

Tillaga til þingsályktunar

um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Flm.: Árni Páll Arnason, 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 bregðast eins hratt og kostur er við því alvarlega ástandi sem komið er upp á húsnæðismarkaði þar sem húsnæðisöryggi fólks er ekki tryggt.

1. Fjármála- og efnahagsráðherra og velferðarráðherra leggi fyrir Alþingi frumvarp til laga um nýjar húsnæðisbætur sem tryggi leigjendum sambærilegan stuðning og veittur er þeim sem búa í eigin húsnæði með vaxtabótum.
2. Fjármála- og efnahagsráðherra leggi fyrir Alþingi frumvarp til laga sem undanþiggi tekjur einstaklinga vegna útleigu einnar íbúðar fjármagnstekjuskatti. Skilyrði verði að húsaleiga verði ekki hærrí en meðalleiguverð á því svæði þar sem íbúðin er, til að halda aftur af hækkunum á leiguverði. Auk þess verði skilyrði að um sé að ræða almenna húsaleigu til a.m.k. tólf mánaða og leigusamningar kveði á um forgangsrétt leigjanda til áframhaldandi leigu. Einnig verði tryggt að slíkar tekjur skerði ekki bætur almanna-trygginga.
3. Fjármála- og efnahagsráðherra og velferðarráðherra leggi fyrir Alþingi lagafrumvarp um að fólki sem kaupir íbúð eða búseturétt í fyrsta sinn og tekjulágu fólki verði veitt viðbótarlán með ríkisstuðningi til að fjármagna kaupin.
4. Fjármála- og efnahagsráðherra leggi fyrir Alþingi á haustþingi frumvarp til laga um bundna húsnæðissparnaðarreikninga sem veiti skattafslátt til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.
5. Fjármála- og efnahagsráðherra bjóði ónýttar lóðir ríkisins fram til byggingar minni leiguíbúða.
6. Umhverfis- og auðlindaráðherra geri Alþingi í skýrslu grein fyrir því endurmati á byggingarreglugerð sem þegar hefur farið fram, til að greiða fyrir byggingu minni og ódýrari íbúða til leigu, og leggi fram áætlun um frekari skref í því efni.
7. Ríkisstjórnin gangist fyrir breytingum á reglum til að auðvelda sveitarfélögum kaup á félagslegum íbúðum á þann veg að skuldir sveitarfélaga vegna íbúðarkaupa falli ekki undir skuldaþak sem sveitarfélög mega ekki fara yfir og að hækkuð verði mörk um fjölda þeirra félagslegu íbúða sem hvert sveitarfélag geti fengið niðurgreitt lán til kaupa á.
8. Velferðarráðherra verði falið að leggja fram frumvarp um breytingu á lögum um húsnæðismál sem tryggi sveitarfélögum sambærilega niðurgreiðslu vaxtakostnaðar frá ríkinu hvort sem lán er tekið hjá Íbúðalánasjóði eða sveitarfélög afla lánsfjár sjálf á markaði.
9. Ríkisstjórnin gangist fyrir samkomulagi við sveitarfélögin og aðila vinnumarkaðarins um veitingu stofnstyrkja til leigufélaga sem skuldbinda sig til langtímareksturs á leigu-

húsnæði. 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 verði háð því að leigufélag lúti 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.

Greinargerð.

Húsnæðismál eru nú í öngstræti og gríðarlegur vandi steðjar að. Húsnæðisverð er svo hátt að fólk getur ekki keypt sína fyrstu íbúð, á sama tíma og mikill skortur er á leiguíbúðum og leiguverð hátt. Margir geta hvorki keypt né leigt og ungt fólk sér ekki fram á úrlausn á næstu árum. Ástandið á leigumarkaði hefur alvarlegar afleiðingar. Rannsóknir sýna að leigjendur eru líklegri til að vera í fjárhagsvandræðum og börn leigjenda eru líklegri en önnur til að búa við fátækt og skorta efnisleg gæði. Þörf er á að styðja við uppbyggingu á nýju félagslegu húsnæðiskerfi sem kemur til móts við fólk sem ræður ekki við markaðskjör á húsnæði og getur hvorki fest kaup á húsnæði né leigt á almennum leigumarkaði. Þessi hópur býr við mikið óöryggi í húsnæðismálum og ber allt of háan húsnæðiskostnað sem hlutfall af tekjum. Bráðaaðgerðir eru nauðsynlegar. Þær aðgerðir þurfa að auka án tafar framboð á leigu-húsnæði, halda aftur af hækkan leiguverðs og gera kaupendum mögulegt að kaupa sína fyrstu íbúð.

Til langs tíma á húsnæðislánakerfið að vera öruggt, fyrirsjáanlegt og tryggja lántakendum fjölbreytt lánaform á hagstæðum kjörum. Auka þarf fjárhagslegt og lagalegt jafnræði milli ólíkra búsetuforma og fjölga valkostum á húsnæðismarkaði. Þannig verður húsnæðisöryggi tryggt án mikilla fjárhagslegra skuldbindinga í framtíðinni. Til þess þarf á næstu árum að byggja upp fjölbreyttan og öruggan leigumarkað og fjölga búseturéttaríbúðum með stefnumótun og fjárhagslegri aðkomu hins opinbera. Mikilvægt er að vinna áfram að útfærslu lausna í húsnæðismálum í nánú samráði og samvinnu við verkalýðshreyfinguna.

Tillaga þessi er að hluta samhljóða tillögu sem lögð var fram á 143. löggjafarþingi (5. mál). Alþingi samþykkti þá með 56 greiddum atkvæðum að vísa málinu til ríkisstjórnarinnar, en þá hafði verið lýst yfir af hálfu félags- og húsnæðismálaráðherra að fljótlega yrði lögð fram útfærsla tillagna verkefnastjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála og frumvörp þar að lútandi. Enn bólar ekkert á aðgerðum af hálfu ríkisstjórnarinnar til að efna þau fyrirheit sem í þeirri samþykkt fólust.

Um 1. tölul.

Nýtt kerfi húsnæðisbóta í stað vaxta- og húsaleigubóta er réttlætismál og forsenda þess að virkur leigumarkaður fái þrifist og að leigufélög eigi sér rekstrargrundvöll. Nú fær meðalfjölskylda í skuldsettu íbúðarhúsnæði greiddar vaxtabætur. Ef hún leigði sambærilegt húsnæði fengi hún engan húsnæðisstuðning frá hinu opinbera. Þessi mismunur hampar húseigendum á kostnað leigjenda. Uppræta þarf þetta óréttlæti með upptöku húsnæðisbóta sem taki mið af greiðslugetu fólks og aðstæðum. Húsnæðisstuðningur opinberra aðila á ekki að mismuna fólki eftir því hvort það leigir eða býr í eigin húsnæði. Hækka þarf húsaleigubætur strax.

Um 2. tölul.

Stór hluti leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu er nú 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 almannatrygginga. Lágmarksleigutími samkvæmt samningi þyrfti að vera tólf mánuðir. Þannig skapaðist hvati fyrir húsnæðiseigendur til að leigja út íbúðir til langs tíma frekar en í tímabundna leigu.

Sú gagnrýni hefur komið fram að tólf mánuðir séu of skammur tími og frekar beri að miða við ótímabundna leigusamninga eða lengri leigusamninga en til tólf mánaða. Markmið tímabilsins hér er að tryggja að íbúðir verði til reiðu til almennrar búsetu en ekki til þjónustu við ferðamenn. Markmið þessarar ráðstöfunar er ekki að tryggja fullnægjandi framboð íbúða til langtímaleigu, enda ekki á færi einstaklinga sem leigja út frá sér að fullnægja þeirri þörf.

Um 3. tölul.

Nauðsynlegt er að hanna kerfi viðbótarlána með ríkisstuðningi til að gera ungu fólki kleift að kaupa sér sína fyrstu íbúð og tryggja tekjulágu fólki þak yfir höfuðið. Viðbótarlánin ættu líka að ná til kaupa á búseturétti. Viðbótarlánin væru einungis veitt til kaupa á hóflegu húsnæði þar sem tekið væri tillit til fjölskyldustærðar og greiðslugetu lántaka.

Um 4. tölul.

Þróa þarf kerfi bundinna húsnæðissparnaðarreikninga sem veitir skattaflátt til fyrstu íbúðarkaupa. Mikilvægt er að slíkt kerfi nýtist jafnt námsmönnum sem þeim sem eru á vinnumarkaði til húsnæðissparnaðar, hvort heldur er til kaupa á eigin húsnæði eða kaupa á búseturétti.

Um 5. 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 6. 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 nú 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 eru ætlaðar til leigu. Þegar er búið að endurmeta byggingarreglugerðina til að greiða fyrir byggingu slíkra íbúða að nokkru leyti, en enn má gera betur, svo sem með frekari breytingum á reglum um stærð svala, flóttaleiðir, gangnabreidd, lágmarksstærðir rýma, lyftur og fleiri atriði. Þá er eðlilegt að veita ráðherra heimild til að víkja frá einstökum íþyngjandi kröfum í reglugerð ef sveitarstjórn mælir með slíku fráviki og ef um byggingu á sérhæfðu húsnæði til útleigu er að ræða.

Um 7. tölul.

Nauðsynlegt er að auðvelda sveitarfélögum að fjölga félagslegum íbúðum. Til þess þarf að breyta reglum um skuldaþak sveitarfélaga svo að skuldir vegna íbúðarkaupa teljist ekki til almennra skulda og skuldsettum sveitarfélögum verði gert kleift að kaupa og byggja fleiri félagslegar íbúðir. Slíkar eignir eru almennt auðseljanlegar og tekjuskapandi og eru því ekki sambærilegar við fjárfestingar í öðrum innviðum sveitarfélaga. Skólabyggingar eru þannig ekki auðseljanlegar og holræsakerfi enn síður. Nú er staðan sú að mörgum sveitarfélögum eru í reynd allar bjargir bannaðar, því þau geta hvorki bætt við sig íbúðum né leyst úr húsnæðisvanda í sveitarfélaginu með öðrum hætti.

Þá þarf að rýmka reglur um þann fjölda íbúða í einstökum sveitarfélögum sem ríkið veitir niðurgreiðslur til. Á síðasta ári mun Reykjavíkurborg t.d. hafa lent í vandræðum með að kaupa íbúðir, þar sem borgin hafði þegar keypt svo mikið á árinu.

Um 8. tölul.

Nú er skilyrði fyrir beinni niðurgreiðslu ríkisins á lántöku sveitarfélaga til kaupa eða byggingar á félagslegum íbúðum að lán séu tekin hjá Íbúðalánasjóði. Þar sem sveitarfélögum bjóðast nú í auknum mæli hagstæðari lánakjör á almennum lánamarkaði heldur en hjá Íbúðalánastjóði er nauðsynlegt að auka skilvirkni þessa úrræðis með því að heimila slíkar niðurgreiðslur óháð því hver lánveitandinn er.

Um 9. 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 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 myndast 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 við stofnstyrki verði unnt að veita fyrirgreiðslu í formi lóða á kostnaðarverði og niðurfellingar gjalda. Miðað verði 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.

Með takmörkunum á arðgreiðslum er ekki átt við að arðgreiðslur verði óheimilar heldur einvörðungu að þeim verði takmörk sett, sem samrýmist kröfum um samfélagslega ábyrgð af hálfu rekstraraðila og heilbrigðum viðskiptaháttum á leigumarkaði. Takmarkanir á arðgreiðslum eiga því ekki að koma í veg fyrir að lífeyrissjóðir geti rekið leigufélög, enda ætti að vera hægt að haga arðgreiðslum út úr leigufélögum í eigu lífeyrissjóða á þann veg að það samræmdist samfélagslega ábyrgum rekstri.