



Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-12
150 Reykjavík

Reykjavík, 18.1.2016

Efni: Umsögn Öryrkjabandalags Íslands um frumvarp til laga um almennar íbúðir, þingskjal 643 – 435. mál.

Almennar athugasemdir

Frumvarp um almennar íbúðir er mjög umfangsmikið en við yfirferð þess kom ýmislegt í ljós sem þarfnast nánari skoðunar. Hér verður greint frá fyrstu viðbrögðum bandalagsins við frumvarpinu, en ÖBÍ áskilur sér rétt til þess að skila inn ítarlegri umsögn um frumvarpið og einstakar greinar þess síðar.

Fyrirkomulag húsnæðismála efnaminni leigjenda varðar stóran hóp örorkulífeyrisþega. Um fjórðungur þeirra, sem fær greiddar húsaleigubætur eru örorkulífeyrisþegar. Mun hærra hlutfall öryrkja og langveikra er á leigumarkaði en þeirra sem eru í fullu starfi, auk þess hefur hlutfall örorkulífeyrisþega og langveikra á leigumarkaði hækkað meira en annarra hópa. (Sjá viðhengi 1).

Ekkert samráð

Við gerð umsagnarinnar var leitað til Brynju hússjóðs Öryrkjabandalagsins eftir athugasemdum við frumvarpið er varðar fjármögnun, rekstur og úthlutun á almennum íbúðum sem ætlað er að verði fjármagnaðar að hluta með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélögum. Brynja hússjóður er sjálfseignastofnun, sem rekur og býður upp á félagslegar íbúðir til leigu fyrir örorkulífeyrisþega um allt land.¹ Brynja hússjóður er ekki rekinn í hagnaðarskyni. Fyrirhuguð lög um almennar íbúðir, samkvæmt frumvarpi þessu, munu hafa veruleg áhrif á starfssemi Brynju. Það kemur því á óvart að ekkert samráð hefur verið haft við stærstu og reyndustu íbúðaleigufélög landsins í útfærslu frumvarpsins.

Engin stofnframlög á árinu 2016?

Hætt er við að óvissuástand ríki á árinu 2016 hvað varðar fjármögnun félagslegs húsnæðis þar sem ekki verður hægt að vinna eftir þeim lögum sem frumvarpið

¹ Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins á 780 íbúðir um allt land.

skilgreinir fyrr en gengið hefur verið frá reglugerðum þess. Að mati umsagnaraðila eru því verulegar líkur á að engin stofnframlög verði veitt á árinu.

Leiguverð og ráðstöfunartekjur

Leiguverð félagslegs húsnæðis í dag er oft á tíðum mun hærra en 20-25% af ráðstöfunartekjum leigjenda, enda um að ræða leigjendur með mjög lágar tekjur, sbr dæmi undir athugasemdir við 1. gr. frumvarpsins. Í fylgiskjali V með frumvarpinu segir: „Útreikningar sem kynntir hafa verið benda til þess að þetta muni ná fram að ganga gagnvart flestum þeim leigjendum sem um ræðir. Einhver hluti hópsins mun hins vegar verða með kostnað umfram þetta hlutfall. Eðli málsins samkvæmt er þar helst um að ræða fólk í lægstu tekjubílum sem er í mörgum tilvikum skjólstæðingar félagsþjónustu sveitarfélaga.“²

ÖBÍ lýsir áhyggjum af stöðu ofangreinds hóps, en stór hluti örorkulífeyrisþega þarf að greiða mun meira en 25% ráðstöfunartekna sinna fyrir húsnæði. Á það einnig við þá sem nú þegar eru í félagslegu húsnæði, sbr. dæmi undir athugasemdir við 1. gr. frumvarpsins, lið c). Mun þessi hópur sitja uppi með að þurfa að greiða hærra hlutfall en 25% ráðstöfunartekna sinna fyrir leigu í nýju kerfi? Lagt er til að tekjuviðmið (sbr. 12. gr. frumvarpsins), verði lækkað, til að þrengja þann hóp sem gæti fengið úthlutað almennu húsnæði³ og nýta fjármagnið til auka stuðning til þeirra efnaminnstu og þá þannig að þeir séu í raun ekki að greiða meira en 25% af ráðstöfunartekjum sínum í húsaleigu?

Tvöfalt kerfi?

Þegar nýtt fyrirkomulag er tekið upp þarf einnig að huga að þeim sem nú þegar eru í félagslegu leiguhúsnæði og hvernig breytingar koma við þá. Því er spurt um stöðu þeirra ófáu leigjenda félagslegs húsnæðis sem borga hærri, og oft mun hærri, leigu en nemur 20-25% af ráðstöfunartekjum þeirra? Er þá gert ráð fyrir því að fólk búi við tvöfalt kerfi, þar sem þeir sem nú þegar eru í félagslegu húsnæði greiða hærri leigu og hinir sem koma nýjir inn og nota ekki meira en 20-25% af ráðstöfunartekjum sínum í leigu?

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins

Um 1. gr. Markmið og gildissvið

Ólíklegt verður að telja að markmiðum um að „húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda“ verði náð með þessu frumvarpi þar sem:

- Forsendur um húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu eru of lágar í þeirri greiningarvinnu sem fram hefur farið hjá ráðgjöfum velferðaráðuneytis.
- Hvað felst í því að bjóða íbúðir á viðráðanlegu verði?
- Í fylgiskjali II með frumvarpinu er fjárhæð húsnæðiskostnaðar við 20 til 25% reiknuð út frá heildartekjum fyrir skatt⁴, sem ekki gefur rétta mynd, þar sem viðkomandi hefur ekki þá upphæð sem fer til greiðslu skatts til ráðstöfunar. Framfærsluviðmið lífeyrisþega, sem fær greidda heimilissuppbót, var árið 2015

² Undir II.E. Samspil stuðningskerfa.

³ Miðað ver við tekjur í lægstu tveimur tekjufimmtungum.

⁴ 225.070 kr. var framfærsluviðmið TR fyrir skatt fyrir einstakling sem býr einn og fær greidda heimilissuppbót árið 2015.

rúmar 192 þús kr. á mánuði eftir skatt. Ef miða á fjárhæð húsnæðiskostnaðar við 20 til 25% af framfærsluviðmiðinu yrðu mánaðarleg útgjöld vegna leigu rúm 38 til 48 þús kr. Af þessu er ljóst að greiðslugeta þessara einstaklinga er ekki mikil en um þriðjungur örorkulífeyrisþega er með tekjur undir eða við framfærsluviðmið TR.⁵ Meðalleigugjald félagslegs húsnæðis á vegum Reykjavíkurborgar fyrir 2ja herbergja íbúð (40m²) var árið 2014 um 65.280 kr.⁶ Hér er um að ræða upphæðir fyrir árið 2014 en leiguverð félagslegs húsnæðis hækkar í samræmi við hækkun vísitölu neysluverðs. Mjög mikilvægt er að lækka veruleg hlutfall ráðstöfunartekna lágtekjufólks vegna húsnæðiskostnaðar

- d. Í upptalningu á þeim hópum sem nefndir eru í 1. gr. frumvarpsins þarf að bæta við hreyfihömluðum og örorkulífeyrisþegum.

Um 2. gr. Skilgreiningar.

Almennar íbúðir. Hugtakið gæti valdið misskilningi og því væri ákjósanlegt að finna hugtak sem skilgreinir betur við hvað er raunveruleg átt.

Efnaminni leigjendur: Í greininni er vísað í 12. gr. frumvarpsins og því er athugasemdir við skilgreininguna að finna undir athugasemdum við 12. gr. frumvarpsins.

Íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Í ákvæðinu er vísað í lagaskyldu sveitarfélaga til að veita úrlausn í húsnæðismálum fyrir ákveðna hópa. Ákvæðið er nær samhljóma 45.gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, en inn í það hefur verið bætt inn í svo sem vegna fötlunar eða geðfötlunar.

Stofnvirði almennra íbúða. Til þessa hafa stimpilgjöld einnig fallið undir stofnverð/stofnvirði íbúða. Lagt er til að félagslegt húsnæði verði undanþegin stimpilgjöldum (1,6%) til að lækka leiguverð.

Um II. Kafli Almenn íbúðafélög (4.- 11. gr.)

Til að stofna almennt íbúðafélag þarf í það minnsta 15 manns (stjórn 3 + fulltrúaráð 12), en slík stofnun er frekar þung í vöfum. Skoða þyrfti sérstaklega stöðu sjálfseignastofnanna, eins og í tilfelli BRYNJU Hússjóðs, sem hafa ekki fulltrúaráð. Enn fremur er óljóst hvað er skilgreint sem heildarrekstrarkostnað íbúðafélaga í frumvarpinu.

Um 12. gr. Stofnframlög og tekju- og eignamörk.

Í 12.gr. eru sett fram viðmið um ársmeðaltekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu og er það miðað við 4.329.000 kr. fyrir hvern einstakling, eða að meðaltali 360.750 kr. á mánuði, sbr. reglugerð nr. 1042/2013. Upphæðirnar voru uppfærðar síðast 6.2.2015 og því er um að ræða upphæðir fyrir árið 2015.

⁵ Framfærsluviðmið TR eru tvö. Upphæðirnar fyrir árið 2015 voru með heimilisuppbót – eftir skatt 192.021. Þriðjungur lífeyrisþega fær greidda heimilisuppbót. Hins vegar 172.516 kr. án heimilisuppbótar.

⁶ Varasjóður húsnæðismála: Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2014.

Til samanburðar; á árinu 2016 munu árstekjur lífeyrisþega sem býr einn og fær greidda heimilisuppbót og hefur engar eða lágar aðrar tekjur, verða 3.045.187 kr. (fyrir skatt), þ.e. langt undir þeirri tölu sem gefin er upp fyrir árið 2015 (4.329.000 kr.).

Ákvæði um endurskoðun fjárhæða fyrir tekju- og eignamörk er mjög óljóst, þ.e. í ákvæðinu segir að árleg endurskoðun fari fram með tilliti til þróunar launa, verðlags og efnahagsmála. Við þetta ákvæði vakna ýmsar spurningar s.s.

- Á að miða við bæði laun og verðlag og taka það sem hærra er?
- Er hér verið að miða við vísitöluna?
- Hvað þýðir þróun efnahagsmála í þessu samhengi?

Efnaminni leigjendur þurfa að geta treyst á að ekki verði dregið út réttarstöðu þeirra og stuðningi.

Um 13.gr. Stofnframlög ríkisins vegna almennra íbúða.

Í 13. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að ráðherra setji með reglugerð frekari ákvæði um skilyrði fyrir veitingu stofnframlaga, meðal annars gerð og stærðir almennra íbúða. Í 1. gr. frumvarpsins er sérstaklega nefnt að almennar íbúðir séu meðal annars ætlaðar fötluðu fólki og öldruðum. Til að svo verði, en einnig svo að fatlað fólk og aldraðir geti heimsótt þá sem búa í almennum íbúðum, verður að hafa í huga þarfir fólks um aðgengi, sbr. 9. gr. Samnings sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks og ákvæði laga um mannvirki og byggingarreglugerðar um aðgengi fyrir alla og algilda hönnun. Þar eru réttindi fatlaðs fólks til aðgengis að mannvirkjum og manngerðu umhverfi til jafns við aðra varin og óheimilt er að breyta byggingarreglugerð svo að þessi flokkur eða nokkur annar flokkur mannvirkja verði „undanskilinn frá ákvæðum um altæka hönnun“, eins og það er orðað í yfirlýsingu ríkisstjórnar um húsnæðismál (fylgiskjal I.).

Mikilvægt er að skerpt sé á í ákvæðum laganna að almennar íbúðir samkvæmt skilgreiningu í 2. gr. lagafrumvarpsins megi ekki selja á almennum markaði heldur séu allar íbúðir í sömu byggingu eða á sama svæði í eign almenns íbúðafélags eða sveitarfélags sem ber ábyrgð á rekstri þeirra, meðal annars á viðhaldi og þrifum.

Um 14. gr. Umsóknir um stofnframlög ríkisins.

Í frumvarpið vantar skýringar á eftirfarandi:

- a) Hversu ört mun Íbúðalánasjóður auglýsa eftir umsóknum?
- b) Hvenær mun verða hægt að sækja um stofnframlög, þ.e. eingöngu í kjölfar auglýsinga eða oftár (hvenær sem er)?
- c) Hvenær má vænta reglugerðar sem skýrir þetta?

Um 17. gr. Endurgreiðsla stofnframlaga, veð og kvaðir.

Í 17. gr. frumvarpsins segir að óheimilt sé að selja almennar íbúðir, sem veitt hefur verið stofnframlag vegna skv. 13. og 16. gr., nema með samþykki Íbúðalánasjóðs. Hér þarf að vera alveg ljóst að sala á einstökum íbúðum sé óheimil og að samþykki Íbúðalánasjóðs fái eingöngu ef sala íbúðanna sé til annars almenns íbúðafélags eða sveitarfélags að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Enn fremur er óljóst hvað átt er við með „lágmarksfjölda almennra íbúða.“

Ekkert um okkur án okkar.

Með vinsemd og virðingu,



Ellen Calmon
Formaður ÖBÍ