



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Samþykkt velferðarráðs um breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða

Á fundi velferðarráðs þann 6. september 2023 var lögð fram svohljóðandi tillaga sviðsstjóra um breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða:

Lagt er til að breyta leiguverðslíkani Félagsbústaða með þeim hætti að endurskoða núverandi líkan, fjölga leiguverðsstuðlum úr fjórum í 65 og byggja á fasteignamati 2024. Sett verður þak á fasteignamat í einstökum hverfum til þess að grípa tilvik þar sem fasteignamat hækkar umfram meðaltal.

Tillagan var samþykkt.

Fulltrúar Flokks fólksins og Vinstri grænna sátu hjá við afgreiðslu málsins.

Fulltrúi Flokks fólksins lagði fram svohljóðandi bókun:

Verið er að breyta leiguverðslíkani Félagsbústaða því að núgildandi verðlíkan byggir á fasteignamati frá árinu 2017 og mismikil hækkun hefur verið á fasteignamati á milli borgarhluta. Flokki fólksins líst vel á að það verði þak á fasteignamati í einstökum hverfum til þess að grípa tilvik þar sem fasteignamat hækkar umfram meðaltal. Það er jákvætt að leiguverð sé sem jafnast óháð staðsetningu og að breytingar á leiguverði verði ekki í stökkum. Breytingin mun hafa áhrif á 2649 leigjendur, og hækkar leiga hjá 1538 leigjendum um fjárhæð á bilinu 0-36.000 kr. og alls lækka 1.111 leigjendur um sömu fjárhæðir. Fulltrúi Flokks fólksins hefur áhyggjur af þeim 5,5% leigjenda þar sem leigan mun hækka um meira en 12000 kr. á mánuði. Fjöldi leigjenda hefur kvartað undan stöðugum hækkunum á leiguverði undanfarið. Flokkur fólksins hvetur Félagsbústaði til að sýna sveigjanleika þar sem leigjendur eru í miklum erfiðleikum og jafnframt tilkynna leigjendum þessa breytingu sem fyrst svo fólk geti gert ráðstafanir. Flokkur fólksins mótmælir harðlega að vangreidd leiga sé send lóðbeint til lögfræðinga Motus. Leigjendur Félagsbústaða er viðkvæmur hópur og margir eru efnalítir og fátækt fólk.

Fulltrúi Vinstri grænna lagði fram svohljóðandi bókun:

Þau sjónarmið sem liggja að baki breytingunum á leiguverðslíkani Félagsbústaða eru málefnaleg og þrýðilega rökstudd að mati fulltrúa Vinstri grænna. Þó er ljóst að endurskoðunin kann að reynast einstökum leigjendum þungbær. Um er að ræða hóp sem er yfirleitt í þröngri fjárhagslegri stöðu. Afar brýnt er að við framkvæmdina verði þess gætt að grípa inn í þau mál þegar leigjendur fara illa út úr hækkunum, líkt og tillagan gerir raunar ráð fyrir.

Tillagan er hér með send borgarráði.



Reykjavíkurborg

Virðingarfyllst

Rannveig Einarsdóttir
sviðsstjóri velferðarsviðs

Hjálagt:

Tillaga um breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða, lögð fram á fundi velferðarráðs 6. september 2023.

Jafnréttisskimun, dags. 25. ágúst 2023.



TILLAGA

Viðtakandi: Velferðarráð

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni tillögu: *Breyting á leiguverðslíkani Félagsbústaða*

Lagt er til að breyta leiguverðslíkani Félagsbústaða með þeim hætti að endurskoða núverandi líkan, fjölga leiguverðsstuðlum úr fjórum í 65 og byggja á fasteignamati 2024. Sett verður þak á fasteignamat í einstökum hverfum til þess að grípa tilvik þar sem fasteignamat hækkar umfram meðaltal.

Greinargerð:

Helstu ástæður uppfærslu leiguverðslíkansins eru að núgildandi leiguverðslíkan byggir á fasteignamati frá árinu 2017 og fjórum hverfisstuðlum ásamt því að mismikil hækkun hefur verið á fasteignamati á milli borgarhluta. Þörf er á að endurskoða leiguverðslíkanið til þess að gæta þess að leiguverð sé sem jafnast með tilliti til staðsetningar og gæða. Eignir byggðar fyrir árið 2017 þarfnast leiðréttingar á leiguverði, en eignir byggðar eftir 2017 byggja á stofnvirði og hverfisstuðli. Þetta felur í sér að leiga nýbyggðra eigna er of há en of lág fyrir eldri eignir. Mikilvægt er að líkanið sé sveigjanlegt og að breytingar leiguverðs séu ekki í stökkum vegna uppfærslu á leiguverði sem byggir á breytingum á fasteignamati heldur uppfærast reglulega.

Markmið með breyttu leiguverðslíkani Félagsbústaða:

- Að leiguverð sé sem jafnast með tilliti til gæða.
- Að leiguverð sé sem jafnast óháð staðsetningu.
- Að líkanið sé sveigjanlegt og styðji við félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar (þak á fasteignamat).
- Að breytingar á leiguverði verði ekki í stökkum líkanið verði endurstíllt reglulega.

Það er niðurstaða Félagsbústaða að nauðsynlegt sé að endurskoða leiguverðslíkanið. Félagsbústaðir meta tillöguna sveigjanlega og jafnari fyrir leigjendur. Með líkaninu er stuðlað að jafnara leiguverði óháð staðsetningu ásamt því að fanga breytingar á verðlagi íbúða eftir herbergjafjölda. Með því að fjölga stuðlum er meiri sveigjanleiki í leiguverðslíkaninu en ókosturinn er þó sá að líkanið verður örlítið flóknara og ekki eins gegnsætt.

Eins og kom fram í umsögn fjármála- og áhættustýringarsviðs dags. 19. maí 2023 þá hefur eignasafn félagsins breyst töluvert frá árinu 2017 og myndast hefur ósamræmi á leigu á milli sambærilegra eigna. Breyting á leiguverðslíkani mun leiðrétta leiguverðsgrunn og jafna leiguverð á sambærilegum eignum.

Breytingin mun hafa áhrif á 2.649 leigjendur hjá Félagsbústöðum. Alls hækkar leiga hjá 1.538 leigjendum um fjárhæð á bilinu 0-36.000 kr. og alls lækka 1.111 leigjendur um sömu fjárhæðir.



Leiga hjá 5,5% leigjenda mun hækka um meira en 12.000 kr. á mánuði og hjá 8,8% leigjenda mun leiga lækka um meira en 12.000 kr. Alls hækka 1.393 leigjendur um 12.000 kr. eða minna og 879 lækka um 12.000 kr. eða minna sjá töflu 1 hér fyrir neðan.

Tafla 1. Breyting leiguverðs samkvæmt nýju leiguverðslíkani

Breyting á leiguverði milli líkana												
	-30.001	-24.001	-18.001	-12.001	-1	12.000	18.000	24.000	30.000	36.000		
Póstnr.	-36.001	-36.000	-30.000	-24.000	-18.000	-12.000	0	12.001	18.001	24.001	30.001	36.001
101	0	0	1	1	13	106	104	4	3	1	1	0
103	0	0	1	2	4	12	3	3	0	0	0	0
104	5	2	8	3	13	134	162	8	5	0	0	0
105	6	0	6	2	10	164	133	11	9	2	0	0
107	0	6	0	0	0	45	61	15	3	0	0	0
108	0	2	3	0	0	56	139	4	0	0	1	0
109	0	0	0	4	1	167	70	4	2	0	0	0
110	16	10	11	6	13	71	151	18	6	0	0	0
111	0	0	10	2	3	58	301	2	0	0	0	0
112	2	1	6	13	9	39	150	24	5	0	0	0
113	3	6	5	10	13	27	118	1	4	5	1	0
116	0	0	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0
Samtals	32	27	51	43	79	879	1.393	96	38	8	3	0
Hlutfall	1,2%	1,0%	1,9%	1,6%	3,0%	33,2%	52,6%	3,6%	1,4%	0,3%	0,1%	0,0%

Alls eru 3 íbúðir/einbýlishús sem hækka um meira en 30.000.kr. og 8 íbúðir hækka um tæplega 30.000 kr. á mánuði. Í þeim tilfellum þegar um er að ræða hærri leiguverðshækkningar hefur leiguverð verið byggt á röngum forsendum. Alls er 0,4% af safninu að taka hækkunum um 30 þús. kr. á mánuði.

Meðalleiga íbúða Félagsbústaða breytist aðeins lítillega við uppfærslu á leiguverðslíkani. Sjá má breytingu meðalleiguverðs eftir stærð íbúða á töflu 2. Skýringin er sú að í nýju líkani er dreifing leiguverðs jafnari á milli leigjenda en áður.

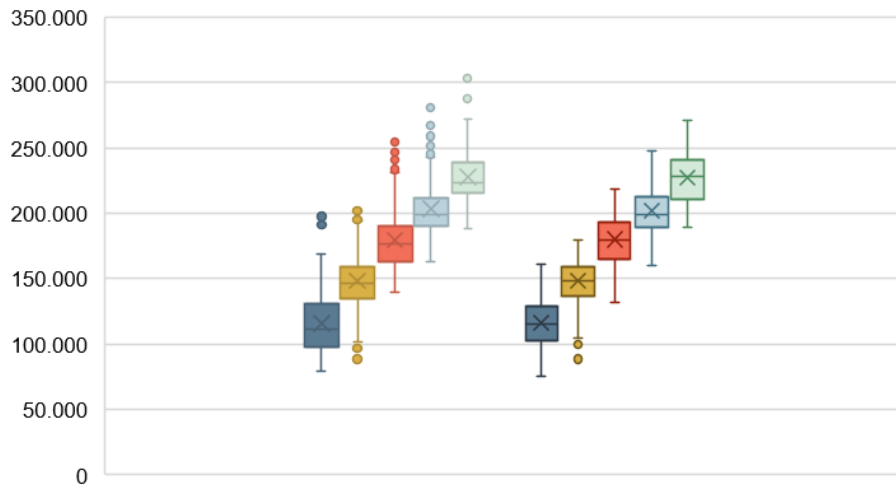
Tafla 2. Meðalleiga íbúða Félagsbústaða fyrir og eftir breytingu leiguverðslíkans

Meðalleiga íbúða eftir stærð					
Meðalleiga	Stúdío	2ja herb.	3ja herb.	4ra herb.	5+ herb.
Núverandi	115.712 kr.	148.333 kr.	179.482 kr.	203.350 kr.	227.814 kr.
Uppfærð	116.142 kr.	148.437 kr.	180.027 kr.	202.066 kr.	227.325 kr.
Breyting	0,4%	0,1%	0,3%	-0,6%	-0,2%
Fjöldi íbúða	339	1.143	646	454	69

Á mynd 1 má sjá kassarit sem sýnir leiguverðslíkönin fyrir breytingu (til vinstri) og eftir breytingu (til hægri). Á þessari mynd sést að útlagar verða færri eða að frávikum langt frá meðaltali fækkar. Einnig liggur leiguverð mun þéttar saman.



Heildarleiga eftir herbergjafjölda



Mynd 1. Heildarleiguverð íbúða eftir herbergjafjölda fyrir og eftir breytingu á leiguverðslíkani

Lagt er til að breytingin taki gildi þann 1. janúar 2024. Við innleiðinguna munu leigjendur fá breytingarnar tilkynntar í bréfi ásamt því að húsnæðisfulltrúar miðstöðva munu fá kynningu. Sérstökum þörfum leigjenda vegna breytinganna verður mætt eins og hægt er. Sjá má á töflu 3 dæmi um innleiðingarferli.

Tafla 3

Mánuður	Innleiðingarferli			
	Breyting leiguverðs	Uppsöfnuð breyting	Fjöldi sem hækka	Fjöldi sem lækka
Janúar 2024	+/- 12.000 kr.	+/- 12.000 kr.	1.538	1.111
Janúar 2024	+/- 6.000 kr.	+/- 18.000 kr.	145	232
Janúar 2024	+/- 18.000 kr.	+/- 36.000 kr.	49	153

Fylgiskjal:

Jafnréttisskimun, dags. 25. ágúst 2023.



Númer skjals:	FMS-EBL-029
Skjalalykill:	02.01 Fjárhagsáætlun
Útgáfa:	1
Útgáfudags:	13.07.2018
Síðast rýnt / næst rýnt:	2021 / 2022
Ábyrgðarmaður:	Skrifstofustjóri áætlana- og uppgjörs

FMS-EBL-029 Jafnréttisskimun

Tilgangur jafnréttisskimanar:

Með jafnréttisskimun er tekið saman með einföldum hætti mat á áhrifum tillögunnar/verkefnisins á jafnrétti kynjanna og/eða jaðarsetta hópa í samræmi við verklag Reykjavíkurborgar um kynjaða fjárhags- og starfsáætlun. Jafnréttisskimunin styður við ákvarðanatöku stjórnenda og kjörinna fulltrúa og forgangsröðun um ráðstöfun fjármuna. Fáii tillagan áframhaldandi brautargengi, er gert ráð fyrir að hún fari í jafnréttismat hafi hún jafnréttisáhrif.

Upplýsingar um verkefnið/tillöguna:

Dagsetning:	25.8.2023
Svið:	Velferðarsvið
Unnið af:	Agnes S. Andrésdóttur
Verkefni/tillaga:	Breyting á leiguverðslíkani Félagsbústaða
Þjónustubáttur:	
Stofnun/kostn.st.:	
Fjárhæð:	
Annað:	

Jafnréttisskimun:

Hver er tillagan og hvert er markmið hennar?

Tillagan snýr að breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða með þeim hætti að endurskoða núverandi líkan, fjölga leiguverðsstuðlum úr fjórum í 65 og byggja á fasteignamat 2023. Sett verður þak á fasteignamat í einstökum hverfum til þess að grípa tilvik þar sem fasteignamat hækkar umfram meðaltal.

Hefur verið hugað að aðgerðum við undirbúning tillögunnar til þess að stuðla að jafnrétti? Ef já, lýsið.

Já, hugað hefur verið að aðgerðum til að stuðla að jafnrétti með þeim hætti að jafna leiguverð óháð staðsetningu ásamt því að fanga breytingar á verðlagi íbúða eftir herbergjafjölda.

Hverjir eru markhópar tillögunnar? Beðið er um kyngreindar upplýsingar nema ómögulegt sé.

Markhópur tillögunnar eru allir leigjendur Félagsbústaða. Félagsbústaðir eiga ekki til kyngreind gögn en þegar að við skoðum leigjendur hjá Félagsbústöðum sem eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi er skiptingin 57% konur og 43% karlar sem ætti að vera vísbending um hlutfall leigjenda eftir kyni.

Hvernig hefur tillagan áhrif á stöðu kynjanna og/eða annarra hópa sem mannréttindastefnan tiltekur? Rökstyðjið.

Tillagan hefur ekki áhrif á stöðu kynjanna. Félagsbústaðir eru óhagnaðardrifið hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar og er hlutverk þess að leigja út íbúðir til einstaklinga og fjölskyldna sem úthlutað hefur verið félagslegu leiguhúsnæði af velferðarsviði Reykjavíkurborgar auk leiguíbúða fyrir aldraða og fólk með fötlun.

Er talin vera þörf á jafnréttismati á tillögunni?¹

Nei

¹ Jafnréttismat felur í sér ítarlega kortlagningu á stöðu kynjanna og jaðarsettra hópa á viðkomandi sviði og greiningu á því hvernig tillagan getur aukið jafnrétti og/eða tryggt réttindi þeirra. Jafnréttismat tekur mið af mannréttindastefnu Reykjavíkurborgar, lögum um jafna stöðu og jafnan rétt kynjanna nr. 150/2020 og Evrópusáttmála um jafna stöðu kvenna og karla í sveitarfélögum og héruðum samþykktum í borgarstjórn 20. október 2009.