



Velferðarnefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
101 Reykjavík

Efni: *Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum (hækkun tekju- og eignamarka leigjenda, sérstakt byggðaframlag, veðsetning o.fl.)*

Vísað er til bréfs nefndarsviðs alþingis dags. 14. nóvember 2019, þar sem Reykjavíkurborg er gefinn kostur á að veita umsögn um frumvarp til laga um breytingu á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016, með síðari breytingum (hækkun tekju- og eignamarka leigjenda, sérstakt byggðaframlag, veðsetning o.fl.).

Fjármála- og áhættustýringarsvið gerir eftirfarandi athugasemdir við frumvarpið. Vísað er til umsagnar sviðsins (fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar) sem birt var í samráðsgátt á island.is þann 21. maí sl. um fyrri drög að frumvarpinu. Hluti athugasemda sem þar voru lagðar fram eiga ennþá við.

1. Um ákvæði VII til bráðabirgða

Fjármála- og áhættustýringarsvið vill taka eftirfarandi ákvæði í frumvarpinu til umfjöllunar.

11. gr. c: Ákvæði (VII) til bráðabirgða um meðhöndlun umsókna

„Við afgreiðslu umsókna skal Íbúðalánasjóður miða við að a.m.k. tveir þriðju hlutar þess fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni renni til íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Heimilt er að víkja frá ákvæði 1. máls. sé hlutfall umsókna um slíkar íbúðir lægra. Ákvæði þetta fellur úr gildi þegar stofnframlögum hefur verið úthlutað til 1.534 almennra íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Ráðherra er heimilt að setja nánari ákvæði í reglugerð um skilgreiningu tekju- og eignaminni leigjenda á vinnumarkaði.“

Frumvarpið gerir eins og í fyrri útgáfu þess ráð fyrir því að við afgreiðslu umsókna skuli Íbúðalánasjóður miða við að a.m.k. tveir þriðju hlutar þess fjármagns sem til úthlutunar verði hverju sinni renni til íbúða sem ætlaðir eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Heimilt sé þó að víkja frá ákvæðinu sé hlutfall slíkra umsókna lægra. Ákvæðið falli síðan úr gildi

þegar stofnframlögum hafi verið úthlutað til 1.534 almennra íbúða sem ætlaðar séu tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði.

Í greinargerð með frumvarpinu er undir lið 3 (meginefni frumvarpsins) gerð grein fyrir því að ákvæðið sé tilkomið vegna kjarasamninga ársins 2015, þar sem kveðið var á um byggingu 2.300 félagslegra leiguíbúða á árunum 2016-2019 og lagt til grundvallar að 2/3 hluta þess yrði ráðstafað til tekju- og eignaminni einstaklinga á vinnumarkaði, þ.e. 1.534 íbúða. Á vef Íbúðalánasjóðs kemur fram að þegar hafi verið úthlutað stofnframlögum til 1.006 íbúða sem flokkaðar eru undir viðeigandi lið eða „tekju- og eignamörk“. Af því má ráða að enn eigi eftir að úthluta stofnframlögum vegna 528 íbúða til að ná því viðmiði sem í bráðabirgðaákvæðinu felst.

Ofangreint bráðabirgðaákvæði getur að mati fjármála- og áhættustýringarsviðs verið takmarkandi fyrir uppbyggingu á félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélaga og hamlað því að markmið um félagslega aðstoð við tekjulægsta fimmtung landsmanna ná fram að ganga.

Í 13. gr. laganna, 2. mgr., segir:

„Við afgreiðslu umsókna skal Íbúðalánasjóður miða við að a.m.k. fjórðungur þess fjármagns sem er til úthlutunar hverju sinni renni til byggingar eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Þó má víkja frá ákvæðum málsgreinar þessarar ef hlutfall umsókna um slíkar íbúðir er lægra.“

Þessi lagagrein felur í sér að félagslegar íbúðir sveitarfélaga skuli að lágmarki (a.m.k.) njóta forgangs fyrir 25% af ráðstöfunarfé Íbúðalánasjóðs til stofnframlaga. Greinin felur jafnframt í sér að það geti verið hærri prósentu, ef svo beri undir.

Í bráðabirgðaákvæði frumvarpsins felst hins vegar að settur er skýr forfangur á úthlutun Íbúðalánasjóðs á stofnframlögum til uppbyggingar íbúða fyrir tekjulaga á vinnumarkaði sem þýðir væntanlega að félagslegar íbúðir sveitarfélaga verði settar í minni forgang. Ákvæðið getur falið í sér að erfitt verði að uppfylla 2. mgr. 13. gr. núgildandi laga um að a.m.k. fjórðungur þess fjármagns sem er til úthlutunar hverju sinni renni til bygginga eða kaupa á íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Fari 66% af ráðstöfunarfé stofnframlaga til tekju- og eignaminni á vinnumarkaði og 25% til sveitarfélaga eru aðeins um 8% eftir til ráðstöfunar fyrir önnur úrræði svo sem námsmenn og öryrkja.

Bent er á að í nýlegum heildarreglum Reykjavíkurborgar sem tóku gildi þann 1. júní sl. um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, hafa verið samræmdar reglur vegna þeirra sem rétt eiga á félagslegu húsnæði. Undir þær reglur falla einstaklingar sem rétt eiga á svokölluðu almennu félagslegu húsnæði, húsnæði fyrir heimilislausu með miklar og flóknar þjónustuparfir, húsnæði fyrir aldraða og sértækt húsnæði fyrir fatlaða einstaklinga. Aukinn þungi hefur færst í málefni

heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir eftir álit umboðsmanns Alþingis nr. 9164/2016 þar sem mælt er til þess að Reykjavíkurborg leggi fram eins fljótt og því verður við komið áætlanir um aðgerðir til að mæta þeim vanda sem steðjar að, meðal annars, vegna skorts á framboði húsnæðisúrræða fyrir heimilislausu og hóps þeirra einstaklinga er glíma við fjölþættan vanda. Enn fremur að gerðar verði fullnægjandi ráðstafanir til að bæta úr þeim annmörkum sem hafa verið á málsmeðferðartíma vegna úthlutunar félagslegs húsnæðis.

Samkvæmt upplýsingum frá velferðarsviði voru 907 einstaklingar á biðlista meðal umsækjenda eftir félagslegu húsnæði þann 1. janúar 2019 en af þeim uppfylltu 637 einstaklingar skilyrði um að vera í brýnni þörf. Reikna má með að mun fleiri gætu bætst við þann lista eftir breytinguna vegna hækkunar tekjuviðmiða. Til viðbótar þeim fjölda sem er á biðlista eftir almennu félagslegu húsnæði bætast 157 einstaklingar við sem nú eru á biðlista eftir húsnæði fyrir aldraða, 85 einstaklingar sem eru á biðlista eftir húsnæði fyrir heimilislausu og 175 einstaklingar á biðlista eftir húsnæði fyrir fatlaða einstaklinga eða alls 417 manns. Samanlagt má reikna með að rúmlega 1.300 einstaklingar/fjölskyldur eigi rétt á félagslegu leiguhúsnæði hjá sveitarfélaginu Reykjavíkurborg um þessar mundir.

Félagsbústaðir hafa fyrir hönd Reykjavíkurborgar lagt fram metnaðarfulla áætlun um uppbyggingu á félagslegu húsnæði til næstu ára. Eigi þær áætlanir að ná fram að ganga má gera ráð fyrir að þarfir Félagbústaða verði talsvert umfram það sem til ráðstöfunar verði ef tekið er mið af 25% hlutdeild sveitarfélaga í stofnframlögum ríkisins. Áætlun Félagbústaða um stofnkostnaði (kaup eða byggingu húsnæðis) er eftirfarandi:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Samtals
Áætlun Félagbústaða (m.kr.)	4.016	4.573	3.733	4.301	2.488	2.736	21.847

Áætlun um stofnframlög ríkisins eru eftirfarandi skv. fjármálaáætlun 2020 (árið 2021 og 2022 er miðað við að 2,1 ma.kr. bætist við fjárlög vegna ársins 2019).

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stofnframlög ríkisins - skv. fjármálaáætlun	3.700	3.800	3.688	3.688		
Þar af til sveitarfélaga 25%	925	950	922	922		

Þarfir Félagbústaða eru eftirfarandi:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stofnvirði - rými m.v. 22% stofnframlag ríkis 22%	4.205	4.318	4.191	4.191		
Áætlun Félagbústaða	4.016	4.573	3.733	4.301	2.488	2.736
Áætlun stofnframlög frá ríki	884	1.006	821	946		
Nauðsynlegur hlutur FB - m.v. fimm ára áætlun	96%	106%	89%	103%		

Ljóst er að sú fjárhæð sem liggur fyrir skv. fjármálaáætlun dugar varla til að uppfylla á þá brýnu þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði sem liggur fyrir sbr. framangreint. Eru þá ótaldar þarfir annarra sveitarfélaga í landinu.

Minnt er á að sveitarfélögin hafa lögbundnu hlutverki að gegna til öflunar félagslegs leiguhúsnæðis og tryggja verður að lægsti tekjufimmtungurinn gleymist ekki við úthlutun á stofnframlögum ríkisins og mikilvægt er að sveitarfélögin njóti ávinnings af þeirri lagabreytingu sem nú er lögð til. Það liggur fyrir að miðað við þær áætlanir sem uppi eru hjá Félagsbústöðum um uppbyggingu á félagslegu leiguhúsnæði á næstu árum dugar sá fjórðungur sem gert er ráð fyrir að gangi sameiginlega til allra sveitarfélaga á landinu varla til að koma til móts við slíka uppbyggingu.

2. Um tekjuviðmiðin

2. gr. c, d og e: Ákvæði um tekjuviðmið

„c. Í stað fjárhæðanna „4.749.000 og 6.640.000“ í 1. másl. 6. mgr. kemur: 6.420.000 og 8.988.000.

d. Í stað fjárhæðarinnar „1.187.000“ í 2. másl. 6. mgr. kemur: 1.605.000.

e. Í stað fjárhæðarinnar „5.126.000“ í 7. mgr. kemur: 6.930.000.“

Frumvarpið gerir ráð fyrir umtalsverðri hækkun tekju- og eignaviðmiða sem felur í sér fjölgun þeirra einstaklinga sem munu eiga kost á að fá úthlutað almennum íbúðum í samræmi við markmið frumvarpsins. Ekki er gerð athugasemd við þá ráðstöfun en vísað er í umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar dags. 21. maí 2019 um fyrri útgáfu frumvarpsins, þar sem áhersla er lögð á mikilvægi þess að tilgreind verði sérstök tekjumörk sem eigi einungis við þann hóp leigjenda sem leigir félagslegt leiguhúsnæði hjá sveitarfélögum. Samkvæmt núgildandi lögum og reglugerðum er um að ræða sömu tekju- og eignamörk og falla undir alla aðra leigjendur sem falla undir lög um almennar íbúðir.

Að mati velferðarsviðs fela lögin í sér að allir einstaklingar sem falla undir tekju- og eignamörk laganna, að öðrum skilyrðum uppfylltum, eigi rétt á félagslegu leiguhúsnæði á vegum sveitarfélagsins. Getur það ekki hafa átt að vera markmið laganna og því æskilegt að sérstök viðmið verði sett sem varða félagsleg úrræði sveitarfélaga.

Hækkun á tekju- og eignamörkum sbr. liði c-e, leiðir augljóslega til þess að sá hópur stækkar sem á rétt á að leigja almennar íbúðir með stofnfjárstuðningi ríkis og sveitarfélaga. Gert er ráð fyrir að tekið hafi verið mið af tillögu 4 í skýrslu átakshóps um húsnæðismál frá janúar 2019 segir: „**Tekjumörk inn í almenna íbúðakerfið verði endurskoðuð og taki mið af tveimur neðstu tekjufimmtungunum líkt og gert var ráð fyrir í upphafi enda komi þá til aukning stofnframlaga þannig að þetta dragi ekki úr uppbyggingu vegna tekjulægsta fimmtungsins**“. Það er mikilvægt í þessu sambandi að minna á mikilvægi þess að tryggja í endanlegu frumvarpi að tekjulægsti fimmtungurinn í samfélaginu eigi áfram forgang að þessum samfélagslegu

niðurgreiðslum enda er enn mjög mikill skortur á viðunandi húsnæðisúrræðum fyrir þennan hóp.

Fjármála- og áhættustýringarsvið vill auk þess benda á að mikilvægt er að setja með einhverjum hætti skilyrði fyrir því að þeir sem verst eru staddir hverju sinni njóti forgangs við úthlutun íbúða. Í ljósi þess hve mikil hækkun er á tekju- og eignaviðmiðum er mögulegt að sá hópur sem er tekjulægstur en fellur utan félagslegra úrræða sveitarfélaga sitji eftir og þeir tekjuhærri sem þó eru innan tekju- og eignamarka laganna njóti úthlutunar fram yfir þá sem verr eru settir, vegna sterkari fjárhagslegrar stöðu.

Fjármála- og áhættustýringarsvið vill að lokum minna á að með lögum um almennar íbúðir eru lagðar ríkar skyldur á sveitarfélögin. Þau hafa ekki aðeins skyldum að gegna gagnvart þeim íbúum sem verst eru settir í sveitarfélaginu hverju sinni, þeim ber jafnframt skylda til þess að fjármagna 12% af stofnfjárfestingu allra almennra íbúða í sveitarfélaginu sem hafa rétt á stofnframlögum skv. lögum þessum. Það er og verður ávallt frumskylda sveitarfélagsins að sinna þeim íbúum sem verst eru settir og eru í brýnni þörf fyrir húsnæðisúrræði og er því áréttað mikilvægi þess að sá hópur verði ekki hliðsettur með neinum hætti þegar kemur að frágangi laganna.

*Halldóra Káradóttir,
sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs*