

Nefndarálit

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.).

Frá meiri hluta velferðarnefndar.

Nefndin hefur fjallað um málið og fengið á sinn fund Ásmund Einar Daðason, félags- og barnamálaráðherra, Arnar Þór Sævarsson, Ástu Margréti Sigurðardóttur, Bjarnheiði Gautadóttur, Gissur Pétursson, Gunnhildi Gunnarsdóttur, Lísu Margréti Sigurðardóttur og Rún Knútsdóttur frá félagsmálaráðuneytinu, Guðjón Bragason og Tryggva Þórhallsson frá Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Björn Traustason frá Bjargi íbúðafélagi, Árna Múla Jónasson og Friðrik Sigurðsson frá Landssamtökunum Þroskahjálp, Hrannar Má Gunnarsson frá BSRB, Henný Hinz frá Alþýðusambandi Íslands og Björn Arnar Magnússon og Flóka Ásgeirsson frá Brynju – hússjóði Öryrkjabandalags Íslands.

Umsagnir bárust frá Alþýðusambandi Íslands, Bjargi íbúðafélagi, Brynju – hússjóði Öryrkjabandalags Íslands, BSRB, Félagsbústöðum hf., Landssamtökunum Þroskahjálp, Öryrkjabandalagi Íslands, Reykjavíkurborg, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Sveitarfélaginu Skagafirði og velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Þá barst nefndinni minnisblað frá félagsmálaráðuneytinu vegna málsins.

Efni og markmið frumvarpsins.

Með frumvarpinu eru lagðar til breytingar á lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016. Með frumvarpinu er m.a. lagt til að tekju- og eignamörk leigjenda almennra íbúða verði hækkuð þannig að hærri hlutfall landsmanna eigi kost á almennum íbúðum. Einnig eru lagðar til breytingar til að lækka fjármagnskostnað stofnframlagshafa.

Þá er lögð til tímabundin regla þess efnis að Íbúðalánasjóður skuli við afgreiðslu umsókna 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. Lagt er til grundvallar að ákvæðið falli úr gildi þegar stofnframlögum hefur verið úthlutað til 1.534 almennra íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði.

Afnám heimildar til vaxtaniðurgreiðslu.

Í 1. gr. frumvarpsins er lagt til að heimild til að greiða út stofnframlag í formi vaxtaniðurgreiðslu falli brott. Nokkrir umsagnaraðilar lýstu því sjónarmiði að óþarfi væri að fella þessa heimild brott. Engar umsóknir hefðu borist um stofnframlag í formi vaxtaniðurgreiðslu frá því að lög um almennar íbúðir, nr. 52/2016, tóku gildi, en þó kynnu að vera aðstæður þar sem umsækjendur sæju hagræði af því að fá stofnframlög greidd með þeim hætti. Í greinargerð segir að af hálfu Íbúðalánasjóðs hafi verið bent á að veiting stofnframlaga á því formi sé illframkvæmanleg. Telur meiri hlutinn því ekki tilefni til þess að leggja til breytingu á framangreindu ákvæði frumvarpsins.

Hækkun tekju- og eignamarka.

Í 6. og 7. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir eru reglur um tekju- og eignamörk leigjenda almennra íbúða. Miðast þau mörk við neðri fjórðungsmörk (25%) reglulegra heildarlauna fullvinnandi einstaklinga samkvæmt mælingum Hagstofu Íslands. Eru það sömu tekju- og eignamörk og gilt hafa um leigjendur félagslegra leiguíbúða sem fjármagnaðar hafa verið með lánum með sérstökum vaxtakjörum frá Íbúðalánasjóði.

Með frumvarpinu er lögð til sú breyting að tekju- og eignamörk 6. og 7. mgr. 10. gr. laganna verði hækkuð þannig að þau miðist við tekjur í tveimur lögstu tekjufimmtungunum (40%). Við umfjöllun nefndarinnar komu fram mismunandi sjónarmið um framangreinda breytingu. Benti BSRB á að Bjarg íbúðafélag hefði þurft að vísa umsækjendum frá vegna gildandi viðmiða þar sem þau væru of lág. Með þeirri hækkun sem lögð er til gætu íbúðir Bjargs nýst fleiri fjölskyldum í lægri tekjuhópunum.

Öryrkjabandalag Íslands benti á hinn bóginn á að hækkun tekju- og eignamarka í lögnum mætti ekki verða á kostnað þeirra allra tekjulægstu og þeirra sem væru í mestri þörf. Til áréttingar á framangreindu bendir meiri hlutinn á að í tillögu 4 í skýrslu átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði er gert ráð fyrir því að samhliða hækkun tekju- og eignamarka kæmi til aukning stofnframlaga þannig að ekki yrði dregið úr uppbyggingu vegna tekjulægsta fimmtungsins. Í yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um stuðning stjórnvalda við lífskjarasamninga kom fram að framlög í almenna íbúðakerfið yrðu aukin um 2 milljarða kr. á ári eða samtals 6 milljarða kr. á árunum 2020–2022. Hefur verið gert ráð fyrir þeirri fjárhæð í fjárlögum næsta árs og mun hækkunin halda sér út gildistíma samninganna.

Í minnisblaði frá félagsmálaráðuneytinu, sem barst nefndinni 11. desember 2019, er bent að tekju- og eignamörk íbúða sem veitt voru lán til á grundvelli eldra ákvæðis 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, séu í gildandi lögum tengd við tekju- og eignamörk íbúða samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Mundi hækkun tekju- og eignamarka í lögum um almennar íbúðir því leiða til samhliða hækkunar tekju- og eignamarka leigjenda íbúða sem veitt var lán til á grundvelli eldra ákvæðis 1. mgr. 37. gr. og eingöngu eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Var því bent á að nauðsynlegt væri að afnema framangreinda tengingu tekju- og eignamarka laga um almennar íbúðir og 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál. Leggur nefndin því til breytingu á lögum um húsnæðismál þess efnis að tekju- og eignamörk vegna íbúða sem veitt var lán til fyrir 10. júní 2016, eða við gildistöku laga um almennar íbúðir, og eru ætlaðar tilgreindum hópi leigjenda sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum, miðist við uppreiknaðar fjárhæðir tekju- og eignamarka gildandi laga um almennar íbúðir.

Viðbótarframlög vegna úthlutana stofnframlaga árin 2016 og 2017.

Í a-lið 11. gr. frumvarpsins segir að Íbúðalánasjóður skuli veita viðbótarframlög vegna úthlutana stofnframlaga sem fram fóru á árunum 2016 og 2017 vegna þeirrar hækkunar sem varð á viðmiðum um hámarksbyggingarkostnað á tímabilinu. Byggðu þær úthlutanir á 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir, nr. 555/2016, en í greinargerð segir að byggingarkostnaður samkvæmt ákvæðinu hafi verið of lágur. Lagt er til að hækkun viðmiða um hámarksbyggingarkostnað miðist við muninn á viðmiðunum við gildistöku laganna annars vegar og hins vegar samkvæmt reglugerð nr. 1052/2017, um breytingu á áðurgreindri reglugerð nr. 555/2016. Tók breytingin gildi 30. nóvember 2017 og tók til stofnframlaga sem afgreidd voru á árinu 2018.

Í umsögnum um málið komu fram þær athugasemdir að rétt væri að ákvæðið tæki einnig til úthlutana á árinu 2018, vegna umsókna sem bárust síðari hluta árs 2017. Telur meiri hlutinn ekki tilefni til þess að leggja fram breytingartillögu þess efnis enda eiga þær umsóknir sem teknar voru til afgreiðslu árið 2018 allar að hafa byggst á hækkuðum viðmiðum um hámarksbyggingarkostnað.

Úthlutun til tekju- og eignaminni leigjenda á vinnumarkaði.

Í c-lið 11. gr. frumvarpsins er bráðabirgðaákvæði þess efnis að við afgreiðslu umsókna skuli 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 markaði. Falli ákvæðið úr gildi þegar stofnframlögum hefur verið úthlutað til 1.534. almennra íbúða sem ætlaðar eru tekju- og eignaminni leigjendum á vinnumarkaði. Líkt og rakið er í greinargerð er ákvæðið liður í skuldbindingum hins opinbera samkvæmt yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál frá 28. maí 2015 sem gerð var samhliða yfirlýsingu ríkisstjórnar um ráðstafanir til að greiða fyrir gerð kjarasamninga. Ákvæðinu er ekki ætlað að gilda til framþúðar heldur fellur það úr gildi þegar framangreindum skuldbindingum hefur verið fullnægt.

Í umsögnum um málið eru gerðar athugasemdir við framangreint ákvæði. Meðal markmiða laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem fram koma í 10. gr. og gerð hefur verið grein fyrir að framan. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda. Þær athugasemdir sem fram komu um ákvæðið voru þess efnis að með ákvæðinu væri verið að lögfesta forgang tekjulágra einstaklinga á vinnumarkaði og kynni sú forgangsöröðun að verða á kostnað örorkulífeyrisþega.

Meiri hlutinn bendir í því sambandi á að líkt og að framan greinir hefur fjármagn til úthlutunar á stofnframlögum verið aukið verulega og ætti sú aukning að koma til móts við hækkun tekju- og eignamarkaðs og framangreinda forgangsreglu um að $\frac{2}{3}$ hlutar fjármagns sem til úthlutunar er hverju sinni renni til tekju- og eignaminni leigjenda á vinnumarkaði. Við umfjöllun nefndarinnar kom fram að frá samþykkt laga um almennar íbúðir hafi verið úthlutað samtals 11,7 milljörðum kr. í stofnframlög til byggingar eða kaupa á 2.123 almennum íbúðum. Um 9% íbúða hefur samtals verið ráðstafað til öryrkja og í sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk. Þá bendir meiri hlutinn á að 20% eru íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga, en stór hópur þeirra sem leigir íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga er fatlað fólk sem býr í sértækum búsetuúrræðum.

Þá bendir meiri hlutinn á að frumvarp til laga um almennar íbúðir, sem varð að lögum nr. 52/2016, var liður í aðgerðum ríkisstjórnarinnar til að greiða fyrir gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði á þeim tíma. Þá var gert ráð fyrir uppbyggingu um 2.300 félagslegra íbúða og átti að ráðstafa $\frac{2}{3}$ þeirra til tekju- og eignaminni einstaklinga á vinnumarkaði. Er ákvæðinu ætlað að tryggja að þeim skuldbindingum sem lágu til grundvallar við setningu þeirra laga verði fullnægt.

Meiri hlutinn telur framangreind sjónarmið ekki gefa tilefni til breytinga á c-lið 11. gr. frumvarpsins en beinir því til félags- og barnamálaráðherra að fylgjast sérstaklega með húsnæðisþörf öryrkja og fatlaðs fólks sem þarf á sértækum búsetuúrræðum að halda og bregðast við í samræmi við þær þarfir.

Þá leggur meiri hlutinn til breytingar til þess að tryggja samræmi við frumvarp til laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, en gert er ráð fyrir að hin nýja stofnun muni taka við framkvæmd þeirra verkefna sem frumvarpið mælir fyrir um. Er því jafnframt lagt til að gildistaka laganna verði ákveðin 1. janúar 2020 til þess að tryggja slíkt samræmi.

Að lokum leggur meiri hlutinn til breytingar sem eru tæknilegs eðlis og til lagfæringar en er ekki ætlað að hafa efnisleg áhrif.

Að framangreindu virtu leggur nefndin til að frumvarpið verði **samþykkt** með þeim breytingum sem lagðar eru til í sérstöku þingskjali.

Alþingi, 12. desember 2019.

Halla Signý Kristjánsdóttir,
frsm.

Ólafur Þór Gunnarsson.

Njáll Trausti Friðbertsson.

Lilja Rafney Magnúsdóttir.

Vilhjálmur Árnason.