



Borgarráð

Erindisbréf um innleiðingu húsnæðissáttmála

Hjálögð drög að erindisbréfi um innleiðingu húsnæðissáttmála eru lögð fram til kynningar.

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Erindisbréf um innleiðingu húsnæðissáttmála, drög.



ERINDISBRÉF

um innleiðingu húsnæðissáttmála

Ábyrgðaraðili:

Borgarstjóri

Inngangur:

Á fundi borgarráðs 5. janúar 2023 var samþykkt samkomulag Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 í Reykjavík og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis. Þar er boðað til áframhaldandi stórataks í húsnæðismálum í Reykjavík, bæði varðandi aukið framboð íbúða og aukna hlutdeild húsnæðis sem er byggt á félagslegum grunni. Samkomulagið er gert á grundvelli rammasamnings ríkisins og sveitarfélaganna, dagsettur 12. júlí 2022 og samningsmarkmiða borgarinnar sem lögð voru fyrir borgarráð 1. september 2022. Markmið samkomulagsins er að auka framboð nýrra íbúða til að mæta fjárfestingarþörf þjóðarinnar á næstu 10 árum, auka fjárfestingarþörf á húsnæðismarkaði, skapa betri grundvöll ákvarðanatöku og að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði.

Hlutverk:

Að innleiða samkomulagið um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 af hálfu Reykjavíkurborgar líkt og kveðið er á um í samkomulaginu við Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Jafnframt verði haft til hliðsjónar úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar, húsnæðisáætlun, ársfjórðungsskýrslur, húsnæðisfundur borgarstjóra, borgarvefsjá og önnur gögn sem koma að gagni.

Helstu verkefni/viðfangsefni:

- Forgangsraða, áfangaskipta og fylgja eftir og innleiða samkomulagið um aukið framboð íbúðarhúsnæðis samkvæmt samningi.
- Hafa yfirlit yfir lykilverkefni bæði gagnvart innri og ytri hagsmunaaðilum.
- Meta á heildrænan hátt áhrif uppbyggingar, aukins vaxtarhraða og félagslegs húsnæðisstuðnings, sbr, markmið samkomulagsins, á fjárfestingarþörf og uppbyggingu þjónustu og skoða þær niðurstöður í samhengi við lögbundna gjald- og tekjustofna sveitarfélaga. Kveðið er á um að slík greining verði unnin (sjá gr. 7) í kjölfar gildistöku samkomulagsins. Í slíku mati þarf að horfa sérstaklega til reksturs og fjárfestinga borgarinnar en einnig þarf að horfa til þjóðhags- og umhverfislegra sjónarmiða. Endurmeta þarf árlega hvort forsendur slíkrar greiningar hafi breyst.
- Vinna með HMS að næsta áfanga að verkefninu Hagkvæmt húsnæði og fyrstu kaupendur og Grænt húsnæði. Verklag verði skilgreint og samræmdir mælikvarðar.



Starfshópin skipa:

Haraldur Sigurðsson deildarstjóri, USK, formaður

Óli Örn Eiríksson, teymisstjóri atvinnu- og borgarþróunarteymis SBB

Sonja Wiium, lögfræðiteymi SBB

Ívar Örn Ívarsson, teymisstjóri lögfræðiteymis SBB

Borghildur Sölvey Sturludóttir, deildarstjóri, USK

Til ráðgjafar og samstarfs:

Með starfshópnum starfar bakhópur sviðsstjóra og sérfræðinga. Starfshópurinn leiti einnig ráðgjafar innan og utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

Starfstímabil:

Frá 12. janúar 2023 til og með 31. desember 2032.

Reykjavík, [dags.]

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis

5. janúar 2023

Samkomulag um aukið framboð
íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á
tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun
uppbyggingar hagkvæmra íbúða
og félagslegs húsnæðis



Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið



Reykjavík



HÚIS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

Innviðaráðuneytið, Sölvhólsgötu 7, 101 Reykjavík, kt. 580417-0780 og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Borgartúni 21, 105 Reykjavík, kt. 581219-1480 fyrir hönd íslenska ríkisins annars vegar og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609 vegna Reykjavíkurborgar - eignasjóðs, kt. 570480- 0149, Borgartúni 10-12, 105 Reykjavík hins vegar, gera með sér svohljóðandi

SAMKOMULAG

um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis.

1. gr. Forsendur

Samkomulag þetta byggir á rammasamningi, dagsettum 12. júlí 2022, þar sem íslenska ríkið (hér eftir ríkið) og Samband íslenskra sveitarfélaga sammælast um sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf (sjá fylgiskjal 1). Samkomulag þetta er liður í sameiginlegum og markvissum aðgerðum stjórnvalda til að tryggja aukið framboð íbúða, með sérstakri áherslu á uppbyggingu félagslegra íbúða og hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.

2. gr. Almenn markmið

Markmið samkomulags þessa er að auka framboð nýrra íbúða til að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa samfélagsins á næstu 10 árum. Eftirfarandi markmið verði lögð til grundvallar við framfylgd á samkomulagi þessu: (sjá enn fremur aðgerðir og önnur markmið, einkum í 7. gr.)

Framboð íbúðarhúsnæðis verði nægjanlegt og í góðum takti við þarfir á hverjum tíma, þannig að auknum stöðugleika og jafnvægi verði náð á húsnæðismarkaði. Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta og húsnæðisöryggi fyrir alla félagshópa.

Reykjavíkurborg verði leiðandi í fjölbreyttri húsnæðisuppbyggingu á Íslandi til ársins 2032. Reykjavíkurborg og Húsnæðis og mannvirkjastofnun (hér eftir HMS) vinni sameiginlega að því að skapa grundvöll að húsnæðissáttmála meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu, þar sem húsnæðisáætlanir verði unnar á samfélagslegum forsendum.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík verði í samræmi við markmið svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags Reykjavíkur til ársins 2040 um sjálfbæra borgarþróun; þar sem íbúðir í grennd við vistvæna samgönguinnviði eru í forgangi, áhersla lögð á vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis og nærumhverfis þess og lífvænleg og fjölbreytt borgarhverfi.

Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og stuðningur við hana haldist í hendur við áætlanir um uppbyggingu vistvænna samgönguinnviða og vistvæna mannvirkjagerð og taki mið af loftslagsstefnu Reykjavíkurborgar og ríkisins.

3. gr.

Uppbygging íbúða og mat á þörf

Samkomulagið byggir á mati Reykjavíkurborgar á uppbyggingarþörf, sem birtist í *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur* sem er skilað á stafrænu formi til HMS, sbr. reglugerð nr. 1248/2018 og fylgir samningi þessum, sjá fylgiskjal 2. Markmiðið er að byggðar verði í Reykjavík um 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum, með áherslu á kröftugri uppbyggingu á fyrri hluta tímabilsins. Stefnt er að því að byggja allt að 2 þúsund íbúðir á ári á næstu 5 árum eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði. Forsendur samkomulagsins koma til endurskoðunar ár hvert við uppfærslu á *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur* sbr. 9. gr. Ofangreind markmið eru í takti við rammamarkmið ríkis og sveitarfélaganna um að byggja þurfi 35 þúsund íbúðir á landsvísu á fyrrgreindu tímabili, til að mæta fyrirsjáanlegri íbúðarþörf.

4. gr.

Framboð íbúða og byggingarhæfs lands

Reykjavíkurborg mun leitast við að tryggja nægilegt framboð byggingarsvæða í samræmi við markmið í 3. gr., þannig að byggingarhæf svæði og lóðir ár hvert rúmi 1.500-3.000 íbúðir. Til að tryggja sveigjanleika í áætlanagerðinni og vegna óvissu um uppbyggingu á einstöku svæðum, haldi húsnæðisáætlun utan um byggingarsvæði sem rúma 20-25 þúsund íbúðir á hverjum tíma.

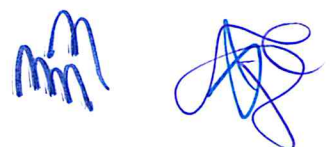
5. gr.

Hagkvæmar, vistvænar og félagslegar íbúðir

Markmiðið er að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða nemi 35% af heildar uppbyggingu á tímabili samkomulagsins. Reykjavíkurborg mun því skapa skilyrði fyrir uppbyggingu allt að 5.600 hagkvæmra íbúða og húsnæðis á félagslegum grunni á tímabilinu, sbr. markmið um uppbyggingu í 3. gr.

Sérstök áhersla verði lögð á að skapa forsendur fyrir uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði og húsnæðis á félagslegum grunni á lóðum og löndum í eigu ríkis og Reykjavíkurborgar og hún nemi minnst 40% af heildaruppbyggingu á viðkomandi svæði. Aðilar eru sammála um að ofangreindum lóðum verði úthlutað á hóflegu verði.

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 almenningssamgöngur 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.

6. gr.

Húsnæðisstuðningur

Með samkomulagi þessu skuldbindur ríkið sig til að leggja til fjármuni í húsnæðisstuðning svo að á samningstímanum megi ná fram markmiðum um framboð hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða í Reykjavík, sbr. 5.gr.

Hagkvæmar og vistvænar íbúðir í nálægð við hágæða almenningssamgöngur skulu njóta sérstaks stuðnings. Þær íbúðir hafi forgang þegar kemur að stuðningi í gegnum almenna íbúðakerfið.

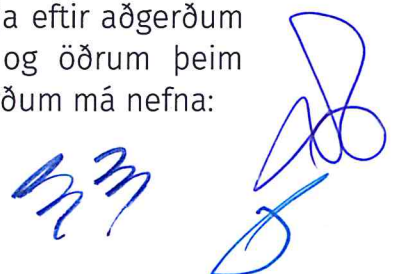
HMS vinnur að gerð kostnaðar- og ábatagreiningar vegna stuðnings við sveitarfélög og eftir atvikum aðra aðila sem koma að uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði til að mæta þeim markmiðum sem rammasamningur ríkis og sveitarfélaga kveður á um. Áætlað er að skila kostnaðarmati til innviðaráðherra í janúar 2023. Haft skal samráð við Reykjavíkurborg við vinnslu greiningarinnar.

Reykjavíkurborg skal njóta sambærilegs stuðnings og fyrirgreiðslu og sveitarfélög sem gera samninga um aukið framboð íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga. Gera skal viðauka þess efnis þegar slíkir samningar liggja fyrir.

7. gr.

Aðgerðir og önnur markmið

Með samkomulagi þessu munu samningsaðilar beita sér í að fylgja eftir aðgerðum rammasamningsins sem varða uppbyggingu íbúða í Reykjavík og öðrum þeim markmiðum sem koma fram í samkomulagi þessu. Af þessum aðgerðum má nefna:



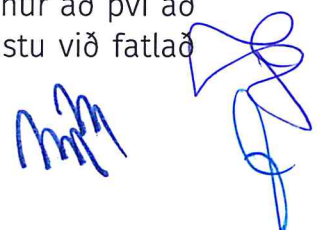
1. Einföldun á regluverki og ferlum skipulags- og byggingarmála, átak vegna óviðunandi húsnæðis til íbúðarnota, setningu heimildar í skipulagslög til að skilyrða að notkun lands við uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi og að uppbyggingarheimildir verði tímabundnar í deiliskipulagi.
2. Unnið verði að breytingum á regluverki um húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning þar sem horft verður til þess að sameina þennan stuðning og samþætta umsóknarferli. Starfshópur á vegum innviðaráðherra vinnur nú að endurskoðun beins húsnæðisstuðnings þar sem þetta er m.a. til umfjöllunar.
3. Heimildir sveitarfélaga á einkaréttarlegum grunni, til að nýta uppbyggingar- og lóðaleigusamninga til að ná fram markmiðum í húsnæðismálum og borgarþróun, verði ekki þrengdur eða skertur með lögum.
4. HMS vinni að því að þróa og betrumbæta greiningar varðandi húsnæðisþarfir einstakra félagshópa (s.s. sértæk búsetuúrræði), þannig að betri yfirsýn skapist, m.a. hvernig þessum þörfum er mætt í einstökum sveitarfélögum og dreifist á milli þeirra.
5. HMS vinni greiningu á biðlistum sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félagasamtaka og þeir samræmdir.
6. Reykjavíkurborg skuldbindi sig til þess að nýta mannvirkjaskrá HMS til að skrá útgefin byggingarleyfi, stöðuskoðanir og framvindu byggingarframkvæmda, í þeim tilgangi að auka sameiginlega yfirsýn yfir framboð og raunstöðu íbúðauppbyggingar hverju sinni. Með því móti verður unnt að byggja upp sameiginlegan upplýsingagrunn allra sveitarfélaga.
7. Samningsaðilar skuldbinda sig enn fremur til að vinna saman að frekari uppbyggingu á Mannvirkjaskrá, m.a. varðandi rafrænt viðmót fyrir hönnuði, upplýsingar um vistvæna mannvirkjagerð og fleira.
8. Reykjavíkurborg mun láta vinna mat á heildarkostnaði uppbyggingar íbúðarhúsnæðis og tilheyrandi innviða til næstu 10 ára í sveitarfélaginu, í samhengi við núverandi gjald- og tekjustofna sveitarfélaga og stuðning við húsnæðisuppbyggingu á félagslegum grunni skv. núgildandi lögum. Samráð skal haft við HMS við vinnslu matsins.

8. gr.

Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk

Með samkomulagi þessu skuldbindur ríkið sig til að leggja til aukna fjármuni til uppbyggingar sértækra búsetuúrræða fyrir fatlað fólk til að leggja niður herbergjasambýli, eyða biðlistum og mæta þróun næstu ára. Samningsaðilar eru sammála um nauðsyn þess að tryggja jafnframt fjármögnun vegna reksturs málaflokksins.

Starfshópur sem skipaður var af félags- og vinnumarkaðsráðherra vinnur að því að gera tillögur að kostnaðarskiptingu ríkis og sveitarfélaga vegna þjónustu við fatlað



fólk. Niðurstaða þeirrar vinnu, og full fjármögnun málaflokksins, er forsenda þess að markmiðum Reykjavíkurborgar um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk verði náð.

Gera skal sérstakan viðauka við samkomulag þetta og skulu niðurstöður starfshópsins sbr. 2. mgr. vera forsendur við gerð hans. Viðaukinn skal fela í sér markvissa áætlun um framlög ríkisins og Reykjavíkurborgar til uppbyggingar íbúða í málaflökknum til næstu 10 ára. Unnið skal mat á heildarkostnaði uppbyggingar og tryggð fjármögnun til samræmis við það. Viðaukinn skal liggja fyrir eins fljótt og kostur er en ekki síðar en 1. júní 2023.

Aðilar eru sammála því að flýta þurfi vinnu við gerð tillagna hvernig ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga endurspegli sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða. Tillögur þessar skulu liggja fyrir eigi síðar en 31. desember 2023

9.gr.

Gildistími og endurskoðunarákvæði

Samningur þessi tekur gildi frá og með undirritun hans og gildir til 31. desember 2032.

Telji aðili samkomulagsins að forsendur þess hafi breyst í veigamiklum atriðum getur hann óskað eftir viðræðum um þörf á endurskoðun á einstökum ákvæðum þess.

Horft verði til samkomulagsins við árlega uppfærslu húsnæðisáætlunar og þá metið hvort forsendur hafi breyst verulega frá gerð þess.

10. gr.

Vanefndir og riftun

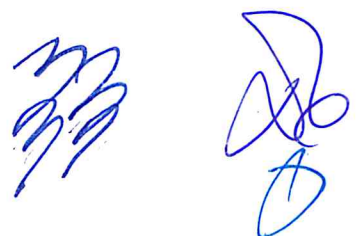
Verði uppi ágreiningur á milli samningsaðila um efni samkomulags þessa og/eða telji aðilar samkomulagið vanefnt af hálfu gagnaðila, skulu samningsaðilar leitast við að jafna ágreining sinn.

Ef um verulegar vanefndir á efni samkomulags þessa er að ræða geta aðilar rift honum fyrirvaralaust. Vanefnd samkomulagsins ber þó ávallt að tilkynna gagnaðila með sannarlegum hætti og gefa honum kost á að bæta úr. Lögmæt sjónarmið skulu ávalt vera skilyrði riftunar samningsaðila á samkomulagi þessu.

11. gr.

Varnarþing

Rísi mál vegna efnda samkomulags þessa skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.



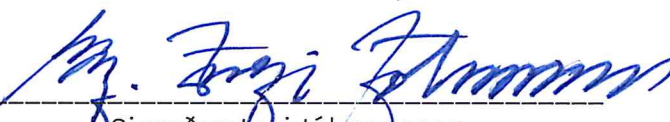
Reykjavík, 5. janúar 2022

F.h. Reykjavíkurborgar



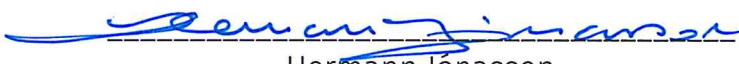
Dagur B. Eggertsson

F.h. Innviðaráðuneytis



Sigurður Ingi Jóhannsson

F.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar



Hermann Jónasson

Fylgiskjöl:

1. *Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dagsettur 12. júlí, 2022.*
2. *Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2022, ásamt viðaukum, dagsett nóv. 2022 og minnisblaði, dagsett 6. desember 2022.*