



UMSÖGN

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Umsögn um tillögu borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um skilgreiningu á hugtakinu hagkvæmt húsnæði

Á fundi borgarráðs 28. september sl. var lögð fram svohljóðandi tillaga borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins:

„Lagt er til að borgaryfirvöld komi á skilgreiningu og viðmiði um það hvað megi teljast sem „hagkvæmt húsnæði“. Hún verði bundin við ákveðið hlutfall af markaðsverði, eða vísitölu byggingarkostnaðar. Skilgreiningin feli í sér að hagkvæmnin sé skilgreind út frá forsendum þeirra sem kaupa eða leigja viðkomandi húsnæði.“

Greinargerð vegna tillögunnar er svohljóðandi:

„Hugtakið „hagkvæmt húsnæði“ birtist fyrst í kynningum borgaryfirvalda vorið 2014. Ekki hefur verið útfærð sérstök skilgreining á því hvað felst í þeirri skilgreiningu. Á vefsíðu kemur fram að hagkvæmt húsnæði sé fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Jafnframt bindi Reykjavíkurborg lóðaúthlutunum ákveðnum skilyrðum til að ágóði lóðaúthlutnar skili sér til kaupendana. Einnig er talað um að settar séu fram skorður til að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu. Fyrir utan þessi atriði er ekki nánari skilgreining á því hvað „hagkvæmt húsnæði“ þýðir. Hugtakið er því í dag merkingarlítið, og háð túlkun hvers og eins á hverjum tíma. Nauðsynlegt er að skilgreina „hagkvæmt húsnæði“ nánar svo það sé skýrt um hvað sé nákvæmlega verið að ræða, þegar hugtökum sem þessum er beitt í húsnæðisáætlunum borgarinnar.“

Tillögunni var vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara með bréfi skrifstofu borgarstjórnar, dags. 4. október sl.

Umsögn: Í samkomulagi Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis, sem samþykkt var á borgarráðsfundi 5. janúar 2023, er í 3. mgr. 5. gr. að finna svohljóðandi afmörkun á hagkvæmu húsnæði:

„Til hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði teljast þær íbúðir sem eru byggðar án hagnaðarsjónarmiða, s.s. uppbygging sem nýtur stofnframlaga, húsnæði fyrir stúdenta, tiltekna hópa eldri borgara og öryrkja en einnig þær íbúðir sem byggðar eru fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falla undir hlutdeildarlán. Til vistvænna og hagkvæmra íbúða teljast þær íbúðir sem ná viðmiðum um vistvæna mannvirkjagerð, s.s. með BREEAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættri orkunýtingu og/eða staðsettar eru í grennd við hágæða almenningsgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði. Frekari viðmið um vistvæna mannvirkjagerð eru í þróun á vettvangi verkefnisins Byggjum grænni framtíð, sem HMS og Reykjavíkurborg taka virkan þátt í.“



Niðurstaðna um viðmið um kolefnisspor og orkunýtingu bygginga er að vænta fyrir lok árs 2024.

Til félagslegra íbúða teljast m.a. þær íbúðir sem Félagsbústaðir hafa kauprétt á samkvæmt uppbyggingarsamningum við einstaka byggingaraðila.

Viðmið um hámarksverð íbúða sem njóta hlutdeildarlána skal taka mið af stöðu á húsnæðismarkaði á hverju svæði. Viðmið um hámarksverð íbúða horfi sérstaklega til svæða þar sem hægt er að komast af með minni samgöngukostnað.

Þá skal ríkið hlutast til um að gerðar verði breytingar á regluverki um hlutdeildarlán þannig að lánin nái einnig ná til endurgerðar á eldra húsnæði (s.s. atvinnuhúsnæði) á höfuðborgarsvæðinu, enda verði til nýjar íbúðir, sem er í samræmi við markmið í loftslagsmálum.“

Í ljósi þess að í samkomulaginu er að finna skilgreiningu og viðmið á því hvað teljist hagkvæmt húsnæði verður ekki talin þörf á að afmarka hugtakið „hagkvæmt húsnæði“ nánar eða með öðrum hætti, eins og lagt er til í tillögunni. Til upplýsinga og nánari skýringar gæti verið gagnlegt að birta skilgreiningu samkomulagsins á heimasíðu Reykjavíkurborgar. Þar sem inntak hugtaksins „hagkvæmt húsnæði“ getur verið breytilegt frá einum tíma til annars er jafnframt mikilvægt að aðilar samkomulagsins taki forsendur þess til skoðunar á hvert við uppfærslu á Húsnæðisáætlun Reykjavíkur, sbr. 3. gr. og 9. gr. samkomulagsins.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari