

ENDURSKIPULAGNING HÚSNÆÐISMÁLA SVEITARFÉLAGA
— TILLÖGUR UM FÉLAGSLEGAR ÍBÚÐIR SVEITARFÉLAGA —

SKÝRSLA

Nefndar til að fylgja eftir tillögum um
félagsleg húsnæðismál sveitarfélaga

Félagsmálaráðuneytið

Apríl 2002

EFNISYFIRLIT

1. INNGANGUR	3
2. VIÐFANGSEFNIÐ	4
2.1 Skilgreining á verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga	5
2.2 Auðar íbúðir.....	6
2.3 Hlutverk varasjóðs viðbótarlána.....	7
2.3.1 Tryggingarsjóður vegna byggingargalla	8
2.3.2 Niðurfærsla vegna taps á félagslegum eignaríbúðum	8
2.4 Kaupskylda sveitarfélaga á félagslegum eignaríbúðum.....	9
3. TILLÖGUR UM AÐGERÐIR	11
3.1 Leigufélög sveitarfélaga	11
3.2 Breyttur varasjóður viðbótarlána — nýtt samstarfsverkefni.....	11
3.2.1 Breytt fjármögnun	12
3.2.2 Rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna rekstrarhalla á leiguíbúðum og langvarandi auðra íbúða	12
3.2.3 Sala félagslegra eignar og leiguíbúða út á hinn almenna markað	13
3.2.4 Afskrift íbúða vegna ástands	13
3.2.5 Ábyrgð vegna viðbótarlána óbreytt	14
3.2.6 Upplýsingavinnsla — mat á árangri	14
3.3. Kaupskylduákvæði laga nr. 44/1998 verði breytt	14
3.4. Opinberar ráðstafanir til að draga úr kostnaði leigjenda.....	14
VIÐAUKI I	16
Bókun fulltrúa fjármálaráðuneytisins í nefnd félagsmálaráðuneytisins um vanda félagslega íbúðarkerfisins.....	Error! Bookmark not defined.
VIÐAUKI II	17
Minnisblað frá fulltrúum sveitarfélaganna í nefnd félagsmálaráðuneytisins um vanda félagslega íbúðarkerfisins.....	17
VIÐAUKI III	19
Reiknilíkan — lýsing	19

1. Inngangur

Hinn 7. desember 2000 skipaði félagsmálaráðherra nefnd um húsnæðismál sveitarfélaga í samráði við Samband íslenskra sveitarfélaga sem hafa á það hlutverk að fylgja eftir tillögum um húsnæðismál sveitarfélaga sem unnar hafa verið á árinu, samræma aðgerðir og fylgjast með framkvæmd laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Hlutverk nefndarinnar var samkvæmt skipunarbréfi eftirfarandi:

- Að útfæra tillögur nefndar um leigumarkað og leiguhúsnæði er varða breytingar á aðstoð hins opinbera vegna félagslegra leiguíbúða.
- Að gera tillögur um breytt hlutverk og fjármögnun varasjóðs viðbótarlána.
- Að hrinda í framkvæmd tillögum sem unnar hafa verið á vegum félagsmálaráðuneytisins um lausn á vanda sveitarfélaga vegna innlausnaríbúða sem ekki er mögulegt að selja.
- Að kanna nauðsyn þess að endurskoða ákvæði laga um kaupskyldu og forkaupsrétt.
- Að fjalla um samstarf varasjóðs viðbótarlána og Íbúðalánasjóðs og leysa úr ágreiningi sem upp kann að koma vegna framkvæmdar laga og reglugerða um varasjóðinn, sbr. ákvæði X. kafla laga um húsnæðismál.
- Jafnframt er nefndinni falið að fylgjast með framkvæmd laga um húsnæðismál og gera tillögur um breytingar ef þurfa þykir.

Í nefndina voru skipaðir: Ingi Valur Jóhannsson, deildarstjóri, félagsmálaráðuneytinu, sem jafnframt er formaður nefndarinnar, Guðmundur Bjarnason, framkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs, Gunnlaugur Júlíusson, deildarstjóri, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Halldór Halldórsson, bæjarstjóri Ísafjarðarbæjar, Hallgrímur Guðmundsson, sérfræðingur, fjármálaráðuneytinu, Hermann Sæmundsson, skrifstofustjóri, félagsmálaráðuneytinu, og Helgi Hjörvar, forseti borgarstjórnar. Óskar Páll Óskarsson, lögfræðingur, félagsmálaráðuneytinu, starfaði með nefndinni.

Nefndin sendi frá sér í mars á síðasta ári skýrslu undir heitinu „Húsnæðismál sveitarfélaga — Greinargerð um reiknilíkan“. Einnig var sent minnisblað til stjórnar Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 21. maí 2001, undir heitinu „Minnisblað varðandi tillögur nefndar um húsnæðismál sveitarfélaga um úrræði gegn erfiðleikum sveitarfélaga vegna félagslegs húsnæðis“.

Á fund nefndarinnar komu Þröstur Sigurðsson ráðgjafi frá PricewaterhouseCoopers, Sigurður Friðriksson framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf. og Reynir Ingibjartsson formaður samtakanna Þak yfir höfuðið. Nefndin fundaði tvisvar með stjórn varasjóðs viðbótarlána.

Nefndin hitti einnig Urban Zetterquist á Ísafirði 10. maí 2001. Urban er forstöðumaður Bostadsdelegationen í Svíþjóð og hefur mikla reynslu í þessum málum. Hann hélt fróðlegan fyrirlestur um stöðu mála í Svíþjóð og hlutverk Bostadsdelegationen við að leysa vanda sveitarfélaga vegna íbúða í eigu sveitarfélaga sem hafa staðið auðar í langan tíma vegna fólksfækkunar. Svíar leggja áherslu á að taka umframhúsnæði af markaði svo sem með niðurrifi á húsnæði og breyttri notkun þess.

Nefndin skilar hér með niðurstöðu á greiningu á vanda sveitarfélaga vegna félagslegra íbúða í eigu þeirra og tillögum til úrbóta. Í skýrslunni er m.a. að finna greiningu og tillögugerð er snýr að rekstrarvanda leiguíbúða sveitarfélaga og innlausnaríbúða sem ekki hefur tekist að selja á almennum fasteignamarkaði, ásamt tillögum um breytt fyrirkomulag varasjóðs viðbótarlána og athugun á nauðsyn þess að endurskoða ákvæði laga um kaupskyldu og forkaupsrétt. Með skýrslunni fylgir annars vegar bókun fulltrúa fjármálaráðuneytisins (fylgiskjal I) og hins vegar bókun fulltrúa sveitarfélaganna (fylgiskjal II).

Nefndin leggur fram þrjár megintillögur;

1. Að sveitarfélög stofni eignarhaldsfélög um rekstur leiguíbúða.
2. Að sett verði á laggirnar nýtt samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélaga um framkvæmd félagslegrar aðstoðar í húsnæðismálum. Jafnframt verði starfsemi varasjóðs viðbótarlána breytt.
3. Að kaupskylduákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, verði breytt.

2. Viðfangsefnið

Ástand húsnæðismála sveitarfélaga er mjög mismunandi eftir stærð þeirra og staðsetningu og eiga sum þeirra í verulegum vanda með rekstur félagslegra íbúða.

Vandamál sveitarfélaganna er þrenns konar:

1. Rekstur leiguíbúða stendur ekki undir kostnaði.
2. Staðan á fasteignamarkaði gerir ekki mögulegt eða hagkvæmt að selja innlausnaríbúðir.
3. Leiguíbúðir standa auðar.

Einnig er leigumarkaðurinn breytilegur frá einum tíma til annars. Víða á landsbyggðinni hafa sveitarfélög þurft að standa undir þeim kostnaði sem til fellur þegar eigendur félagslegra íbúða hafa notfært sér rétt sinn til innlausnar. Í þeim tilvikum hafa sveitarfélögin endurleigt íbúðirnar en leigutekjur sem markaðurinn býður ná ekki til að standa undir rekstrarkostnaði íbúðanna. Þegar ekki er unnt að leigja íbúðirnar út standa þær auðar. Mörg sveitarfélaganna hafa þurft að leggja út mikla fjármuni til að greiða rekstrarhalla húsnæðisnefnda. Þörf er á að auka hagræðingu í rekstri leiguíbúða.

Eitt af hlutverkum varasjóðs viðbótarlána samkvæmt lögum, nr. 44/1998, er að aðstoða sveitarfélög við að loka félagslega eignaríbúðakerfinu með því að taka þátt í niðurfærslu áhvílandi lána úr Byggingarsjóði verkamanna þegar sveitafélög selja þær út úr kerfinu og markaðsverð þeirra er lægra en innlausnarverð. Ýmsir ágallar hafa komið fram við framkvæmdina og hefur fjármögnun sjóðsins verið óviss.

Samkvæmt ákvæðum I, II og IV til bráðabirgða í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, hvílir tímabundinn forkaupsréttur og kaupskylda áfram á þeim félagslegu eignaríbúðum sem voru hluti af hinu félagslega kerfi.

Komið hefur í ljós við framkvæmd laganna að kaupskyldan girðir í vissum tilvikum fyrir möguleika á að bregðast við sérstökum félagslegum aðstæðum.

2.1 Skilgreining á verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga

Ríki og sveitarfélög koma hvort um sig að mótun stefnu og framkvæmd húsnæðismála. Hlutverk löggjafans er fyrst og fremst að skapa almennar réttarreglur með almennri löggjöf er varðar yfirráð yfir landi, skipulags- og byggingarmál, hlutverk sveitarfélaga, skilgreiningu á mismunandi eignarformum húsnæðis, lagamma um málefni leigjenda og neytendavernd. Ríkisvaldið mótur stefnu og markmið í félagslegum málefnum með stuðningi við fjármögnun húsnæðis, niðurgreiðslu vaxta, vaxtabóta og þátttöku í greiðslu húsaleigubóta. Með skattalegum aðgerðum og byggðastefnu hefur ríkisvaldið áhrif á þróun húsnæðismála.

Sveitarfélögin annast staðbundna aðlögun framkvæmdarinnar og bera m.a. hvert um sig ábyrgð á rekstri félagslegra íbúða innan sveitarfélagsins. Hefðbundið hlutverk sveitarfélaga varðandi opinbera íbúðastefnu er stefnumótun í staðbundinni skipulagsvinnu og framkvæmd húsnæðisstefnunnar í vegamiklum atriðum. Það nær yfir lagningu gatna- og veitukerfis. Samkvæmt lögum um félagslega þjónustu skulu sveitarstjórnir, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum 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. Þá skulu félagsmálanefndir sveitarfélaga sjá til þess að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum, sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn. Þá skulu sveitarfélög greiða húsaleigubætur og skal sveitarstjórn ákveða fjárhæðir húsaleigubóta sem geta verið hærri en grunnfjárhæðir, en ríkissjóður greiðir árlega til sveitarfélaga tiltekna fjárhæð vegna húsaleigubóta.

Eignarhald og rekstur félagslegra leiguíbúða og íbúða fyrir aldraða eru á vegum sveitarfélaga sem og eldra félagslegt eignaríbúðakerfi með kaupskyldu sveitarfélaga. Á sama grunni byggir umsýsla og ábyrgð á félagslegu eignaríbúðakerfi sem nú er í formi veitingu viðbótarlána á ábyrgð sveitarfélagsins.

Verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga varðandi mótun og framkvæmd opinberrar húsnæðisstefnu má því draga saman á eftirfarandi hátt:

- Ríkisvaldið leggur upp þjóðfélagsleg markmið, setur lagamma fyrir málaflokkinn, leggur fram fjárframlög samkvæmt gildandi lögum og reglum og styður þróun málaflokksins með upplýsingum og þróunarverkefnum.
- Sveitarfélögin bera ábyrgð á að allir íbúar samfélagsins hafi aðgang að íbúðarhúsnæði með því að tryggja framboð af leiguhúsnæði eftir því sem kostur er og þörf er á. Þau eru einnig ábyrg gagnvart almennri skipulagsvinnu er varðar húsnæðismál, undirbúning byggingarframkvæmda, frágangi íbúðahverfa og fjármögnun ákveðinna hluta í framkvæmd húsnæðisstefnunnar.
- Einkaaðilar og húsnæðisfélög af ýmsum toga byggja, eiga og reka stærstan hluta íbúðarhúsnæðis í landinu.

2.2 Auðar íbúðir

Fjöldi auðra íbúða jókst mjög upp úr 1990 og var rúmlega 170 árið 1995. Í febrúar 2002 voru þær 174. Víða hefur leiguíbúðum í eigu sveitarfélaga fjölgað meira en ráð var fyrir gert vegna innlausnaríbúða sem ekki hefur tekist að selja og sveitarfélög því ekki undir það búin að standa í slíkum rekstri.

Á undanförunum árum hefur Íbúðalánasjóður, áður Húsnæðisstofnun ríkisins, gert athuganir á fjölda auðra íbúða á vegum sveitarfélaga og einnig hve margar innlausnaríbúðir hafa verið í leigu hjá sveitarfélögum. Athuganir þessar hafa ekki verið gerðar með reglubundnum hætti en varðveittar eru upplýsingar um sjö slíkar athuganir og er sú fyrsta frá árinu 1995.

Byggt er á upplýsingum frá sveitarfélögum. Sendir hafa verið út spurningalistar sem þau hafa útfyllt, þ.e. þau þeirra sem svarað hafa en svörunin hefur því miður verið misgóð. Þá má segja að ekki hefur alltaf verið samræmi í framsetningu þessara athugana í gegnum árin, bæði í spurningum og niðurstöðum, þannig að samanburður milli ára getur verið ónákvæmur, einkum þó á árum áður.

Ef reynt er að bera saman og skoða hve margar íbúðir hafa verið auðar í tvo mánuði eða lengur er niðurstaðan þessi:

Nóvember 1995	172 íbúðir
Maí 1996	259 íbúðir
Október 1996	219 íbúðir
Desember 1997	117 íbúðir
Febrúar 2000	134 íbúðir
Janúar 2001	187 íbúðir
Febrúar 2002	174 íbúðir

Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði frá 3. apríl 2002 skiptist fjöldi íbúða sveitarfélaga sem eru auðar lengur en tvo mánuði milli landshluta með eftirfarandi hætti:

Könnunartími:	1995	maí 1996	október 1996	1997
Landshlutar:				
Höfuðborgarsvæðið	7	58	22	8
Reykjanes	0	0	2	3
Vesturland	8	1	8	7
Vestfirðir	86	132	120	47
Norðurland vestra	3	5	7	1
Norðurland eystra	11	14	10	15
Austurland	27	10	16	18
Suðurland	30	39	34	18
Samtals fjöldi íbúða:	172	259	219	117

Könnunartími:	2000	2001	2002
Landshlutar:			
Höfuðborgarsvæðið	0	0	0
Reykjanes	0	0	0
Vesturland	11	2	1
Vestfirðir	76	78	65
Norðurland vestra	8	7	4
Norðurland eystra	20	22	18
Austurland	16	46	61
Suðurland	3	32	25
Samtals fjöldi íbúða:	134	187	174

Við samanburð árið 2001 á fjölda innlausnaríbúða í leigu á vegum sveitarfélaga kemur í ljós að þessar íbúðir eru taldar vera 1065 og sambærileg tala í ár er 1055 íbúðir. Séu þessar tölur bornar saman við árin þar á undan virðist þessum leiguíbúðum hafa fjölgað verulega. Það má líklega skýra með því að svörun í þessum síðari athugunum var mun betri, sveitarfélögin halda betri skráningu yfir þessi mál nú en áður var, einnig hefur verið mikið um að sveitarfélög hafa breytt innlausnaríbúðum í leiguíbúðir að undanfögnu. Stafar það m.a. af því að erfitt er að selja þessar innlausnaríbúðir á frjálsum markaði víðast hvar á landsbyggðinni og sveitarfélögin sitja því uppi með íbúðirnar. Það kann einnig að skýra fjölgun þeirra íbúða sem standa auðar samkvæmt athugun tveggja seinustu ára.

Eftirspurn eftir leiguhúsnæði er misjöfn, leiguverð er mishátt og íbúðapróun hefur verið mismunandi og er því ljóst að mismunandi aðgerða er þörf meðal sveitarfélaga. Ákveðinna aðgerða er þörf til að mæta viðvarandi vanda þar sem íbúðir standa auðar og sveitarfélögin hafa þurft að greiða verulega með félagslega íbúðakerfinu til að standa í skilum með greiðslur af lánnum og sinna nauðsynlegu viðhaldi. Þar sem kerfið er í jafnvægi er aðgerða ekki þörf við óbreyttar aðstæður. Á hinn bóginn er nauðsynlegt að til staðar sé aðgerðaáætlun þannig að hægt sé að bregðast við með litlum fyrirvara ef íbúðapróun þróast á verri veg.

2.3 Hlutverk varasjóðs viðbótarlána

Samkvæmt lögum, nr. 44/1998, skal starfræktur sérstakur varasjóður í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga sem Íbúðalánasjóður varðveitir. Samkvæmt lögnum er meginhlutverk sjóðsins að bæta tjón sem verður vegna útlánatapa og kostnaðar við uppboðsmeðferð þegar á hvíla viðbótarlán. Í bráðabirgðaákvæði VIII laga um húsnæðismál er tveimur verkefnum bætt við:

1. Umsýsla með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla.
2. Niðurgreiðsla vegna taps á félagslegum eignaríbúðum sem seldar eru á almennum markaði.

Sveitarfélög greiða 5% af viðbótarláni í sjóðinn. Á árinu 1999 greiddu sveitarfélög um 80 m.kr. í varasjóðinn og á árinu 2000 voru framlög sveitarfélaga 107 m.kr. Framlög ársins 2001 voru 146 m.kr. Samtals hafa verið greiddar um 334 m.kr. í varasjóðinn. Lítil kostnaður hefur til þessa fallið á sjóðinn vegna útlánatapa.

2.3.1 Tryggingarsjóður vegna byggingargalla

Tryggingarsjóðurinn var settur á laggirnar með lögum nr. 70/1990. Kveðið var á um að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja 1% af byggingarkostnaði. Með lögum, nr. 44/1998, var Tryggingarsjóðurinn lagður niður og hann vistaður hjá varasjóði viðbótarlána. Í lögnum kemur fram að varasjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.

Samkvæmt ársreikningi varasjóðs viðbótarlána fyrir árið 2000 voru 326 m.kr. í Tryggingarsjóðnum vegna félagslegra íbúðabygginga sveitarfélaga. Greiðslur úr sjóðnum vegna byggingargalla hafa verið litlar til sveitarfélaga eða samtals um 7,7 m.kr.

Tryggingartímabil sjóðsins náði til fimmtán ára. Fyrstu greiðslur sveitarfélaga í sjóðinn komu árið 1990 og því mun tryggingartímabil fyrstu íbúða renna út árið 2005. Eftir að tryggingartímabili hveirrar íbúðar lýkur verða eftirstöðvar gjaldsins óbundnar og verða hluti af sjóðum varasjóðsins. Þannig mun hrein eign sjóðsins vaxa árlega frá 2005–2013 af þessum sökum.

2.3.2 Niðurfærsla vegna taps á félagslegum eignaríbúðum

Eitt af hlutverkum varasjóðs viðbótarlána er að aðstoða sveitarfélög við að loka félagslega eignaríbúðakerfinu sem lagt var niður með lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998. Samkvæmt bráðabirgðaákvæði hefur varasjóðurinn heimild til að taka þátt í niðurfærslu áhvílandi lána úr Byggingarsjóði verkamanna þegar sveitarfélög hafa selt íbúðirnar út úr kerfinu á verði sem er undir innlausnarverði.

Ýmis ákvæði í reglugerð sjóðsins hafa að mati stjórnar varasjóðs verið óljós og hefur það tafið fyrir afgreiðslu mála úr honum. Starfsemi varasjóðs hvað þennan hluta varðar hefur ekki verið hnökralaus. Þau sveitarfélög sem hafa selt íbúðir og átt rétt á endurgreiðslu úr sjóðnum hafa verið mjög ósátt við þann langa tíma sem tekið hefur að ganga frá endanlegu uppgjöri. Tekjustofnar sjóðsins hafa að mestu leyti komið frá íbúðum sem seldar hafa verið í Reykjavík en sveitarfélög hafa í vaxandi mæli fallið frá forkaupsrétti íbúða sem rýrt hafa tekjur sjóðsins. Enn fremur hefur sjóðurinn þurft að stefna sveitarfélagi til viðurkenningar á skyldu þess að skila söluhagnaði íbúða sem það seldi í sjóðinn. Þrátt fyrir að dómur hafi gengið varasjóði í hag hefur greiðslan ekki verið innt af hendi. Þannig hefur sjóðurinn, sem er eign og rekin á ábyrgð sveitarfélaganna, fengið minni tekjur vegna hagnaðar af sölu íbúða en ætlað var. Ríkisvaldið lagði ekkert til sjóðsins á árinu 1999 en 50 m.kr. árið 2000 og 17 m.kr. árið 2001.

Tekjur sjóðsins

	Framlög ríkisins	Tekjur af sölu íbúða
Árið 1999	0 kr.	61 m.kr.
Árið 2000	50 m.kr.	51 m.kr.
Árið 2001	17 m.kr.	34 m.kr.

Varasjóður hefur ekki heimild til að færa niður verð íbúðanna ef þeim er breytt í leiguíbúðir. Víða er næg eftirspurn á leigumarkaði þó að sölumarkaður fasteigna sé ekki nægilega öflugur. Sterk rök mæla fyrir því að aðgerðir sem fela í sér niðurfærslu

kostnaðarverðs leiguíbúða til samræmis við aðstæður á leigumarkaði í hverju sveitarfélagi séu jafn mikilvægar og aðlögun að fasteignamarkaði.

Samkvæmt III. bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, er sveitarfélögum heimilt að selja áður innleystar félagslegar eignaríbúðir út úr eldra félagslega kerfi vegna kaupskyldu eða forkaupsréttar sveitarfélagsins yfir á frjálsan markað. Sveitarfélagi er einnig heimilt að breyta innleystum íbúðum í félagslegar leiguíbúðir.

Heimilt er að lækka verð innlausnaríbúða til samræmis við markaðsverð íbúða í viðkomandi sveitarfélagi með niðurfærslu áhvílandi veðskulda. Varasjóðurinn kemur að því verkefni með því að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna þegar félagslegar íbúðir eru seldar á markaðsverði út úr félagslega kerfinu. Samkvæmt VIII. bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál greiðir varasjóður viðbótarlána að hámarki mismun á uppgreiddu láni og 90% af markaðsverði íbúða en viðkomandi sveitarfélag greiðir afganginn. Söluhagnaður vegna félagslegra íbúða í eigu sveitarfélaga skal renna í varasjóð. Geta varasjóðs til að taka þátt í niðurgreiðslu mismunar ræðst því af söluhagnaði íbúða og framlögum úr ríkissjóði. Varasjóður hefur til þessa greitt 90% þessa mismunar en stjórn sjóðsins á að breyta þessu hlutfalli með hliðsjón af umsóknum og tekjum.

Fjöldi félagslegra eignaríbúða sem farið hafa í gegnum varasjóð viðbótarlána

Ár	Fjöldi íbúða	Fjöldi íbúða seldar með hagnaði	Fjöldi íbúða seldar með tapi
1999	133	71	62
2000	125	41	84
2001	71	34	37
Samtals	329	146	189

Eins og sjá má á þessum töflum hefur verulega dregið úr sölu félagslegra íbúða út úr félagslega kerfinu og dregið úr hagnaði.

2.4 Kaupskylda sveitarfélaga á félagslegum eignaríbúðum

Bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, hafa þann tilgang að loka eldra íbúðalánakerfi þannig að það sé ekki lengur hluti af hinum almenna húsnæðismarkaði. Meginmarkmið bráðabirgðaákvæða laganna er að tryggja réttarstöðu einstaklinga við gildistöku laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og breyta ekki innlausnarreglunum hjá þeim sem bjuggu í félagslegum íbúðum við gildistöku laganna. Íbúðirnar áttu hins vegar að falla út úr eldra kerfinu smátt og smátt við innlausn sveitarfélaga. Í 1. mgr. bráðabirgðaákvæðis I er m.a. tekið fram að ákvæði 83. og 84. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, sem fjalla um kaupskyldu sveitarfélaga, haldi áfram gildi sínu.

Kaupskyldutími félagslegra eignaríbúða varir mislengi eftir kauptíma og eðli eignanna, þ.e. fimm, tíu eða fimmtán ár. Kaupskyldan er fimm ár vegna almennra kaupleiguíbúða og almennt tíu ár vegna félagslegra íbúða. Hafi íbúðin hins vegar verið keypt fyrir 1. júní 1990 (gildistaka laga nr. 70/1990) þarf eigandi félagslegrar

eignaríbúðar að hafa átt eign sína í fimmtán ár. Með lögum um húsnæðismál var kaupskylda vegna íbúða sem seldar eru nauðungaruppboði færð niður í fimmtán ár.

Samkvæmt ákvæðum til bráðabirgða I, II og IV í lögum um húsnæðismál hvílir tímabundinn forkaupsréttur og kaupskylda áfram á þeim félagslegu eignaríbúðum sem voru hluti af hinu félagslega kerfi. Í 1. mgr. ákvæði til bráðabirgða IV í lögum um húsnæðismál er fjallað um heimildir eiganda félagslegrar eignaríbúðar til að selja hana á almennum markaði þegar um er að ræða íbúð sem forkaupsréttur hvílir á. Mörg sveitarfélög hafa nú þegar fallið frá forkaupsrétti laganna og nokkur sveitarfélög hafa þegar sýnt áhuga á að falla einnig frá kaupskyldu verði slíkt heimilað.

Bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, hafa þann tilgang að loka félagslega eignaríbúðakerfinu. Komið hefur í ljós við framkvæmd laga um húsnæðismál að erfitt er að hafa engar undanþágur á kaupskyldutímanum vegna sérstakra félagslegra aðstæðna eiganda eða fjölskyldu hans. Nefna má hér ástæður eins og fjölgun í fjölskyldu, brottflutning, alvarleg veikindi heimilismanna, auk alvarlegra nágrannaerja og tilvika þegar börn eiganda verða fyrir einelti í viðkomandi hverfi og foreldrar vilja færa sig í annað hverfi vegna þessa. Á tímabili sem getur varað í tíu til fimmtán ár breytast oft þarfir fólks og íbúðir verða óhentugar.

Hækkun á fasteignaverði síðustu ár í helstu þéttbýliskjörnum landsins hefur komið í veg fyrir að margir eigendur félagslegra eignaríbúða á þeim stöðum hafi getað selt eign sína á innlausnarverði og keypt aðra eign á almennum markaði, þrátt fyrir að þeir eigi rétt á viðbótarláni. Ástæða þess er að við innlausn kemur í ljós að eignarhluti þeirra er það lítill hluti af innlausnarverði að fjárhagslega er þeim ekki unnt að kaupa stærri eða hentugri íbúð. Lagabreyting þessi myndi aðallega hafa áhrif á íbúa þessa svæðis.

Eigendur félagslegra íbúða sitja því í íbúðum sínum þar til kaupskyldutímanum lýkur og þá geta þeir selt íbúðirnar á almennum markaði. Einnig hefur orðið fjölgun á málum þar sem félagslegar eignaríbúðir eru leigðar út án þess að leyfi húsnæðisnefndar eða félagsmálaráðs liggi fyrir og leigufjárhæð er of há, sbr. 70. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993.

Áður en íbúðin er seld á almennum markaði skal eigandi íbúðarinnar greiða upp áhvílandi veðskuldir við framkvæmdaraðila og þau lán sem veitt hafa verið af Byggingarsjóði verkamanna eða önnur lán sem veitt voru til félagslegra eignaríbúða, svo sem sérstök viðgerðarlán.

Rík ástæða er til að endurskoða reglurnar um kaupskyldu vegna framangreinds og setja inn í reglurnar undanþáguheimild.

3. Tillögur um aðgerðir

Samkvæmt greiningu nefndarinnar á stöðu félagslegra húsnæðismála sveitarfélaga er ljóst að aðstæður eru mjög misjafnar og breytilegar frá einum tíma til annars. Sveitarfélög eiga í erfiðleikum með að standa undir þeim viðbótarkostnaði sem fellur til þegar eftirspurn eftir húsnæði í sveitarfélaginu dregst saman og sumum sveitarfélögum er það ofviða að leysa vandann. Nefndin undirstrikar nauðsyn þess að bregðast við sem fyrst með aðgerðum sem miða að því að grípa inn í atburðarásina á fyrir fram skilgreindum forsendum.

Á vegum nefndarinnar hefur verið þróuð aðferð til að reikna rekstrarkostnað leiguíbúða. Einnig hefur verið unnið að tillögum um aðferðir til að meta forsendur fyrir aðstoð til sveitarfélaga við rekstur leiguíbúða og fyrirkomulag aðstoðar.

Nefndin leggur fram þrjár megin tillögur:

1. Að sveitarfélög stofni eignarhaldsfélög um rekstur leiguíbúða.
2. Að sett verði á laggirnar nýtt samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélaga um framkvæmd félagslegrar aðstoðar hins opinbera í húsnæðismálum. Jafnframt verði starfsemi varasjóðs viðbótarlána breytt.
3. Að kaupskylduákvæði laga nr. 44/1998 verði breytt.

3.1 Leigufélög sveitarfélaga

Nefndin mælir með því að sveitarfélög færi rekstur félagslega íbúðarkerfisins yfir í sérstakt rekstrarfélag þannig að alger fjárhagslegur aðskilnaður verði milli reksturs sveitarsjóðs og reksturs félagslegra íbúða. Rekstrarleg sjónarmið verði ráðandi við rekstur félagsins. Skilgreina þarf stöðu félagsins, réttindi þess og skyldur varðandi „félagslegar aðgerðir“ í húsnæðismálum innan sveitarfélagsins. Rekstrarkostnaður (kostnaðarleiga) verði reiknuð samkvæmt samræmdri aðferð. Nefndin leggur til að sveitarfélög verði aðstoðuð við að breyta um rekstrarform með ráðgjöf og leiðbeiningum.

Forsendur fyrir þessum tillögum byggja á reynslu og upplýsingum frá Félagsbústöðum hf. í Reykjavík (sjá nánar tillögur nefndarinnar í skýrslu sem unnin var á vegum PricewaterhouseCoopers undir heitinu *Húsnæðismál sveitarfélaga — Greinargerð um reiknilíkan*). Nefna má í þessu sambandi að nokkur sveitarfélög hafa þegar stofnað eignarhaldsfélög til að annast umsýslu og rekstur félagslegra íbúða sveitarfélagsins. Sveitarfélög sem hafa stofnað eignarhaldsfélög fyrir utan Reykjavík eru Ísafjörður og Grindavík.

Tillaga:

Nefndin mælir með því við sveitarfélög að stofnuð verði eignarhaldsfélög um rekstur leiguíbúða sveitarfélaga. Nefndin leggur til að komið verði á samræmdri aðferð við útreikning kostnaðarleigu.

3.2 Breyttur varasjóður viðbótarlána — nýtt samstarfsverkefni

Nefndin leggur til að hlutverki og forsendum fyrir starfsemi varasjóðs viðbótarlána verði breytt. Sett verði á laggirnar nýtt samstarfsverkefni ríkis og sveitarfélaga varðandi framkvæmd félagslegrar aðstoðar hins opinbera í húsnæðismálum.

Tillögurnar snúa að því að stofna til samstarfsverkefnis ríkis og sveitarfélaga um að miðla rekstrarframlögum til leigufélaga sveitarfélaga sem vegna ytri aðstæðna eru rekin með verulegum halla. Aðstoðin grundvallast á íbúapróun, leiguverði og fjölda íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma. Þá er lagt til að nýtt samstarfsverkefni fái það hlutverk að leysa vanda vegna íbúða sem að áliti fagmanna er hagkvæmast að taka af húsnæðismarkaði. Einnig að aðstoða sveitarfélög við sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum fasteignamarkaði með niðurfærslu verðs. Gert er ráð fyrir að verkefni vegna ábyrgðargjalds sveitarfélaga vegna veitingu viðbótarlána og Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla verði óbreytt og í umsjá hins nýja samstarfsverkefnis.

3.2.1 Breytt fjármögnun

Núverandi fyrirkomulag byggir á mjög óvissri fjármögnun. Framlög ríkisins eru tengd sérstöku heimildarákvæði í fjárlögum en ekki föstum framlögum. Mikil óvissa er um framlög ríkisins og komu engin framlög frá ríkinu fyrsta starfsárið. Það sama gildir um tekjur af sölu sveitarfélaga á félagslegum eignaríbúðum á almennan markað. Tekjur eru óvissar og ágreiningur hefur verið milli varasjóðs og sveitarfélaga um hvernig skilgreina eigi söluhagnað.

Tillaga:

Horfið verði frá því að framlög sveitarfélaga byggist á söluhagnaði en í staðinn verði föst framlög frá sveitarfélögum til þessa verkefnis. Lagt er til fjárhagslegar forsendur samstarfsverkefnisins byggi á rammisamkomulagi til fimm ára milli ríkis og sveitarfélaga um aðgerðir til að aðstoða sveitarfélög við rekstur íbúða og sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á fasteignamarkaði.

3.2.2 Rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna rekstrarhalla á leiguíbúðum og langvarandi auðra íbúða

Samkvæmt skipunarbréfi nefndarinnar var henni ætlað að hrinda í framkvæmd tillögum sem unnar hafa verið á vegum félagsmálaráðuneytisins um lausn á vanda sveitarfélaga vegna innlausnaríbúða sem ekki er mögulegt að selja.

Störf nefndarinnar hafa einkum beinst að því að greina umræddan vanda og koma með tillögur um lausn á honum sem nýtast jafnt á landsvísu. Að mati nefndarinnar er vandi umræddra sveitarfélaga eftirfarandi:

- Hlutfallslega mikið af íbúðum í sveitarfélagi er í eigu viðkomandi sveitarfélags, ýmist sem leiguíbúðir eða innlausnaríbúðir sem breytt hefur verið í leiguíbúðir.
- Ekki er grundvöllur fyrir því að umræddar íbúðir séu seldar á almennum markaði vegna bágrar stöðu fasteignamarkaðar í viðkomandi sveitarfélögum. Bæði hefur varasjóður viðbótarlána ekki bolmagn til að aðstoða sveitarfélögin til að selja íbúðirnar á „markaðsverði“, sem er langt undir innlausnarverði, og eins kann slík aðgerð að raska viðkvæmu jafnvægi fasteignamarkaðar í sveitarfélagi.
- Leigumarkaður er til staðar í sveitarfélagi, en ekki jafn sterkur og annars staðar, t.d. á höfuðborgarsvæðinu. Leiga stendur því tæplega undir rekstri íbúðanna.
- Auðar íbúðir eru í sveitarfélagi, sumar til lengri tíma. Við það skapast mikill vandi fyrir viðkomandi sveitarfélög og því fleiri sem íbúðirnar eru því meiri halli verður á rekstri hins félagslega leiguhúsnæðis.

- Þá eru dæmi um að félagslegt leiguhúsnæði er það illa farið að hvorki eru þær boðlegar til leigu né að það borgi sig að gera þær upp.

Þessi atriði kristallast með ýmsum hætti hjá þeim sveitarfélögum sem eiga við rekstrarvanda hins félagslega leiguhúsnæðis að etja. Sum staðar eiga þessi atriði öll við og til lengri tíma, annars staðar kann að vera við tímabundinn og takmarkaðan vanda að glíma.

Fjöldi sveitarfélaga sem fellur hér undir er að mati nefndarinnar milli 20 og 30. Í því felst að umrædd sveitarfélög greiða, vegna allra eða einhverra af ofangreindum ástæðum, töluvert meira á íbúa með hinu félagslega leigukerfi en önnur sveitarfélög á landinu.

Nefndin er sammála um að nauðsynlegt sé að koma til móts við viðkomandi sveitarfélög með framlögum til þess að skapa þeim betri skilyrði til að standa undir skuldbindingum sínum varðandi hið félagslega húsnæðiskerfi. Eins yrði með því móti komið í veg fyrir uppsafnaðan rekstrarvanda hjá sveitarfélögum vegna mikils og langvinnss hallareksturs á hinu félagslega kerfi.

Athugun nefndarinnar hefur þar með beinst að því að skoða með hvaða hætti og í hve miklu mæli er rétt/eðlilegt að komið sé til móts við umrædd sveitarfélög með sérstökum rekstrarframlögum úr opinberum sjóði.

Tillaga:

Að árlega fyrir hvert liðið fjárhagsár verði þeim sveitarfélögum sem glíma við verulegan hallarekstur vegna mikils fjölda félagslegra leiguíbúða og langvarandi auðra íbúða veitt framlag á grundvelli sérstaks reiknilíkans sem nefndin er sammála um. Reiknilíkaninu er lýst nánar í fylgiskjali og telur nefndin að árleg jöfnunarþörf á grundvelli þessa þáttar sé um 70 milljónir króna.

3.2.3 Sala félagslegra eignar og leiguíbúða út á hinn almenna markað

Nefndin leggur til að áfram verði sveitarfélög aðstoðuð með framlagi við að selja félagslegar íbúðir á almennum markaði, þ.e. þar sem innlausnarverð er lægra en markaðsverð íbúðanna. Nefndin leggur til að þessi heimild nái til allra félagslegra íbúða sveitarfélaga en ekki einungis til eignaríbúða. Lagt er til að fjármögnun þessara aðgerða verði breytt. Í staðinn verði sveitarfélögum sem selja íbúðir á yfirverði ekki gert að greiða hagnað af sölu íbúðanna í sjóðinn.

Tillaga:

Nefndin leggur til að áfram verði sveitarfélög aðstoðuð með framlagi til að selja félagslegar eigna- og leiguíbúðir á almennum markaði, þ.e. þar sem innlausnarverð er undir markaðsverði íbúðanna. Nefndin leggur til að þetta eigi við um allar félagslegar íbúðir sveitarfélaga, ekki eingöngu eignaríbúðir. Lagt er til að 70 m.kr. renni til þessa verkefnis yfir fimm ára tímabil.

3.2.4 Afskrift íbúða vegna ástands

Á svæðum þar sem aðstæður eru með þeim hætti að fólksfækkun hefur varað yfir lengra tímabil og íbúðir staðið lengi auðar hafa erfiðleikar við rekstur félagslegra leiguíbúða leitt til þess að geta sveitarfélaga til að sinna viðhaldi á auðum íbúðum er

ekki í samræmi við þörf. Ef ekki er fyrirsjáanleg fólksfjölgun er nauðsynlegt að veða og meta kosti þess að taka slíkar íbúðir af markaði frekar en að láta þær grotna alveg niður.

Nefndin telur einboðið að stofna til úrræða sem geri það mögulegt að bregðast við þessum aðstæðum með viðeigandi hætti. Hægt er að hugsa sér að viðkomandi sveitarfélag og ríkissjóður í gegnum Íbúðalánasjóð komi að lausn málsins fyrir milligöngu samstarfsverkefnisins. Ferill málsins gæti verið sá að sveitarfélag sæki til samstarfsverkefnisins um aðstoð við að taka íbúðina af markaði og það væri hlutverks stjórnvaldsins að gera tillögur um lausn málsins.

Tillaga:

Að viðkomandi sveitarfélög og ríkissjóður í gegnum Íbúðalánasjóð sameinist um árlegan kostnað vegna afskrifta á tilteknum fjölda lána þegar það liggur fyrir að leiguhúsnaði er ekki íbúðarhæft og endurbygging ekki talin skynsamleg í ljósi stöðu á fasteignamarkaði. Ákvörðun um slíkt er tekin sameiginlega af viðkomandi stjórnvaldi og sveitarfélagi að undangengnu faglegu mati á vegum samstarfsverkefnisins á ástandi eignanna. Veita þarf viðkomandi stjórnvaldi heimildir til slíkra aðgerða og ákveða hlutfallslega þátttöku ríkissjóðs í slíkri aðgerð.

3.2.5 Ábyrgð vegna viðbótarlána óbreytt

Verkefni varasjóðsins varðandi umsýslu með framlagi sveitarfélaga (5% af viðbótarlánnum) sem ætlað er til tryggingar vegna afskrifta viðbótarlána ef þörf krefur er skýrt afmarkað og skilgreint. Engin vandkvæði eru tengd framkvæmd þessa ákvæðis en sjóðnum ber að framkvæma aðgerðir ef um vanskil eða útlánatöp er að ræða. Enn hefur ekki reynt á varasjóðinn í þessu tilliti.

Tillaga:

Ekki eru lagðar til breytingar á framlagi sveitarfélaga til varasjóðsins vegna viðbótarlána. Verkefni þetta verði óbreytt og aðskilið frá öðrum þáttum samstarfsverkefnisins.

3.2.6 Upplýsingavinnsla — mat á árangri

Nefndin leggur til að fylgst verði náið með framkvæmdinni og árlega verði miðlað upplýsingum um starfsemi á vegum samstarfsverkefnisins ásamt greiningu á stöðu mála. Lagt er til að eftir þriggja ára starfsemi liggja fyrir mat á árangri af starfsemi verkefnisins.

3.3. Kaupskylduákvæði laga nr. 44/1998 verði breytt

Nefndin leggur til að lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, verði breytt á þann veg að eigendur félaglegra eignaríbúða með kaupskylduákvæðum verði heimilað að selja íbúðir sínar á frjálsum markaði, enda verði allar áhvílandi skuldir gerðar upp. Réttarstöðu þeirra sem vilja að sveitarfélagið efni kaupskylduákvæði laganna verði ekki raskað.

3.4. Opinberar ráðstafanir til að draga úr kostnaði leigjenda

Meðal verkefna nefndarinnar var að útfæra tillögur nefndar sem skilaði álitum í apríl 2000 um leigumarkað og leiguhúsnaði er varða breytingar á aðstoð hins opinbera vegna félagslegra leiguíbúða. Nefndin leggur til að hafnar verði viðræður milli ríkis og sveitarfélaga um mat á þörf fyrir leiguhúsnaði og með hvaða hætti ríki og

sveitarfélög taki sameiginlega þátt í að draga úr húsnæðiskostnaði leigjenda og þeirra sem þurfa sérhæft húsnæði.

Viðauki I

Reykjavík, 11. apríl 2002

Bókun fulltrúa fjármálaráðuneytisins í nefnd félagsmálaráðuneytisins um vanda félagslega íbúðarkerfisins.

Undirritaður er í meginatriðum sammála álitni nefndarinnar hvað varðar greiningu á vanda félagslegra íbúða í eigu sveitarfélaga en eignarhald þeirra og rekstur er alfarið á vegum sveitarfélaga, eins og fram kemur í álitinu í **kafla 2.1**.

Bent er á að á undanförunum árum og áratugum hefur verið leitast við að einfalda verkaskiptingu ríkis og sveitarfélaga og fækka sameiginlegum verkefnum. Varað er því við að auka samaðild ríkis og sveitarfélaga að einstökum rekstrarverkefnum en samaðild að slíkum verkefnum leiðir oft til að ekki fer saman frumkvæði, framkvæmd og fjármálaleg ábyrgð.

Í frumvarpi til laga sem félagsmálaráðherra hefur nýverið lagt fram á Alþingi er m.a. lagt til að stofnaður verði varasjóður húsnæðismála í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga. Er sjóðnum m.a. ætlað að greiða framlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða og vegna sölu þeirra út á almennan markað. Samkvæmt sérstöku samkomulagi milli ríkis og Sambands íslenskra sveitarfélaga, dags. 4. apríl 2002, leggur ríkissjóður til 60 m.kr. á ári í fimm ár til verkefna varasjóðsins.

Eftir sem áður eru málefni félagslegra húsnæðiskerfisins alfarið á ábyrgð sveitarfélaga.

Hallgrímur Guðmundsson

Viðauki II

Reykjavík, 10. apríl 2002

Minnisblað frá fulltrúum sveitarfélaganna í nefnd félagsmála- ráðuneytisins um vanda félagslega íbúðarkerfisins.

Nefnd um úrræði í málefnum félagslega húsnæðiskerfisins hefur á undanförunum mánuðum unnið að mótun aðferðafræði til að takast á við þann mikla vanda sem sveitarfélögin í landinu hafa staðið frammi fyrir vegna stöðu félagslega íbúðarkerfisins. Nefndin hefur náð samkomulagi um ákveðnar aðgerðir sem hafa þegar verið lagðar fram í frumvarpsformi sem samstaða er um í nefndinni að leiði til betri stöðu sveitarfélaga í þessum efnum frá því sem nú er. Með því að farið er að skilgreina vandann og stjórnvöld farin að takast á við hann í samstarfi við sveitarfélögin eru komin ákveðin kaflaskil í þeirri þróun sem hefur átt sér stað á undanförunum árum í málefnum félagslega íbúðarkerfisins.

Undirritaðir telja nauðsynlegt að eftirfarandi sjónarmið komi fram til skýringar á afstöðu þeirra varðandi nokkur atriði málsins:

1. Fjárframlög til aðgerða í málefnum félagslega húsnæðiskerfisins.

Þau fjárframlög sem tilgreind eru í tillögum nefndarinnar taka mið af þeirri stöðu sem er nú fyrir hendi í félagslega húsnæðiskerfinu og byggja á sameiginlegri aðkomu ríkis og sveitarfélaga að aðgerðum í málinu. Enda þótt fulltrúar sveitarfélaganna séu á þeirri skoðun að meiri fjármuni hafi þurft að leggja til þessa verkefnis til að uppfylla ítrustu þarfir sveitarfélaganna, þá er hér engu að síður um mikilvægt framfaraskref að ræða frá stöðu mála eins og hún er nú, þar sem kostnaðurinn fellur því sem næst alfarið á viðkomandi sveitarfélög. Ekki er hægt að tala um endanlega lausn málsins heldur aðgerðir sem byggja á ákveðnum forsendum og eiga að bæta stöðu sveitarfélaganna. Þróun mála hjá einstökum sveitarfélögum er hins vegar síbreytileg og hefur margháttað áhrif á rekstur þeirra og stöðu málaflokka. Þannig getur fækkun íbúa hjá einstökum sveitarfélögum orðið á annan veg og hraðari en fyrirsjáanlegt er nú með tilheyrandi innlausn íbúða og auknum hallarekstri þeirra. Það hefur þau áhrif að hjá einstaka sveitarfélagi getur vandi vegna félagslega íbúðarkerfisins vaxið frá því sem nú er án þess að ráð sé fyrir því gert í tillögum nefndarinnar. Þannig standa undirritaðir að tillögum um að umræddum fjárhæðum sé varið til þessa verkefnis í trausti þess að ákveðin endurskoðun eigi sér stað ef ófyrirsjáanlegar breytingar verða í íbúapróun innan einstakra sveitarfélaga með tilheyrandi afleiðingum fyrir fjárhagsstöðu þeirra eða ef vandi sveitarfélaganna vegna félagslega húsnæðiskerfisins reynist umfangsmeiri en greining nefndarinnar leiddi í ljós.

2. Uppsafnaður vandi sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins.

Hjá nokkrum sveitarfélögum hefur safnast upp á undanförunum árum veruleg skuld húsnæðisnefndar við sveitarsjóð vegna þess að sveitarsjóður hefur greitt hallarekstur húsnæðisnefnda. Sveitarfélagið hefur fjármagnað þessar greiðslur ýmist af skatttekjum eða með aukinni skuldsetningu sveitarsjóðs. Ekki náðist samstaða í

nefndinni um aðgerðir í þessum málum og eru því ekki lagðar til neinar sérstakar aðgerðir í þessum efnum í tillögum nefndarinnar. Undirritaðir telja nauðsynlegt að aflað verði nánari upplýsinga um hversu mikill og í hvaða sveitarfélögum þessi uppsafnaði vandi er og hvernig á honum verði tekið.

3. Núvirðisreikningur uppgreiddra lána hjá Íbúðalánasjóði.

Við sölu íbúða út úr félagslega kerfinu með tilstyrk varasjóðs viðbótarlána og afnámi kaupskyldu sveitarfélaga á íbúðum í félagslega kerfinu er í báðum tilvikum sett skilyrði um að lán á niðurgreiddum vöxtum hjá Íbúðalánasjóði verði gerð upp. Ekki er gert ráð fyrir því að upphæð viðkomandi lána sé núvirt með hliðsjón af vaxtamun, heldur er höfuðstóll lánsins greiddur eins og hann stendur hverju sinni. Undirritaðir hafa oft rætt um nauðsyn þess að núvirða þau lán sem eru með niðurgreiddum vöxtum og gengið er út frá að þau séu greidd upp vegna aðgerða í málefnum félagslega húsnæðiskerfisins. Það er að mati undirritaðra ekki rétt að Íbúðalánasjóður hagnist einhliða á uppgreiðslu eldri lána á lágum vöxtum og eðlilegt væri að uppgreiðslu eldri lána sem varasjóður viðbótarlána gerir upp við Íbúðalánasjóð væru núvirðisreiknaðar og varasjóður nyti mismunarins.

4. Stofnstyrkir og húsaleigubætur.

Nefnd félagsmálaráðherra sem skilaði niðurstöðum í apríl 2000 lagði til að í stað niðurgreiðslu vaxta yrði félagslegri aðstoð komið til íbúðarkaupenda í formi stofnstyrkja og húsaleigubóta. Aðkoma yfirvalda yrði á þann hátt bæði skilvirkari og sýnilegri að mati nefndarinnar. Útfærsla þessa verkefnis var eitt af hlutverkum þeirrar nefndar sem undirritaðir sátu í sem fjallaði um aðgerðir í húsnæðismálum.

Félagsmálaráðherra og fjármálaráðherra tóku þetta verkefni úr höndum nefndarinnar í ágúst 2001 þegar samkomulag náðist milli ráðuneytanna um niðurgreiðslu vaxta til byggingu íbúða á félagslegum grunni. Því hefur engin vinna farið fram um útfærslu á framkomnum tillögum um stofnstyrki og greiðslu húsaleigubóta í stað niðurgreiðslu vaxta á vegum hennar. Undirritaðir telja eðlilegt að unnið sé að útfærslu þessara hugmynda þannig að hægt sé að taka ákvörðun um aðferðafræði í þessum efnum á faglegum grunni til lengri tíma lítið og meta efnislega þau atriði sem skipta máli í þessu sambandi.

Gunnlaugur Júlíusson
Halldór Halldórsson
Helgi Hjörvar

Viðauki III

Reiknilíkan — lýsing

Reiknilíkanið miðar að því að reikna út framlag til sveitarfélaga vegna mikils rekstrarvanda sveitarfélaga vegna hlutfallslega mikils fjölda félagslegs leiguhúsnæðis í eigu sveitarfélagsins og auðra íbúða.

Í því sambandi skiptir ekki máli hvort sveitarfélög hafa breytt um rekstrarform fyrir rekstur leiguhúsnæðis síns, gengið er út frá því að öll sveitarfélög verði með í þessum útreikningi óháð rekstrarformi.

1. Viðmiðunarfjárhæð á íbúa

Í líkaninu er skilgreind ákveðin fjárhæð á íbúa sem er talin vera eðlilegt framlag sveitarfélags til hins félagslega kerfis eftir að tillit hefur verið tekið til leigutekna. *Í líkaninu er þessi viðmiðunarfjárhæð 1.800 kr. á íbúa.* Ekki er greitt framlag ef nettókostnaður sveitarfélags er innan þessara marka.

2. Skilgreind eru þrjú svæði leigumarkaðar

Í fyrsta lagi svæði þar sem leiga er lík kostnaði sveitarfélags við rekstur leiguhúsnæðis.

Hér er leigan í líkaninu 40.000 kr.

Í öðru lagi þar sem leiga er nokkuð undir kostnaði sveitarfélags við rekstur leiguhúsnæðis.

Hér er leigan í líkaninu 35.000 kr.

Í þriðja lagi svæði þar sem leigan er töluvert undir kostnaði sveitarfélags við rekstur leiguhúsnæðis.

Hér er leigan í líkaninu 30.000 kr.

Þessar fjárhæðir byggja á upplýsingum sem nefndin hefur aflað um leigumarkað í sveitarfélögum landsins. Hvert sveitarfélag er flokkað niður í leigusvæði og tekjur sveitarfélags vegna hins félagslega leiguhúsnæðis eru reiknaðar út frá því.

3. Skilgreindur er kostnaður sveitarfélags vegna leiguhúsnæðis

Í líkaninu er um þrenns konar kostnað að ræða á hverja íbúð sveitarfélags:

Í fyrsta lagi kostnaður vegna lána, þ.e. afborganir, vexti og verðbætur. Í öðru lagi fasteignagjöld.

Í þriðja lagi annar kostnaður, sem er í líkaninu 18.000 kr. á íbúð á mánuði.

Með þessum hætti er reiknaður út heildarkostnaður sveitarfélaga við rekstur félagslegs leiguhúsnæðis.

4. Útreikningur framlaga

Þegar útreiknaður kostnaður samkvæmt lið 3 er meiri en útreiknaðar tekjur samkvæmt lið 2 en sem nemur 1.800 kr. á íbúa reiknast út framlag. Lagt er til að í líkaninu verði framlag veitt sem nemi 80% af því sem umfram er.

5. Auðar íbúðir

Til viðbótar við ofangreint rekstrarframlag er veitt viðbótarframlag vegna auðra íbúða. Lagt er til með líkaninu að veitt verði framlag fyrir hvern þann mánuð sem íbúð sendur auð umfram þrjú. Framlagið nemi þó aðeins 70% af útreiknuðum mánaðarlegum kostnaði skv. 3. lið hér að ofan.

Það er mat nefndarinnar að með ofangreindum takmörkunum varðandi auðar íbúðir þá sé hvati fyrir sveitarfélög að hafa íbúðirnar sem minnst auðar.

Sveitarfélög geri grein fyrir þeim íbúðum sem standa auðar, fjölda mánaða og leggi fram gögn frá Hagstofu því til staðfestingar.

Lagt er til að hvert ár verði gert upp eftir á, eða þegar allar forsendur liggja fyrir. Þannig hefur nefndin nú notað árið 2001 sem viðmiðunarár við smíði umrædds reiknilíkans. Niðurstaðan úr því er sú, að gefnum framannefndum forsendum, að fjárþörfin er á bilinu 50–60 milljónir króna. Með því móti er staða þeirra sveitarfélaga sem eiga við mesta rekstrarvanda vegna félagslegra íbúða bætt verulega.