhúsnæði og þeirra sem nú eiga hvorki rétt til almennra né félagslegra lána.

Þessu markmiði verði náð með eftirfarandi hætti:

- Heimilt verði að veita 95% lán til sveitarfélaga og félagasamtaka og annarra aðila sem hafa það að markmiði að koma á fót leiguhúsnæði á viðráðanlegum kjörum fyrir láglaunafólk, enda lúti þeir reglum um eftirlit með byggingarkostnaði, leiguverð og þinglýsingu á leigusamningi. Stofnað verði til sérstaks lánaflokks hjá Íbúðalánasjóði þar sem settar verði samræmdar reglur og skilyrði fyrir slíkum lánum.
- Vaxtaendurgreiðslur og/eða stofnstyrkir, svo og húsaleigubætur tryggi að leigukjör fari ekki yfir 6% af stofnverði íbúðar.
- Stimpilgjöld falli niður hjá framkvæmdaraðilum leiguíbúða, enda verði slík niðurfelling skilyrt útleigu á íbúðum. Jafnframt verði kannað hvort rétt sé að veita afslátt af gatna-gerðargjöldum vegna byggingar slíkra íbúða.
- Skattlagning á húsaleigubætur verði felld niður og rýmkuð skilyrði til að fá húsaleigubætur.
- Leitað verði samstarfs við lífeyrissjóði um að styrkja átakið með kaupum á sérstökum húsnæðisbréfum.
- Rýmkuð verði tekjuskilyrði fyrir rétti til leiguíbúða fyrir fólk sem nú á hvorki rétt til almennra né félagslegra lána.
- Ríkissjóður greiði 85% þess framlags sem til þarf til að ná fyrrgreindu markmiði og sveitarfélögin 15%.

Framkvæmdáætlun til fjögurra ára verði lögð fyrir Alþingi strax á vorþingi 2002 ásamt nauðsynlegum lagabreytingum sem taki gildi eigi síðar en 1. júlí 2002.

Greinargerð.

Flestir viðurkenna að neyðarástand ríkir í húsnæðismálum láglaunafólks, ekki síst á höfuðborgarsvæðinu. Beint samhengi er á milli þess að félagslega húsnæðiskerfið var lagt niður og langra biðlista sem hafa tvöfaldast á sl. þremur árum. Þótt leitað sé langt aftur í tímann eru það fáar ef nokkrar aðgerðir sem haft hafa eins afgerandi áhrif til að draga niður lífs-

kjör láglaunafólks og að leggja niður félagslega húsnæðiskerfið án þess að á sama tíma lægi fyrir lausn á húsnæðismálum láglaunafólks. Auk langra biðlista hefur bæði fasteignaverð og leiguverð íbúða rokið upp í kjölfar breytinganna á húsnæðiskerfinu fyrir þremur árum. Þannig hækkaði íbúðaverð um 30–40% á skömmum tíma og leiguverð íbúða enn meira, en algengt er að leiguverð tveggja til þriggja herbergja íbúða í Reykjavík sé nú 70–90 þús. kr. Niðurlagning félagslega húsnæðiskerfisins ásamt miklum flutningi fólks af landsbyggðinni á höfuðborgarsvæðið hefur átt hér stærstan hlut að máli.

Áhrif þessara breytinga á húsnæðiskerfinu urðu mjög víðtæk en auk langra biðlista og sprengingar á íbúða- og fasteignaverði hækkaði í kjölfarið fasteignamat íbúða og þar með fasteignagjöld og því fylgdi í mörgum tilvikum skerðing á barna- og vaxtabótum og hækkun á eignarskatti. Enginn einn þáttur hefur átt eins drjúgan þátt í að magna upp verðbólguna og hækkun íbúða- og leiguverðs ef undan er skilin stöðug hækkun á bensínverði.

Biðlistar.

Í apríl 2000 kom út skýrsla nefndar á vegum félagsmálaráðuneytisins sem falið var að vinna að úttekt á leigumarkaði og kanna þörf fyrir leiguíbúðir. Þar kemur fram að það vantaði um 1.250 leiguíbúðir til að tæma biðlista eftir leiguíbúðum hjá sveitarfélögum og 679 leiguíbúðir vantaði til að tæma biðlista hjá félagasamtökum. Nálægt 2.000 einstaklingar og fjölskyldur virðast því vera á biðlistum eftir leiguíbúðum.

Nýlegar upplýsingar benda til að aðeins í Reykjavík séu um 600–700 einstaklingar og fjölskyldur í þörf fyrir leiguíbúðir. Hjá Félagsstofnun stúdenta voru umsóknir um 835 á síðasta ári og ekki var hægt að leysa þörf nema um 50–60% nemenda. Hjá Öryrkjabandalaginu voru í janúar sl. 440 manns á biðlista og við þann biðlista bætast um 100 manns árlega. Hjá stórum hluta þess fólks sem er á biðlistum ríkir hreint neyðarástand. Verði ekkert að gert stefnir í afturhvarf til fortíðar, bæði vegna aðgerða og aðgerðaleysis ríkisstjórnarinnar, afturhvarf til ómurlegrar húsnæðisaðstöðu fátæks fólks eins og hún var í upphafi síðustu aldar.

Félagsmálastjóri Reykjavíkur sagði nýverið opinberlega að ástandið á leigumarkaðnum færi stöðugt versnandi – biðlistarnir lengdust sífellt og fjöldi manns byggi við algjörlega óviðunandi aðstæður. Orðaði hún það svo að hún gæti af fullri einlægni sagt að það hefði aldrei verið eins slæmt ástand á leigumarkaðnum í Reykjavík frá því að hún hóf störf sem félagsmálastjóri fyrir sex árum.

Aðgerðir ríkisstjórnarinnar.

Þessari miklu neyð sem ríkir hjá hundruðum fjölskyldna, einkum í Reykjavík, svarar ríkisstjórnin með sérstakri vaxtahækkun á húsnæðislán þeirra sem við verstu kjörin búa. Vextir hafa hækkað frá 1998 úr 1% í 3,9%. Í janúar sl. frestaði félagsmálaráðherra í bili enn frekari hækkun, eða í 4,9%. Viðbótarlán sem áttu að vera ígildi félagslegra lána til eignaríbúða fyrir fólk sem býr við erfiðar aðstæður hafa hækkað úr 2,4% í 5,7% á þremur árum og bera nú mun hærri vexti en húsbrefalánin. Með þeirri ákvörðun um vaxtahækkun til leiguíbúða og viðbótarlána sem tekin var um sl. áramót var endanlega lagður af 1% lánaflokkur til leiguíbúða, en vextir af lánum til leiguíbúða hafa verið óbreyttir sl. 25 ár. Þrátt fyrir að oft og tíðum hafa á þessum árum verið gífurlegir erfiðleikar í efnahagslífinu hefur verið sátt um það í þjóðfélaginu að hækka ekki vexti á leiguíbúðum – þar til núverandi ríkisstjórn keyrir þá fast upp að markaðsvöxtum.

Flestir sem fá viðbótarlán og eru þegar með 85–90% lánað af íbúðaverði hafa þegar nýtt sér að fullu vaxtabæturnar og því er hér um raunhækkun á vöxtum að ræða sem ekki verður

bætt með vaxtabótum. Sama virðist gilda hjá mörgum sem fá húsaleigubætur að ef leiga hækkar vegna þessarar vaxtahækkunar verður það ekki bætt með húsaleigubótum.

Í fyrrgreindri skýrslu nefndar, sem félagsmálaráðherra skipaði til að gera úttekt á leigu-markaðnum, kemur fram að hækkun vaxta á lánum til leiguíbúða úr 1% í 4,9% gæti að óbreyttu kallað á að leigugreiðslur á 60 fermetra íbúð hækkuðu úr 24.791 kr. á mánuði í 41.117 kr. eftir greiðslu húsaleigubóta, þ.e. um rúmar 16 þús. kr. á mánuði eða um 192 þús. kr. á ári. Jafnvel þótt greiddir yrðu 2 millj. kr. stofnstyrkir með hverri íbúð til framkvæmdar- aðila hækkaði mánaðargreiðsla leigjenda engu síður um rúmar 5 þús. kr. á mánuði. Hér er miðað við 60 fermetra íbúð sem kostar 7,6 millj. kr. Samkvæmt skýrslunni þarf að veita ná- lægt 3 millj. kr. stofnstyrki til framkvæmdaraðila sem byggir slíka íbúð til að tryggja óbreytta mánaðarleigu eins og hún var miðað við 1% vexti.

Félagasamtök og sveitarfélög halda nú að sér höndum því engin svör fást við því hvernig mæta eigi þessari gríðarlegu vaxtahækkun. Ljóst er að uppbygging félagslegra íbúða mun stöðvast verði ekkert að gert. Á meðan eykst vandi láglaunafólksins sem bíður eftir úrlausn í húsnæðismálum, en flestir sem eru á biðlistum eru einstæðir foreldrar, lífeyrisþegar, náms- menn og mjög tekjulágar barnafjölskyldur.

Framkvæmdaáætlun til fjögurra ára.

Pingsályktunartillagan gerir ráð fyrir að þegar í stað verði ráðist til atlögu við þann mikla vanda sem við er að glíma í húsnæðismálum láglaunafólks. Það verði gert með fjögurra ára áætlun til að auka framboð og uppbyggingu á leiguíbúðum. Að því verki þurfa að koma ríki, sveitarfélög, verkalyðshreyfingin, lífeyrissjóðir og félagasamtök sem byggja og koma á fót leiguíbúðum fyrir féлага sína.

Aðgerðir sem grípa þarf til eru margvíslegar. Þær þurfa bæði að ná til þeirra sem uppfylla skilyrði til að fá leiguíbúðir og eru á biðlistum. Sá hópur fer líka stækkandi sem hvorki upp- fyllir skilyrði til að fá leiguíbúðir né lánaþyrirgreiðslu í húsnæðiskerfinu. Þessi hópur hefur algjörlega lent á milli í þeirri breytingu sem ríkisstjórnin stóð fyrir á húsnæðiskerfinu fyrir þremur árum. Áður fékk þetta fólk aðstoð bæði í gegnum kaupleiguíbúðir og með 100% láni til eignaríbúða, en þessir valkostir gerðu fjölda einstaklinga og fjölskyldna kleift að eignast húsnæði. Kaupleigukerfið, sem nú hefur verið lagt af, leysti vanda margra, ekki síst þeirra sem hvorki höfðu rétt til leiguíbúða né uppfylltu skilyrði fyrir lánum á almenna markaðnum. Nauðsynlegt er að kanna hvort taka eigi aftur upp kaupleigukerfi og/eða rýmka tekjuskilyrði fyrir því að fá leiguíbúð.

Í tillögunni er lagt til að í þessu átaki verði heimilt að veita 95% lán til að koma á fót leiguíbúðum fyrir láglaunafólk og um þær lánveitingar verði stofnaður sérstakur lánaflokkur en rétt til þeirra lánveitinga eigi sveitarfélög og félagasamtök. Hér er einnig lagt til að í þess- ari fjögurra ára framkvæmdaáætlun geti líka átt rétt á lánum aðrir aðilar sem hafa það að markmiði að koma á fót leiguhúsnæði fyrir láglaunafólk og uppfylla skilyrði og reglur sem Íbúðalánasjóður setur fyrir slíkum lánum. Þannig verða þeir að lúta reglum um eftirlit með byggingarkostnaði, leiguverð, sem ekki fari yfir 6% af stofnverði íbúðar, auk þinglýsingar á leigusamningi.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að felld verði niður stimpilgjöld af þessum lánum og kannað verði hvort rétt sé að veita afslátt af gatnagerðargjöldum.

Lagt er til að endurskoða húsaleigubótakerfið og hætta skattlagningu húsaleigubóta. Húsa- leigubætur hafa reynst mjög góð kjarabót fyrir láglaunafólk. Engin sanngirni er í því að skatt- leggja húsaleigubætur á sama tíma og vaxtabætur eru skattfrjálsar. Þar sem húsaleigubætur eru skattskyldar geta þær bæði skert barnabætur og námslán sem vaxtabætur gera ekki. Húsa-

leigubótakerfið þarf bæði að skoða með tilliti til þess að rýmka tekjumörkin til að fleiri hafi aðgang að leiguíbúðum og einnig að rýmka réttinn um stærð leiguíbúðar, eins og að einstaklingsherbergi veiti einnig rétt til húsaleigubóta, en það mundi gagnast námsmönnum sérstaklega. Í tillögunni er miðað við að leigugreiðslur fari aldrei yfir 6% af stofnverði íbúðar, en þá er gert ráð fyrir að vaxtaendurgreiðslur og/eða stofnstyrkir verði 2–3 millj. kr. á hverja íbúð og að hætt verði skattlagningu á húsaleigubætur. Fjárhæð stofnstyrkja er byggð á útreikningum í fyrrnefndri skýrslu nefndar sem félagsmálaráðherra skipaði til að kanna þörf á leiguhúsnæði. Niðurstaða þeirra nefndar var að 2–3 millj. kr. stofnstyrki þyrfti að greiða með tveggja til þriggja herbergja íbúð til að viðhalda sömu niðurgreiðslu á leiguíbúðum og var með 1% vaxtakjörum af 90% láni til leiguíbúða. Leigugreiðslur sem ekki fara yfir 6% af stofnverði íbúðar eiga að duga til að standa straum af afborgunum og vöxtum af 95% láni, vöxtum af framlagi framkvæmdaraðila, fasteigna- og brunabótaiðgjöldum og viðhaldi íbúðar og sameignar.

Forsendur þessara útreikninga eru svipaðar og notaðar eru hjá sveitarfélögunum vegna leiguíbúða. Leiguverð á tveggja og þriggja herbergja íbúð gæti með þeim aðgerðum sem til-lagan gerir ráð fyrir numið um 25–30 þús. kr. á mánuði.

Í tillögunni er gert ráð fyrir að lífeyrissjóðirnir komi að fjármögnun og uppbyggingu þessarar framkvæmdaáætlunar til fjögurra ára, enda er ljóst að félagsmenn þeirra muni margir njóta góðs af þessu átaki. Átakið mun kosta á bilinu 4–6 milljarða kr. á fjórum árum eða um 1.000–1.500 millj. kr. á ári í beinum framlögum í formi vaxtaendurgreiðslna og/eða stofnstyrkja, svo og niðurfellingar eða lækkunar á gjöldum hjá ríki og sveitarfélögum.

Þá er í tillögunni gert ráð fyrir að til að ná fyrrgreindu markmiði verði framlag ríkisvaldsins 85% og sveitarfélaganna 15%. Hlut sveitarfélaga mætti skoða í samhengi við áframhaldandi vinnu við tekjuskiptingu milli ríkis og sveitarfélaga en fyrir liggur að sveitarfélögin hafa borið þar skarðan hlut frá borði.