

Nefndasvið Alþingis
Félagsmálanefnd Alþingis
Þórshamri við Templarasund
150 Reykjavík.

Alþingi
Erindi nr. P 122/1549
komudagur 26.3.'98

UMSÖGN UM FRUMVARP UM HÚSNÆÐISMÁL

Húsnæðisnefnd Akureyrar hefur farið yfir frumvarp til laga um húsnæðismál á fundi sínum 26. mars 1998. Nefndin telur að frestur sem gefinn sé til yfirferðar í jafn viðamiklu máli og hér er á ferðinni sé allt of stuttur. Í minnispunktum nefndarinnar sem eru meðfylgjandi er farið yfir helstu atriði sem breytast með nýju frumvarpi og síðan er lagt mat á áhrif þeirra fyrir Akureyri og notendur sem eru kaupendur og seljendur félagslegra íbúða. Ljóst er að mörgum spurningum er ósvarað um hvaða áhrif þetta frumvarp hefur á rekstur sveitarfélaga og hag fjölskyldna. Hér er um að ræða miklar breytingar á húsnæðislöggjöf landsmanna og er betra að flýta sér hægt og sjá fyrir alla enda áður en ráðist er í breytingarnar. Mjög margt í frumvarpinu er óskýrt og ekki hugsað til enda. Lagatexti þarf að vera skýr og þannig að sem minnst þurfi að setja að reglugerðarákvæðum. Gæta þarf að samræmingu við fyrri lög og eðlilegast væri að samin væri alveg ný löggjöf um húsnæðismál þegar um svo miklar breytingar er að ræða. Meginn tilgangurinn með frumvarpinu virðist vera sá að draga úr aðstoð ríkisins við húsnæðisöflun landsmanna og færa meira á hendur sveitarfélaga í formi leiguíbúða. Skyldur sveitarfélaga gagnvart sínum íbúum eru miklar, en takmörk eru fyrir því hvað fjárhagur sveitarfélaga þolir mikla aukningu í útgjöldum án þess að tekjur komi á móti.

Húsnæðisnefnd Akureyrar óskar eftir að tekið verði mið af eftirtöldum athugasemdum við gerð frumvarps um húsnæðismál.

- Samin verði ný heildarlöggjöf um húsnæðismál.
- Mjög margt í lögnum er óljóst og þarfnast nánari skýringar.
- Dregið verði sem mest úr þeim atriðum sem ákveða á af ráðherra og í reglugerðum.
- Ljóst er að með frumvarpinu er verið að þrengja verulega möguleika fjölskyldna og einstaklinga á að kaupa sína eigin íbúð og tryggja sér þannig öryggi í húsnæðismálum. Ef ætlunin er með frumvarpinu að draga úr því að fólk geti keypt sér íbúð þarf að koma til aukning í niðurgreiddum lánnum til leiguíbúða. Í frumvarpinu er enga tryggingu að finna fyrir því.
- Tryggt verði að vextir til leiguíbúða á vegum sveitarfélaga hækki ekki.
- Tryggt verði að vextir hjá þeim sem búa í félagslegum íbúðum í dag hækki ekki.
- Sveitarfélögum verði tryggt fjármagn til að fjölga leiguíbúðum.
- Tekin verði út ábyrgð sveitarfélaga á viðbótarláni. Lánveiting verði áfram á ábyrgð ríkisins.
- Ákvæði í 40. gr um kaupleigusamninga má fella út hefur engan tilgang í frumvarpinu.
- Tryggja þarf að framlag ríkisins í varasjóð til afskrifta á íbúðum yfir markaðsverði dugi fyrir allri afskriftinni. Í umsögn frá Fjármálaráðuneyti er gert ráð fyrir að afskriftir eldri lána sé óverulegur en geti orðið allt að 10 m. kr. á ári. Afskrift þessi er stórlega vanmetin.
- Tryggingasjóður vegna byggingargalla verði rekin áfram og haldið aðskildum frá öðrum þáttum varasjóðsins.
- Er ætlunin með kærunefndunum að þær geti haft lokaorðið við úthlutun viðbótarlána?
- Tryggja þarf að þeir sem skrifað hafa undir kaupsamning í nýbyggingum á árinu 1998 (vegna framkvæmdalána ársins 1998) en fá íbúðir afhentar á árinu 1999 kaupi samkvæmt eldri lögum. Það sama gildi um alla þá sem fá úthlutun í endursöluíbúðum fram til áramóta 1998/1999.
- Er hægt að breyta gerðum kaupleigusamningum? Tryggja verður að hægt sé að breyta kjörum á lánnum til þeirra sem skrifað hafa undir samning með kauprétti.
- Skattlagning húsaleigubóta verði afnumin til samræmis við aðrar bætur.
- Oft hefur verið rætt um það að komið væri á fót hvetjandi sparnaðarleiðum í skattakerfinu fyrir ungt fólk sem vill leggja fyrir til íbúðarkaupa. Húsnæðissparnaðarreikningar voru visir að því sem var síðan lagt af þegar notkun var farin að aukast. Æskilegt er að komið verði á slíkum hvata í skattakerfið, af hverju á ekki að borga fólk fyrir að spara alveg eins og að borga því fyrir að skulda?
- Hlutverk húsnæðisnefnda óljóst og er hálf vandræðalegt samsafn ólíkra verkefna.

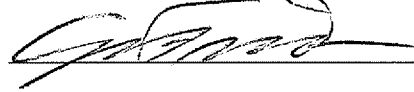
Þó að erfitt sé að meta ýmsa þætti frumvarpsins er ljóst að útgjöld Akureyrarbæjar til húsnæðismála aukast verulega verði frumvarpið samþykkt óbreytt. Í greinagerð með frumvarpinu er ekki að finna neinn útreikning á því hvað þetta kostar sveitarfélögin enda kannski ekki auðvelt að reikna dæmið þar sem svo margir þættir sem snerta þessa lagasetningu eru óljósir og á að ákveða síðar. Það er óviðunandi fyrir sveitarfélögin og alla sem málið varðar að svo margir þættir séu ómótaðir og eigi að ákveðast síðar.

Húsnæðisnefnd Akureyrar óskar eftir því að tekið verði tillit til athugasemda nefndarinnar við frumvarpið og vonast til vandað verði til alls undirbúnings við svo veigamikla lagasetningu sem hér er á ferðinni. Ef nánari upplýsinga er óskað eru þær fúslega veittar.

Akureyri 26. mars 1998

Virðinarfyllst

f.h. húsnæðisnefndar Akureyrar



MINNISPUNKTAR UM FRUMVARP TIL LAGA UM HÚSNÆÐISMÁL

FRUMVARPIÐ

Í frumvarpi til laga um húsnæðismál er lagt til að byggingum og kaupum á félagslegum eignaríbúðum á vegum húsnæðisnefnda verði hætt. Framkvæmdarlán lögð af og núverandi félagslegu kerfi verði lokað. Kaupskylda verði afnumin við endursölu. Þegar íbúð er seld verður hún annað hvort seld á almennum markaði eða breytt í leiguíbúð.

Nýtt lánakerfi.

Nýtt kerfi á að taka við í formi húsbrefa 65-70% láns og 20-25% viðbótarláns. Í greinargerð með frumvarpi er gert ráð fyrir að 10% eigið framlag íbúðarkaupenda sé ófrávíkjanlegt skilyrði fyrir aðgangi að lánaþyrirgreiðslu til félagslegra eignaríbúða. Þeir sem ekki eiga sparnað til íbúðarkaupa er ætlað að fara á leigumarkað. Félagslegri jöfnun verði hætt, annarri en með vaxtabótakerfinu. Hámarks lánstími verði 40 ár og vextir 5.1%. Heimilt er að mæta rekstrarkostnaði og útlánatöpum með vaxtaálagi. Viðbótarlán (jafngreiðslulán) er afborgunarlaust fyrsta árið og hámarkslánstími 40 ár. Starfræktur skal sérstakur varasjóður í eigu og ábyrgð sveitarfélaga sem Íbúðalánasjóður varðveitir (45.gr.). Sveitarfélög greiða 5% af viðbótarláni í framlag í varasjóð vegna tapaðra viðbótarlána. Heimilt er að hækka eða lækka hlutfallið og skal það endurskoðað a.m.k á eins árs fresti. Sveitarfélögin bera ábyrgð á að varasjóðurinn standi undir skuldbindingum sínum (2.8.). Sveitarfélögum er heimilt að takmarka fjölda viðbótarlána ef fyrirséð er að víkja verði frá fjárhagsáætlun sveitarfélags eða þau raski í verulegum atriðum fjárhag þess. Sveitarfélögum er heimilt að ákveða að tiltekinn hluti viðbótarlána skuli fara til að mæta endursölu innleystra íbúða, enda taki söluverð slíkra íbúða mið af markaðsverði (III). Stimpilgjöld verða greidd af lánum 1,5% og 0,4% af afsali, viðbótarlán verða stimpilfrjáls. Stjórn sjóðsins ákveður lántökugjald, er í dag 0,5%. Söluverður fer úr 1% í 1.7 til 2% af söluverði.

Eignaríbúðir.

Kaupskylda sveitarfélaga er óbreytt á þeim íbúðum sem eru í eldra kerfi. Þegar íbúð er seld verður hún annaðhvort seld á almennum markaði eða breytt í leiguíbúð. Óvíst er hvað gert verður með vextina hjá þeim sem búa við eldra kerfið.

Varasjóð á einnig að nota til að greiða niður áhvilandi lán frá BV. við innlaun á íbúðum. Hámarks niðurgreiðsla má nema mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði þeirrar íbúðar, sem um ræðir þó aldrei fyrr en íbúð er orðin eign sveitarfélagsins. Ekki verður betur séð en sveitarfélögin þurfi að greiða, 10% af verðmun íbúðar við innkaup og endursölu og eignarhlut seljanda umfram 10% af söluverði. Söluhagnaður vegna innleystra íbúða á að renna í varasjóðinn. Hvað gerist ef tekjur varasjóðsins standa ekki undir þeim útgjöldum sem fylgja því að selja íbúð á almennum markaði? Sveitarfélög eru ábyrg ef sjóðurinn stendur ekki undir skuldbindingum. Samkvæmt fylgiskjali IV umsögn fjármálaráðuneytisins er ætlað að framlag ríkisins í varasjóð sé óverulegt eða geti orðið allt að 10 m. kr. á ári. Hvað þurfa sveitarfélögin að borga mikið í afskriftir á íbúðarverði?

Leiguíbúðir.

Íbúðarlánasjóðurinn lánar sveitarfélögum og félagasamtökum lán til byggingar eða kaupa leiguíbúða. Vextir verða breytilegir, lánshlutfall 90% og lánstími allt að 50 ár. Vextir verða ákveðnir árlega í tengslum við fjárhagsáætlun Íbúðalánasjóðsins (38. grein). Óheimilt verður að selja íbúðir sem á hvíla lán til leiguíbúða (38. gr.). Á árunum 1999 og 2000 er Íbúðalánasjóði heimilt að veita lán til leiguíbúða sbr. (VIII) með niðurgreiddum vöxtum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætluðum kostnaði vegna niðurgreiðslu vaxta. Í umsögn Fjármálaráðuneytis er miðað við að veitt verði lán til allt að 50 leiguíbúða á næstu tveimur árum. Hver verða vaxtakjör á lánum til leiguíbúða? Verða vextir hækkaðir á félagslegu leiguíbúðunum sem fyrir eru? Samkvæmt frumvarpinu er ráðherra heimilt með reglugerð að ákveða leigugjald.

Leiga á kaupleiguíbúðum.

Leigjendur þurfa að nýta kauprétt fyrir 31. desember 1998. Að þeim tíma liðnum fellur kaupréttur niður. Húsnæðisnefndir skulu tilkynna leigjendum þremur mánuðum fyrir gildistöku laganna um þennan frest (V. grein). Er hægt að breyta gerðum samningum? Kaupleiguákvæði 40. grein í frumvarpi?

Nýframkvæmdir.

Kaupendur sem keypt hafa íbúð á framkvæmdarstigi samkvæmt eldra kerfi og ekki verða tilbúnar til afhendingar og uppgjörs fyrr en eftir gildistöku nýrra laga verður veitt lán á grundvelli breyttra laga. Húsnæðisnefndir tilkynni kaupendum þessa breytingu a.m.k 3 mánuðum fyrir gildistöku laganna (VI grein).

Íbúðalánasjóður.

Tekjur Íbúðalánasjóðsins verða afborganir, vextir og sala húsnæðisbréfa, þær eiga að fjármagna verkefni sem sjóðnum er falið samkvæmt lögum. BR. og BV. verða lagðir niður og sameinaðir. Íbúðalánasjóðurinn tekur við hlutverki, eignum, skuldum og skuldbindingum BV og BR. Ekki er svo að skilja að framlög komi frá ríki til sjóðsins nema á árunum 1999 og 2000 vegna leiguíbúða.

Hlutverk húsnæðisnefnda samkvæmt frumvarpinu er:

Að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og að hafa milligöngu um, og eiga frumkvæði að því, að aflað verði húsnæðis í því skyni og aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun.

Að leggja mat á þörf einstaklinga, sem búa við erfiðar aðstæður, á viðbótarláni og hvort þeir uppfylli skilyrði í því efni.

Að hafa milligöngu um lántöku hjá Íbúðarlánasjóði f.h. sveitarfélags til öflunar leiguíbúða fyrir einstaklinga.

Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf í húsnæðismálum og um húsaleigusamninga.

Að aðstoða aldraða og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o. fl.

ÁHRIF BREYTINGA.

Kaupendur og seljendur.

Hvaða áhrif hefur breytingin á hag notenda, sem eru kaupendur og seljendur félagslegra íbúða. Ljóst er að kaupskylda sveitarfélaga er mikil trygging fyrir þá sem kaupa sér félagslegar íbúðir ekki síst fyrir þá sem búa úti á landi þar sem markaðsverð hefur farið lakkandi og er undir byggingarkostnaði. Hægt er í dag að selja félagslegar íbúðir með litlum fyrirvara. Verðlækkunin á nýbyggingu á almennum markaði er hröðust fyrstu árin. Verðlag á íbúðum á almennum markaði hefur ekki haldið í við lánskjaravísitölu á síðustu árum. Því hefur það verið mikil trygging fyrir eigendur félagslegra íbúða hér á Akureyri að ganga að því tryggja að geta selt íbúð sína með litlum fyrirvara. Ekki má líta fram hjá því að þeir sem kaupa félagslegar íbúðir eru eignalitlir og tekjulágir og hafa ekki efni á að axla þá áhættu sem fylgir sveiflum í markaðsverði á íbúðum. Þegar láns hlutfall er orðið 90% þá þarf ekki mikið út af að bera til þess að aleigan og oft margra ára sparnaður sé horfin og jafnvel að höfuðstóllinn sé orðinn negatífur.

Ef allt verður sett á frjálstan markað er líklegt að verð á ódýrari íbúðum hækki vegna aukinnar eftirspurnar. Oft eru það íbúðirnar sem eru í verstu ástandi. Fjölskyldurnar sem eru að kaupa þessar íbúðir eru oftast með minnstu greiðslugetuna og hafa því ekki efni á að gera nauðsynlegar endurbætur. Til þess að ráðast í endurbætur þarf að taka bankalán. Við það eykst greiðslubyrðin verulega og það sem verra er að oftast eykst verðgildi íbúðarinnar í litlu hlutfalli við þá fjármuni sem eytt er í endurbætur og því getur þurft að greiða með íbúðinni í sölu. Einnig má ætla að þar sem fjárráðin eru mjög takmörkuð þá verði gæði framkvæmdanna oft ekki sem skyldi. Ætla má að þróunin gæti orðið sú að ákveðin hverfi (úthverfi) þar sem húsnæði er ódýrara laði til sín kaupendur með minni kaupgetu. Kostirnir fyrir kaupendur félagslegra íbúða í dag er að þeir fá húsnæði í góðu ástandi. Þegar þú kaupir veistu hvað þú átt í íbúðinni m.v. að búíð sé í íbúðinni í ákveðið mörg ár. Einnig má ætla að það sé ákveðin trygging fyrir kaupendur að kaupa sér íbúð hjá húsnæðisnefnd þar sem að eftirlit er með framkvæmdum á byggingartíma og íbúðir yfirfarnar við hverja endursölu. Kostirnir eru hugsanlega

meira frjálsræði við val á íbúð. Mögulegur gróði ef raunhækkun verður á fasteignaverði á almennum markaði.

Lán frá BV í dag er afborgunarlaust fyrsta árið. Það hjálpar mörgum til við að borga útborgun. Í nýja frumvarpinu er gert ráð fyrir að vextir verði hækkaðir í 5.1% og að félagslegri jöfnun í formi niðurgreiddra vaxta verði hætt. Til lækkunar komi vaxtabætur eins og áður var. Greiðslubyrði af einni milljón er kr. 3.200- en fer í um kr. 5.000 á mánuði. Viðbótarlán hafa hjálpað mörgum til að komast inn í félagslegar íbúðir og hafa þau í flestum tilfellum verið mikil aðstoð fyrir kaupendur til að tryggja sér öruggt húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Yfir 60% umsækjenda hjá húsnæðisnefnd Akureyrar eiga lítið upp í útborgun. Eflaust liggja margar ástæður fyrir því hvað erfitt er fyrir fólk að leggja fyrir í dag. Þar má nefna að dýrt er fyrir fjölskyldur og einstaklinga að vera á leigumarkaðnum og að laun í landinu eru lág. Því er lítil afgangur til að hægt sé að leggja fyrir í sparnað. Ljóst er að flestir sem eru að kaupa íbúðir í dag þurft að taka lán fyrir stórum hluta af útborgun og velja það frekar heldur en að vera á leigumarkaðnum. Þar sem það er oftast ódýrara auk þess sem fjölskyldunni er tryggt öruggt húsnæði. Oft hefur verið rætt um það að komið væri á fót hvetjandi sparnaðarleiðum í skattakerfinu fyrir ungt fólk sem vill leggja fyrir til íbúðarkaupna. Húsnæðissparnaðarreikningar voru vísir af því sem var síðan lagt af þegar notkun var farin að aukast.

Hvaða áhrif hefur breytingin á greiðslugetu og eignamyndun.

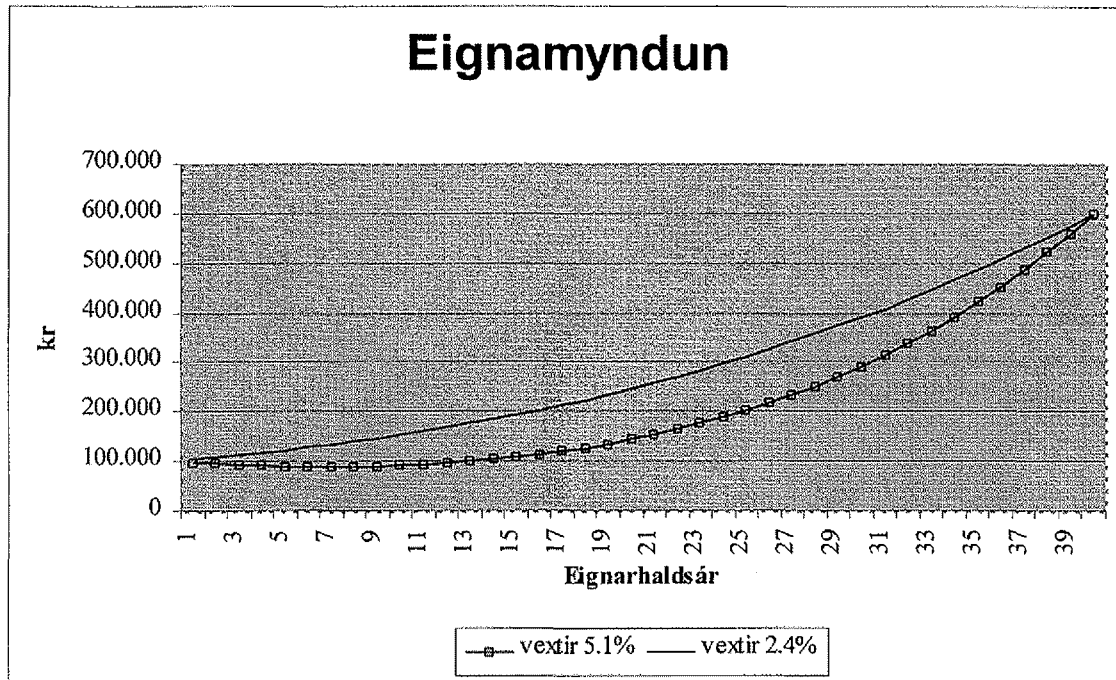
Í frumvarpi til laga um húsnæðismál er gert ráð fyrir að öll lánaþyrirgreiðsla færist yfir í húsbrefakerfið. Vextir verða hækkaðir í markaðsvexti og fasteignaveðbréf verða gefin út, sem skipt verður í húsbref. Afföll af húsbrefum ráðast af markaðsverði bréfanna hverju sinni. Viðbótarlán verða lögð af. Hámarkslánshlutfall verður 90%. 10% eigið framlag íbúðarkaupenda sé ófrávikjanlegt skilyrði fyrir aðgangi að lánaþyrirgreiðslu til félagslegra eignaríbúða.

Ljóst er að hér er verið að þrengja verulega möguleika fjölskyldna og einstaklinga á að kaupa sína eigin íbúð og tryggja sér þannig öryggi í húsnæðismálum. Þegar vextir hækka minnkar afborgunarhluti í greiðslu fyrstu árin og vaxtahluti verður meiri, sem þýðir að eignamyndun verður hægari. Fyrning í félagslega kerfinu í dag er 1% og ætla má að það sé lágt miðað við raunveruleikann hér á Akureyri. Þegar árin líða þarfnast íbúðin endurbóta og skipulag íbúðar og húsaagerðir úreldest. Ljóst er að 20 ára gömul íbúð selst ekki á verði nýbyggingar nema hún hafi þá öll verið endurnýjuð með tilheyrandi kostnaði fyrir eigandann. Á Akureyri hefur hækkun á verði fasteigna ekki haldið í við lánskjaravísitölu á tímabilinu 1992 til 1997.

Þróun fasteignaverðs í fjölbýlishúsum á Akureyri og hækkun lánskjaravísitölu til samanburðar.

ÁR	Verð kr/fm	Hækkun	Lánskjaravísitala	Hækkun
1992	65.521	100,0%	3210	100,0%
1993	64.591	98,6%	3280	102,2%
1995	64.353	98,2%	3398	105,9%
1996	65.334	99,7%	3493	108,8%
1997	65.692	100%	3542	110%

Sett er upp línurit með eignamyndun þar sem vextir eru 2.4% og hins vegar 5.1% og notuð er 1% fyrning í báðum tilfellum. Lánstími er 40 ár. Vextir hafa afgerandi áhrif á eignamyndun, þar sem ef vextir eru hærri þá borgast lánið hægar niður og eignamyndun er hægari. Ef lánstími er styttri er eignamyndun hraðari en vextir hafa sömu áhrif og áður.



Ef vextir verða hækkaðir í 5.1% og vaxtabætur verða óbreyttar kallar það í flestum tilfellum á lægra greiðslumat og meiri greiðslubyrði hjá einstaklingum og fjölskyldum. Það sem gerist er að vaxtagreiðslur tvöfaldast og að kaupendur þurfa að borga alla vexti umfram hámarkið í vaxtabótum. Í dæmunum hér á eftir sést að mestu munar í greiðslubyrði fyrsta árið þó munurinn sé í flestum tilfellum allan lánstímann mikill, ef litið er á hann sem hlutfall af tekjum viðkomandi. Enn meiru munar ef reiknað er með að taka þurfi lán fyrir 10% útborgun, sem meirihlutinn af kaupendum þarf að gera að einhverju marki. Lántökugjald fékkst oft endurgreitt í formi vaxtabóta í eldra kerfi. Samkvæmt frumvarpinu verða félagsleg lán ekki lengur stimpilfrjáls og lántökugjald verður áfram greitt af lánnum. Ljóst er að lántöku- og stimpilkostnaður fæst sjaldan endurgreiddur í vaxtabótum, þar sem hámarks endurgreiðslu er náð. Þannig má vera ljóst að í flestum tilfellum er kostnaðurinn hjá kaupendum mun meiri á fyrsta ári. Hér gæti verið um að ræða kr. 150.000- til 300.000-.

Hér á eftir eru sýnd nokkur dæmi um greiðslubyrði fyrir og eftir breytingu. Reiknað er með að kaupendur eigi 10% af kaupverði. Í töflunum má sjá hvað afborgunarhlutinn minnkar í greiðslu við hækkun vaxta úr 2.4% í 5.1%. Á því sést að eignamyndun verður hægari með hækkandi vöxtum. Vaxtagreiðslur meira en tvöfaldast þó draga vaxtabætur nokkuð úr þeim mun. Greiðslubyrðin hækkar hjá tekjulægsta hópnum en getur eitthvað minnkað í ákveðnum tilfellum þegar tekjur hækka. Ljóst er að flestir sem eru að kaupa sér íbúð í dag þurfa að taka sér lán fyrir útborgun að hluta eða að öllu leyti. Greiðslubyrði þeirra eykst væntanlega í flestum tilfellum þar sem þeir fá ekki vaxtabætur út á vexti af því láni þar sem vaxtabætur hafa náð hámarki. Það sama á við um lántökukostnað og stimpilgjaldið í nýja kerfinu. Reiknað er með að í eldra kerfi séu kaupendur í greiðsluþjónustu í banka og jafni útgjöldum niður á mánuði að teknu tilliti til vaxtabóta.

Kaupverð 5 milljónir króna.

LAUN	70.000 kr/ mánuði FYRIR BREYTINGU				Einstaklingur EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	108.000	57.600	50.400	36.352	229.500	140.903	124.949
2 ár	63.244	108.000	57.600	113.644	38.206	227.646	140.903	124.949
3 ár	64.761	106.482	56.082	115.161	40.155	225.698	140.903	124.950
4 ár	66.316	104.928	54.528	116.716	42.203	223.650	140.903	124.950
5 ár	67.907	103.336	52.936	118.307	44.355	221.497	140.903	124.949
6 ár	69.537	101.707	51.307	119.937	46.617	219.235	140.903	124.949

LAUN	90.000 kr/mánuði FYRIR BREYTINGU				Einstaklingur EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	108.000	43.200	64.800	36.352	229.500	140.903	124.949
2 ár	63.244	108.000	43.200	128.044	38.206	227.646	140.903	124.949
3 ár	64.761	106.482	41.682	129.561	40.155	225.698	140.903	124.950
4 ár	66.316	104.928	40.128	131.116	42.203	223.650	140.903	124.950
5 ár	67.907	103.336	38.536	132.707	44.355	221.497	140.903	124.949
6 ár	69.537	101.707	36.907	134.337	46.617	219.235	140.903	124.949

Kaupverð 7 milljónir króna.

LAUN	80.000 kr/ mánuði FYRIR BREYTINGU				Einstætt foreldri EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	151.200	93.600	57.600	50.893	321.300	181.212	190.981
2 ár	88.541	151.200	93.600	146.141	53.489	318.704	181.212	190.981
3 ár	90.666	149.075	91.475	148.266	56.217	315.977	181.212	190.982
4 ár	92.842	146.899	89.299	150.442	59.084	313.109	181.212	190.981
5 ár	95.070	144.671	87.071	152.670	62.097	310.096	181.212	190.981
6 ár	97.352	142.389	84.789	154.952	65.264	306.929	181.212	190.981

LAUN	100.000 kr/mánuði FYRIR BREYTINGU				Einstætt foreldri EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	151.200	79.200	72.000	50.893	321.300	181.212	190.981
2 ár	88.541	151.200	79.200	160.541	53.489	318.704	181.212	190.981
3 ár	90.666	149.075	77.075	162.666	56.217	315.977	181.212	190.982
4 ár	92.842	146.899	74.899	164.842	59.084	313.109	181.212	190.981
5 ár	95.070	144.671	72.671	167.070	62.097	310.096	181.212	190.981
6 ár	97.352	142.389	70.389	169.352	65.264	306.929	181.212	190.981

Kaupverð 9 milljónir króna.

	LAUN 130.000 kr/ mánuði				Hjón			
	FYRIR BREYTINGU				EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	194.400	100.800	93.600	65.434	413.100	233.015	245.519
2 ár	113.838	194.400	100.800	207.438	68.771	409.763	233.015	245.519
3 ár	116.570	191.668	98.068	210.170	72.279	406.256	233.015	245.520
4 ár	119.368	188.870	95.270	212.968	75.965	402.569	233.015	245.519
5 ár	122.233	186.005	92.405	215.833	79.839	398.695	233.015	245.519
6 ár	125.167	183.072	89.472	218.767	83.911	394.623	233.015	245.519

	LAUN 160.000 kr/ mánuði				Hjón			
	FYRIR BREYTINGU				EFTIR BREYTINGU			
	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals	Afborgun	Vextir	Vaxtabætur	Samtals
1 ár	0	194.400	79.200	115.200	65.434	413.100	233.015	245.519
2 ár	113.838	194.400	79.200	229.038	68.771	409.763	233.015	245.519
3 ár	116.570	191.668	76.468	231.770	72.279	406.256	233.015	245.520
4 ár	119.368	188.870	73.670	234.568	75.965	402.569	233.015	245.519
5 ár	122.233	186.005	70.805	237.433	79.839	398.695	233.015	245.519
6 ár	125.167	183.072	67.872	240.367	83.911	394.623	233.015	245.519

SVEITARFÉLÖG.

Margir kaupendur félagslegra íbúða fá ekki greiðslumat til að kaupa íbúð eftir að vextir verða hækkaðir og lánafyrirkomulagi breytt. Viðbótarlán verða lögð af og krafa um 10% framlag kaupenda verður skilyrði fyrir kaupum. Þessar breytingar kalla á aukid framboð hjá sveitarfélögum á leiguhúsnæði. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að Íbúðarlánasjóður láni til leiguíbúða. Lánað verður 90% til allt að 50 ára. Ekki er ákveðið á hvaða vöxtum. Ljóst er að líkur eru á að vextir verði hækkaðir til leiguíbúða. Á árunum 1999 og 2000 er Íbúðarlánasjóði heimilt að veita lán til leiguíbúða með niðurgreiddum vöxtum. Fjöldi og upphæð lána skal taka mið af framlagi ríkissjóðs á fjárlögum og áætlðum kostnaði vegna niðurgreiðslu vaxta. Í umsögn Fjármálaráðuneytisins er gert ráð fyrir að ríkið niðurgreiði vexti til 50 leiguíbúða á árunum 1999 og 2000. Hver verða vaxtakjör á lánnum til leiguíbúða? Verða vextir hækkaðir á félagslegu leiguíbúðunum sem fyrir eru? Ef vextir hækka úr 1% í 5% þá hækkar leiguverð sem er í dag kr. 30 þúsund á mánuði í um kr 60 þúsund á mánuði. Samkvæmt frumvarpinu er ráðherra heimilt með reglugerð að ákveða hámarks leigugjald. Í dag eru í gildi reglur um hámarks leigugjald á félagslegum íbúðum. Inn í það leigugjald má ekki reikna álag vegna leigutaps. Væri ekki réttara að framlag sveitarfélaganna í varasjóð sé ætlað til að standa undir hugsanlegu leigutapi vegna leiguíbúða sveitarfélaga. Af hverju eiga sveitarfélögin að bera ábyrgð á lánveitingum úr Íbúðarlánasjóði? Ríkið ber ábyrgð á lánveitingum úr BV? Ljóst er að því geta fylgt mikil útgjöld fyrir sveitarfélögin þar sem þau þurfa að borga í sjóðinn í hvert sinn sem viðbótarlán er veitt. Hver verður eftirspurnin eftir viðbótarlánnum? Er ekki erfitt fyrir sveitarfélögin að fara að stjórna hverjir fá þetta viðbótarlán úr Íbúðarlánasjóðnum. Eiga sveitarfélögin að ráða hvað þau eru tilbúin að lána mörgum, eða á framboð eftir lánnum að ráða? Ef við gerum ráð fyrir að 70 kaupendur tækju viðbótarlán á ári hér á Akureyri þá kostar það Akureyrarbæ um kr. 6 milljónir á ári. Á síðasta ári greiddi bærinn um kr. 5 milljónir í 3.5% framlag vegna félagslegra íbúða.

Hvað þarf að fjölga leiguíbúðum mikið? Ljóst er að stór hluti þeirra sem kaupir sér félagslega íbúð í dag uppfyllir ekki skilyrði um greiðslumat eftir breytingu. Einhvers staðar verða þeir að búa. Mikil ásókn er í leiguíbúðir á vegum Akureyrarbæjar í dag. Mun sú eftirspurn aukast verulega ef frumvarpið nær fram að ganga í óbreyttri mynd. Brýnar skyldur eru lagðar á sveitarfélög um að útvega íbúum sveitarfélagsins, sem eru í neyð, leiguíbúð á vegum sveitarfélagsins. Ætla má að stór hluti þeirra sem keypt hafa eignaríbúðir hjá húsnæðisnefnd þurfi á leiguhúsnæði að halda. Um 100 fjölskyldur og einstaklingar kaupa íbúð á ári í félagslega kerfinu hér á Akureyri. Um þriðjungur á eitthvað upp í

útborgun eða að meðaltali um kr. 450.000-. Ef við gerum ráð fyrir að þeir sem ekkert eiga upp í útborgun þyrftu á leiguíbúð að halda eftir breytinguna. Þá þyrfti Akureyrarbær að fjölga leiguíbúðum um 60 á ári. Næstu árin kostar það um kr. 42 milljónir í útborgun (10% af verði) og um kr. 9 milljónir í lántökukostnað miðað við að íbúðarverð sé að meðaltali kr. 7 milljónir. Síðan þarf að greiða leigutap. Ætla má að leigutap geti numið 5 til 10% af leigutekjum. Þar geta verið um að ræða háar fjárhæðir á ári. Mörg sveitarfélög eru að greiða verulegar fjárhæðir með íbúðum sem eru í leigu í félagslega kaupleigukerfinu bæði vegna afskrifta á húsaleigu hjá þeim sem ekki borga og viðhaldspáttur sem reikna má inn í leiguverð (hámarksleiguverð) stendur ekki undir kostnaði við viðhald á íbúðum til lengri tíma lítið. Hvað aukast húsaleigubætur mikið við fjölgun leiguíbúða á vegum sveitarfélaga? Ef meðaltal útgreiddra húsaleigubóta er um kr. 120.000 á ári og bótaþegum fjölga um 300 (um 50% félagslegra eignar og kaupleiguíbúða á Akureyri) þá eru það um kr. 36 milljónir á ári. Hluti af því fer í skattgreiðslur til ríkisins.

Hvað þurfa sveitarfélög að borga stóran hluta af niðurgreiðslu á íbúðarverði? Hver borgar ef tekjur varasjóðsins standa ekki undir útgjöldum? Tökum dæmi af félagslegri íbúð sem kostar kr. 8 milljónir. Segjum að söluverð á almennum markaði sé kr. 6 milljónir. Reiknum dæmið með breytilegum eignarhlut seljanda. Hér er um háar fjárhæðir að ræða. Ekki er vitað hvað þarf að niðurgreiða stóran hluta af íbúðum hér á Akureyri en reikna má með að það sé stór hluti þeirra íbúða sem byggðar voru eftir 1980.

Eignarhluti	Uppgreiðsla á láni	Lán 90% af markaðsverði 1	Niðurgreiðsla 2	Útborgun kaupanda 3	Samtals 1+2+3	Niðurgreiðsla sveitarfélags
800.000	7.200.000	5.400.000	1.800.000	600.000	7.800.000	200.000
1.000.000	7.000.000	5.400.000	1.600.000	600.000	7.600.000	400.000
2.000.000	6.000.000	5.400.000	600.000	600.000	6.600.000	1.400.000

Hver borgar af íbúð meðan verið er að selja hana á frjálsum markaði? Ljóst er að einhvern tíma getur tekið að selja íbúð á frjálsum markaði og því fylgir kostnaður. Ef borga þarf fasteignasölum fyrir að selja íbúðirnar er þar einnig um kostnað að ræða.

Þó að erfitt sé að meta ýmsa þætti frumvarpsins er ljóst að útgjöld Akureyrarbæjar til húsnæðismála aukast verulega verði frumvarpið samþykkt óbreytt. Hvaðan eiga tekjur að koma á móti?

Unnið í mars 1998 GF.

