

Bókun fulltrúa Hreyfingarinnar í Samráðshópi um húsnæðisstefnu

Við minnum á og tökum undir það sem stendur í stjórnarsáttmálanum:

Mikilvægt er að allir hafi möguleika á öruggu húsnæði fyrir sig og fjölskyldu sína.

Innleidd verði ný skipan húsnæðismála til að búa almenningi sambærilegt öryggi og valkosti í húsnæðismálum og á hinum Norðurlöndunum. Markmiðið er að fólk í húsnæðisleit eigi valkosti með eignar-, leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem það þarfnast húsnæðis í fyrsta sinn eða síðar á lífsleiðinni.

Mismunandi búsetuformum verði gert jafnhátt undir höfði.

Staðinn verði vörður um Íbúðalánasjóð, sjálfseignarfélög og frjáls félagasamtök sem tryggja hagstætt húsnæði.

Dregið verði úr vægi verðtryggingar í lánaviðskiptum samhliða auknu framboði óverðtryggðra íbúðalána.

Hlutverk ríkisins (kafli 5 og formáli)

Hlutverk ríkisins og opinberra aðila ætti að vera að tryggja nægt framboð af fjölbreyttu húsnæði og lágmarka húsnæðiskostnað almennings.

Undanfarna áratugi hefur fólk sem stofnar fjölskyldu á Íslandi þurft að byrja á því að skuldbinda sig til íbúðakaupa og vinna síðan ótæpilega á meðan börnin eru lítil og þurfa á foreldrum sínum að halda óþreyttum. Það er eins og engum hafi þótt vænt um íslenskar fjölskyldur.

Þörf er á virkum húsaleigumarkaði á Íslandi eins og á hinum Norðurlöndunum. Með því að beina stuðningi að og auka framboð á leigu- og kaupleigu-húsnæði og stýra fjármögnun í “low-profit” farvegi hjá opinberum íbúðalánasjóði – verða til forsendur til að jafna sveiflur á húsnæðismarkaði og koma í veg fyrir verð-bólumyndun og þá um leið hrun í framhaldinu.

Séreignastefnan (formáli)

Séreignastefnan hér á landi hefur undanfarna áratugi verið samkomulag ráðandi afla. Ákveðið var að allir, sem vettlingi geta valdið, eiga að kaupa íbúð. Líka sá hluti launafólks, sem margt ræður ekki við íbúðakaup, þ.e. ef eitthvað kemur uppá: t.d. veikindi, flutningur á milli landshluta eða á milli landa, fólk sem aldrei á varasjóði til að grípa í. Vitað er að fyrir hrun lenti nær þriðjungur íbúðakaupenda í vanskilum með húsnæðislán, sem endaði í vítahring sem ekki var hægt að losna úr. Árið 2008 var 90% af íbúðarhúsnæði á Íslandi í séreign, með því mesta sem gerðist í heiminum. Staðreynd er að fjármagnskreppur koma harðast niður í löndum þar sem mest er séreignin.

Leiga- og kaupleiga (kafli 6)

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 óraunsærri “hagnaðarkröfu” markaðsaðila og spákaupmanna á íbúðamarkaðinum.

Í nágrannalöndum okkar er löng hefð fyrir rekstri stórra húsnæðisfélaga sem bjóða upp á búseturrétt og leigu til langs tíma.

Íslensku félögin standa ekki á jafn sterkum stöðum, eiga sér styttri sögu og efnahagsþróun síðustu ára hefur óhjákvæmilega veikt stöðu þeirra.

Ef húsnæðisfélög hér á landi eiga að ná sömu stöðu og systurfélög þeirra í nágrannalöndunum er líklega þörf fyrir sérstakan stuðning, a.m.k. á meðan þau eru að vaxa.

Það sem sárvantar hér á landi er þroskaður leigumarkaður og afnám þeirrar grimmu stefnu að allir verði að eignast sitt eigið húsnæði sem margir hafa ekki efni á í raun.

Samvinnufélagsformið (Búseta, Búmana) er hugmyndafræði leigjendanna sjálfra. Þar má margt bæta og þessi félög hafa ekki fengið að þróast með reglugerðarbreytingum, því stjórnvöld hafa frekar stutt við leigufélög á markaði, sem áratug fyrir hrun fengu úr sjóðum landsmanna til að byggja leiguíbúðir. En þegar bólan fór af stað seldu þessi félög íbúðirnar því hagnaður var svo mikill. Búsetafélögin tóku ekki þátt í þessu.

Markmiðsbundin skref

Við skorum á ráðherra að stíga markmiðsbundin skref til að breyta húsnæðismarkaðinum – yfir í að húsnæðisfélög (not for profit) og almennur leigumarkaður nái 25-30% hlutdeild innan 3ja til 5 ára og teikna upp leið til að nálgast slíkt markmið.

1. Við lýsum yfir stuðningi við markmið ríkisstjórnarinnar um að efla leigumarkað og búseturéttarfélög (húsnæðissamvinnufélög og sjálfseignarfélög sem ekki eru hagnaðardrifin).
2. Við hvetjum til þess að strax verði gripið til úrræða og svokölluðum “fullnustueignum” verði beint í rekstur til húsnæðissamvinnufélaga eða sjálfseignarfélaganna (húsnæðisfélaga sveitarfélaganna). Þar sem unnt er að skilyrða ráðstöfun eignanna við búseturétt – eða með gagnkvæmum kauprétti/kaupskyldu fyrri eigenda annars vegar og rekstrarfélags hins vegar ef eftirspurn er. Við mótmælum hugmyndum um að fjármála fyrirtækin (lífeyrissjóðir og bankar) stofni fasteignafélag til að koma tímabundið inn á leigumarkaðinnsem fjárfestar, þar sem slíkt vinnur gegn markmiðum um að styrkja og efla leigumarkaðinn til framtíðar.
3. Við hvetjum til þess að strax verði staðið við fyrirheit um að húsnæðissamvinnufélögum/ sjálfseignarfélögum verði gert auðveldara að endurfjármagana sig /endurskipuleggja skuldir hjá Íbúðalánasjóði miðað við tiltekna veðstöðu – og 90% lánsheimildir verði virkjaðar að nýju.
4. Við hvetjum til að húsnæðissamvinnufélög fái heimildir til að reka leiguíbúðir jöfnum höndum.
5. Við hvetjum til að möguleikiverði að lána fyrir búseturéttarhlut til fyrstu kaupenda fátæks fólks – á sérstökum kjörum og með eðlilegum skilyrðum og undir eftirliti.
6. Öllum fjármögnunarstuðningi við leigumarkað/búseturéttarmarkaðinn verði stýrt til húsnæðissamvinnufélaga/sjálfseignarfélaganna eða opinberra húsnæðisfélaga sem ekki eru hagnaðardrifin.
7. Húsnæðisbætur samhæfi vaxtabætur og húsaleigubætur
8. Tekið verði á og takmarkaðar heimildir til verðtryggingar – nema mögulega við “fasteignavísitölu”. Ekki hægt að ganga að öðrum eignum einstaklinga við uppboð íbúðarhúsnæðis.

Gerðir húsnæðis

- Séreignarhúsnæði
- Almenn leiguhúsnæði sem valkostur án þess að þurfa að vera félagsleg vandamál eða fátækt, kostnaðardrifið
- Leiguhúsnæði, hagnaðardrifið
- Húsnæði samvinnufélaga/búseturéttarfélaganna í „sjálfseignarfélögum sem rekin eru á kostnaðargrunni“ (not for profit/óheimilt að taka út fjármagn/innleysa séreign)
- Opinbert leiguhúsnæði (vegna brýnna sértækra félagslegra vandamála)
- Sértækt leigu/búseturéttarhúsnæði með skilyrtu aðgengi tiltekinna hópa (aldraðir, námsmenn, fatlaðir)

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

Sértækt lán: til non-profit rekstrar, 90–100% stofnkostnaðar (húsnæðissamvinnufélög/opinber leigufélög/sértækt leigufélög)

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

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

Við erum á móti því að opinber fjármögnun sé veitt inn á hagnaðardrifinn leigurekstur. Okkur finnst rökrétt að taka húsnæðismarkaðinn út úr „bóluegðun“ sem sjálfkrafa framkallast þegar aðilar á markaði hafa tækifæri til að stunda spákaupmennsku og/eða innleysa hagnað með undirboðum/sölu á yfirverði. Nota má opinbert húsnæðislánakerfi til þess að tryggja vörn við þessari fasteignabóluegðun.

- Vaxtakostnað (með samanburði við nágrannlönd) - - og þá um leið hvernig hægt er að komast inn í sambærileg kjör á við nágrannalönd -
- Til bráðabirgða; að takmarka verðtryggingu/setja vaxtaþak við ca 1-2% - á meðan verðtrygging er notuð - eða fara inn í fasteignaverðs-vísitölu fyrir verðtryggingu íbúðalána

Fjármögnun:

- stofnstyrkir - lóðir án kostnaðar - til húsnæðisfélaga/samvinnufélaga sem ekki taka út fjármagnsarð - þinglýst sem kvöð.
- Opinberir aðilar leggi húsnæðissamvinnufélögum/sjálfseignarfélögum til þróunarstyrki/eigið fé (eins og tíðkast með stúdentaíbúðir og öldrunarþjónustuíbúðir) - og á móti séu íbúðirnar ekki að standa undir fjármagnskostnaði nema af hluta heildarkostnaðar.

Mikilvægt er að fá greiningu og umfjöllun um það hvernig vaxtabætur/húsaleigubætur - eru í eðli sínu útgjaldahvetjandi - og réttlætning á allt of háum fjármagnskostnaði. Það má rökstyðja það að þessar bætur séu í raun "ríkisstyrkur" tillífeyrissjóðanna - þannig að unnt sé að halda uppi svo háu raunvaxtastigi sem verið hefur nánast alveg frá 1983, þegar launavísitalan var tekin úr sambandi við lánavísitölu til verðtryggingar (og síðar neysluvísitöluna).

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 lífeyrissjóðina og aðra lánveitendur/fjármagnseigendur.

Þörf er á því að ráðherra og ríkisstjórntryggi eftirfarandi:

- að íbúðalánasjóður hafi almennt hlutverk á lánamarkaði (ekki heildsölu fyrir bankana til að hagnast á með endurlánum) - verði ekki einkavæddur.
- að non-profitrekstur húsnæðisfélaga - hafi forgang um opinberan stuðning með stofnstyrkjum og ívildunum frá sveitarfélögum og njóti lægri vaxtakjara hjá Íbúðalánasjóð.

Með því að beina stuðningi að og auka framboð á non-profit húsnæði og stýra fjármögnun í "low-profit" farvegi hjá opinberum íbúðalánasjóði - verða til forsendur til að jafna sveiflur á húsnæðismarkaði og koma í veg fyrir verð-bólumyndun og þá um leið hrun í framhaldinu.

Með þökk fyrir samstarfið

Margrét Rósa Sigurðardóttir

Hólmsteinn Brekkan

(fulltrúar Hreyfingarinnar í Samráðshóp um húsnæðismál)

Eftirmáli

Að lokum eru hér frétt af samþykkt í borgarstjórn varðandi húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar sem miðar að sömu markmiðum og stjórnarsáttmáli ríkisstjórnarinnar.

Síðast er svo grein eftir Hjálmar Sveinsson, varaborgarfulltrúa um sama mál.

http://www.reykjavik.is/DesktopDefault.aspx/tabid-757/521_read-23889/

Húsnæðisstefna fyrir Reykjavíkurborg - húsnæði fyrir alla

Borgarstjórn samþykkti á fundi sínum rétt í þessu að unnin verði húsnæðisstefna fyrir Reykjavíkurborg til ársins 2020 og aðgerðaáætlun til að tryggja að stefnan nái fram að ganga. Meginmarkmiðið er að stuðla að fjölbreyttum og sveigjanlegum húsnæðismarkaði sem tryggir öllum öruggt þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði. Í því skyni verði þau umskipti sem orðið hafa á húsnæðis-, fjármála- og lánamarkaði greind og lagt mat á áhrif þeirra á þróun húsnæðismála næstu ár.

Skilyrði fyrir uppbyggingu öflugs og almenns leigumarkaðar verða skilgreind og hvernig styðja megi kröftuglega við þróun hans með aðkomu sveitarfélaga, ríkis, lífeyrissjóða og einkaaðila. Í kjölfarið verða lagðar fram tillögur um hvernig tryggja megi félagslegan fjölbreytileika í hverfum og sérstaklega verður hugað að því hvernig tryggja megi framboð af ódýru og öruggu húsnæði til leigu eða kaups fyrir núverandi og næstu kynslóðir ungs fólks. Sérstaklega verður hugað að búsetuúrræðum aldraðra og hópa sem þurfa sérstakan stuðning, þannig að fólk geti búið heima með aðstoð, kjósi það sjálf.

Fjallað verður um hlutverk og framtíðarsýn Félagsbústaða hf. og það skoðað hvort Félagsbústaðir hf. geti orðið hluti af stærra húsnæðissamvinnu- og búseturéttarfélagi á öllu höfuðborgar-svæðinu.

<http://blog.eyjan.is/hjalmarsveinsson/2010/11/02/sereignastefna-i-landi-floktandi-ormyntar/#comments>

Hjálmar Sveinsson, varaborgarfulltrúi:

Séreignastefna í landi flöktandi örmyntar

Séreignastefna í húsnæðismálum er stórhættuleg. Hún er ein ástæðan fyrir því hve illa er komið fyrir mörgum heimilum á Íslandi. Kornungt fólk telur sig tilneydd að skuldsetja sig til æviloka, steypir sér í skuldaklafa sem það losnar ekki úr næstu 40 árin. Þar við bætist sú sérstaka ógæfa hér á Íslandi að lánin eru verðtrygð í óstöðugri örmynt sem getur hrunið hvenær sem er. Þegar það gerist þyngist greiðslubyrðin um helming og bankarnir hriða hús in og íbúðirnar en aumingjans fólkíð situr eftir stórskuldugt. Hundrað prósent séreignastefna í landi flöktandi örmyntar er hræðileg.

Fréttir af gjaldþrota fjölskyldum, venjulegu fólki sem hefur misst allt og líka veðsettar eignir foreldra sinna og ættingja, hafa fylgt þessu þjóðfélagi frá ég man eftir mér. Þvílíkur persónulegur harmleikur kynslóð eftir kynslóð.

Við verðum að skapa valkost við séreignastefnuna. Það mun koma sér afar vel fyrir stóran hluta þjóðarinnar. Valkostirnir heita öflugur leigumarkaður, búsetufélög, kaupleigufyrirkomulag. Það hefur gefist vel í öðrum löndum.
