



MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni: Félagslegt mat í reglum um sérstakan húsnæðisstuðning og leiguverð Félagsbústaða

Á fundi velferðarráðs þann 30. október 2024 var óskað eftir upplýsingum um kostnað við að taka út félagslegt mat í reglunum og láta sérstakan húsnæðisstuðning byggja á hlutlægum tekju- og eignaviðmiðum. Einnig var óskað eftir samanburði á leiguupphæð Félagsbústaða og leiguupphæð annarra sveitarfélaga.

Félagslegt mat reglna um sérstakan húsnæðisstuðning

Samkvæmt upplýsingum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) eru um 8.000 – 8.500 manns að fá greiddar húsnæðisbætur í hverjum mánuði í Reykjavík. Meðalgreiðsla vegna íbúa vegna húsnæðisbóta er um 52.000 kr. og á mánuði greitt er um 440 m.kr. út vegna húsnæðisbóta. Gera má ráð fyrir því að þar sem neðri tekjumörk HMS eru þau sömu og eru í gildi hjá Reykjavíkurborg fyrir sérstakan húsnæðisstuðning að langflestir sem þiggja húsnæðisbætur ættu rétt á sérstökum húsnæðisstuðning ef aðeins er byggt á hlutlægum tekju- og eignaviðmiðum við mat á stuðningnum.

Meðalgreiðsla fyrir sérstakan húsnæðisstuðning er um 35.000. kr. á mánuði og meðalkostnaður á mánuði nemur um 126. m.kr. og meðal fjöldi notenda á mánuði er 3.542 á árinu 2024. Það væri hægt að gera ráð fyrir því að langflestir sem þiggja húsnæðisbætur ættu rétt á einhverjum sérstökum húsnæðisstuðningi ef aðeins er miðað við leigufjárhæð, tekju- og eignaviðmið.

Til þess að áætla kostnaðinn gróflega væri hægt að áætla að fjöldi notenda hjá Reykjavíkurborg myndi fara upp í 8.000 manns og meðalkostnaðurinn haldast nokkurn veginn á sama róli. Þá væri kostnaðarmat fyrir einn mánuð miðað við það að sleppa félagslegu mati um 280 m.kr. á mánuði eða kostnaðaraukning upp á 122%. Miða þarf við að efri tekjumörk og hámark sérstaks húsnæðisstuðnings haldist þá óbreytt.

Farið var í sambærilega aðgerð hjá Kópavogsbæ og í Skagafirði árið 2019 þar sem lagt var til að einfalda kerfið fyrir húsnæðisbætur. Samkvæmt niðurstöðum þess tilraunaverkefnis jókst fjöldi umsókna um 115,5% á milli ára hjá Kópavogsbæ og um 800% hjá Skagafirði (Þó fóru þar aðeins umsóknir úr 4 í 36). HMS gerði skýrslu um verkefnið í kjölfarið og í henni stendur eftirfarandi um umsækjendur hjá borginni á þessum tíma:

Þegar fjöldi bótaþega hjá Reykjavíkurborg er skoðaður frá árinu 2019 má sjá að félagslega matið þrengir verulega þann hóp sem annars fengi sérstakan húsnæðisstuðning ef einungis væri byggt á hlutlægum tekju- og eignaviðmiðum við mat á stuðningnum. Á árinu 2019 voru greiddar almennar húsnæðisbætur til





um 7.400 leigjenda í Reykjavík á mánuði . Af þeim fengu um 2.700 einstaklingar einnig sérstakan húsnæðisstuðning frá Reykjavíkurborg eða um 36%, sem uppfylltu þannig bæði skilyrði um tekjur og eignir og félagslegt mat. Ef Reykjavíkurborg myndi á hinn bóginn ekki beita félagslegu mati heldur eingöngu miða við þau tekju- og eignaviðmið samkvæmt þeirra reglum væru um 5.400 einstaklingar sem ættu rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi eða um 70% þeirra sem þiggja almennar húsnæðisbætur frá HMS.¹

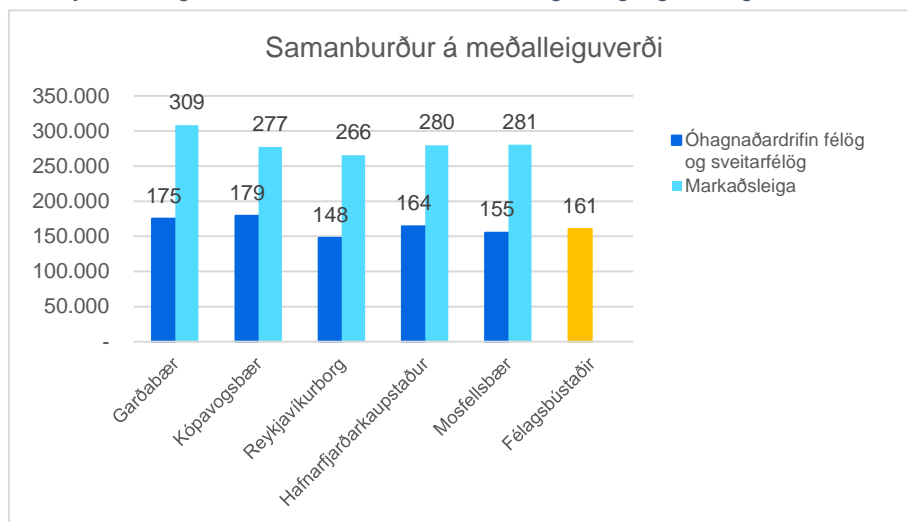
Samanburður á leigufjárhæð Félagsbústaða, öðrum sveitarfélögum og óhagnaðardrífnum félögum

Óskað var eftir gögnum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þar sem skoðað var eftirfarandi:

- Leiguverð óhagnaðardrífna félaga eftir sveitarfélögum
- Markaðsverð leigu eftir sveitarfélögum
- Leiguverð félagslegra íbúða í öðrum sveitarfélögum

HMS flokkar óhagnaðardrífna leigufélög og sveitarfélög saman í einn flokk. Tekin voru nokkur sveitarfélög í nágrenni Reykjavíkurborgar og skoðað meðalleiguverð eftir því hvort um ræðir húsnæði á einkamarkaði eða á vegum óhagnaðardrífna félaga og sveitarfélaga. Félagsbústaðir voru svo skoðaðir sérstaklega í samanburði. Sjá má niðurstöðurnar á Mynd 1. Sjá má leiguverðið á myndinni að meðaltali í þúsundum króna fyrir ofan súlurnar. Þar sést að leiguverð óhagnaðardrífna félaga er á bilinu 148 þúsund til 179 þúsund, og er lægst hjá óhagnaðardrífnum félögum í Reykjavík af þeim félögum sem voru skoðuð. Meðalleiga hjá Félagsbústöðum var 13 þúsund krónum hærri en hjá þeim íbúðum sem merktar eru sem óhagnaðardrífna leigufélög í Reykjavík. Leiguverð á einkamarkaði var hæst í Garðabæ og hæst vegna óhagnaðardrífna félaga hjá Kópavogsbæ.

Mynd 1. Leiguverð að meðaltali eftir sveitarfélögum og tegund leigusala



¹ Skýrsla Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar : https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/d6f5f9e1-670a-4c7d-b812-f2891690e201_skyrsla-hms-lykilverkefni-8.pdf

