

## Húsnæðisstefna / Lausn á bráðavanda

Kynnt á fundi samvinnuhóps um framtíðarskipan húsnæðismála - teymi 3 í Velferðarráðuneytinu þann 26. nóvember 2013

Hólmsteinn Brekkan / Píratar

### Inngangur

Mikilvægt er að huga að grundvallarskilgreiningu á þeim mannréttindum almennings að því er varðar möguleika til að njóta heimilis með sinni fjölskyldu og þess skjóls sem slíkt veitir. „Réttur til húsnæðisöryggis“ á heima í grundvallarlögum íslenska lýðveldisins. Meðvitund um slíkan rétt er undirstaða að ákveðnari kröfum á stjórnvöld, á hverjum tíma, til að beita skilvirkum tækjum til að veita öllum almenningi aðstöðu sem uppfyllir lágmarksskilyrði til að búa sér heimili – án þess að taka á sig áhættu og greiðslubyrðar til langtíma, umfram getu og vilja. Samfélög þróast, breytt búsetu- og fjölskyldumynstur gera það að opinber húsnæðisstefna þar að fylgja þeirri þróun.

### **Áherslur samvinnuhóps um húsnæðisstefnu**

Ráðherra húsnæðismála kallar eftir tillögum sem geta breytt skipan húsnæðismála, sem fela í sér breytingar á því ástandi sem er í kreppu og leiða til meiri hagkvæmni, meira jafnvægis á markaði og aukins húsnæðisöryggis fyrir almenning. Ráðherra ætlast til þess að lausnir húsnæðissamvinnufélaga geti staðið til boða fyrir allan almenning, samanber einnig tilmæli ILO um það efni sem Ísland er aðili að. [http://www.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100\\_ILO\\_CODE:R193](http://www.ilo.org/dyn/normlex/en/f?p=NORMLEXPUB:12100:0::NO::P12100_ILO_CODE:R193)

### **Framtíðarstefna**

Það er hlutverk ríkisins, sveitarfélaga og opinberra aðila að beita íhlutandi frumkvæði og eftirliti til að auðvelda fjármögnun og lágmarka húsnæðiskostnað almennings með samhæfðum aðgerðum.

Þörf er á virkum húsaleigumarkaði sem starfar til langs tíma á Íslandi líkt og á hinum norðurlöndunum, ein áhugaverð og raunhæf nálgun sem staðhæfð hefur verið að íslenskum aðstæðum er hin svo kallaða „Danska leið“ sem ASÍ hefur kynnt. Með því að beina stuðningi að, og auka framboð á, leigu-, kaupleigu- og búseturéttarhúsnæði og stýra fjármögnun í farveg hjá opinberum íbúðalánasjóði án hagnaðarsjónarmiða (not for profit / low-profit) verða til forsendur til að jafna sveiflur á húsnæðismarkaði og koma í veg fyrir verðbólumyndun og þá um leið hrun í framhaldinu.

Séreignarstefnan hér á landi hefur undanfarna áratugi verið samkomulag ráðandi afla. Gengið hefur verið út frá því að allir kaupir íbúð, líka sá hluti launafólks sem ræður ekki við íbúðakaup á því verðlagi og með þeim okurvaxtakjörum sem verðtryggingin leiðir af sér.

Vitað er að fyrir hrun lenti nær þriðjungur íbúðakaupenda í erfiðleikum með húsnæðislán og enduðu í vítahring sem ekki var hægt að losna úr. Árið 2008 var 90% af íbúðarhúsnæði á Íslandi skráð sem séreign en það er með því mesta sem gerðist í heiminum. Gögn benda til þess að fjármagnskreppur komi yfirleitt hvað harðast niður í löndum þar sem mest er um séreign á íbúðarhúsnæði.

Augljós lausn felst því í að hlúa að húsnæðissamvinnufélögum við fjármögnun íbúðarhúsnæðis á kostnaðarverði og án hagnaðarkröfu.

Stóraukið framboð af leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum í húsnæðissamvinnufélögum gæti orðið langskilvirkasta leiðin til að veita „markaðsaðhald/samkeppni“ og draga með því úr sveiflum á húsnæðismarkaði og ósjálfbærri „hagnaðarkröfu“ fjárfesta og spákaupmanna á íbúðamarkaðinum.

Framtíðarstefna í húsnæðismálum felur í sér að stigin verða markmiðsbundin skref til að breyta húsnæðismarkaðinum yfir í að húsnæðisfélög almennings (not for profit / low profit) og að almennur leigumarkaður nái 25-30% hlutdeild innan 10-15 ára.

Verði niðurstaða og tillaga samvinnuhóps um framtíðarstefnu í húsnæðismálum í þessa átt og frumvarp til laga samþykkt á Alþingi mun undirbúningur og byggingartími vera langur og því óvarlegt að gera ráð fyrir öðru en að fyrstu íbúðir til í nýju kerfi komi til afhendingar innan tveggja til þriggja ára. Eftir stendur bráðavandinn sem einungis vex frá degi til dags.

### **Bráðavandi búsetu Staðreyndir :**

- 30% af íbúum landsins eru komin út á leigumarkaðinn (mbl.is).
- Samkvæmt ASÍ vantar 25-36 þúsund íbúðir inn í félagslega / (almenna) kerfið á öllu landinu. En í dag bjóða sveitarfélögin upp á 4000 íbúðir í heidina (ASÍ, Hagstofan).
- Skortur er á framboði íbúða/húsnæðis sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu á Akureyri og víðar um land. Skorturinn skýrist af því að lítið hefur verið byggt en einnig af því að íbúðir í eigu fjármálafyrirtækja eru teknar úr notkun og „fritímaráðstöfun“ eða önnur óskilgreind ráðstöfun þessara aðila teppir vaxandi fjölda íbúða. (Búseti)
- Bráðavandinn er stór, dæmi eru um að 500 manns sækja um hverja íbúð sem boðin er til leigu, jafnvel þó að leigan sé of dýr og eða ekki kjöraðstæður fyrir fólk (s.d. Eir íbúðir).
- Um 200 iðnaðarhúsnæði eru skráð með búsetu hjá slökkviliðinu en ekki vitað um fjölda íbúa þar inni (Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins).
- Það borgar sig fyrir leigjendur að leigja á svörtu þar sem leigusali hagnast. Ríkið tapar skatttekjum og leigjandinn tapar sammingsbundnum réttindum (SLÍ). (einnig er fjöldi íbúða í ferðamannaleigu sem bjóðast einungis tímabundið utan háannatíma)
- Tekjulitlar fjölskyldur í úthverfum þjást mest af ástandinu á húsnæðismarkaðinum í dag en einnig fólk með meðaltekjur (SLÍ). (Dæmi eru um að fólk hafi flutt af höfuðborgarsvæðinu vegna þessa, jafnvel þó að það hafi atvinnu á því svæði.)
- Húsnæði er of dýrt - og/eða fjármagn of dýrt – til þess að þeir sem veikastir eru fyrir nái að fóta sig á markaði og sama hvort um er að ræða séreign eða á leigumarkaði.
- Brött tekju- og eignatenging húsaleigubóta og vaxtabóta þrengir mjög þann hóp sem nýtur afgerandi stuðnings til að tryggja fjölskyldum húsnæði á viðráðanlegum kjörum.
- Húsnæði á „viðráðanlegur verði“ hefur ekki verið í boði frá aldamótum þegar „félagslega eignaleigukerfið“ var lagt niður.
- 28.000 manns eru á vanskilaskrá samkvæmt creditinfo. Þetta fólk getur ekki leigt eða keypt. Það þarf að finna lausnir um búsetu fyrir þennan hóp. (Capacent)

Neðangreind mynd sýnir félagslega þörf eftir húsnæði miðað við tölur ASÍ á Höfuðborgarsvæðinu annarsvegar og landsbyggðini hinsvegar:

Sveitarfélag	Fjöldi íbúa	Hlutfall	Fjöldi í boði	Þörf m.v ASÍ	Mismunur
Reykjavík	120.900	37,2%	1.488	10.602	-9.114
Kópavogur	32.290	9,9%	397	2.831	-2.434
Seltjarnarnes	4.390	1,4%	54	385	-331
Garðabær	14.100	4,3%	174	1.236	-1.063
Hafnarfjörður	27.250	8,4%	335	2.390	-2.054
Mosfellsbær	9.070	2,8%	112	795	-684
Kjósarhreppur	220	0,1%	3	19	-17
<b>Á höfuðborgarsvæðinu</b>	<b>208.220</b>	<b>64,1%</b>	<b>2.563</b>	<b>18.259</b>	<b>-15.696</b>
<b>Landsbyggðin</b>	<b>116.790</b>	<b>35,9%</b>	<b>1.437</b>	<b>10.241</b>	<b>-8.804</b>

### Lausn á bráðavanda

Það mun taka að minnsta kosti 3 – 5 ár byggja grunn að sjálfbærum almennum og félagslegum leigumarkaði en strax þarf að bregðast við bráðavandanum. (ath. „strax“ er ekki teygjanlegt hugtak)

Varlega áætlað má telja að 3500 manns þurfi nauðsynlega á búsetuúrræðum að halda og ef við miðum við 3.5 manns í heimili þá erum við samt sem áður að tala um 1.000 íbúðir.

Félagslegur vandi er mikill sem fylgir þessu, þunglyndi, óöryggi og börn lenda í vanda þegar þau þurfa að aðlagast nýjum hverfum og skólum. Margir að berjast við að halda sér í hverfinu þegar þeir missa leiguíbúð en grípa í tómt þar sem ekkert er í boði á „viðráðanlegu verði“. Fólk með meðaltekjur getur ekki keypt sér íbúð né heldur hefur efni á að leigja og miklar líkur á frekari aukningu á næstu árum.

Sem fyrsta skref er lagt til að strax verði gripið til þess að kortleggja „allar“ lausar íbúðir í svokölluðum „fullnustueignum“ og að þeim verði beint í rekstur til húsnæðissamvinnufélaga eða sjálfseignarfélaga (húsnæðisfélaga sveitarfélaganna). Að þær íbúðir sem KADECO á Keflavíkurflugvelli liggur á verði nýttar sem og stærri fjölbýlishúsum í „eign“ bankanna verði með hústökulögum komið til Non- eða Low Profit leigufélaga og/eða færð sveitarfélögunum til rekstrar.



Einnig er lagt til að byggð verði bráðabrigðahúsnæði (smáhýsi) sem neyðarúráði. Bygging á slíku húsnæði sem uppfyllir lágmarksskilyrði til búsetu getur tekið 4-6 mánuði. Verið er að vinna að rauntölum kostnaðar en miðaða við óstaðfestar tölur þá er kostnaður á fjölskyldueiningu um 5 miljónir. (fjölskyldueining  $4 \times 14 \text{m}^2 = 56 \text{m}^2$ ) Verð pr. grunneiningu  $2,5 \text{m} \times 5,5 \text{m}$  ca: SEK 61.000-

Uppbygging neyðarhúsnæðis til bráðabirgða í 3 – 5 ár býður einnig uppá það að í framtíðinni gætu þessar einingar verið færanlegar milli sveitarfélaga ef svo ber undir. (dæmi um slíkt t.d. færanlegar kennslustofur)

Bauhu Cubes allowed us to 'grow' our offices from a single cube to a block of eight by simply

Clearly this is the benefit of a well engineered, truly modular construction system, it's a little like Lego!" UNICEF - Sierra Leone



Lagst er gegn hugmyndum um að fjármálafyrirtækin (lífeyrissjóðir, bankar og Íbúðalánasjóður) stofni fasteignafélög til að koma tímabundið inn á leigumarkaðinn sem arðsemisfjárfestar, þar sem slíkt vinnur gegn markmiðum um að styrkja og efla leigumarkaðinn til framtíðar og gæti beinlínis skapað nýja tegund af fasteignabólu með tilheyrandi verðsveiflum, hruni og hörmungum fyrir almenning.

Nauðsynlegt er að sett verði ný lög um húsnæðismál (húsnæðislöggjöfin endurnýjuð) með það markmið að styrkja réttarstöðu neytenda. Í slíkri löggjöf þarf að takmarka heimildir lánveitenda til að ganga að öðrum eignum lántakenda (lyklafrumvarp) en veðandlagi og banna verðtryggingu fasteignalána. Takmarkandi rammi verði settur um heimildir banka til vaxtabreytinga/breytinga á lánaskilmálum veðlána. Bann við uppgreiðslugjöldum á húsnæðislán, leggja stimpilgjöld af og allar samkeppnishindranir gagnvart endurfjármögnun lána og flutningi milli banka.

Strax verði staðið við fyrirheit um að 90% lánsheimildir verði virkjaðar að nýju fyrir húsnæðissamvinnufélög /sjálfseignarfélög í samræmi við þær lagabreytingar sem samþykktar voru í júní 2012 sem og að möguleiki verði að lána fyrir búsetu- og eða leiguréttarhlut til fyrstu kaupenda eignalítis fólks – á sérstökum kjörum, með eðlilegum skilyrðum og undir eftirliti.

Einnig að öllum fjármögnunarstuðningi við leigumarkað/búseturéttarmarkaðinn verði stýrt til húsnæðissamvinnufélaga/sjálfseignarfélaga eða opinberra húsnæðisfélaga sem ekki eru hagnaðardrifin.

### **Skilgreiningar og leiðir að marki**

Opinber stuðningur: Almenn lán (fyrir venjulega sjálfseign/eignamyndun – mögulega 70–80% af verðmæti „hóflegs húsnæðis“ eða föst hámarksupphæð).

Sértæk lán: Til rekstrar í þágu almennings (e. non-profit), 90–100% stofnkostnaðar (húsnæðissamvinnufélög/opinber leigufélög/sértæk leigufélög).

Stofnstyrkir: Fyrir sértækar lausnir í þágu stúdenta, aldraðra, fatlaðra og félagslegt húsnæði sveitarfélaga.

Húsnæðisbætur: Samhæft kerfi vaxtabóta/húsaleigubóta – sem tekur mið af samtímagreiðslubyrði/framfærslu og stillist inn miðað við eignir og tekjur.

Stofnstyrkir – lóðir án kostnaðar – ráðstafað til sértæks húsnæðis aldraðra og stúdenta og til húsnæðisfélaga/samvinnufélaga sem ekki taka út fjármagnsarð – þinglýst sem kvöð. (Sbr. Húsnæðisstefnu Reykjavíkur).

Opinberir aðilar leggi húsnæðissamvinnufélögum/sjálfseignarfélögum til þróunarstyrki/eigið fé (eins og tíðkast með stúdentaíbúðir og öldrunarþjónustuíbúðir) – og á móti skulu íbúarnir ekki standa undir fjármagnskostnaði nema af hluta heildarkostnaðar. (einnig útfærsla ASÍ „Danska leiðin“)

Mikilvægt keppikefli ætti því að vera að lækka vaxtakostnaðinn – og komast út úr húsnæðisbótakerfinu og þeirri millifærslu sem ríkissjóður tekur að sér að halda úti fyrir lánveitendur/fjármagnseigendur.

Íbúðalánasjóður lánar almenningi áfram miðað við „markaðskjör“ og þá lögbundnar takmarkanir á verðtryggingu og miðað við þrengingar á almennum heimildum til veðsetningar og takmarkana á heimildum til fjárnáms í öðrum eignum lántakenda – lánsfjárhæðir upp að ákveðnu hámarki, að teknu tilliti til fjölskyldustærðar.

Aðilar í hagnaðardrifnum rekstri fjármagna sig hjá bönkum á „markaðskjörum“ – en sæta virku markaðsaðhaldi með því að framboð hagkvæms húsnæðis í langtímaleigu og búseturéttur hjá félögum sem ekki eru hagnaðardrifin verður stórlega aukið í markmiðsbundnum skrefum.