



Alþingi
Nefndasvið Austurstræti 8-10
150 REYKJAVÍK

Reykjavík 21.október 2015
Tilvísun: 201510-0003

Efni: Umsögn tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum, 15. mál.

Alþýðusamband Íslands hefur fengið til umsagnar tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum, 15. mál.

Alþýðusambandið tekur undir það sjónarmið sem fram kemur í tillögunni að nauðsynlegt sé að stjórnvöld grípi nú þegar til aðgerða til að bregðast við þeim mikla vanda sem við blasir á húsnæðismarkaði þar sem stórir hópar fólks búa við viðvarandi óöryggi í húsnæðismálum og húsnæðiskostnað sem er svo hátt hlutfall tekna að af hlýst verulegur fjárhagslegur og félagslegur vandi.

Í ályktun 41. Þings Alþýðusambands Íslands um húsnæðismál segir:

Efndir ekki nefndir

Aðgangur að öruggu húsnæði á viðráðanlegum kjörum eru mannréttindi – ekki forréttindi. Stórir hópar í okkar samfélagi eru utanveltu á húsnæðismarkaði, hafa ekki bolmagn til kaupa á húsnæði, ráða ekki við að greiða markaðsleigu og fá ekki aðgang að félagslegu húsnæði. Þingfulltrúar krefjast því tafarlausra aðgerða í húsnæðismálum.

Nú þegar þarf að koma á húsnæðisbótakerfi í stað vaxta- og hú sleigubóta sem taki mið af fjölskyldustærð og tekjum og tryggi sambærilegan stuðning við leigjendur og kaupendur húsnæðis. 41. þing ASÍ telur að um þetta hafi verið rætt nógu lengi og krefst athafna nú þegar.

Þingið krefst þess að ríki og sveitarfélög skapi nú þegar hagstæðari umgjörð fyrir uppbyggingu almennra húsaleigufélaga sem boðið geta öruggt framtíðarhúsnæði.

Þingfulltrúar krefjast þess að stjórnvöld setji þegar í stað verulegt fjármagn í uppbyggingu á félagslegu leiguhúsnæði sem geri lágtekjufólki kleift að búa við húsnæðisöryggi á viðráðanlegum kjörum.

Koma þarf á nýju húsnæðislánakerfi sem tryggir heimilum hagstæðari fjármögnun íbúðarhúsnæðis og dreifir áhættu við efnahagsáfall með réttlátari hætti milli lántakenda og lánveitenda. Leita þarf leiða til að auðvelda ungu fólki að eignast húsnæði. Þetta má m.a. gera með því að hvetja til sérstaks húsnæðissparnaðar með skattaávilnun.



Verkalýðshreyfingin hefur löngum haft forgöngu um lausnir í húsnæðismálum. Alþýðusamband Íslands hefur þegar lagt fram ítarlegar tillögur í húsnæðismálum og bent á leiðir til úrbóta.

Stjórnvöld bera ábyrgð á því ófremdarástandi sem nú ríkir í húsnæðismálum og ber félags- og húsnæðismálaráðherra ekki bara skylda til að veita málaflokknum forystu og finna lausnir heldur einnig að veita nauðsynlegum fjármunum til málaflokksins. Til þess eru stjórnámálamenn kosnir.

Fulltrúar á 41. þingi Alþýðusambands Íslands krefjast úrbóta nú þegar því margir félagar okkar eru í húsnæðiserfiðleikum og geta ekki bæðið lengur. Ekki fleiri nefndarfundir, nú er kominn tími á efndir.

Alþýðusambandið hefur á undanförum árum ítrekað bent á þann mikla vanda sem steðjar að á húsnæðismarkaði og nauðsyn þess móta heildstæða langtímastefnu í húsnæðismálum. Mikil vinna hefur verið lögð í hugmyndavinnu og stefnumótun í húsnæðismálum á vegum stjórnvalda sem ASÍ hefur átt aðkomu að ásamt breiðum hópi hagsmunaaðila. Þá hefur ASÍ lagt fram útfærðar tillögur að uppbyggingu og fjármögnun á félagslegu húsnæðiskerfi með aðkomu ríkis og sveitarfélaga sem tryggir tekjulægri heimilum og ungu fólki viðráðanlegan húsnæðiskostnað og húsnæðisöryggi. Húsnæðismál skipuðu einnig veigamikinn þátt við gerð kjarasamninga á almennum vinnumarkaði sl. vor og lagði verkalýðshreyfingin ríka áherslu á að stjórnvöld gerðu tafarlaust úrbætur í brýnum húsnæðismálum. Lýstu stjórnvöld því þá m.a. yfir að lagður yrði grunnur að nýju félagslegu leiguíbúðakerfi með aðkomu ríkis og sveitarfélaga og ráðist í byggingu 2.300 nýrra íbúða innan þess, stuðningur við leigjendur yrði aukinn með nýjum húsnæðisbótum, skattlagning leigutekna af einni íbúð endurskoðuð og stutt við þá sem kaupa sína fyrstu íbúð. Nauðsynlegar lagabreytingar vegna þessa skyldi afgreiða eigi síðar en á haustþingi 2015.

Alþýðusambandið skorðar því á Alþingi að beita sér fyrir því að þær nauðsynlegu aðgerðir í húsnæðismálum, sem fyrir liggur að ráðast þurfi í og samið hefur verið um, verði tafalaust hrint í framkvæmd. Hér um eitt brýnasta velferðar- og líf skjaramál launafólks að ræða sem ekki þolir lengri bið.

F.h. Alþýðusambands Íslands

Henny Hinz
hagfræðingur



Neytendasamtökin - Hverfisgötu 105 - 101 Reykjavík
545 1200 - leigjendur@ns.is - leigjendur.is

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
Austurstræti 8 – 10
150 Reykjavík

Reykjavík, 26. október 2015

Umsögn Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakana um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum, 15. mál.

Alvarlegt ástand á húsnæðismarkaði hérlendis hefur verið mikið í umræðunni á undanförunum mánuðum og árum. Af þeim sökum er því fagnað að ofangreind þingsályktunartillaga sé nú endurflutt, en fyrir tveimur árum sendi Leigjendaaðstoðin frá sér umsögn um „bráðaaðgerðir til að efla leigumarkað á Íslandi“. Það hefur lítið breyst síðan þá og er eftirfarandi umsögn því í anda hinnar fyrri, en ástandið á húsnæðismarkaði í sjálfu sér sambærilegt ef ekki verra. Það er því fagnaðarefni að stjórnvöld hafi vilja til þess að beita sér af hörku í þessum málaflokk og vonandi að sá vilji fari að skila sér í framkvæmdum sem allra fyrst, enda er tími skýrsluskrafa og nefndaskipana einfaldlega liðinn en fyrirbyggjandi eru nú þegar fjölmargar hugmyndir sem ætti að vera hægt að nýta sem grundvöll frekari aðgerða.

Leigjendaaðstoðin gerir eftirfarandi athugasemdir við nokkra liði ofangreindrar tillögu, en umfjöllunin er takmörkuð við þau atriði sem snúa að leigjendum, auk umfjöllunar um stöðuna á leigumarkaði. Jafnframt er gert ráð fyrir að frekara tækifæri gefist til að koma að ítarlegri athugasemdum, komi þau lagafrumvörp sem rætt er um í tillögunni til með að líta dagsins ljós

Um 1. lið: Frumvarp til laga um húsnæðisbætur var lagt fram á síðasta löggjafarþingi. Frumvarpið fór í gegnum fyrstu umræðu á Alþingi og gekk síðan til velferðarnefndar. Leigjendaaðstoðin skilaði umsögn til nefndarinnar, dags. 17. ágúst sl., þar sem fjallað var ítarlega um frumvarpið og athugasemdir gerðar við einstakar frumvarpsgreinar. Almennt má segja að afstaða Leigjendaaðstoðarinnar hafi verið jákvæð í garð frumvarpsins, enda um að ræða frumvarp til laga sem kæmu til með að bæta hag leigjenda og leiðréttu að einhverju leyti þann aðstöðumun sem hefur ríkt á húsnæðismarkaði milli leigjenda annars vegar og húseigenda hins vegar.

Það er von Leigjendaaðstoðarinnar að frumvarpið verði lagt aftur fram fljótlega á þessu þingi og að það samþykkt. Það yrði stórt skref í að jafna þann aðstöðumun sem nú er ríkjandi á húsnæðismarkaði og um leið skref í átt að því að gera leigumarkaðinn ákjósanlegan valkost fyrir þá sem vilja frekar leigja húsnæði heldur en að eiga húsnæði. Það felst meira svigrúm og frelsi í því að leigja, sé um stöðugan og heilbrigðan markað að ræða, en við óbreytt markaðsástand eru þeir fáir sem kjósa að leigja húsnæði geti þeir á annað borð keypt sér húsnæði.

Til þess að leiga á húsnæði geti orðið að raunhæfum búsetuvalkosti er nauðsynlegt að komið sé á fót öflugum leigufélögum sem bjóða öruggt langtímahúsnæði. Viðast hvar erlendis er mun algengara að einstaklingar leigi sér fasteignir frekar en að kaupa þær og búa einstaklingar þá jafnvel innan sama leigufélags mestan hluta ævi sinnar en geta þó stækkað eða minnkað við sig eftir þörfum. Slíkt er góður og eðlilegur valkostur, en í þessum löndum er ekki lítið á leigu húsnæðis sem tímabundið neyðarúrræði eins og hér á landi. Til þess að þetta geti orðið að veruleika hér á landi þurfa stjórnvöld að láta af séreignarstefnu í húsnæðismálum.

Þar sem um heilbrigðan leigumarkað er að ræða geta einstaklingar séð marga kosti þess að leigja húsnæði. Þannig felst ákveðið frelsi í húsaleigu og það hentar einfaldlega ekki öllum að eiga húsnæði. Hér á landi er þó því miður ekki um heilbrigðan leigumarkað að ræða og hafa aðilar því lítið val. Leigufélög hér á landi eru afar fá og þeir aðilar sem stunda útleigu íbúðarhúsnæðis í atvinnuskyni gera það flestir í hagnaðarskyni, sem síðan heldur leiguverði í hæstu hæðum.

Um 2. lið: Þeir aðilar sem leigja út fasteign greiða fjármagnstekjuskatt af 70% leigutekna. Þannig er skatthlutfall leigutekna 14% í dag. Samkvæmt frumvarpi til laga um ýmsar forsendur frumvarps til fjárlaga fyrir árið 2016 stendur til að breyta þessu þannig að greiddur sé fjármagnstekjuskattur af 50% leigutekna, og þ.a.l. verður skatthlutfall alls 10% í stað 14%. Þetta er vissulega skref í rétta átt en með 2. lið þingsályktunartillögunnar er lagt til að tekjur einnar íbúðar verði undanþegnar fjármagnstekjuskatti. Leigjendaaðstoðin tekur undir slíkar hugmyndir, enda dregur skattheimtan mjög úr hvata aðila til að láta þinglýsa leigusamningum. Einnig getur skattheimtan í sumum tilfellum verið íþyngjandi, t.a.m. fyrir fasteignaeigendur sem búnir eru að festa kaup á nýrri eign en tekst ekki að selja eldri eign sína og ákveða að bjóða hana til leigu. Þá ætti það að vera markmið stjórnvalda að draga úr „svartri“ leigustarfsemi og auka hlutfall þinglýstra húsaleigusamninga, en þinglýsing er nauðsynleg forsenda þess að hægt sé að greina og kortleggja leigumarkaðinn að einhverju gagni.

Af lesti greinargerðar með tillögunni er ljóst að markmiðið sé að höfða til aðila sem stunda svokallaða „ferðamannagistingu“ og reyna að fá þær íbúðir aftur á almennan leigumarkað. Slíkt er göfugt markmið og nauðsynlegur þáttur í því að byggja hér upp heilbrigðan og eðlilegan leigumarkað. Ásókn ferðamanna hefur stóraukist á undanförunum árum og er ljóst að í mörgum tilfellum er slík starfsemi án tilskilinna leyfa. Ljóst er að stórefla þarf eftirlit með gistingu sem seld er ferðamönnum, hvort sem um er að ræða gistiheimili eða íbúðargistingu. Slíkt átak myndi ekki einungis skila sér í bættum aðstæðum á leigumarkaði, heldur einnig í stórauknum skatttekjum og auknu öryggi ferðamanna.

Að lokum skal það itrekað að tímabundnir leigusamningar eru ekki til þess fallnir að stuðla að bættu búsetuöryggi aðila á leigumarkaði og hefur Leigjendaaðstoðin áður nefnt það, í umsögnum sínum, að betur væri að sjá hér miðað við ótímabundna samninga fremur en tímabundna til a.m.k. tólf mánaða.

Um 5. – 6. lið: Leigjendaaðstoðin telur mikilvægt að ónýttar lóðir í eigu ríkisins séu nýttar til þess að auka framboð á leiguibúðum. Einnig er mikilvægt að byggingarreglugerð verði endurskoðuð, en hún hefur verið gagnrýnd vegna þeirra skilyrða sem þar er að finna. Nauðsynlegt er að einfalda reglugerðina og veita aðilum meira frelsi við byggingu en nú er gert. Að sjálfsögðu má slíkt frelsi þó ekki vera á kostnað öryggis eða gæða. Af umræðunni undanfarið, og athugasemdum sérfræðinga, má ráða að slíkt sé vel hægt og er vonandi að byggingarreglugerðin verði endurskoðuð sem allra fyrst.

Um 9. lið: Eins og áður segir þarf að koma á fót öflugum leigufélögum hér á landi, til þess að styrkja leigumarkað og bæta ástand á húsnæðismarkaði. Sú hugmynd að stjórnvöld veiti stofnstyrki til leigufélaga, gegn ströngum skilyrðum, er því í sjálfu sér af hinu góða. Fyrir liggur að til eru lóðir undir leiguhúsnæði, sem leigufélög gætu byggt íbúðir sínar á. Það væri því virkilega mikill hvati fyrir slík

félög ef stjórnvöld myndu veita þeim þessar lóðir á kostnaðarverði og með niðurfellingu gjalda við byggingarframkvæmdir. Þó þyrfti eftirlit með því að skilyrðum sé fylgt að vera heildstætt, öflugt og viðvarandi. Þannig þyrfti opinber aðili að fylgjast vel með þessum félögum, starfsemi þeirra og því að skilyrðum stjórnvalda sé fylgt eftir til hins ýtrasta. Telur Leigjendaaðstoðin einnig að félög sem þessi ættu ekki að vera rekin í hagnaðarskyni, en það er óljóst hvað átt er við í tillögunni þegar fjallað er um takmarkanir á arðgreiðslum.

Eins og fram kemur gætu skilyrðin falið í sér að tiltekið hlutfall íbúða fari í fyrstu til fjölskyldna undir ákveðnum tekju- og eignamörkum en einnig er mikilvægt að leiguverðinu sé stillt í hóf og að skilyrði séu sett um langtímaleigu. Leigjendaaðstoðin hefur áður bent á að til dæmis 12 mánaða tímabundinn húsaleigusamningur getur ekki talist samningur til langtíma, heldur væri þá eðlilegra að miða við ótímabundinn húsaleigusamning við þessar aðstæður.

Virðingarfyllt,
f.h. Leigjendaaðstoðar Neytendasamtakanna,



Hrannar Már Gunnarsson

Nefndarsvið Alþingis
Austurstræti
Reykjavík

Umsögn frá MND félagi Íslands um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Þingskjal 15 - 15. mál.

Viljum benda á mikilvægi þess að rými sé nægjanlegt í byggingum fyrir alla. Þar með talið hjólastólanotendur.

Tryggt sé að björgun-og eða sjúkraflutningar séu mögulegir án tafa vegna plássleysis.

Við höfum undirgengist samning Sameinuðu Þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks, þó við höfum ekki haft dug í okkur til að innleiða hann þá ber okkur að setja ekki lög eða reglur sem ganga þvert á samninginn.

Hugsum til framtíðar þar sem von er á sprengingu í hópi aldraðra og sem krefst þess að mögulegt verði að aðstoða viðkomandi á heimili sínu. Sem krefst rýmis fyrst og fremst.

Kær kveðja,

Guðjón Sigurðsson

Formaður MND félagsins
S. 823 7270



Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 23. október 2013
VEL2015100011

Efni : Umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. (Þingskjal 15-15. mál).

Vísað er til erindis nefndasviðs Alþingis, dags. 5. október 2015, varðandi umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Erindið var sent skrifstofu borgarstjórnar Reykjavíkur sem framsendi það til velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er um að ræða afar nauðsynlegar aðgerðir þar sem ljóst er að ástand í húsnæðismálum einstaklinga á höfuðborgarsvæðinu er mjög alvarlegt.

Af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er lögð rík áhersla á að við útfærslu slíkra aðgerða sé þess gætt að missa ekki sjónar á mikilvægi félagslegrar blöndunar. Rannsóknir hafa bent til þess að samþjöppun í búsetu þar sem safnað er saman einstaklingum sem eru félagslega illa staddir og/eða eiga við mikinn fjárhagsvanda að stríða eykur líkur á neikvæðum áhrifum á heilsu, menntun, framtíðartækifæri og almenna velferð íbúanna. Áhrifin virðast vera hvað mest á börnin þar sem hegðun þeirra valkostir og framtíðarmöguleikar virðast mjög háðir takmörkunum á félagslegum auðlindum í nánasta umhverfi. Það er því til mikils að vinna að tryggja félagslega blöndun við uppbyggingu á húsnæði.

Þá er mikilvægt að greitt sé fyrir möguleikum á að byggja minni og ódýrari íbúðir til leigu eins og lagt er til í 6.tl. tillögunnar. Mikill skortur er á slíku leiguhúsnæði í Reykjavík. Fyrsta október sl. voru alls 723 á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík, þar af voru 525 að bíða eftir 1-2 herbergja íbúð. Fjölmennasti hópurinn á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík eru einhleypir karlmenn.

Þá er vakin athygli á eftirfarandi atriðum sem fram koma í umsögn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um húsnæðisbætur (þingskjal 1402 – 788. mál). Um er að ræða ákveðnar lágmarkskröfur sem nú eru gerðar eru til íbúðarhúsnæðis og af hálfu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er lagt til að þessar kröfur verði rýmkaðar. Í umsögn sviðsins kom eftirfarandi fram:


Í c. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins er gerð krafa um að íbúðarhúsnæði feli í sér venjulega og fullnægjandi heimilisaðstöðu þar sem að lágmarki er eitt svefnherbergi ásamt séreldhúsi eða

sérelunaraðstöðu, sérsnyrtingu og baðaðstöðu. Margir tekjulágir einstaklingar búa við slæma aðstöðu á húsnæðismarkaðnum, t.d. leigja margir einstaklingar herbergi eða húsnæði þar sem eldhús og/eða snyrting er sameiginleg með öðrum sökum fjárhags. Telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar því tilefni til að kanna hvort tilefni sé til að draga úr þeim kröfum sem gerðar eru í c. lið 1. mgr. 11. gr. frumvarpsins eða hvort veita ætti tímabundna heimild frá framangreindri málsgrein til þess að bregðast við þeirri aðstöðu sem nú ríkir á leigumarkaði á Íslandi. Væri það í samræmi við markmið laganna þar sem um efnaminni leigjendur er að ræða auk þess sem hugsanlegt væri að fleiri leigusamningum yrði þinglýst, eftirlit yrði auðveldara, réttarstaða leigutaka gæti batnað o.s.frv.

Samkvæmt b. lið 2. mgr. 11. gr. þess frumvarps sem hér um ræðir verða húsnæðisbætur ekki veittar verði fyrirbyggjandi frumvarp að lögum ef húsnæði sem ætlað er til annarra nota en íbúðar en leigt er til íbúðar að öllu leyti eða hluta. Í ljósi þeirrar stöðu sem ríkir nú á húsnæðismarkaðnum er mikilvægt að tekin verði afstaða til þess þegar um er að ræða húsnæði sem upprunalega er ekki íbúðarhúsnæði en hefur verið breytt í slíkt, t.d. þegar um er að ræða ósamþykktu íbúð, geymslu eða bílskúr, sem hefur verið útbúið sem húsnæði til íbúðar og önnur skilyrði laganna eru uppfyllt. Að mati velferðarsviðs Reykjavíkurborgar er afstaða löggjafans til þess hvort heimilt sé að greiða húsaleigubætur í framangreindum tilfellum ekki nægilega skýr. Í tengslum við þá staðreynd að nú ríkir erfið staða á húsnæðismarkaðnum, skortur er á litlum íbúðum og herbergjum til leigu en nægt framboð af stærri eignum, þá telur velferðarsvið Reykjavíkurborgar rétt að skoðað verði hvort ætti veita tímabundna heimild til greiðslu húsnæðisbóta fyrir slíkt húsnæði.

Sé nánari upplýsinga óskað verða þær góðfúslega veittar.

Virðingarfyllst,
f.h. velferðarsviðs Reykjavíkurborgar,


Elly A Þorsteinsdóttir
skrifstofustjóri.

Afrit:
Skrifstofa borgarstjórnar.

Nefndasvið Alþingis,
Austurstræti 8-10

150 REYKJAVÍK.

Reykjavík, 16. október 2015

Efni: Umsögn um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. 15. mál.

Velferðarnefnd Alþingis hefur óskað eftir umsögn Samtaka atvinnulífsins um framangreinda tillögu til þingsályktunar.

Samtök atvinnulífsins telja að hátt húsnæðisverð um þessar mundir sýni vaxandi þörf fyrir íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægt er að greina ástæður fyrir háu verði svo að unnt sé að grípa til markvissra aðgerða til lækkunar húsnæðisverð. SA telja farsælast til lengri tíma að húsnæðismarkaðurinn mæti þörfum fólks sem mest á eigin forsendum.

Stuðningur hins opinbera vegna húsnæðis á að byggjast á almennum húsnæðisbótum sem taka mið af tekjum, eignum og stærð fjölskyldna svo hann leiði ekki til almennrar hækkunar húsnæðisverðs. SA vara við hvers kyns „handstýrðum“ aðferðum til að hafa áhrif á húsnæðisverð, s.s. opinberri fyrirgreiðslu, t.d. í formi vaxtaniðurgreiðslu, til að mæta uppsafnaðri íbúðarþörf. Skortur á lánsfé er ekki flöskuháls líkt og var á 7. og 8. áratug síðustu aldar þegar samkomulag náðist milli aðila vinnumarkaðarins og stjórnvalda um uppbyggingu Breiðholtshverfisins.

SA brýna fyrir ríki og sveitarfélögum að stuðla að lækkun á lóðaverði, byggingarkostnaði og fjármagnskostnaði til að mæta skorti á húsnæði, hvort sem er til leigu eða eignar. Það er skjótvirkasta og hagstæðasta lausnin á vanda sem við er að eiga á húsnæðismarkaði.

Sveitarfélög verða að sjá til þess að verð á íbúðalóðum til nýbygginga sé ekki hærra en nemur kostnaði við gatnagerð, skipulagningu og frágang byggingarsvæðis.

Auknar kröfur í byggingarreglugerð eru taldar hafa hækkað byggingarkostnað um allt að 7,5% og þar með dregið úr framboði einfaldra, ódýrra lítilla íbúða sem eru forsenda þess að hér geti komist á heilbrigður leigumarkaður.

Hár fjármagnskostnaður hefur einnig neikvæð áhrif á húsnæðismarkaðinn en strangar kröfur Fjármálaeftirlitsins til fjármálaþyrtinga og sértækir bankaskattar stuðla að hærri vöxtum hér en annars staðar, þar með talið á húsnæðislánum. Væru opinberar álögur og kvaðir á fjármálaþyrtingu sambærilegar því sem gerist í Danmörku gæti það lækkað vexti á húsnæðislánum um 0,9%, eða sem samsvarar um fjórðungi af algengum verðtryggðum vöxtum húsnæðislána í dag.

Fleiri þættir á valdi sveitarfélaga koma í veg fyrir byggingu ódýrra íbúða. Sveitarfélög selja gjarnan fjölbýlislóðir á föstu verði á hverja íbúð í stað þess að lóðaverð taki mið af stærð íbúðanna. Það leiðir til þess að hagkvæmara verður að byggja stórar íbúðir. Einnig hefur kostnaður vegna skipulags- og leyfisferlis í tengslum við íbúðarbyggingar hækkað verulega.

Nýtt húsnæðisstuðningskerfi verður að veita leigjendum og eigendum íbúðarhúsnæðis sambærilegan stuðning s.s. í formi húsnæðisstyrkja. Þá ætti hið opinbera að hvetja ungt fólk til að kaupa eigið húsnæði, t.d. með því að bjóða upp á bundna húsnæðissparnaðarreikninga sem veiti skattaflátt til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.

Mikilvægt er að tryggja langtímahugsun við uppbyggingu leigumarkaðar. Hann þarf að geta boðið upp á húsnæði af mismunandi gerðum og stærðum.

SA eru eindregið þeirrar skoðunar að í stað niðurgreiddra vaxta komi stofnstyrkir frá ríki og sveitarfélögum til byggingar félagslegs húsnæðis. Stofnstyrkir nýtast sem höfuðstóll og auðveldar þar með aðra fjármögnun. Það er mun skynsamlegri leið og ódýrari þegar litið er lengri tíma en að ríkið reki lánastofnun til þess að miðla lánsfé á niðurgreiddum vöxtum. Þannig má stýra betur opinberum stuðningi og forða því að upp safnist eiginfjárvandi í opinberri lánastofnun eins og hefur gerst í fortíðinni. Þá er einnig stuðlað að samkeppni í veitingu lána til félagslegs húsnæðis til hagsbóta fyrir húsnæðiskaupendur.

Rekstrarskilyrði félaga sem leigja út húsnæði til lengri tíma þurfa að vera almenn og fyrirsjáanleg. Húsnæðisfélög verða að hafa langtímasjónarmið að leiðarljósi og gera ráð fyrir hagnaði í rekstri sínum til að geta mætt viðhaldi og sveiflum í húsnæðisverði sem og óvæntum kostnaði. Að öðrum kosti er meiri hættu á sveiflum í leiguverði, t.d. komi til snöggra breytinga á verði íbúðarhúsnæðis eða þegar standa þarf straum af uppsöfnuðu viðhaldi á eigninni. Húsnæðisfélög sem reyna að hagnast um of verða ekki samkeppnishæf við önnur félög um leiguverð.

Í stað þess að skilyrða opinberar ívilnanir við húsnæðisfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða er eðlilegt að ívilnanirnar séu almennar og gangi til baka verði viðkomandi íbúðarhúsnæði selt innan tiltekins tíma.

Virðingarfyllt,

f.h. Samtaka atvinnulífsins





VIÐSKIPTARÁÐ ÍSLANDS

Nefndasvið Alþingis
Velferðarnefnd
b/t. nefndarritara
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 29. október 2015

Efni: Tillaga til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. (15. mál)

Viðskiptaráð þakkar nefndinni fyrir það tækifæri að fá að veita umsögn um ofangreinda tillögu til þingsályktunar. Með ályktuninni er stjórnvöldum falið að grípa til margvíslegra aðgerða sem flutningsmenn tillögunnar telja til þess fallnar að tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Að mati Viðskiptaráðs er þingsályktunartillagan bæði ábyrgðarlaus og skaðleg. Í henni felst veruleg áhættutaka ríkissjóðs, afturfarir þegar kemur að skilvirkni skattkerfisins og ófjármögnuð útgjaldaaukning sem ýtir undir ofpenslu í íslensku hagkerfi. Viðskiptaráð leggst því gegn samþykkt hennar.

Lítið lært af alþjóðlegu fjármálakreppunni

Af lestri tillögunnar mætti ætla að flutningsmenn hennar hafi lítið lært af þeim afdrifaríku mistökum sem áttu sér stað í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Þannig segir í þriðju grein tillögunnar að „fólki sem kaupir íbúð eða búseturétt í fyrsta sinn og tekjulágu fólki verði veitt viðbótarlán með ríkisstuðningi til að fjármagna kaupin.“

Hér er lagt til að svokölluð undirmálslán (e. sub-prime mortgages) verði endurvakin en slík lán ýttu undir eignabólu á fasteignamarkaði og juku útlánaáhættu í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar. Samkvæmt tímaritinu The Economist voru slíkar lánveitingar ein af orsökum kreppunnar og þeirrar efnahagslæggðar sem fylgdi í kjölfarið.¹ Reynslan sýnir því að aðgerðir stjórnvalda sem ýta undir aukna kerfisbundna áhættu í fjármálakerfinu með fjölgun áhættusamra húsnæðislána eru skaðlegar.

¹ The Economist (7. sept. 2013), „The origins of the financial crisis: crash course.“ Slóð: <http://www.economist.com/news/schoolsbrief/21584534-effects-financial-crisis-are-still-being-felt-five-years-article>

Jafnframt er í þingsályktunartillögunni lagt til að ríkissjóður styðji við slíka fjármögnun – að öllum líkindum með veitingu ríkisábyrgðar. Það er gert þrátt fyrir að einungis tvö ár séu liðin frá því að rannsóknarnefnd Alþingis um Íbúðalánasjóð áætlaði að heildarkostnaður skattgreiðenda vegna afskipta hins opinbera af fasteignauflánum í aðdraganda hrunsins hafi numið 270 milljörðum kr.² Tillögur þess efnis að skattgreiðendur verði enn á ný látnir taka á sig útlánaáhættu á fasteignamarkaði eru því ábyrgðarlausar.

Dregið úr skilvirkni skattkerfisins

Auk framangreindrar tillögu má finna í þingsályktunartillögunni skaðlegar breytingar á skattkerfinu. Þannig er lagt til í 2. gr að skattkerfið verði flækt með nýrri undanþágu frá fjármagnstekjuskatti fyrir einstaklinga sem leigja út eina íbúð. Undanþágan skal þó m.a. þeim skilyrðum háð að „*húsaleiga verði ekki hærrí en meðalleiguverð á því svæði sem íbúðin er. [...] Auk þess verði skilyrði að um sé að ræða almenna húsaleigu til a.m.k. tólf mánaða.*“ Auk þess er í 4. gr. lagt til að sérstakur skattaafsláttur verði veittur vegna kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.

Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru til þess fallnar að draga úr skattstofnum viðkomandi skatta. Slíkar breytingar valda því að til að skatttekjur hins opinbera haldist óbreyttar þurfa gjaldhlutföll að hækka á móti. Hærrí gjaldhlutföll valda velferðartapi sem fer stigvaxandi eftir því sem skattheimtan eykst. Undanþágur líkt og þær sem lagðar eru til í frumvarpinu eru því til þess fallnar að draga úr velferð.³

Hin neikvæðu áhrif á velferð aukast enn frekar vegna umsýslukostnaðar. Nýjar undanþágur krefjast opinbers eftirlits með því að að skilyrði þeirra séu uppfyllt. Því þurfa stjórnvöld m.a. að ganga úr skugga um að húsaleiga sé undir meðalleiguverði á því svæði sem íbúðin er. Slíkt eftirlit veldur sóun í formi umsýslukostnaðar sem áður var ónauðsynlegur.

Fjölmargar skynsamlegar leiðir eru mögulegar þegar kemur að því að breyta skattkerfinu í þá veru að húsnaðiskostnaður lækki. Til dæmis mætti draga úr misræmi fasteignaskatta, afnema stimpilgjöld vegna fasteignaviðskipta og færa gjaldstofn fasteignaskatts í auknum mæli á landsvæði í stað bygginga. Áhrif slíkra breytinga væru öll í átt að aukinni skilvirkni á fasteignamarkaði, sem dregur úr kostnaði bæði eigenda og leigjenda til lengri tíma litið.⁴

² Skýrsla rannsóknarnefndar Alþingis um Íbúðalánasjóð o.fl. (2013)

³ Nálsgast má umfjöllun um efnahagsleg áhrif skatta í Mirrlees o.fl. (2011), „Tax by design“. Slóð: <http://www.ifs.org.uk/docs/taxbydesign.pdf>

⁴ Nánari umfjöllun um tillögur Viðskiptaráðs um breytta skattheimtu á fasteignamarkaði má finna í nýrri skoðun ráðsins (frá október 2015), „*Leyndir gallar fasteignagjalda*“. Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/leyndir-gallar-fasteignagjalda>

Ábyrgðarlausar tillögur í efnahagslegu samhengi

Þingsályktunartillagan er ábyrgðarlaus þegar kemur að meðferð opinberra fjármuna. Í tillögunni má finna sex atriði sem grafa undan afkomu ríkissjóðs – annað hvort með aukningu opinberra útgjalda eða lækkun skatta. Á sama tíma eru engar upplýsingar lagðar fram um kostnaðinn vegna þeirra eða tillögur um hvernig eigi að fjármagna þau. Atriðin eru eftirfarandi:

- Húsaleigubætur hækki til jafns við vaxtabætur (1. gr.)
- Undanþága verði veitt frá fjármagnstekjuskatti og bótaskerðingum vegna tekjum af útleigu einnar íbúðar (2. gr.)
- Tekjulágum og fyrstu kaupendum verði veitt viðbótarlán með ríkisstuðningi (3. gr.)
- Skattaafsláttur verði veittur til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti (4. gr.)
- Niðugreiðsla vaxtakostnaðar sveitarfélaga verði útvíkkuð (8. gr.)
- Stjórnvöld veiti stofnstyrki fyrir allt að 20% af byggingarkostnaði að ákveðnum skilyrðum uppfylltum (9. gr.)

Það eru Viðskiptaráði vonbrigði að stjórnvaldamenn leggi fram slíkar tillögur á sama tíma og vaxtabyrði ríkissjóðs er sú hæsta í Evrópu⁵ og hætta er á ofhitnun hagkerfisins.⁶ Ef tillögurnar yrðu að veruleika myndu þær því leiða til umtalsvert verri afkomu ríkissjóðs og ýta undir efnahagslegan óstöðugleika. Að mati Viðskiptaráðs er óstöðugleiki í efnahagsmálum stærsti einstaki orsakabáttur þegar kemur að háum vaxta- og leigukostnaði héraðs. Fyrirliggjandi tillaga myndi auka á þann vanda.

Ljóst má vera að ákveðin áskorun er til staðar á húsnæðismarkaði. Ungum og efnaminni einstaklingum hefur reynt erfitt að finna íbúðir sem henta þeirra þörfum á viðráðanlegu verði – einkum í eftirsóttustu íbúðahverfunum. Hins vegar ber að hafa í huga að húsnæði er langtímafjárfesting og skyndilausnum verður ekki beitt til að bæta aðstæður þessara hópa.

Þess í stað ættu stjórnvaldamenn að einbeita sér að því að tryggja ábyrgja hagstjórn, skilvirka skattheimtu⁷ og hagfelld skilyrði fyrir aukinni verðmætasköpun. Þá hafa fjölmargir aðilar bent á annmarka í regluverki sem hækka byggingakostnað og leiða því til herra fasteigna- og leiguverðs. Slíkar aðgerðir myndu skila einstaklingum á húsnæðismarkaði mestum ávinningi til lengri tíma litið.

Viðskiptaráð leggur til að þingsályktunartillagan nái ekki fram að ganga.

Virðingarfyllt,



Frosti Ólafsson
Framkvæmdastjóri Viðskiptaráðs Íslands

⁵ Sjá kynningu fjármála- og efnahagsráðherra á fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2016.

⁶ Sjá skoðun Viðskiptaráðs (ágúst 2015), „*Að eyða eða ekki eyða?*“ (mynd 8). Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/ad-eyda-eda-ekki-eyda/>

⁷ Tillögur Viðskiptaráðs til úrbóta á fyrirkomulagi skattheimtu á húsnæðismarkaði má nálgast í nýrri skoðun ráðsins (október 2015) „*Leyndir gallar fasteignagjalda*“ Slóð: <http://vi.is/malefnastarf/utgafa/skodanir/leyndir-gallar-fasteignagjalda/>



Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-12
150 Reykjavík

Reykjavík, 21. október 2015

Umsögn Örorkjabandalags Íslands um tillögu til þingsályktunar um bráðaaðgerðir til tryggja öllum húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Þingskjal 15 - 15. mál.

Örorkjabandalag Íslands (ÖBÍ) fagnar öllum úrbótum á húsnæðismálum fyrir örorkulífeyrisþega og annað láglaunafólk. Bandalagið hefur um árabil talað fyrir bættum húsnæðisstuðningi, sem taki mið af tekjum og fjölskyldustærð.

Liður 1. Húsnæðisstuðningur

ÖBÍ er hlynnt því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera milli ólíkra búsetuforma svo framarlega sem slíkar breytingar tryggi aukinn húsnæðisstuðning við þá hópa, sem mest þurfa á honum að halda.

Tekjulágir einstaklingar eru að fara á mis við vaxtabætur

Ein af aðgerðunum samkvæmt þingsályktunartillögunni sem hér er til umfjöllunar er að leggja fram frumvarp til laga um húsnæðisbætur sem tryggi leigjendum sambærilegan stuðning og veittur er þeim sem búa eigin húsnæði með vaxtabótum. Í núverandi vaxtabótakerfi er það ekki einhlítt að einstaklingar og fjölskyldur með lágar tekjur og í skuldsettu húsnæði fái greiddar vaxtabætur. Til ÖBÍ hafa leitað örorkulífeyrisþegar sem þurfa að verja verulegum hluta ráðstöfunartekna sinna í húsnæðiskostnað án þess að fá nokkurn opinberan húsnæðisstuðning. Þeir eiga því í hættu á að missa eigið húsnæði og þurfa því að leita á leigumarkaðinn.

Raunverulegt dæmi

Einstaklingur með heildarárstekjur undir 3.500.000 kr. á árinu 2014 greiðir tæp 40% af ráðstöfunartekjum sínum í húsnæðislán¹, en fær ekki vaxtabætur þar sem hann telst ekki skulda nógu mikið í íbúðinni. Þessi einstaklingur fengi greiddar húsaleigubætur ef hann hann greiddi sömu upphæð í leigu. Fasteignamat íbúðarhúsnæðisins í dæminu hækkað um 4.900.000 kr. frá 2010 til 2014.

Eignastofninn lækkaður árið 2010 og verið óbreyttur síðan

Ef eignastofn fer yfir 6.400.000 kr. fellur réttur til vaxtabóta niður. Eignastofn fyrir vaxtagjöld árið 2009 fyrir einstaklinga/einstætt foreldri var 11.390.599 kr. Eignastofninn var lækkaður í 6.400.000 kr. fyrir útreikning vaxtagjalda ársins 2010 og

hefur verið óbreyttur síðan.¹ Frá 2010 hefur fasteignamat íbúðarhúsnæðis hins vegar víða hækkað mikið, þó mismikið eftir þéttbýlisstöðum.²

Ljóst er að gera þarf umbætur á húsnæðisstuðningi hins opinbera, bæði fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur sem eru á leigumarkaði og að kaupa eigið húsnæði. Núverandi vaxtabótakerfi tryggir ekki betri stuðning við tekjulága í eigin húsnæði en við leigjendur með sambærilegar tekjur, ekki nema þeir skuldi þeim mun meira. Jafnframt þarf að auka verulega húsnæðisstuðning við tekjulága leigjendur í ljósi aðstæðna á leigumarkaði. Á meðan húsaleiga hefur hækkað verulega undanfarin ár, hafa húsaleigubætur lækkað umtalsvert að raungildi. Því er brýnt að kveðið sé skýrt á um í lögum að húsnæðisstuðningur hækki reglulega í samræmi við hækkun vísitölu neysluverðs, til að tryggja hag tekjulágra einstaklinga á leigumarkaði. Húsnæðisstuðningur, hvort heldur fyrir leiguhúsnæði eða vegna kaupa á eigin húsnæði, þarf fyrst og fremst að taka mið af greiðslugetu fólks og aðstæðum.

Liður 2. Leigutekjur einnar íbúðar undanþegðar fjármagnstekjuskatti

Lýst er yfir ánægju með þá fyrirætlan að leyfa einstaklingum að leigja út eina íbúð skattfrjálst og að tryggt verði að leigutekjurnar skerði ekki bætur almannatrygginga. Eins og staðan er í dag er mög óhagstætt fyrir lífeyrisþega að leigja út húsnæði sökum mikilla skerðinga vegna leigutekna. Mikilvægt er að breytingin nái einnig til laga um félagslega aðstoð og að „krónu á móti krónu“ skerðing leigutekna á sérstaka framfærsluþpót verði afnumin á sama tíma.

Liður 3. Viðbótarlán til að fjármagn kaup fyrstu íbúðar

Tekið er undir nauðsyn þess að hanna kerfi viðbótarlána með ríkisstuðningi fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem vegna lágra tekna geta ekki keypt eigið húsnæði eða búseturétt. Húsnæðisverð er mjög hátt og getur það verið ógerlegt sér í lagi fyrir tekjulága einstaklinga að safna fyrir útborgun í íbúð og komast í gegnum greiðslumat lánastofnanna. Því er ófár í þeirri stöðu að geta hvorki keypt né leigt húsnæði. Viðbótarlán gætu komið á móts við ákveðinn hóp, sem býr við mikið óöryggi á leigumarkaði og er að greiða allt of hátt hlutfall ráðstöfunartekna fyrir húsnæði. Útfærslan á viðbótarlánunum skiptir miklu máli. Þau þurfa að vera mun hagstæðari fyrir lántakendur en þau lán sem eru á markaði og ekki of íþyngjandi þannig að tekjulágir einstaklingar geti staðið í skilum og eignast húsnæði sín.

Auka þarf valkosti í húsnæðismálum og getur viðbótarlán verið einn af valkostunum. Jafnhliða þarf að byggja upp leigumarkað, t.d. með leigufélögum sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, þar sem einstaklingum og fjölskyldum sem ekki vilja eða geta keypt eigið húsnæði er tryggt langtímaleiga á viðráðanlegum kjörum.

Liður 4. Skattafsláttur til kaupa á fyrstu íbúð eða búseturétti.

Tillögur um skattafslátt til fyrstu íbúðakaupa þurfa einnig að ná til lífeyrisþega. Því er lagt til að tillögur um skattafslátt til íbúðakaupa geti einnig náð til þeirra sem í kjölfar

¹ Lækkun eignarstofns fyrir hjón/sambúðarfólk var úr 18.224.958 kr. 10.400.000 kr. þ.e. réttur til vaxtabóta fellur niður um leið og nettóeign verður yfir eignastofni.

² <http://www.byggdastofnun.is/is/frettir/throun-fasteignamats-og-fasteignagjalda-2010-til-2014>

skerts gjaldþols, s.s. vegna sjúkdóma og slysa, hafa misst húsnæði sitt. Það gæti dregið úr þörf þeirra fyrir félagslegt húsnæði eða húsnæðisstuðning frá hinu opinbera. Tilgangur með þingsályktunartillögunni er að hvetja til sparnaðar til húsnæðiskaupa og þarf það einnig að ná til þeirra sem vegna skertar starfsgetu eru utan vinnumarkaðar eða eru með einhverjar atvinnutekjur að hluta.

Hugmyndir þær sem lagðar eru fram undir þessum lið ganga í svipaða átt og tillaga sem lögð var fram í umsögn ÖBÍ í apríl 2014³. Þar er lagt til að örorkulífeyrisþegar fái skattaafslátt af sparnaði til húsnæðiskaupa á tímabilinu, óháð því hvenær sparnaður varð til eða í hvaða formi hann er. Dæmi um sparnað gæti verið; arfur, slysabætur vegna örorku, söluhagnaður vegna eignar, almennur sparnaður og séreignarlífeyrissparnaður sem öryrki á fyrir örorku. Þetta er réttlætismál þar sem öryrkjar eru almennt ekki í þeirri stöðu að greiða séreignarlífeyrissparnað, eftir að hafa hlotið örorku.

Liður 6. Endurmat á byggingarreglugerð

Í þingsályktunartillögunni er kallað eftir að umhverfis- og auðlindaráðherra geri grein fyrir endurmati á byggingarreglugerð til að greiða fyrir byggingu minni og ódýrari íbúða til leigu og leggi fram áætlun um frekari skref í því efni. Í greinargerð með tillögunni er staðhæft að gera megi breytingu á reglum um stærð svala, flóttaleiðir, gangnabreidd, lágmarksstærðir rýma, lyftur og fleiri atriði.

Ákvæði um aðgengi fyrir alla að byggingum hafa verið til í íslenskum byggingarreglugerðum. Þrátt fyrir þetta eru byggingar á Íslandi meira eða minna óaðgengilegar fyrir hreyfihamlað fólk einkum fólk sem notar hjólastóla. Í dag er þó gerð krafa um að fatlað fólk hafi sömu réttindi og skyldur í þjóðfélaginu og allir aðrir. Það þýðir meðal annars að hjólastólanotandi hafi hindrunarlaust aðgengi að og um mannvirki, til jafns við aðra.

Frá því að byggingarreglugerðin tók gildi árið 2012 hefur henni verið breytt í þrígang. Nú er svo komið að vart er hægt að minnka stærðarkröfur meira án þess að skerða aðgengi fatlaðs fólks.

Í norski rannsókn frá 2014 segir að erfitt sé fyrir hjólastólanotendur að fara um ef breiddir fara yfir 1,2 m. Í byggingarreglugerðinni er talað um að gangar innan íbúða þurfi að vera 1,1 m að breidd, en 1,3 m í almenningi. Huga þarf að því að hjólastólar geti mæst, með útskotum eða breiðari göngum. Hönnun flóttaleiða verður að taka mið af því að öryggi allra sé tryggt.

Snúningsflötur verður að vera inni í íbúð og á baðherbergi. Í reglugerðinni er kveðið á um að hann eigi að vera 1,3 m að lágmarki í íbúðum minni en 55m². Minni getur hann ekki verið.

Veggsvaflir bygginga skulu vera a.m.k. 4,0 m² að stærð og ekki mjórri en 1,60 m samkvæmt reglugerð. Hér eru stærðir sýnilega miðaðar við að hjólastólanotendur geti notað svalirnar.

³ Umsögn Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ) um frumvarp til laga um séreignarsparnað og ráðstöfun hans til greiðslu húsnæðislána og húsnæðissparnaðar, þingskjal 836-484. mál.

Lyfta þarf að vera til fólksflutninga í öllum opinberum byggingum sem eru að minnsta kosti tvær hæðir, en gerð er krafa um lyftu í öðrum byggingum sem eru þrjár hæðir eða fleiri. Þetta er sambærilegt við kröfur í nágrannalöndum okkar. Í byggingarreglugerðinni eru gerðar kröfur um að innanmál lyftu sé að lágmarki 1,10 m x 2,10 m. Til að hjólastóll geti komist inn í rými þarf það að vera að minnsta kosti 1,10 m að breidd. Hér er ekki gerð sú rýmiskrafa að hægt sé að snúa stólnum heldur verður notandinn að bakka út úr lyftunni aftur, sem er mjög til óþæginda fyrir hann. Lyftur þarf að auki að nota til sjúkraflutninga.

Liður 7. Rýmkun reglna hjá sveitarfélögum um kaup á félagslegu húsnæði

Á heimasíðu velferðarráðuneytisins⁴ kemur fram að frá ársbyrjun 2011 til loka júlí 2015 hefur leiguverð á húsnæðismarkaði hækkað um 40,2% og íbúðarhúsnæði um 41,8%.

Hlutfall ráðstöfunartekna til greiðslu húsaleigu á almennum leigumarkaði

Íþyngjandi húsnæðiskostnaður er mun tíðari hjá fólki í lægsta tekjufimmungi en hjá tekjuhærri hópum. „Þeir sem greiða 40% eða meira af ráðstöfunartekjum sínum eru taldir búa við verulega íþyngjandi húsnæðiskostnað.“⁵ Örorkulífeyrisþegar á leigumarkaði þurfa sífellt að greiða hærra hlutfall tekna sinna í húsaleigu. Meðaltekjur þeirra hafa lítið hækkað síðustu ár⁶ á meðan húsaleiga almennt hefur hækkað mikið.

Í töflu 1 er dæmi um hlutfall ráðstöfunartekna örorkulífeyrisþega vegna greiðslu húsaleigu á almennum markaði. Öskertar húsaleigubætur eru meðtaldar í ráðstöfunartekjum. Hópur örorkulífeyrisþega er í þeirri stöðu að geta ekki keypt eigið húsnæði eða vera búinn að missa húsnæði sitt og þarf að leigja á almennum markaði á meðan beðið er eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Tafla 1. Hlutfall ráðstöfunartekna til greiðslu húsaleigu

Reykjavík	Meðalleiga á 70 fm íbúð	Öskertar greiðslur TR vegna örorku eftir skatt*	Almennar húsaleigubætur	Hlutfall ráðstöfunartekna til greiðslu húsaleigu
Ár 2014	145.000 kr.	187.507 kr.	22.000 kr.	69,2%

Tafla byggir á dæmi af heimasíðu Velferðarráðuneytisins, en dæmi setti greiningardeild Arionbanka upp í desember 2014. Í dæminu Arionbanka er leiga fyrir 75m² íbúð að meðaltali 145-185 þús. kr. á mánuði, þannig að lægri talan (145 þús) er tekin. Greiðslur miðast við 1. janúar – með heimilisuppbót.

Það er grundvallaratriði til að bæta kjör leigjenda að liðka til á húsnæðismarkaði. Fjölgun félagslegs leiguhúsnæði þarf að vera liður í þeirri viðleitni og þá til að mæta þeim hópi sem er í erfiðustu stöðunni. Í 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga segir: „Sveitarstjórnir skulu, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum

⁴ <http://www.velferðarraduneyti.is/frettir-vel/nr/35275>

⁵ Byrði húsnæðiskostnaðar 2004-2103. Hagtíðindi Hagstofu Íslands. 2014:3.

⁶ Þróun bóta TR til öryrkja 2008-13. Samanburður við helstu vísitölur. Talmakönnun hf. Júlí 2013. <http://www.obi.is/utgafa/skyrslur/>

handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.“

Skv. nýlegri könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga⁷ eru skortur eða verulegur skortur á félagslega húsnæði í 26 sveitarfélögum og falla þar undir öll fjölmennari sveitarfélög landsins. Stærsti hluti umsækjenda um félagslegar íbúðir eru í Reykjavík og sveitarfélögum umhverfis höfuðborgina en um 75% umsóknanna eru af þessu svæði.

Árið 2014 var meðalbiðtími eftir félagslegu leiguhúsnæði á landsvísu 26,6 mánuði, en hann enn lengri í Kópavogsbæ, Akraneskaupstað og Reykjavík. Því er ljóst að á þessum svæðum sér í lagi, er þörfin mikil og þá sérstaklega á litlum íbúðum.

Liður 9. Efling leigufélaga

Bandalagið styður það að efla skuli leigufélög sem tilbúin eru að skuldbinda sig til að leigja út íbúðir til lengri tíma. Bandalagið leggur á það þunga áherslu að tryggt verði að um langtímaútleigu verði að ræða. Sama má segja um að bjóða ónýttar lóðir ríkisins fram til bygginga leiguíbúða á sama grunni.

Ekkert um okkur án okkar.

Með vinsemd og virðingu,



Ellen Calmon
Formaður ÖBÍ

⁷ Varasjóður húsnæðismála. Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2014.
<http://www.velferdarraduneyti.is/sjodir/varasj-husnaedism/skyrslur/nr/35236>