

Í flestum ríkjum Evrópu, er það hlutverk ríkis og sveitarfélaga að tryggja félagslegt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekjulægstu íbúana. Umfang, eðli og form þessarar aðstoðar er margbreytilegt, en algengast er að því sé sinnt með framboði af leiguhúsnæði.

Í markmiðum fyrir félagslegt húsnæðiskerfi er mikilvægt að tryggja eftirfarandi:

- Nægilegt framboð af félagslegu húsnæði fyrir tekjulágar fjölskyldur.
- Koma í veg fyrir stéttskipt íbúamynstur og byggja upp kerfi með aðlaðandi húsnæðislausnum fyrir breiðan hóp landsmanna.
- Húsaleiga sé í samræmi við félagsleg markmið um viðráðanlega leigu sem taki ekki skyndilegum hækkunum.
- Reglur um útleigu séu gagnsæjar, hlutlægar og komi til móts við hópa með sérþarfir.
- Rekstur húsnæðisins sé ábyrgur, hagkvæmur og nútímalegur til að tryggja hátt þjónustustig fyrir alla íbúa á viðráðanlegu verði.
- Íbúarnir hafi tækifæri til þess að hafa áhrif á reksturinn.
- Koma í veg fyrir að félagslega kerfið hafi neikvæð áhrif á samkeppnisaðstæður í öðrum hlutum húsnæðiskerfisins.
- Útgjöld hins opinbera vegna þessa kerfis verði viðráðanleg að teknu tilliti til meginmarkmiðanna.
- Félagslega húsnæðiskerfið verði í framtíðinni sjálfbært, en fái þangað til bein framlög frá hinu opinbera.



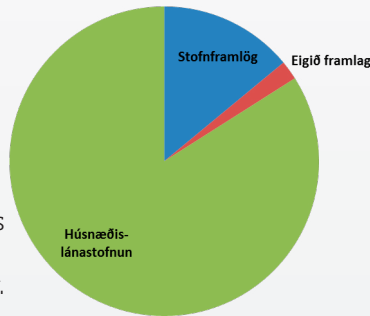
Ný félagsleg húsnæðisstefna – danska leiðin



Danska kerfið - óbeinir stofnkostnaðarstyrkir sveitarfélaga

Danir hafa staðið vörð um grundvallar markmið félagslega húsnæðiskerfisins og forðast mistök sem margar aðrar þjóðir hafa gert. Í danska kerfinu eru kaup eða bygging félagslegs húsnæðis fjármögnuð með eftirfarandi hætti:

- Framlag íbúanna er 2%
 - Framlagið er endurgreitt þegar viðkomandi flytur út
 - Stofnfé frá sveitarfélaginu er 14%
 - Framlag sveitarfélaganna er vaxtalaust og endurgreitt þegar fjárhagslegar aðstæður húsnæðisfélagsins leyfa, en þó eigi síðar en eftir 50 ár.



- Almenn lán frá sérhæfðum húsnæðislánastofnunum¹ 84%
 - Lánið er á hefðbundnum forsendum húsnæðis-lána en ríkið styrkir húsnæðisfélagið með vaxtaniðurgreiðslu eftir ákveðnum reglum.
 - Lánstími þessara lána er 35 ár sem er 5 árum lengri en hefðbundin húsnæðislán
 - Sveitarfélögin hafa veitt húsnæðisfélögunum ábyrgð fyrir þeim hluta lánsins sem er umfram 65% af verðmati húsnæðisins, þannig að ef miðað er við 84% veðhlutfall ábyrgist sveitarfélagið í reynd 22,6% af eftirstöðvum lánsins.

Beinar vaxtaniðurgreiðslur af hálfu ríkisins

Ríkið tryggir húsnæðisfélögunum styrk til niðurgreiðslu vaxtakostaðar. Til að ná markmiðinu um að vextir á markaði og breytingar á þeim hafi lítil áhrif á leiguna er sett hámark á þann fjármagnskostnað húsnæðisfélaga sem tekið er tillit til við útreikning húsaleigu - nefnt íbúagreiðsla. Lengst af hefur þetta hámark verið 3,4% af stofnkostnaði viðkomandi eignar á ári, en var nýlega lækkað í 2,8% vegna mikillar hækkunar á fasteignaverði.

Framlag íbúanna til fjármagnskostnaðar hækkar síðan um sem nemur 75% af hækkun verðbólgu eða launa ef kaupmáttur er að lækka. Ef miðað er við fasta húsnæðisvexti sem er algengast í Danmörku dregur smátt og smátt úr aðstoð ríkisins eftir því sem kaupmáttur eykst. Þegar lán hafa verið greidd upp rennur hluti leigunnar til að fjármagna kaup á nýjum leiguíbúðum og til meiriháttar endurbygginga og viðhalds.

Ef dönsku reglurnar giltu hér á landi?

Meðalverð² 100 fm. 3ja herbergja íbúðar á höfuðborgar-svæðinu er 24,8 mill.kr. Ef þessi íbúð yrði fjármögnuð samkvæmt reglum danska félagslega húsnæðiskerfisins verður dæmið eftirfarandi:

Stofnframlög	14%	3.472.000
Eigið framlag	2%	496.000
Húsnæðislánastofnun ³	84%	20.832.000

Gr.á mán.

Íbúagreiðsla, 3,4% 70.267

Leiga (m.v. 80/20% fjármagn og annar rekstur) á mán. 87.833

Afborgun og vextir láns á mán. 130.216

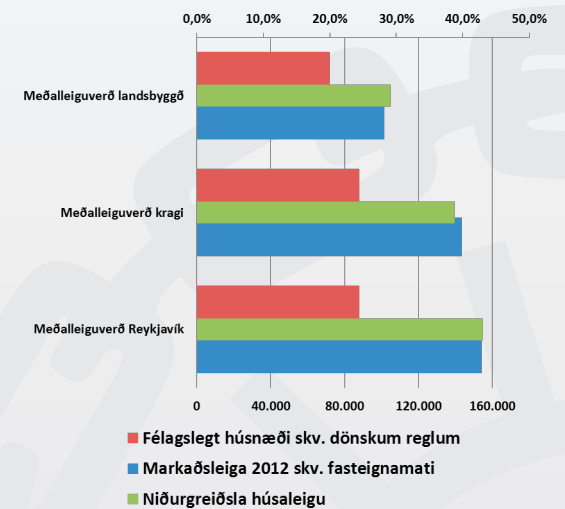
Styrkur frá ríkinu (mismunur) á mán. 59.949

Markaðsleiga og félagsleg leiga skv. dönskum reglum

Samkvæmt þessu dæmi yrði hámark fjármagns-kostnaðar við útreikning húsaleigu á fyrsta ári eftir byggingu eða kaup íbúðarinnar 3,4% eða ríflega 70 þús. kr. á mánuði. Raunverulegur kostnaður vegna vaxta og afborgana af láninu er hins vegar ríflega 130 þús. kr. á mánuði og því verður rekstrarstyrkur ríkisins í þessu dæmi um 60 þús.kr. á mánuði. Ef miðað er við að fjármagnskostnaður sé 80% af leiguverði yrði mánaðarleiga þessarar íbúðar um 88 þús.kr. á mánuði.

Ætla má að sambærileg íbúð á landsbyggðinni kosti um 17 mill.kr. og skv. sömu forsendum yrði mánaðarleigan 72 þús.kr. á mánuði.

Á eftirfarandi mynd má sjá samanburð á húsaleigu skv. dönsku reglunum og húsaleigu í félagslegu húsnæði á höfuðborgarsvæðinu, Suðvesturkjördæmi og landsbyggðinni borið saman við markaðsleigu. Leiga⁴ á markaði fyrir 100 fm. 3ja herbergja íbúð er um 154 þús. kr. í höfuðborginni, 143 þús.kr. í SV kjördæmi og 101 þús. kr. á landsbyggðinni.



Samkvæmt þessu má ætla að leigan í félagslega húsnæðiskerfinu yrði um 29-43% lægri en á markaði.

1 Sjá tillögur ASÍ um nýtt húsnæðislánakerfi
 2 Samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á síðasta
 3 Vextir 7%, lánstími 40 ár og verðbólga 2,5%
 4 Samkvæmt upplýsingum Fasteignamat ríkisins