



KÓPAVOGSBÆR
Húsnæðisnefnd

Alþingi
Erindi nr. P 122/1444
komudagur 24/3'98

Kópavogi, 24. mars 1998

Til háttvirtrar Félagsmálanefndar Alþingis,
b.t. Kristínar Ástgeirsdóttur formanns,
Þórshamri v/ Templarasund,
150 Reykjavík.

Hjálagt er umbeðin umsögn Húsnæðisnefndar Kópavogs um frumvörp til laga um húsnæðismál, 507. mál, og byggingar- og húsnæðissamvinnufélög, 508. mál sem lögð voru fyrir Alþingi á 122. löggjafarþingi 1997-1998.

Virðingarfyllst,
f. h. Húsnæðisnefndar Kópavogs,

Kristján Erlendur Haraldsson

Umsögn Húsnæðisnefndar Kópavogs um frumvarp til laga um
húsnæðismál, sem lagt var fyrir Alþingi á 122. löggjafarþingi
1997-1998

Hér á eftir verður eingöngu fjallað um þau atriði sem snúa að félagslegum íbúðum. Í 13. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir því að húsnæðisnefndir hætti allri umsýslu með eignaríbúðir fyrir láglaunafólk. Í stað þess eiga (samkv. 31. gr.) einstaklingar sem fylla þann láglaunahóp sem húsnæðisnefndirnar aðstoðuðu áður að fá beina fyrirgreiðslu frá íbúðalánasjóði í formi húsnæðisbréfa og viðbótarlána eftir umsögn húsnæðisnefnda og geta þeir þá valið íbúð á markaðnum eftir smekk þó með fyrirvara sbr. ákvæði III til bráðabirgða. Við þessa breytingu er starfssvið húsnæðisnefndanna orðið það lítið og starf þeirra og félagsmálanefnda farið að skarast það mikið að athugandi væri að fela félagsmálanefndum sveitarfélaganna þennan þátt og þar með fækka nefndum um eina.

Um þessi beinu lán og það frjálsræði sem því fylgir er ekkert nema gott eitt að segja en vandi mun samt fylgja þessu frjálsræði því að reynslan sýnir að þegar fjárfest er í íbúðarhúsnæði þá er íbúðarstærð valin við hæfi hvernar fjölskyldu og þörf fyrir stækkun kemur áður en varir. Þá er farið til fasteignasala og íbúðin sett í sölu. Af reynslu undanfarandi ára getur sala íbúða á frjálsum markaði tekið frá nokkrum mánuðum allt upp í tvö ár.

Í allri þessari umræðu hefur ekki verið minnst á það hagræði og sparnað sem falist hefur í því að húsnæðisnefndirnar hafa boðið út þær byggingaframkvæmdir sem eru á þeirra vegum og er óhætt að fullyrða að það hefur fram til þessa skilað sér í miklum mun lægri húsnæðiskostnaði á þéttbýlissvæðunum en markaðurinn býður þessum fjölskyldum upp á.

Rætt hefur verið um ör eigendaskipti í félagsíbúðakerfinu og það talið einn af ókostum þess. Öfugt við gagnrýnendur teljum við það jákvæða þróun ef fólk efnast það vel að það sjái sér fært að fara á frjálsa markaðinn og sýni að kerfið sé þess virði og skili því sem ætlast var til. Einnig má benda á að mikið er um að fjölskyldur í félagslegum íbúðum óski eftir stækkun þegar fjölskyldan hefur stækkað.

Ef keypt hefur verið ný íbúð í upphafi þá er nokkuð víst að við sölu hennar verða töluverð afföll af eigninni auk þess sem greiða verður sölubóknun til fasteignasalans auk auglýsingakostnaðar. Ennfremur er rétt að benda á að við þessa kerfisbreytingu verður eignamyndun miklum mun hægari en í núverandi kerfi. Þessi atriði gera því fjölskyldunum erfiðara fyrir að stækka við sig þó full þörf sé fyrir slíkt.

Vegna ákvæða 18. gr. um greiðslumat gerði Húsnæðisnefnd Kópavogs könnun á greiðslumati 122 fjölskyldna sem höfðu keypt íbúðir hjá nefndinni að undanfögnu og höfðu staðist greiðslumat miðað við greiðslubyrði 28% af brúttólaunum. Þessar sömu fjölskyldur voru greiðslumetnar miðað við 18% greiðslubyrði af brúttólaunum eins og frumvarpið gerir ráð fyrir. Kom þá í ljós að aðeins 11 fjölskyldur af þessum 122, eða 9% hefðu staðist greiðslumat samkvæmt frumvarpinu, 111 fjölskyldur eða 91% hefðu ekki staðist matið og þurft á leiguíbúðum að halda.

Þegar skoðaðar voru 186 umsóknir sem borist höfðu undanfarna 14 mánuði kom í ljós að aðeins 6 fjölskyldur hefðu staðist greiðslumat eða 3,30% af umsækjendum.

Þessi breyting ein mundi valda sprengingu á leigumarkaðnum og afleiðingarnar ekki fyrirsjáanlegar því augljóst er að sveitarfélögin hafa ekki fjárhagslegt bolmagn til þess að standa undir þeirri gífurlegu aukningu leiguhúsnæðis sem þyrfti að verða en í frumvarpinu er ákvæði í 5. grein þar sem sveitarstjórnir bera ábyrgð á og hafa frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.

Á síðastliðnum fimm árum hefur Húsnæðisnefnd Kópavogs afhent að jafnaði 49 nýjar íbúðir til umsækjenda auk 56 innlausnaríbúða á ári sem er meðaltal síðustu þriggja ára eða samtals 105 íbúðir á ári.

Sem dæmi um áætlaðan kostnað Kópavogsbæjar vegna leiguíbúða samfara því að þetta frumvarp verði að lögum.

Kostnaður á hverja leiguíbúð miðað við meðalverð kr 8.000.000,-

10% framlag sveitarfélags	kr. 800.000,-
1% lántökugjald af kr. 7.200.000,-	kr. 72.000,-
1,5% stimpilgjald af kr. 7.200.000,-	kr. 108.000,-
0,4% stimpilgjald af afsali kr. 8.000.000,-	kr. 32.000,-
Þinglýsingargjald af afsali og skuldabréfi	<u>kr. 2.400,-</u>
samtals	kr. 1.014.400,-

Í útreikningi er gengið út frá því að sveitarfélög þurfi ekki að greiða 5% framlag í tryggingasjóð sem mundi nema kr. 100.000,- í viðbót á hverja íbúð.

Ekki er heldur reiknað með fjármagnskostnaði í dæminu.

Miðað við að frumvarpið verði samþykkt óbreytt þá er varlega áætluð þörf fyrir 75 nýjar leiguíbúðir á ári næstu 4 árin og mun það kosta bæjarfélagið kr 76.080.000,- auk húsaleigubóta sem mundu nema u.þ.b. kr. 4.000.000,-. Heildarkostnaður yrði því samtals kr. 80.080.000,- á ári.

Með þessu frumvarpi er boðuð stefnubreyting í húsnæðismálum þjóðarinnar þar sem megináhersla er lögð á eflingu leigumarkaðarins á kostnað eignaríbúða.

3

Í umfjöllun um frumvarpið hefur gleymst að skoða þær auknu byrðar sem lagðar eru á þessa láglaunahópa strax í upphafi við kaup á húsnæði.

Ef við tökum dæmi af íbúð sem kostar kr. 5.000.000,- á markaðnum.

Kaupandi með viðbótarlán þyrfti að standa skil á kr. 634.900,- við kaupin sem skiptast í eftirtalda liði:

10% útborgun af kr. 5.000.000,-	kr. 500.000,-
1% lántökugjald af kr. 4.500.000,-	kr. 45.000,-
1,5% stimpilgjald af láninu + þinglýsingargjald kr. 1.200,-	kr. 68.700,-
0,4% stimpilgjald af afsali + þinglýsingargjald kr. 1.200,-	<u>kr. 21.200,-</u>
samtals	kr. 634.900,-

Ef sama dæmi er tekið miðað við núgildandi lög þarf kaupandi að standa skil á kr. 506.613,- við kaupin sem skiptast í eftirtalda liði:

Kaupverð kr. 5.000.000,- - 3,5% framlag sveitarfélags = Kr. 4.825.000,-

10% útborgun af kr. 4.825.000,-	kr. 485.500,-
0,5% lántökugjald af kr. 4.342.500,-	kr. 21.713,-
Þinglýsingargjald afsals og skuldabréfs	<u>kr. 2.400,-</u>
samtals	kr. 506.613,-

Mismunur á greiðslum við kaup íbúða samkvæmt frumvarpinu er því kr. **128.287,-** hærri en er skv. gildandi lögum auk þess er skuldin hærri sem nemur kr. **157.500,-** eða samtals kr. **285.787,-** sem greiða þarf meira fyrir íbúðina samkvæmt frumvarpinu.

Ef við tökum dæmi af íbúð sem kostar kr. 7.000.000,- þá þarf greiðsla við kaup að vera kr. **887.900,-** skv. frumvarpinu en samkvæmt núgildandi lögum kr. **708.298,-**.

Mismunur á greiðslum við kaup íbúða samkvæmt frumvarpinu er því kr. **179.602,-** hærri en er skv. gildandi lögum auk þess er skuldin hærri sem nemur kr. **220.500,-** eða samtals kr. **400.102,-** sem greiða þarf meira fyrir íbúðina samkvæmt frumvarpinu.

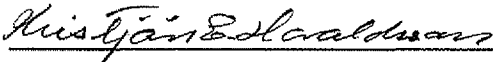
Ef við tökum dæmi af íbúð sem kostar kr. 9.000.000,- þá þarf greiðsla við kaup að vera kr. **1.140.900,-** skv. frumvarpinu en samkvæmt núgildandi lögum kr. **909.982,-**.

Mismunur á greiðslum við kaup íbúða samkvæmt frumvarpinu er því kr. **230.918,-** hærri en er skv. gildandi lögum auk þess er skuldin hærri sem nemur kr. **283.500,-** eða samtals kr. **514.418,-** sem greiða þarf meira fyrir íbúðina samkvæmt frumvarpinu.

4

Í framhaldi af þessu er rétt og skylt að fram komi að þær fjölskyldur sem keypt hafa íbúðir hjá Húsnæðisnefnd Kópavogs hafa í örfáum tilvikum átt fyrir útborguninni og oftast eru það þá eldri borgarar. Í flestum tilvikum hafa þær þurft að fá lán fyrir hluta eða jafnvel allri útborguninni enda hafa launakjör ekki gefið svigrúm til sparnaðar. Það er því mjög alvarlegt mál fyrir þennan láglaunahóp ef fram fer sem horfir og breytingar verða ekki gerðar á frumvarpinu.

f.h. Húsnæðisnefndar Kópavogs


Kristján E. Haraldsson