

Alþingi

Erindi nr. P 122/1505

komudagur 26.3.98



Félagsstofnun stúdenta

Stúdentaheimilinu v/Hringbraut

101 Reykjavík

Sími 561 59 59

Fax 561 10 26

Nefndarsvið Alþingis
b/t félagsmálanefndar
Þórshamri v/ Templarasund
150 Reykjavík

Reykjavík, 23. mars 1998

Umsögn Félagsstofnunar stúdenta um frumvarp til laga um húsnæðismál, 507. mál.

Inngangur.

Félagsstofnun stúdenta er sjálfseignarstofnun, stofnuð með lögum nr. 33, 1968 og tók til starfa 1. júní sama ár. Ein af sex megindeildum stofnunarinnar er rekstur stúdentagarða og hefur á undanförunum 12 árum átt sér stað mikil uppbygging við byggingu leiguíbúða fyrir stúdenta við Háskóla Íslands.

Á fyrrgreindu tímabili hafa verið byggðar 236 íbúðir en þar að auki eru 77 íbúðir nú í byggingu. Fjöldi íbúða á vegum Félagsstofnunar stúdenta verða alls 411 þegar því verkefni er lokið. Samkvæmt deiliskipulagi á þá enn eftir að byggja 124 íbúðir, eða 23%, en með því verður fjöldi íbúða alls 535 og gefst þá 715 stúdentum kostur á að búa á gördum eða 12,77%. Í dag býr 521 stúdent á stúdentagörðum eða 9,3% en stefna Félagsstofnunar stúdenta er að 15% stúdenta eigi kost á að búa á gördum. Samtals búa á stúdentagörðunum um 700 manns, þ.e. stúdentar, makar þeirra og börn.

Sérstakt átak hefur staðið yfir í byggingarmálum stúdenta frá árinu 1993 þegar fyrsta húsið í svokölluðu Ásgarðahverfi var tekið í notkun. Á fimm árum hafa 147 íbúðir í átta húsum verið teknar í notkun eða um 30 íbúðir á ári. Enn á eftir að reisa í hverfinu þrjú hús með samtals 124 íbúðum.

Eftir úthlutun íbúða til stúdenta á árinu 1997 reyndust um 230 vera á biðlista. Þess ber að geta að biðlistar eftir húsnæði á stúdentagörðum gefa alls ekki tæmandi upplýsingar um þörfina fyrir húsnæði. Ástæðan er sú að vegna mikillar eftirspurnar er úthlutað eftir úthlutunarreglum sem raða fólki í forgangs röð og margir stúdentar sjá ekki fram á að eiga möguleika á að fá úthlutun og sækja því ekki um.

Til að nálgast hina raunverulegu eftirspurn stúdenta eftir húsnæði á stúdentagörðum hafa verið gerðar kannanir sem leitt hafa margt áhugavert í ljós. Samkvæmt þeim hafa u.þ.b. 25% stúdenta áhuga á garðvíst eða um 1.400 stúdentar en það hlutfall er svipað því sem þekkist í nágrannalöndunum. Eins og sjá má er Félagsstofnun stúdenta fjarri því að uppfylla þessa eftirspurn þar sem einungis 521 stúdent eða 9,3% stúdenta búa á stúdentagörðunum í dag.

Úthlutun lána úr Byggingarsjóði verkamanna, er samsvara til 90% af byggingarkostnaði til 50 ára á 1% vöxtum, hefur lagt grunninn að uppbyggingu og rekstri stúdentagarðanna. Umsögnin beinist því fyrst og fremst að VIII. kafla frumvarpsins sem fjallar um lán til leiguíbúða og hvaða áhrif þær breytingar sem þar eru lagðar til myndu hafa á rekstur og frekari uppbyggingu leiguíbúða Félagsstofnunar stúdenta.

Athugasemdir við frumvarpið.

1. Í 2. gr. frumvarpsins eru skilgreiningar orða í lögnum. Þar kemur fram mismunandi merking á félagasamtökum og félögum en Félagsstofnun stúdenta flokkast í hóp félaga vegna rekstrarformsins. Í 9. gr. eru verkefni Íbúðarlánasjóðs skilgreind. Í öðrum tölulið kemur fram að sjóðurinn annist lánveitingar til sveitarfélaga og félagasamtaka til byggingar eða kaupa á leiguhúsnæði. Ekki er minnst á að félög eigi möguleika á lánveitingu og útilokar það aðgang sjálfseignarstofnana og þar með Félagsstofnunar stúdenta að lánnum úr sjóðnum. Í þessu tilliti er ekki samræmi á milli 9. gr. og 35. gr. þar sem félögum er veittur réttur til láns.

2. Ákvæði í fyrri lögum um valkvætt óendurkræft framlag sveitarfélaga sem nemur 3,5% af byggingarkostnaði er ekki í frumvarpinu og fellur því á framkvæmdaraðila. Gera má ráð fyrir að leiga þurfi að hækka um 1,25% vegna þessa. Félagsstofnun stúdenta hefur fengið framlag frá Reykjavíkurborg frá árinu 1993 og er sú upphæð á nafnverði um 22,5 milljónir króna.

3. Samkvæmt 48. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að skjöl vegna lána verði stimpilskyld en þau voru áður undanþegin. Miðað við 1,5% stimpilgjald er reiknað með að leiguverð þurfi að hækka um 0,6%.

4. Samkvæmt 38. gr. verða lán til leiguíbúða allt að 90% af byggingarkostnaði til 50 ára og er það jákvætt. Hinsvegar eru vaxtakjör breytileg og ákveðin ár hvert að fenginni umsögn Seðlabanka Íslands. Breytingar á vöxtum hafa gríðarleg áhrif á rekstur stúdentagarða og leiguverð eins og sjá má í eftirfarandi töflu. Í útreikningnum er notast við verð í mars 1998 á 36 fm2 einstaklingsíbúð á stúdentagörðum:

Vextir	1%	2%	3%	4%	5%
Leiguverð	21.581	23.197	24.811	26.428	28.042
Hækkun		7,49%	14,97%	22,46%	29,94%

Miðað við þá stefnu að Íbúðarlánasjóðurinn verði sjálfbær er ekki ólíklegt að vextir til þessa málaflokks verði nærri markaðsvöxtum. Ef vextir hækka t.d. úr 1% í 5% þyrfti leiguverð að hækka úr krónum 21.581 í krónur 28.042 eða um tæplega 30%. Eftirspurn stúdenta eftir slíkum íbúðum yrði ekki fyrir hendi og þyrfti að leysa húsnæðisvanda þeirra á annan hátt.

5. Frumvarpið gerir ekki ráð fyrir að veitt verði framkvæmdalán líkt og í núgildandi lögum. Að undanfögnu hafa lánin verið til 15 mánaða á 4,9% vöxtum. Þess í stað er bent á lánastofnanir. Gera má ráð fyrir að það geti valdið erfiðleikum að sækja fyrirgreiðslu í banka, auk þess sem gera má ráð fyrir að vextir hækki um nokkur prósentustig og þar með leiguverð íbúða.

6. Í ákvæðum til bráðabirgða nr. VII. Varasjóður. er gert ráð fyrir að Tryggingarsjóð sem framkvæmdaaðilar hafa greitt í er nemur 1% af byggingarkostnaði verði veitt í Varasjóð. Hlutverk Varasjóðs verði að bæta útlánatöp á viðbótarlánnum og kostnað vegna uppboðsmeðferðar eigna sem á hvíla viðbótarlán en hlutverk Tryggingarsjóðs er að bæta byggingargalla. Fleiri hundruð milljónir hafa verið greiddar í Tryggingarsjóð en einungis lítill hluti nýttur til að bæta byggingargalla. Félagsstofnun stúdenta vill gera að tillögu sinni

að það fæ sem framkvæmdaaðilar hafa lagt til hans verði endurgreitt hlutfallslega til frekari uppbyggingar eða til lækkunar leigu á núverandi íbúðum þeirra aðila, í stað þess að gera hann upptækan eins og í raun má segja að lagt sé til.

7. Í ákvæðum til bráðabirgða nr. VIII. Fjárframlög. er gert ráð fyrir að á árunum 1999 og 2000 verði Íbúðarlánasjóð heimilt að veita lán til leiguíbúða með niðurgreiddum vöxtum og skuli fjöldi og upphæð lána taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum vegna niðurgreiðslu vaxta. Í umsögn fjármálaráðuneytis um frumvarpið er einungis gert ráð fyrir veitingu 50 lána á þessu tveggja ára tímabili, þ.e. 25 íbúðir á ári. Á árunum 1994 - 1996 voru umsóknir eftir leiguíbúðum á bilinu 269 til 293 á ári og er því einungis verið að veita lánunum til tæplega 10% af þeim fjölda. Félagsstofnun stúdenta hefur á undanförunum 7 árum fengið úthlutað á bilinu 20 til 40 íbúðum á ári og er enn full þörf á slíkum fjölda árlega. Ljóst er því að umræddur fjöldi úthlutuna gengur mjög skammt til að fjölga leiguíbúðum sem er rætt um sem eitt að meginmarkmiðum frumvarpsins.

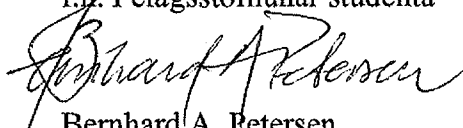
Niðurlag.

Að óbreyttu frumvarpi má gera ráð fyrir að uppbygging námsmannaíbúða dragist stórlega saman á næstu árum. Niðurfelling 3,5% framlags sveitarfélaga, álag stimpilgjalda og dýrari framkvæmdalán hafa áhrif til hækkunar byggingarkostnaðar og þar af leiðandi til hækkunar leiguverðs til stúdenta. Vaxtakjör er sú breyta sem mestu máli skiptir og óvissa um þau gerir alla áætlanagerð erfiða en eins og komið hefur fram hefur hækkun vaxta úr 1% í 5% áhrif á hækkun leigu er nemur tæplega 30%. Óvissa um lánaþyrngreiðslu er að sama skapi allri langtíma áætlunargerð og stefnumótun fjötur um fót.

Tillögur Félagsstofnunar stúdenta eru á þá leið að í lögum um húsnæðismál komi fram valkvæði sveitarfélaga til að styrkja aðila sem byggja félagslegt húsnæði um sem nemur gatnagerðagjöldum. Félagslegir aðilar fái undanþágu frá stimpilgjöldum og að vextir af lánunum verði fastir og nemi 1%. Tryggingarsjóði verði skipt upp og endurgreiddur hlutfallega til þeirra aðila sem greitt hafa í hann á undanförunum árum. Þá verði úthlutunum lána á árunum 1999 og 2000 fjölgað úr 50 íbúðum í 500 íbúðir til að koma á móts við aukna þörf á leiguhúsnæði og til að leysa brýnan vanda félagslegra aðila.

Félagsstofnun stúdenta hefur litið á uppbyggingu stúdentagarða og rekstur þeirra sem hluta að lausn þess húsnæðisvanda sem almennt steðjar að. Húsnæðisvandi stúdenta er enn fyrir hendi og þarf að leysa hann á annan hátt ef Félagsstofnun stúdenta er ekki gert kleift að sinna því hlutverki. Eftirspurn eftir heppilegu húsnæði fyrir stúdentar er langt umfram framboð og hafa á undanförunum árum ríkt erfiðleikar á leigumarkaðinum seinni part sumars og á haustin. Tekjulitlir stúdentar, flestir utan að landi, njóta leiguhúsnæðis hjá Félagsstofnun stúdenta í 1 - 6 ár á meðan á námi stendur. Um er að ræða fyrirkomulag sem stúdentar og stjórnvöld hafa ítrekað lýst yfir ánægju sinni með. Félagsstofnun stúdenta hefur fullan huga á að halda uppbyggingunni áfram en lýsir yfir áhyggjum sínum ef frumvarpið verður samþykkt í óbreyttri mynd og vonast til að hæstvirt félagsmálanefnd skoði vandlega þau atriði sem hér hefur verið minnst á.

Virðingarfyllt
f.h. Félagsstofnunar stúdenta



Bernhard A. Petersen
framkvæmdastjóri