

## Svar

félagsmálaráðherra við fyrirspurn Ögmundar Jónassonar um framkvæmd laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Svarið er byggt á upplýsingum sem fengnar eru frá Íbúðalánasjóði og Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

1. *Hvernig sinnir Íbúðalánasjóður því hlutverki sínu að „fylgjast með íbúðaðörf í landinu og áætlanagerð sveitarfélaga um þörf á íbúðarhúsnæði“, sbr. 7. tölul. 9. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998?*

Í samræmi við 3. gr. reglugerðar nr. 432/1999, um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur, og 13. gr. reglugerðar nr. 783/1998, um viðbótarlán, sendir Íbúðalánasjóður sveitarfélögum ár hvert áminningu um umsóknarfrest um lán til leiguíbúða og um lánsheimildir vegna viðbótarlána. Jafnframt hefur þá verið óskað eftir áætlunum sveitarfélaga til næstu þriggja ára um heildaríbúðaðörf í hverju sveitarfélagi fyrir sig, áætlanir sveitarfélaga um byggingu eða kaup á leiguíbúðum og áætlanir sveitarfélaga um þörf á viðbótarlánnum næstu þrjú árin.

Á umsóknareyðublöðum um lán til leiguíbúða og lánsúmsóknum vegna viðbótarlána hefur einnig verið óskað eftir áætlunum sveitarfélaga um íbúðaðörf.

Þrátt fyrir þetta hefur það heyrt til undantekninga að sveitarfélög skili Íbúðalánasjóði slíkum áætlunum, jafnvel þótt eftir því hafi verið gengið.

Í ljósi þessa var ákveðið að Íbúðalánasjóður tæki einungis við umsóknum um lán til leiguíbúða og lánsúmsóknum vegna viðbótarlána á sérstökum rafrænum eyðublöðum fyrir árið 2002. Ekki er unnt að skila inn slíkum eyðublöðum öðruvísi en að fylla út sérstaka reiti þar sem spurst er fyrir um áætlanir sveitarfélags um leiguíbúðaðörf og þörf á viðbótarlánnum árin 2003, 2004 og 2005.

Þá er rétt að geta þess að Íbúðalánasjóður hefur gert samstarfssamning við Borgarfræðasetur Háskóla Íslands um rannsóknir og upplýsingaöflun á sviði húsnæðismála, þar sem meðal annars er ákvæði um að Borgarfræðasetur HÍ taki að sér að vinna framtíðarspá um íbúðaðörf í landinu. Gert er ráð fyrir að slík framtíðarspá liggi fyrir á næsta ári.

2. *Hafa öll sveitarfélög séð til þess að húsnæðisnefndir geri árlega áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, hafi milligöngu um, og hugsanlega frumkvæði að því, að aflað verði húsnæðis í því skyni og aðstoði einstaklinga við húsnæðisöflun, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 14. gr. laganna? Svar óskast sundurgreint eftir sveitarfélögum.*
3. *Hvernig er staðið að vinnu við árlega áætlanagerð um þörf á íbúðarhúsnæði hjá Reykjavíkurborg, í Kópavogi, í Hafnarfirði og á Akureyri í samræmi við 2. mgr. 6. gr. laganna?*
4. *Hvernig hafa þau sveitarfélög sem hér hafa verið nefnd aðstoðað einstaklinga við húsnæðisöflun?*

5. *Hvað eru margir einstaklingar og fjölskyldur í áðurnefndum sveitarfélögum án húsnæðis?*

Efni 2., 3., 4. og 5. liðar fjallar um áætlanagerð sveitarfélaga um húsnæðisþörf og aðstoð sveitarfélaga við húsnæðisöflun. Óskað var liðsinnis Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga við að svara þessum liðum fyrirspurnarinnar. Hvorki Íbúðalánasjóður né Samband íslenskra sveitarfélaga taldi sig geta svarað þeim.

Íbúðalánasjóður hefur leitað upplýsinga hjá sveitarfélögum. Fram kom í svari Íbúðalánasjóðs að það heyrir til undantekninga að sveitarfélög skili áætlunum um heildaríbúðaðþörf í sveitarfélaginu.

Í bréfi frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga var bent á að eðlilegast væri að beina 3., 4. og 5. lið fyrirspurnarinnar til hlutaðeigandi sveitarfélaga. Slíkt er mjög tímafrekt og var því fallið frá því vegna hins skamma frests til að svara fyrirspurn þessari. Hins vegar mun ráðuneytið hvetja bæði Íbúðalánasjóð og sveitarfélögin sjálf til að sinna þessari upplýsingasöfnun.

### **Störf húsnæðisnefnda.**

Skyldur húsnæðisnefnda eru m.a. þær að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu og aðstoða einstaklinga og fjölskyldur við öflun húsnæðis. Mikilvægt er að húsnæðisnefnd og sveitarfélögin sinni þessari upplýsingasöfnun vel og sendi Íbúðalánasjóði afrit af áætlunum og upplýsingum sínum. Í sumum sveitarfélögum hefur húsnæðisnefnd verið sameinuð félagsmálanefnd. Ráðuneytinu er kunnugt um að fjölmörg sveitarfélög vinna ótult starf við að aðstoða einstaklinga og fjölskyldur við húsnæðisöflun. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hversu margir eru án húsnæðis en í mörgum sveitarfélögum er mikil eftirspurn eftir viðbótarlánum og biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði.

### **Viðbótarlán.**

Sveitarfélög hafa ásamt ríkinu aðstoðað þá er búa við erfiðar félagslegar eða fjárhagslegar aðstæður við íbúðarkaup með svokölluðum viðbótarlánum. Viðbótarlán eru ætluð þeim sem þurfa sérstaka aðstoð við íbúðarkaup. Lánin koma til viðbótar húsréfalánum og geta numið allt að 25% af matsverði íbúðar. Heildarlánveiting Íbúðalánasjóðs má þó aldrei fara yfir 90% af kaupverði að teknu tilliti til áhvílandi veðskuldbindinga. Umsækjandi fær þannig húsréfalán sem er 65% eða 70% af kaupverðinu og einnig 20% eða 25% viðbótarlán hjá Íbúðalánasjóði með atbeina húsnæðisnefndar. Allir sem eiga rétt á húsréfaláni til kaupa á eigin íbúð eiga rétt á viðbótarláni að uppfylltum skilyrðum um greiðslugetu og tekju- og eignarmörk. Enn fremur er viðkomandi sveitarstjórn heimilt að setja reglur um veitingu viðbótarláns sem taka m.a. mið af húsnæðisaðstæðum, fjölskyldustærð, heilsufari og vinnugetu umsækjanda. Sveitarfélögin leggja fram upphæð sem svarar 5% af upphæð viðbótarlánsins í varasjóð viðbótarlána og stendur sjóðurinn í ábyrgð fyrir viðbótarláninu.

Frá 1. janúar 1999 til 1. september 2001 hafa 3.588 viðbótarlán verið afgreidd hjá Íbúðalánasjóði og gert er ráð fyrir að tala viðbótarlána verði orðin rúmlega 4.300 fyrir árslok.

Að öðru leyti er vísað í svar Íbúðalánasjóðs við 6. lið varðandi Reykjavíkurborg, Kópavog, Hafnarfjörð og Akureyri.

### **Félagslegar leiguíbúðir.**

Sveitarfélög eiga fjölmargar leiguíbúðir sem þau leigja út til skjólstaðinga sinna. Við úthlutun leiguíbúðanna er tekið tillit til tekna auk eigna- og skuldastöðu. Einnig er tekið mið

af húsnæðisaðstæðum, fjölskyldustærð, heilsufari og vinnugetu umsækjenda. Mikil ásókn er í þessar leiguíbúðir þar sem leigan fyrir þær er að jafnaði lægri en á almennum leigu-markaði. Sveitarfélögin hafa ýmist keypt eða byggt þessar eignir undir leiguhúsnæði eða um er að ræða félagslegar eignaríbúðir sem hafa verið innleystar af viðkomandi sveitarfélagi.

Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði veitti sjóðurinn lánsheimildir til sveitarfélaga, þ.m.t. Félagsbústaða hf., til bygginga eða kaupa á 833 leiguíbúðum. Um er að ræða lán til bygginga eða kaupa nýrra leiguíbúða á árunum 1999–2001 og lán vegna innlausnaríbúða sem breytt var í leiguíbúðir. Þessu til viðbótar fékkst með lögum nr. 77/2001, um breytingu á lögum um húsnæðismál, heimild fyrir sveitarfélög sem ætla að breyta innlausnaríbúð í leiguíbúð þannig að þau geta nú látið áhvílandi lán standa á óbreyttum vöxtum út upphaflegan lánstíma þrátt fyrir breytingu á notkun íbúðarinnar. Aðrir aðilar, svo sem félagasamtök, fengu lánsheimildir til bygginga eða kaupa á 690 leiguíbúðum á árunum 1999–2001.

	1999	2000	2001
Sveitarfélög, þ.m.t. Félagsbústaðir hf.	272	318	243
Aðrir aðilar	193	131	366

Af hálfu ríkisvaldsins og Íbúðalánasjóðs er í gangi sérstakt átak til að fjölga leiguíbúðum hjá þeim sveitarfélögum þar sem þess er mest þörf. Áformað er að byggja í þessu sérstaka átaki 600 leiguíbúðir á næstu fjórum árum eða um 150 íbúðir ári. Vextir eru 4,5% og átak þetta verður unnið með stuðningi lífeyrissjóðanna.

Árlegar lánsheimildir Íbúðalánasjóðs eru 400 íbúðir á ári til félagslegra leiguíbúða sem leigðar verða fólki undir skilgreindum tekju- og eignarmörkum. Vextir á þessum félagslegu leiguíbúðum eru 3,5%.

Að öðru leyti er vísað í svar Íbúðalánasjóðs við 6. lið varðandi Reykjavíkurborg, Kópavog, Hafnarfjörð og Akureyri.

*6. Hvernig hefur Íbúðalánasjóður fylgst með áætlanagerð um íbúðarhúsnæði hjá Reykjavíkurborg, í Kópavogi, í Hafnarfirði og á Akureyri?*

Íbúðalánasjóður hefur leitað upplýsinga hjá framangreindum sveitarfélögum á sama hátt og hjá öðrum sveitarfélögum. Fram kom í svari Íbúðalánasjóðs að það heyrir til undantekninga að sveitarfélög skili áætlunum um heildaríbúðapörf í sveitarfélaginu. Einnig er það undantekning að sveitarfélög hafi skilað áætlunum um þörf á leiguhúsnæði og viðbótarlánum tvö ár fram í tímann eins og reglugerðir kveða á um. Hins vegar má draga ákveðnar ályktanir af umsóknum sveitarfélaganna um lán til leiguíbúða og umsóknir um heimildir til veitingar viðbótarlána.

### **Reykjavík.**

Hvað varðar Reykjavík þá barst sjóðnum árið 1999 erindi frá Félagsbústöðum hf. þar sem Félagsbústaðir áætluðu að þörf væri á allt að 810 leiguíbúðum í Reykjavík. Sjóðnum hafa ekki borist nýrri áætlanir frá Félagsbústöðum um íbúðapörf. Hins vegar sóttu Félagsbústaðir um lán til kaupa á 100 íbúðum á hverju ári árin 1999, 2000 og 2001. Íbúðalánasjóður hefur orðið við öllum umsóknum Félagsbústaða í Reykjavík vegna þessara ára.

Íbúðalánasjóði hefur ekki borist umsókn um lán til leiguíbúða frá Félagsbústöðum fyrir árið 2002. Hins vegar liggja fyrir tæplega 500 umsóknir um lán til leiguíbúða frá félagasamtökum og leigufélögum í Reykjavík.

Þá hefur húsnæðisnefnd Reykjavíkur árlega áætlað þörf fyrir viðbótarlán í Reykjavík. Á árinu 1999 hljóðaði upphafleg áætlun upp á 400 viðbótarlán, en um mitt ár sótti húsnæðis-

nefndin um 210 lán til viðbótar. Áætlun húsnæðisnefndarinnar fyrir árið 2000 hljóðaði upp á 800 lán. Upphafleg áætlun fyrir árið 2001 hljóðaði upp á 650 lán. Reykjavíkurborg hefur sótt um 350 lán til viðbótar fyrir árið 2001. Þá hefur Reykjavíkurborg sótt um heimildir fyrir 875 viðbótarlán fyrir árið 2002.

### **Kópavogur.**

Í áætlunum þeim er Kópavogsbær sendi Íbúðalánasjóði fyrir árin 1999–2001 var heildaríbúðaþörf ekki skilgreind, hins vegar kom fram að Kópavogsbær áætlaði að nauðsynlegt árlegt framboð byggingarlóða væri 400 árin 1999–2000, en 450 fyrir árið 2001.

Í umsókn fyrir árið 2002 kemur fram að Kópavogsbær áætla að heildaríbúðaþörf sé 450 íbúðir.

Kópavogsbær áætlaði að þörf væri fyrir 133 leiguíbúðir í bænum á árinu 1999, en sótti um lánaþyrirgreiðslu vegna 60 leiguíbúða. Áætluð þörf fyrir árið 2000 var 70 leiguíbúðir, en Kópavogsbær sótti hins vegar um lánaþyrirgreiðslu vegna 55 leiguíbúða það ár. Sótt var um lán til kaupa á 40 leiguíbúðum árið 2001, en að heildarþörf fyrir nýjar leiguíbúðir væri 60 íbúðir. Umsóknir um lán til leiguíbúða fyrir árið 2002 eru 35 talsins, en þörfin er áætluð 60 íbúðir. Íbúðalánasjóður hefur orðið við öllum umsóknum Kópavogsbæjar vegna árána 1999–2001.

Áætlanir Kópavogsbæjar hvað varðar viðbótarlán voru 140 viðbótarlán árið 1999, 150 árið 2000, 145 árið 2001 og 160 árið 2002.

### **Hafnarfjörður.**

Hafnarfjörður sótti um lán til 10 leiguíbúða fyrir árið 1999, en í umsókninni kom fram að vaxandi eftirspurnar eftir leiguhúsnæði hefði gætt á árinu 1998. Fyrir árin 2000–2002 sótti Hafnarfjörður um lán til kaupa á fimm leiguíbúðum. Ekki liggur fyrir áætlun um heildaríbúðaþörf. Íbúðalánasjóður hefur orðið við öllum umsóknum Hafnarfjarðar vegna árána 1999–2001.

Hafnarfjarðarbær sótti um 200 viðbótarlán fyrir árið 1999 og lagði þar til grundvallar úthlutun á félagslegum leiguíbúðum og eftirspurn eftir félagslegu húsnæði í bænum í lok árs 1998. Fyrir árin 2000–2002 hefur Hafnarfjarðarbær sótt um 180 viðbótarlán árlega.

### **Akureyri.**

Umsóknir Akureyrarbæjar um lán til leiguíbúða á árinu 1999 voru 50, en 25 fyrir árið 2000. Akureyrarbær áætlaði að þörf væri fyrir 60 nýjar leiguíbúðir í bænum árið 2001, en sótti um lán til átta leiguíbúða. Íbúðalánasjóður hefur orðið við öllum umsóknum Akureyrarbæjar vegna þessara ára. Í umsókn fyrir árið 2002 sótti Akureyrarbær um 10 leiguíbúðir, en félagasamtök og leigufélög sækja samtals um lán til 46 leiguíbúða. Þá eru ótaldar umsóknir um lán vegna nemendagarða.

Í áætlunum Akureyrarbæjar tengdum umsóknum fyrir árið 2002 er áætluð heildaríbúðaþörf í bænum 130 íbúðir, þar af 30 leiguíbúðir.

Akureyrarbær sótti um 150 viðbótarlán fyrir árið 1999, 220 fyrir árið 2000, 190 fyrir árið 2001 og 150 viðbótarlán fyrir árið 2001.