

Sp. 195. Tillaga til þingsályktunar [185. mál]

um kaupleiguíbúðir.

Flm.: Jóhanna Sigurðardóttir, Magnús H. Magnússon, Guðmundur Einarsson,
Jón Baldvin Hannibalsson, Árni Gunnarsson, Karvel Pálmason,
Kjartan Jóhannsson, Kolbrún Jónsdóttir, Stefán Benediktsson.

Alþingi ályktar að fela félagsmálaráðherra að hefja nú þegar undirbúning að löggjöf og framkvæmdaáætlun um byggingu eða kaup 600 íbúða á hverju ári í 10 ár til leigu með kaupleigufyrirkomulagi í samráði við sveitarfélög og/eða félagasamtök. Áætlanir feli í sér eftirfarandi:

1. Lagt verði fyrir Alþingi frumvarp sem heimili Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna að veita sveitarfélögum eða félagasamtökum lán til byggingar eða kaupa á íbúðum með kaupleigufyrirkomulagi. Heimilt verði að kaupa eldra húsnæði þar sem það hentar betur.
2. Lánað verði úr Byggingarsjóði verkamanna sem nemur 85% af byggingarkostnaði íbúða sem ætlaðar eru lágláunafólki eða öðrum sem af félagslegum ástæðum þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Lánin verði til 40 ára og beri 1% vexti. Lánveitingar þessar verði til viðbótar lánnum til félagslegra íbúða úr Byggingarsjóði verkamanna.
3. Lánað verði úr Byggingarsjóði ríkisins sem nemur 80% af byggingarkostnaði til 40 ára og beri lánin 3,5% vexti. Heimilt verði að fækka almennum lánveitingum úr Byggingarsjóði ríkisins í hlutfalli við fjölda kaupleiguíbúða sem byggðar eru á ári hverju.
4. Framlag sveitarfélaga og/eða annarra framkvæmdaaðila, sbr. 12. lið, verði 20% af byggingarkostnaði þegar um er að ræða lánveitingar til kaupleiguíbúða úr Byggingarsjóði ríkisins, sbr. 3. lið, en 15% vegna þeirra íbúða sem lánað er til úr Byggingarsjóði verkamanna, sbr. 2. lið. Framlag sveitarfélanna endurgreiðist með viðbótargjaldi (B-leigu) með 3,5% vöxtum, sbr. 8. lið.
5. Ríkissjóður veiti sveitarfélögum allt að 250 millj. kr. lán árlega í tvö ár gegnum Jöfnunarsjóð sveitarfélaga með 3,5% vöxtum til að auðvelda þeim að hrinda af stað framkvæmdaáætlun um byggingu eða kaup 600 kaupleiguíbúða árlega næstu 10 árin.
6. Heimilt skal fjögur fyrstu árin að ráðstafa tilteknum fjölda íbúða á hverju ári til þeirra sem byggðu eða keyptu húsnæði eftir árið 1980 og að mati ráðgjafarþjónustu Húsnæðisstofnunar ríkisins geta ekki haldið húsnæði sínu vegna mikilla greiðstuerfiðleika.
7. Leigjendur greiði fasta húsaleigu (A-leigu) sem gangi til greiðslu afborgana og vaxta af lánnum frá byggingarsjóðunum, auk hæfilegs gjalds til greiðslu sameiginlegs teksturs.
8. Sveitarfélag og/eða samstarfsaðilar, sbr. 12. lið, teljist eigendur íbúðarinnar og ráðstafi henni. Óski leigjandi að kaupa íbúðina á hann rétt á því. Þá skal gerður samningur um endurgreiðslur á framlagi sveitarfélagsins, ásamt verðbótum og vöxtum, með sérstöku mánaðarlegu viðbótargjaldi (B-leigu). Greiðslutími þess verði allt að 30 árum.
9. Að þeim hluta greiddum fái leigjandi afsal fyrir íbúðinni og yfirtaki um leið eftirstöðvar af áhvílandi lánnum frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum.
10. Samningar um kaup leigjanda á íbúð sinni og greiðsla viðbótargjalds verði bindandi nema hvað aðilar geta komið sér saman um að lengja eða stytta greiðslutímann. Heimilt

verði þó í undantekningartilfellum, ef aðstæður leigjanda breytast í veigamiklum atriðum, að láta kaupin ganga til baka. Leigjandi eigi þá tilkall til endurgreiðslu þess viðbótargjalds sem hann hefur innt af hendi ásamt verðbótum og vöxtum. Fari um það eftir nánara samkomulagi við sveitarfélagið og/eda aðra framkvæmdaaðila, sbr. 12. lið.

11. Heimilt verði að flytja áunnin réttindi á milli sveitarfélaga og innan sama sveitarfélags.
12. Heimilt verði að í stað sveitarfélaga komi sem framkvæmdaaðilar launþegasamtök, lífeyrissjóðir, starfsmannafélög, byggingarsamvinnufélög, búseturéttarfélög og fleiri félagasamtök sem með þátttöku sinni gætu tryggt félagsmönnum sínum aðgang að ákveðnum hluta þessara íbúða eftir hlutdeild hvers aðila um sig. Framkvæmdir geta einnig verið á hendi sveitarfélags og slíkra aðila sameiginlega.
13. Tillögur framkvæmdaaðila um húsgerð, íbúðastærð, framkvæmdatíma og önnur helstu framkvæmdaatriði skulu bornar undir stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins til staðfestingar.

Greinargerð.

Markmið þessarar tillögu er að hafinn verði undirbúningur að byggingu 6000 kaupleiguíbúða á næstu 10 árum í samráði við sveitarfélög eda félagasamtök. Samstarfsaðilar sveitarfélaga um byggingu slíkra íbúða gætu verið launþegasamtök, lífeyrissjóðir eda félagasamtök sem áhuga hefðu á að gerast framkvæmdaaðilar við byggingu slíkra íbúða og þar með að tryggja félögum sínum rétt til hluta af þeim kaupleiguíbúðum sem hér er gert ráð fyrir að byggðar verði.

Með þeirri leið, sem hér er lagt til að farin verði, opnast nýir möguleikar í húsnæðismálum sem tryggja fleiri kosti fyrir þá sem eru að koma sér þaki yfir höfuðið. Auk þess gæfi slíkt fyrirkomulag láglaunafólki og fólki með meðaltekjur möguleika á að eignast sitt eigið húsnæði á viðráðanlegum kjörum.

Ein meginástæða þess hvernig komið er í húsnæðismálum er sú að fólk hefur lítið sem ekkert val haft í húsnæðismálum og er oft knúið nauðugt viljugt til að eignast eigið húsnæði þó að það hafi ekki til þess fjárhagslegt bolmagn. Afleiðing þess er sú að mörg heimili í landinu eru að kikna undir oki gífurlegra fjárhagsskuldbindinga, enda fjölgar nauðungaruppböðum sífellt og fjölmargar fjölskyldur sjá fram á gjaldþrot.

Lítið framboð er á leiguhúsnæði og langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum. Á s.l. 5–6 árum hafa mjög fáar leiguíbúðir verið byggðar á vegum sveitarfélaga, sbr. eftirfarandi yfirlit yfir keyptar og byggðar íbúðir:

Árið 1981	10 íbúðir.
Árið 1982	20 íbúðir.
Árið 1983	3 íbúðir.
Árið 1984	8 íbúðir.
Árið 1985	1 íbúð.
Árið 1986 (1. apríl)	25 íbúðir.
Alls	67 íbúðir.

Þrátt fyrir ákvæði í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins að Byggingarsjóður verkamanna skuli fjármagna a.m.k. einn þriðja hluta af árlegri íbúðapörf landsmanna hefur hvergi nærri verið staðið við það markmið.

Á árunum 1984 og 1985 voru framkvæmdalán úr Byggingarsjóði verkamanna eftirfarandi:

	1982	1983	1984	1985
Fjöldi íbúða	175	176	304	158

Ljóst er að langt er í land að fullnægt sé þörfinni fyrir íbúðir í verkamannabústöðum sem segja má að sé eini möguleikinn í húsnæðismálum fyrir láglæunafólk og fólk með meðaltekjur. Byggingarsjóður verkamanna lánar nú allt að 85% af byggingarkostnaði staðalíbúðar en hlutur kaupanda er 15%. Í sérstökum tilfellum er heimilt að hækka lánshlutfallið í allt að 90% sé um erfiðar fjölskyldu- eða fjárhagsaðstæður að ræða. Framlag kaupanda getur því orðið 375 þúsund krónur sé miðað við 2,5 millj. króna kaupverð íbúðar og ef heimildargreinin er nýtt verður framlag kaupanda 250 þús. króna.

Þó að íbúðir í verkamannabústöðum séu með hagstæðustu kjörum sem bjóðast í húsnæðismálum er ljóst að greiðslukjörin eru engu síður ofviða mörgum.

Peir sem fá lánveitingar úr Byggingarsjóði ríkisins þurfa einnig að brúa verulegt bil milli kaupverðs og lána. Má nefna að sé um eldri íbúð að ræða er það rúmlega ein milljón króna miðað við 2,5 millj. kr. kaupverð.

Athuganir benda til þess að hlutfall eignaríbúða hér á landi sé um 90% miðað við landsmeðaltal. Annars staðar á Norðurlöndum og víðar hafa verið farnar aðrar leiðir í húsnæðismálum sem byggjast á því að fólk hafi úr fleiri kostum að velja. Auk þess að eignast eigið húsnæði er mikið framboð á leiguhúsnæði auk þess sem búseturéttaríbúðir og íbúðir með kaupleigufyrirkomulagi hafa opnað fólki nýja möguleika í húsnæðismálum.

Kostir kaupleiguíbúða eru ótvíræðir. Nýir möguleikar skapast í greiðslukjörum og menn fá jafnframt að velja sér eignar- eða leigufyrirkomulag í húsnæðismálum. Auðvelt á að vera að gera fólki kleift að flytja með sér áunnin réttindi. Með því móti er fólki auðveldað bæði að stækka og minnka við sig íbúðir, sem og að flytjast milli sveitarfélaga ef það svo kys.

Í tillögugreininni er þessu fyrirkomulagi lýst nokkuð ítarlega og verður því hér á eftir einungis gerð grein fyrir kostnaði ríkis og sveitarfélaga komist slíkt fyrirkomulag á, svo og greiðslubyrði þeirra sem velja sér slíka leið í húsnæðismálum.

Greiðslubyrði leigjenda og kaupenda.

Byggingarsjóður verkamanna.

Íbúðarverð: 2,5 millj. kr. (núverandi byggingarkostnaður 100 m² íbúðar brúttó í sambylíshúsi).

Lán:

- 2 millj. kr. úr Byggingarsjóði verkamanna til 40 ára með 1% vöxtum (85% byggingarkostnaðar). Sama og núgildandi lög um leiguíbúðir sveitarfélaga gera ráð fyrir.
- 500 þús. kr. frá viðkomandi sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess (15% byggingarkostnaðar).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku	5 393		5 393
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum	5 393	1 698	7 091
Sama á 25 árum	5 393	1 896	7 289
Sama á 20 árum	5 393	2 200	7 593
Sama á 15 árum	5 393	2 714	8 107
Sama á 10 árum	5 393	4 002	9 395

Byggingarsjóður ríkisins.

Íbúðarverð: 2,5 millj. kr. (byggingarkostnaður 100 m² íbúðar brúttó í sambýlishúsi).

Lán:

- a. 2000 þús. kr. úr Byggingarsjóði ríkisins (80%) til 40 ára með 3,5% vöxtum.
- b. 500 þús. kr. frá sveitarfélagi og samstarfsaðilum þess (20% af byggingarkostnaði).

Mánaðarlegar greiðslur:	A-leiga	B-leiga	Samtals
Venjuleg leiga án eignayfirtöku	7 805		7 805
Leigjandi eignast íbúð á 30 árum ¹	7 805	2 265	10 070
Sama á 25 árum	7 805	2 528	10 333
Sama á 20 árum	7 805	2 933	10 738
Sama á 15 árum	7 805	3 619	11 424
Sama á 10 árum	7 805	5 336	13 141

¹⁾ Ávallt er reiknað með að kaupandi yfirtaki eftirstöðvar áhvilandi lána frá öðrum hvorum byggingarsjóðnum þegar hann fær afsal, en þá hefur hann að fullu greitt hlut sveitarfélags í byggingarkostnaði. Í öllum tilvikum þarf að reikna með einhverri viðbót við A-leigu vegna sameiginlegs rekstrarkostnaðar.

Framlög sveitarfélaganna.

Í tillögu þessari er gert ráð fyrir að byggðar eða keyptar verði 600 íbúðir á hverju ári í 10 ár með kaupleigufyrirkomulagi. **Miðað við þá áætlun yrði framlag sveitarfélaganna 265 milljónir á ári.** Í tillögunni er gert ráð fyrir að ríkissjóður veiti sveitarfélögunum allt að 250 milljóna króna lán árlega í tvö ár til að auðvelda þeim að hrinda af stað framkvæmdaáætlun um byggingu eða kaup 600 kaupleiguíbúða næstu 10 árin.

Við afgreiðslu á fjárhagsáætlun sveitarstjórna fyrir árið 1986, sem og á fjárlögum ríkisins fyrir árið 1986, voru verðlagsforsendur miðaðar við 36% verðbólgu. Nýgerðir kjarasamningar hafa hins vegar gjörbreytt þeirri áætlun þar sem nú er miðað við 7-8% verðbólgu á árinu. Sum sveitarfélögin hafa fyrir sitt leyti tilkynnt að þau muni lækka útsvarsálagningu úr 10,8% í 10,2%. Miðað við úrtak framteljenda um framtaldar tekjur á árinu 1985 má ætla að tekjubreytingar milli áranna 1985 og 1986 verði 43-44% í stað 36%. Þetta þýðir að þrátt fyrir lækkun útsvarsálagningar úr 10,8% í 10,2% stefnir í það að sveitarfélögin fái verulegar tekjur af útsvarsálagningu að raungildi umfram gjöld. Það er því skoðun flutningsmanna, haldi verðlagsforsendur kjarasamninga, að á yfirstandandi ári verði um verulegar tekjur að ræða umfram áætluð gjöld hjá sveitarfélögunum sem skapar svigrúm fyrir þau til að standa undir sínu framlagi til byggingar leiguíbúða eins og hér er lagt til. Að auki má benda á að útgjöld sveitarfélaga árlega á næstu 10 árum vegna byggingar eða kaupa 600 íbúða með kaupleigufyrirkomulagi minnka árlega í hlutfalli við endurgreiðslu viðbótar-gjalds (B-leigu). Sé um fleiri framkvæmdaáðila að ræða, svo sem launþegasamtök, lífeyrissjóði eða félagasamtök, minnkar hlutur sveitarfélaga líka sem því nemur.

Einnig eru gatnagerðargjöld allt að 5% af byggingarkostnaði íbúðarhúsnæðis auk annarra gjalda, svo sem tengigjalda o.fl. Þessi gjöld mætti skoða sem hluta af framlagi sveitarfélaga sem auðveldar þeim þá fjármögnun á sínum hluta til kaupleiguíbúðanna.

Lán byggingarsjóðanna.

Séu 300 íbúðir fjármagnaðar á hverju ári úr Byggingarsjóði verkamanna og 300 úr Byggingarsjóði ríkisins yrði **framlag Byggingarsjóðs verkamanna 552 milljónir á ári** en fjármagn úr Byggingarsjóði ríkisins ykist ekki frá því sem nú er þar sem lánveitingar úr Byggingarsjóði ríkisins kæmu ekki til viðbótar lánveitingum sem fyrir eru heldur mundi almennum lánveitingum fækkað í hlutfalli við byggingu kaupleiguíbúða á næstu 10 árum.

Í tengslum við kjarasamningana frá því í febrúar 1986 er áætlað að verulega aukið fé komi til byggingarsjóðanna með skuldabréfakaupum lífeyrissjóðanna. Ætla verður að samstaða geti náðst um það að 5–600 milljónir kr. af þessu fé renni árlega til kaupleiguíbúða sem fyrst og fremst kæmu láglanafólki til góða.

Með samþykkt þessarar þingsályktunartillögu og framkvæmd þeirrar áætlunar, sem tillagan gerir ráð fyrir, yrði mörkuð ný stefna í húsnæðismálum sem tryggði í senn fleiri kosti og að fólki yrði gert auðvelt að eignast húsnæði án óbærilegrar greiðslubyrði.