

Tillaga borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokks um að gera leigjendum Félagsbústaða kleift að eignast heimili sín

Borgarstjórn samþykkir að hanna heppilega útfærslu á fyrirkomulagi sem gerir leigjendum Félagsbústaða mögulegt að eignast heimilin sín. Unnin verði valkostagreining á mismunandi útfærslum á slíku úrræði og kannaður möguleikinn á samvinnu við ríkið um nýtt fyrirkomulag á nýtingu húsnæðisstuðnings í þágu þess að aðstoða lágtekjuhópa við að eignast sína fyrstu fasteign.

Greinargerð

Almennar upplýsingar úr starfsemi Félagsbústaða

Félagsbústaðir, sem eru alfarið í eigu Reykjavíkurborgar, hafa það hlutverk að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Markmið Reykjavíkurborgar er að 5% íbúða í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði. Nú eru 3145 félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík, sem er fjórföldum frá aldamótum. Af þeim eru 475 íbúðir fyrir fatlað fólk. Rúmlega 700 einstaklingar eru á biðlista eftir félagslegu húsnæði. Að meðaltali koma um 300 nýir leigjendur inn í kerfið árlega en mun færri eða rúmlega 100 manns fara úr kerfinu á ári hverju. Ýmsar ástæður eru fyrir því að fólk fer úr kerfinu, allt frá andlátum yfir í riftun leigusamnings eða flutnings á hjúkrunarheimili en einungis um 20 manns árlega fara yfir á almennan leigumarkað eða í húsnæði á eigin vegum. Í könnun sem Prósent hefur á undanförunum árum gert á meðal leigjenda kemur fram að einungis 10% þeirra sem eru á leigumarkaði leigja húsnæði vegna þess að þeir vilja leigja. Öllu fremur er það hugur fólks að eignast sína eigin íbúð. Má því vænta þess að leigjendur Félagsbústaða myndu gjarnan vilja eignast heimili sín hefðu þeir tæk á því.

Fjárhagsstaða Félagsbústaða

Undanfarin ár hafa Félagsbústaðir glímt við fjárhagserfiðleika. Langtímaáætlanir um rekstur og sjóðstreymi bera með sér að félagið á erfitt með að standa undir aukinni greiðslubyrði lána sem tekin eru til fjármögnunar endurbóta og meiriháttar viðhalds eins og sakir standa. Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2024 var gert ráð fyrir að leigutekjur myndu aukast frá fyrra ári bæði vegna verðlagsbreytinga og stækkunar eignasafnsins, auk þess sem til stóð að hækka leigu umfram vísitölu verðlags í júní 2024. Þessar aðgerðir áttu að styrkja rekstrargrundvöll félagsins þar sem veltufé frá rekstri stóð ekki undir afborgunum langtímalána. Leiguhækkunin raungerðist ekki og því er fjárhagsstaða Félagsbústaða enn mjög erfið. Þó hagnaður Félagsbústaða hafi í áraraðir verið á annan tug milljarða, vegna endurmats á stóru eignasafni fyrirtækisins, hefur hann síðustu tvö ár verið einungis lítill hluti af því sem áður var. Þennan hagnað er aðeins hægt að leysa út með eignasölu. Þróun fjárhagsstöðu Félagsbústaða hefur neikvæð áhrif á heildarfjárhag Reykjavíkurborgar og ljóst að frekari aðgerða er þörf til að tryggja sjálfbærni félagsins til lengri tíma.

Erlend dæmi um úrræði fyrir leigjendur til kaupa á félagslegum íbúðum

Í mörgum löndum hafa stjórnvöld og sveitarfélög innleitt úrræði sem gera leigjendum félagslegra íbúða kleift að eignast íbúðirnar. Markmið slíkra úrræða er að styrkja eignastöðu lágtekjuhópa með því að hjálpa lágtekjufólki að komast í eigin húsnæði og auka almenna eignamyndun í samfélaginu. Hér eru nokkur dæmi um slík úrræði erlendis:

Bretland: the Right to Buy og Shared Ownership

Í Bretlandi er boðið upp á úrræði sem heitir „Right to Buy“. Þá öðlast leigjendur félagslegra íbúða kauprétt í íbúðinni hafi þeir leigt þar í meira en þrjú ár. Fólk getur fengið afslátt af kaupverðinu, sem er mismikill, en langtímaleigjendur geta fengið allt að 70% afslátt af markaðsverði íbúðarinnar. Samhliða þessu er boðið upp á úrræði sem heitir „Shared Ownership“. Þá gefst leigjendum kostur á að kaupa lítinn hluta af íbúðinni í einu og eignast þannig íbúðina smám saman á meðan leiga er einnig greidd en lækkar eftir því sem eignarhlutur stækkar.

Frakkland: Prêt Social Location-Accession (PSLA):

Í Frakklandi er „Prêt Social Location-Accession“ (PSLA) sem blandar saman leigu og kauprétti. Félagsleg húsnæðisfélög útvega íbúðir sem falla undir PSLA. Kaupverð íbúðanna er fyrirfram ákveðið og leigan höfð lág svo leigjendur hafi svigrúm til að safna fyrir útborgun. Eftir ákveðinn tíma fá leigjendur kauprétt og geta sótt um PSLA-íbúðalán sem tryggir þeim hagstæða fjármögnun. Fyrir hverja selda eign verða PSLA húsnæðisfélög að bæta við annarri.

Bandaríkin: Section 8 Homeownership Program:

Í Bandaríkjunum er „Section 8 Homeownership Program“. Þá stendur því lágtekjufólki til boða sem þiggur húsnæðisbætur með svokölluðu „Section 8 Housing Choice Voucher Program“ að nýta þær húsnæðisbætur upp í afborganir af íbúðaláni í stað þess að niðurgreiða leigu. Í þessu húsnæðisbótakerfi er almennt miðað við að leigjandinn greiði um 30% af launum sínum í leigu og ríkið bæti upp afganginn, en fólk getur þá notað þessar bætur til að greiða niður almennt íbúðalán. Ríkið veitir fólki einnig styrk fyrir útborgun og vaxtaniðurgreiðslu á fyrstu afborgun en sveitarfélög geta veitt enn frekari styrki og fellt niður fasteignagjöld. Fólk verður þó að vera með ákveðnar lágmarkstekjur og hafa verið í fastri vinnu í meira en ár (undantekningar gerðar fyrir aldraða og öryrkja). Einnig þarf fólk fyrst að sitja námskeið um fjármálastjórnun og fleira sem tengist íbúðalánnum og því að eiga fasteign. Þetta úrræði er ekki bundið við félagslegt húsnæði heldur fær fólk að ráða því sjálf hvar það býr en húsnæðið sem til stendur að kaupa þarf að uppfylla ákveðnar gæðakröfur.

Þýskaland: Mietkauf

Í Þýskalandi er „Mietkauf“ sem er öllu frjálssara. Allir byggingaraðilar og fasteignaeigendur ákveða sjálfir hvort þeir bjóða upp á „Mietkauf“ leiðina en þá geta leigjendur ákveðið að láta hluta leigugreiðslna ganga upp í innborgun á íbúðinni sem þeir leigja. Þó verða leigutekjur að standa undir rekstri eignarinnar á meðan á leigutímabili stendur. Annars eru engin tekjumörk eða félagsleg skilyrði, heldur bara kaupréttur eftir ákveðinn leigutíma.

Íslenskar aðstæður

Það er vert að nefna að þann húsnæðisstuðning sem ríki og sveitarfélög eru þegar að veita og gæti frekar nýst til að aðstoða lágtekjuhópa til eignamyndunar. Almennar húsnæðisbætur eru greiddar af ríkinu og gilda sömu [reglur](#) fyrir alla í landinu. Markmið þeirra er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði. Sveitarfélög greiða svo sérstakan húsnæðisstuðning sem er fjárhagsleg aðstoð við fjölskyldur og einstaklinga á leigumarkaði sem þurfa sérstakan stuðning vegna greiðslu á húsaleigu umfram hefðbundnar húsnæðisbætur. Íbúðakaup Félagsbústaða eru svo fjármögnuð með stofnframlögum frá ríki og Reykjavíkurborg, sem nema allt að 30% af stofnvirði íbúðanna, auk lánsfjár sem Félagsbústaðir afla sér, en flestar íbúðir fá Félagsbústaðir á kostnaðarverði í krafti samningsákvæðis Reykjavíkurborgar við uppbyggingaraðila. Eitt farsælt íslenskt dæmi um kaup leigjenda á félagslegum íbúðum sveitarfélags kemur úr Árborg. Þar fékk þáverandi oddviti Eypór Arnalds og Sjálfstæðismenn það samþykkt í bæjarstjórn að leigjendur félagslegra íbúða gætu keypt íbúðirnar sínar en sveitarfélagið lánaði þeim fyrir útborgun gegn veðrétti.

Samantekt

Eðli málsins samkvæmt eru leigjendur Félagsbústaða sérlega viðkvæmir fyrir þeim leiguverðshækkunum sem þyrftu til að halda áfram að fjármagna þennan mikla vöxt á fasteignasafni Félagsbústaða. Biðlisti Félagsbústaða og fjárhagsstaða fyrirtækisins tala þó sínu máli og því er ljóst að aðgerða er þörf. Með því að gera leigjendum Félagsbústaða kleift að eignast heimili sín gætu Félagsbústaðir mögulega bæði létt á þungri greiðslubyrði fyrirtækisins en jafnframt staðið undir áframhaldandi fasteignakaupum í þágu þess að stytta biðlista eftir félagslegu húsnæði. Víða erlendis má finna úrræði sem gerir lágtekjuhópum kleift að eignast sitt eigið heimili. Hérlandis mætti nýta það opinbera fé sem þegar fer í málaflokkinn mun betur til að styrkja stöðu fólks, til dæmis með því að gera fólki heimilt að nýta húsnæðisbæturnar í afborganir fasteignaláns frekar en að einungis niðurgreiða leigu. Ýmsir möguleikar eru fyrir hendi og ekki eftir neinu að bíða en að ráðast í vinnu við að koma á fót úrræði sem gefur leigjendum Félagsbústaða tækifæri til að eignast heimilin sín.