



Borgarráð

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

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálaga samkomulag Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis.

#### **Greinargerð**

Í meðfylgjandi samkomulagi 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 fyrirsjáanlegri þörf ólíkra hópa samfélagsins á næstu 10 árum, auka fyrirsjáanleika á húsnæðismarkaði, skapa betri grundvöll ákvarðanatöku og að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði.

Eftirfarandi megin markmið eru sett fram í samkomulaginu og verða lögð til grundvallar við framfylgd þess:

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 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.

Markmið og ákvæði samnings og aðgerðir sem boðaðar eru, endurspegla þau samningsmarkmið sem lagt var upp með og voru samþykkt í borgarráði 1. september 2022.



Samningurinn samræmist einnig vel megin markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og stefnumiðum uppfærðrar Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur. Gerð er nánar grein fyrir samræmi við stefnuskipti borgarinnar í Fylgiskjali nr. 2, minnisblaði dagsett 3. janúar 2023.

Samkomulagið er í samræmi við markmið Reykjavíkurborgar um að auka framboð íbúðarhúsnæðis og fjölbreytni þess fyrir alla félagshópa og að borgin verði áfram leiðandi í húsnæðismálum á Íslandi. Aðilar samnings eru sammála um nauðsyn þess að gerður verði húsnæðissáttmáli meðal sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Samkomulagið er í samræmi við markmið um að auka hlutdeild hagkvæmra íbúða í uppbyggingunni og að hún verði 30%, auk 5% félagslegra íbúða í eigu Reykjavíkurborgar. Áfram er gert ráð fyrir að um 25% heildaruppbyggingar verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin ágóðaskyni, sbr. markmið AR2040. Viðeigandi lagabreyting sem tryggir að markmiðum um hagkvæmar og félagslegar íbúðir verði náð, óháð eignarhaldi á landi og byggingarrétti, er þegar í farvatninu.

Með samkomulaginu skuldbindur ríkið sig til að leggja fram fjármuni í hagkvæma húsnæðisuppbyggingu í Reykjavík, sem tryggir að markmiðum þess verði náð á samningstímanum.

Aðilar samkomulagsins eru sammála um að hagkvæmar og vistvænar íbúðir í nálægð við hágæða almenningssamgöngur skuli njóta forgangs þegar kemur að stuðningi í gegnum almenna íbúðakerfið.

Í samkomulaginu er einnig lýst yfir að regluverki um hlutdeildarlán verði breytt þannig að þau lán nýtist betur íbúðakaupendum í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu og nái einnig til endurgerðar eldra atvinnuhúsnæðis, sem breytt er í íbúðir.

Samkomulagið felur einnig í sér að ráðist verði í endurbætur á húsnæðisbótakerfinu, áttak verði gert vegna óviðundandi húsnæðis, regluverk í skipulags- og byggingarmálum verði einfaldað og að uppbyggingarheimildir í deiliskipulagi verði tímabundnar.

Í markmiðum samkomulagsins er kveðið á um að leggja til aukna fjármuni til uppbyggingar húsnæðis fyrir fatlað fólk, m.a. til að vinna á biðlistum og leggja niður herbergjasambýli og tryggð verði nauðsynleg fjármögnun vegna reksturs málaflokksins. Það felur einnig í sér að gerð verði markviss áætlun um framlög til málaflokksins til næstu 10 ára og þeirri áætlanagerð verði lokið eigi síðar en 1. júlí 2023.

Reykjavíkurborg leggur áherslu á að 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. Það er í samhljómi við ákvæði samkomulagsins um árlega endurskoðun megin forsenda, s.s. um talnaforsendur og íbúðarþörf, í tengslum við árlega uppfærslu húsnæðisáætlunar (sjá gr. 3. og gr. 9).

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri



Reykjavíkurborg

Hjálagt:

Samkomulag um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis, dags. 5. janúar 2023.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, dags. nóvember 2022.

Minnisblað, dagsett 3. janúar, (fylgiskjal nr. 2 m/samkomulagi)

Rammásamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dags. 12. júní 2022, (fylgiskjal nr. 1 m/samkomulagi)

Erindi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til sveitastjórna, dags. 12. júlí 2022.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar lögð voru fyrir borgarráð 1. september 2022

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 fyrirjáanlegri íbúðarþörf 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 rammisamning 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, lágmarkun kolefnisspors og bætttri 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 rammisamningur 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 rammisamnings 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 rammisamningsins 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 betrubæta 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 málaflöknum 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. *Rammamningur 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 3. janúar 2023.*



Reykjavík

# Húsnæðisáætlun Reykjavíkur

Uppfærsla 2022

---

---

Athafnaborgin  
Nóvember 2022



# Framganga húsnæðisáætlunar 2022



**2.934**

...er fjölgun íbúa í Reykjavík á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022. Íbúum fjölgaði um **270** á fyrsta ársfjórðungi, **1.113** á öðrum og **1.551** á þeim þriðja.



**138.633**

...er fjöldi íbúa í Reykjavík þann 1. október 2022 en þeim fjölgar úr **135.699** 1. janúar 2022.



**773**

...er fjöldi nýrra íbúða á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022. Lokið var við **362** íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, **171** íbúð á öðrum og **240** á þeim þriðja.



**2.484**

...er fjöldi íbúða í byggingu við lok þriðja ársfjórðungs. Í lok annars ársfjórðungs voru **2.536** íbúðir í byggingu og **2.448** í lok þess fyrsta.



# Framganga húsnæðisáætlunar 2022



**637**

Er fjöldi íbúða á þeim lóðum sem hefur verið úthlutað á fyrstu 9 mánuðum ársins. Samkvæmt útkomuspá verður 884 íbúðum úthlutað á árinu.



**3.305**

...er fjöldi íbúða á lóðum þar sem auglýst hefur verið nýtt eða breytt deiliskipulag á fyrstu 9 mánuðum 2022 – 1.856 íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, 916 á öðrum og 538 á þeim þriðja.



**671**

...er fjöldi íbúða sem framkvæmdir hófust við á fyrstu 9 mánuðum ársins – 265 íbúðir á fyrsta ársfjórðungi, 177 á öðrum og 229 á þeim þriðja.



**533**

...er fjöldi nýrra íbúða sem byggingarleyfi voru gefin út fyrir á fyrstu 9 mánuðum ársins.



**2.541**

...er fjöldi íbúða sem reisa má á byggingarhæfum lóðum við lok 3. ársfjórðungs 2022.



# Yfirlit húsnæðis- áætlunar 2022

- Á fyrstu þremur ársfjórðungum ársins hafa **773** nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkaðinn í Reykjavík.
- Þar af voru **372** eða rúm **48%** hagkvæmar íbúðir eða á vegum húsnæðisfélaga án hagnaðar.
- Byggingarfulltrúi samþykkti áform um uppbyggingu á **533** íbúðum á fyrstu þremur ársfjórðungunum og framkvæmdir hófust við byggingu á **671** íbúð.
- Á fyrstu níu mánuðum ársins hefur lóðum verið úthlutað fyrir **637** íbúðir og er gert ráð fyrir að búið verði að úthluta lóðum undir **884** íbúðir fyrir lok ársins.
- Þann 12. ágúst sl. var rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um átak í húsnæðisuppbyggingu lagður fyrir borgarráð. Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu **1.600** íbúða í Reykjavík að meðaltali næstu **10** árin en **2.000** næstu **5** árin. Þar af verði **5%** íbúðanna félagslegar á vegum borgarinnar og **30%** hagkvæmar og vistvænar íbúðir.
- Íbúðir í húsnæðisáætlun eru **26.414** við lok 3. ársfjórðungs. Þar af eru **6.293** íbúðir á lóðum með samþykkt deiliskipulag og þar af eru **2.541** á byggingarhæfum lóðum. Það er í samræmi við markmið áætlunarinnar um að á hverjum tíma séu til reiðu lóðir fyrir uppbyggingu **1.500** til **3.000** íbúða.
- Samkvæmt upplýsingum um áætluð verklok gætu um **500** íbúðir klárast á síðasta fjórðungi ársins 2022. Heildarfjöldi nýrra íbúða 2022 yrði þannig ríflega **1.200** sem er svipað og 2021 þegar **1.252** nýjar íbúðir voru skráðar.



# Efnisyfirlit

## 1. Inngangur

1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

2.2 Græna planið

## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

3.2 Íbúðir í samstarfi við verkalýðshreyfinguna

3.3 Bjarg íbúðafélag

3.4 Námsmannaíbúðir

3.5 Búseturéttaríbúðir

3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

3.7 Félagsbústaðir

3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

3.10 Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir

3.11 Húsnæði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

3.12 Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar

3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

## 4. Áætlanir um uppbyggingu

4.1 Kraftmikil uppbygging

4.2 Þéttari byggð

4.3 Þróun húsnæðisáætlunar

4.4 Nýjar íbúðir á markað

4.5 Íbúðir í byggingu

4.6 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

4.7 Byggingarhæfar lóðir og samþykkt deiliskipulag

4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

## 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2023

5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–2030

## 6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023–2027

## Viðaukar

I. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum – Ítarefni

II. Íbúaspá og áætlun íbúðapörf til lengri tíma litið

III. Samgöngukostnaður og vegalengdir

IV. Íbúðir í byggingu

V. Mannfjöldi og fólksfjölgun

VI. Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–30



## 1.1 Hvers vegna húsnæðisáætlun?

---

### Staða, markmið og aðgerðir á einum stað

Með Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum. Þær eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

### Skilgreining byggingarsvæða og framgangur

Í húsnæðisáætluninni eru sett fram töluleg markmið um fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma.

Helstu byggingarsvæði í Reykjavík eru skilgreind og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis miðar, bæði á almennum markaði og þar sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta, einkaaðila og eigin leigufélag borgarinnar, Félagsbústaði.

### Þróun byggðar, íbúafjöldi og fleira

Í húsnæðisáætluninni er jafnframt fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða, sértækar stuðningsaðgerðir vegna húsnæðismála, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, grænt íbúðarhúsnæði auk þess sem settar eru fram lykiltölur og greiningar á sviði húsnæðismála.

### Á hverju byggir húsnæðisáætlun?

Húsnæðisáætlunin byggir á [stefnumótun Reykjavíkurborgar og lagaumgjörð á sviði húsnæðismála](#).



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

---

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði – hvort sem fólk þarfnast stuðnings til þess eða ekki.

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi.

[Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar 2020](#) samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011.

Ítarlegri umfjöllun um stefnumótun í húsnæðismálum má sjá í viðauka I.

#### Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum birtist bæði í samþykktum stefnuskjöllum og samþykktum borgarstjórnar og borgarráðs:

- [Græna planið](#) fjallar um efnahagslega, félagslega og umhverfislega sjálfbæra borg, uppbyggingu húsnæðis, þéttingu byggðar og aukna sjálfbærni íbúðahverfa.
- [Samstarfssáttmáli](#) meirihluta borgarstjórnar Reykjavíkur 2022–2026 kveður m.a. á um húsnæðisáttak og fjölbreytt verkefni á sviði húsnæðismála.
- [Aðalskipulag Reykjavíkur 2040](#)
- [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar](#)
- [Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum](#)
- [Borgarlínan](#) er ein af meginstoðum í samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórátaki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.





## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

#### Húsnæði fyrir öll

Húsnæðisframboð verði í samræmi við þarfir hverju sinni og aukið framboð smærri íbúða á næstu árum, burtséð frá eignarformi.

Fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa og að hvers konar búsetuúrræði rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæðis þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.

Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa.

Horft verði sérstaklega á húsnæðisparfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði og einnig þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði.

Markmiðið er að skapa skilyrði fyrir uppbyggingu **1.600** nýrra íbúða á ári að meðaltali næstu 10 ár en **2.000** næstu 5 ár. Þar af er gert ráð fyrir að **30%** verði hagkvæmar og vistvænar íbúðir og **5%** félagslegar íbúðir á vegum borgarinnar. Á hverjum tíma verði lóðir fyrir **1.500 – 3.000** íbúðir byggingarhæfar.

Viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 gera ráð fyrir **1.200** íbúðum á ári þegar til lengri tíma er litið og þá er horft til langtímaspár Hagstofu Íslands.

#### Fjölgun leigu- og búseturéttaríbúða

Fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.

Stefnt verði að því að næstu 10 ár verði um **30%** nýrra íbúða á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni, íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán, vistvænt húsnæði.

**3.600** nýjar leigu- og búseturéttaríbúðir verði byggðar á næstu árum í samvinnu við leigu- og búseturéttarfélög.

**550** íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán verði byggðar í gegnum verkefnið um ungt fólk og fyrstu kaupendur.

**500** vistvænar íbúðir verði byggðar í gegnum verkefni um Grænt húsnæði framtíðar og C40 – Reinventing Cities

Sem fyrr segir verða félagslegar íbúðir í eigu borgarinnar **5%** af þeim íbúðum sem byggðar verðar. Þessum íbúðum mun því fjölga um **80** á ári að meðaltali næstu 10 ár en **100** á ári næstu fimm árin. Félagsbústaðir verði kjölfesta í nýjum uppbyggingarverkefnum í gegnum uppbyggingasamninga. Þá verði áttak í uppbyggingu á íbúðum fyrir fatlað fólk. Einnig verði hugað að uppbyggingu fyrir heimilislausa og hælisleitendum.



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.1 Samantekt markmiða Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

---

#### Öflug, sjálfbær og lífvænleg hverfi

Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er að þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu.

Skapaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, fjölbreyttri verslun og þjónustu, íþrótta- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi.

Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaðar og kostnaðar vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.

Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf að horfa sérstaklega til birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða innandyra sem og í inngörðum. Tryggja þarf að ákveðið lágmarkshlutfall lóða verði gróðursæl og sólrík útisvæði.

#### Góð landnýting og þétting meðfram þróunarásum

Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni.

**100%** nýrra íbúða til ársins 2040 mun rísa innan núverandi þéttbýlismarka borgarinnar, auk íbúða sem rísa innan Grundarhverfis á Kjalarnesi. Eftirtalin svæði munu gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu árum; Ártúnshöfði og Elliðaárvogur, Gufunes, Skerjafjörður, Leirtjörn, Keldur og uppbyggingarreitir á þróunarásum Krossamýrartorg – Kvos.

Þétting byggðar og nýjar íbúðir verði við þróunarása sem tengi miðborgina, m.a. með Borgarlínu, við þéttingarsvæði til austurs og til suðurs með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni og sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu.



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.2 Græna planið

---

#### Heildarstefna með framtíðarsýn til 2030

Græna planið er heildarstefna Reykjavíkurborgar sem dregur upp framtíðarsýn borgarinnar til ársins 2030 og tengir lykilstefnur og áætlanir borgarinnar við þá sýn.

Lykilviddir Græna plansins eru þrjár; efnahagsleg, samfélagsleg og umhverfisleg en sjálfbærni næst ekki nema tillit sé tekið til allra þriggja þátta.

Framtíðarsýn Græna plansins verður innleidd nánar á komandi misserum í nýjum og uppfærðum stefnum og aðgerðaáætlunum. Á meðal lykilverkfæra Græna plansins eru [fjármála- og fjárfestingarstefnur](#) til 10 ára og [fjárhagsáætlun](#) til fimm ára.

Þá verður sóknaráætlun yfir helstu áætlanir og aðgerðir í forgangi uppfærð til 1-2 ára í senn og framgangi hennar gerð skil í árshlutaskýrslum Græna plansins.

Græna planinu og innleiðingu þess eru gerð nánari skil á [vefsíðu þess](#).



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.2 Græna planið

---

**„Reykjavík er borgarsamfélag sem einkennist af heilnæmu umhverfi, jöfnum tækifærum, góðri þjónustu og öfluggu atvinnulífi sem gengur ekki á náttúruauðlindir.“**

*- framtíðarsýn Græna plansins til 2030*

#### **Græn borg**

Reykjavík er blómleg, skemmtileg og heilbrigð borg sem verður kolefnishlutlaus árið 2040.

#### **Vaxandi borg**

Í Reykjavík er kraftmikið, samkeppnishæft borgarsamfélag og frjósamur jarðvegur fyrir skapandi hugmyndir sem laðar fólk að til búsetu, heimsókna og athafna.

#### **Borg fyrir fólk**

Reykvískt samfélag er byggt á réttlæti, sanngirni og þátttöku barna og fullorðinna. Borgarbúar lifa við öryggi og geta haft jákvæð áhrif á eigin líf og annarra. Með því að hlusta, miðla, rýna og þróa er stuðlað að inngildingu þar sem engin er skilin eftir.



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.2 Græna planið

---

#### Græna planið og húsnæði

Markmið Reykjavíkurborgar í íbúðauppbyggingu er að byggðar verði **1.600–2.000** nýjar íbúðir á ári til 2032 í þétttri, blandaðri byggð með sjálfbærni hverfa að leiðarljósi. Borgin mun vaxa – íbúum og störfum fjölga á sama tíma og útblástur vegna bílaumferðar dragast saman.

Þróun borgarinnar verði öll innan skilgreindra vaxtarmarka hennar og 80% uppbyggingar íbúðarhúsnæðis verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu.

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að gróin hverfi í borginni verði sjálfbærari og vistvænni en áður, íbúðum fjölgi og þægilegra verði fyrir húseigendur að gera breytingar á fasteignum sínum.

Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi verði styrktir.

Unnið verður að fjölbreyttu framboð húsnæðiskosta fyrir alla hópa – 25% af nýjum íbúðum innan hverfa verði byggðar á vegum óhagnaðardrífinna húsnæðisfélaga



## 2. Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

### 2.2 Græna planið

---

#### Græna planið og losun mannvirkjageirans

Í nánu samstarfi við aðra hagaðila í byggingariðnaðinum vinnur Reykjavíkurborg að eftirfarandi aðgerðum sem einnig eru listaðar í Byggjum grænni framtíð vegvísinum sem gefinn hefur verið út af Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Lesa má nánar um aðgerðirnar á [www.byggjumgraenniframtid.is](http://www.byggjumgraenniframtid.is):

- Greina hvernig hægt sé að umbuna framkvæmdaaðilum fyrir að nýta vistvæna orkugjafa á framkvæmdasvæðum.
- Stuðla að virku samtali meðal opinberra verkkaupa, veitufyrirtækja, sveitarfélaga og byggingaraðila um hvernig hægt sé að tryggja innviði á framkvæmdasvæðum frá upphafi framkvæmda.
- Koma á fót sölutorgi fyrir jarðveg og jarðefni.
- Hefja samtal og hvetja ríki eða sveitarfélög til að bjóða upp á ákjósanleg svæði þar sem hægt er e.a. að gefa, selja, nálgast og kaupa byggingarefni sem fallið hefur til.

- Gera lífsferilsgreiningar á öllum BREEAM-vottuðum nýbyggingum Reykjavíkurborgar.
- Greina hvernig unnt sé að fjölga umhverfisvottuðum mannvirkjafamkvæmdum á vegum Reykjavíkurborgar.
- Samnýta fyrirliggjandi innviði til að draga úr þörf á mannvirkjagerð í Reykjavík.
- Stuðla að vistvænni húsnæðisuppbyggingu í Reykjavík með verkefninu Grænt húsnæði framtíðarinnar.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

**Meðal markmiða Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 er fjölbreytt framboð húsnæðiskosta og aukið framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa og félagsleg fjölbreytni innan hverfa.**

Stuðlað skal að félagslegri blöndun íbúa og uppbyggingu leigumarkaðar. Stefnt verði að því að allt að **35%** íbúða í hverfum verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, búseturéttaríbúðir, félagslegar leiguíbúðir, íbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir fatlað fólk.

Reykjavíkurborg hefur einnig beitt sér fyrir uppbyggingu húsnæðisúrræða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og fyrir heimilislausar með miklar og flóknar þjónustubarfir og sinnt þjónustu og útvegað húsnæði fyrir flóttafólk og umsækjendur um alþjóðlega vernd á grundvelli samnings við ríkisvaldið.



Mynd: SIGOSIG



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

**Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélag sem hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu en eru rekin án hagnaðarsjónarmiða er lykilþáttur í framfylgd húsnæðisstefnunnar.**

Með húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2017 var stefnt að uppbyggingu **2.500–3.000** leigu- og búseturéttaríbúðum í borginni á þremur til fimm árum. Til viðbótar er stefnt á yfir **600** íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og að leiguingum Félagsbústaða fjölgi um **600**. Þessi áform gengu eftir.

Nú liggja fyrir vel yfir **3.000** staðfest áform félaga sem byggja án hagnaðarsjónarmiða og þegar hafa verið byggðar yfir **2.100** íbúðir í borginni á vegum húsnæðisfélaga til viðbótar hefur íbúðum Félagsbústaða fjölgað um yfir **600**.

Til að stuðla að heilbrigðari húsnæðismarkaði hefur verið ákveðið að endurnýja samkomulag við lykilaðila og stefna að uppbyggingu á **3.600** nýjum íbúðum á vegum óhagnaðardrifinna félaga á næstu 10 árum, til að tryggja að fjórðungur nýrrar uppbyggingar innan borgarinnar verði óhagnaðardrifinn.

Húsnæðisfélög	Markmið
Samstarf við verkalýðshreyfinguna	<b>1.200</b>
Námsmannaíbúðir	<b>700</b>
Íbúðir eldri borgara	<b>1.150</b>
Búseturéttaríbúðir	<b>350</b>
Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaup	<b>550</b>
Brynja húsfélag	<b>200</b>
<b>Samtals:</b>	<b>3.600</b>

Við lok þriðja ársfjórðungs 2022 voru **466** íbúðir í byggingu á vegum húsnæðisfélaga eða undir merkjum hagkvæms húsnæðis í Reykjavík. Þetta gerir **19%** íbúða í byggingu.

Í nýrri úthlutunaráætlun er gert ráð fyrir því að óhagnaðardrifin húsnæðisfélög fái um **3.600** íbúðum úthlutuðum á næstu 10 árum til að stuðla að því að óhagnaðardrifin uppbygginga sé lykilþáttur í komandi uppbyggingu.

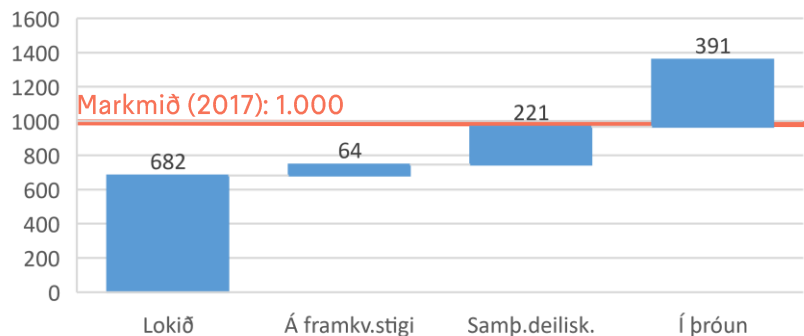




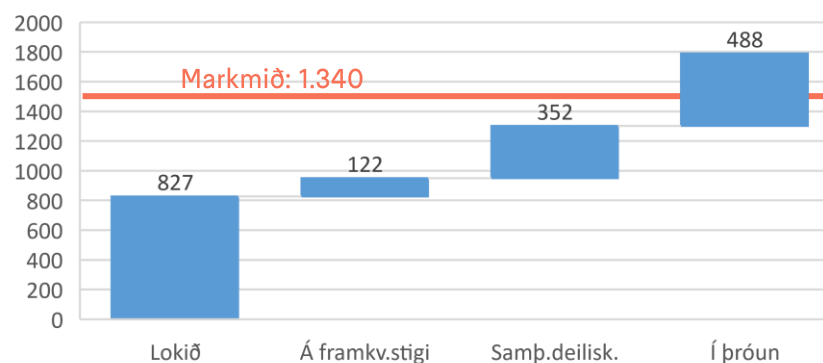
## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.1 Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

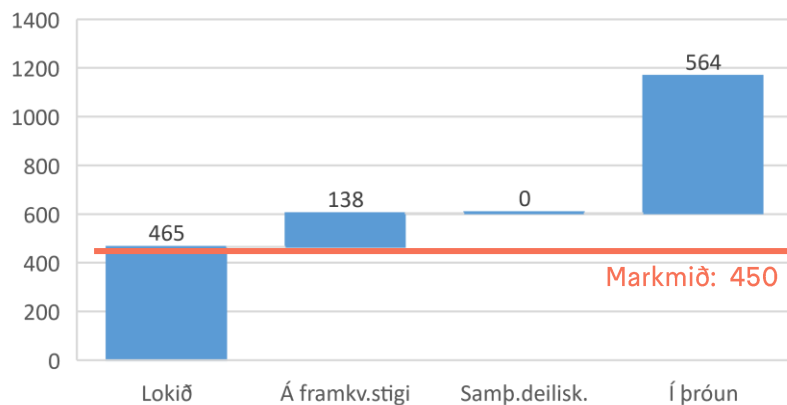
#### Verkalýðshreyfingin



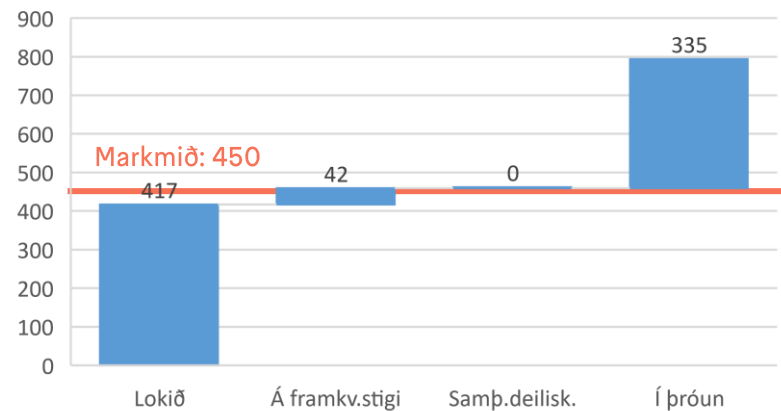
#### Námsmannaíbúðir



#### Eldri borgarar



#### Búseturéttur





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.2 Íbúðir í samstarfi við verkalyðshreyfinguna

Í ljósi brýnna verkefna í húsnæðismálum undirrituðu Reykjavíkurborg annars vegar og ASÍ og BSRB hins vegar samkomulag árið 2016 um að hefja uppbyggingu **1.000** leiguíbúða í Reykjavík á næstu fjórum árum. Verkefnið er unnið á grundvelli heildarlaga um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi þann 2. júní 2016.

- Verkalyðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili borgarinnar í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalyðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.
- Hlutverk ASÍ og BSRB er að vinna að stofnun og fjármögnun almenns íbúðafélags til að hefja uppbyggingu eitt þúsund leiguíbúða.
- Hlutverk Reykjavíkurborgar er að úthluta lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir og/eða byggingarétt.

#### Íbúðir á vegum Blævar

BSRB, ASÍ og VR stéttarfélag hafa gert með sér samkomulag um uppbyggingu á vegum íbúðafélagsins Blævar, sem er rekið án hagnaðarsjónarmiða með það að markmiði að tryggja húsnæðisöryggi og hagkvæma leigu. Félagsbústaðir munu hafa kauprétt af **5%** af heildarfjölda íbúða, þó ekki færri en **2** íbúðir.

Gerður hefur verið rammasamningur milli aðila um að Bjarg íbúðafélag, systurfélag Blævar, muni selja félaginu þjónustu við uppbyggingu íbúða og að Blær geti þannig notið þeirrar reynslu og þekkingar sem Bjarg hefur öðlast síðustu árin á þessu sviði.

Með stofnun og uppbyggingu Blævar geta stéttarfélög innan vébanda BSRB og ASÍ, byggt íbúðir og úthlutað án skilyrða við tekjumörk en ná hagkvæmni með því að gera lágmarkskröfur um arðsemi og nýta þá reynslu og þekkingu sem myndast hefur hjá Bjargi.

Reykjavíkurborg hefur úthlutað Blævi lóð fyrir byggingu **36** leiguíbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.3 Bjarg íbúðafélag

Bjarg fer með uppbyggingu leiguíbúða og sækir um stofnframlög frá sveitarfélögum og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun til uppbyggingarinnar. Markmiðið er að geta boðið húsnæði á hagstæðu leiguverði, sem hefur kallað á mikla hagræðingu í hönnun, skipulagi, framkvæmd og rekstri.

Samkomulagið við Bjarg tryggir að félagsleg blöndun verði í uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Helsta leiðin til að ná því fram er að hluti íbúðanna verði leigður, eða seldur, á almennum markaði. Þá hafa Félagsbústaðir að jafnaði forkaupsrétt á **10-20%** íbúða í þessum uppbyggingarverkefnum.



September 2021: Bjarg íbúðarfélag afhendir fimm hundruðustu íbúðina. Af fyrstu fimm hundruð íbúðunum voru fjögur hundruð í Reykjavík



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.3 Bjarg íbúðafélag

Í lok 3. ársfjórðungs 2022 hafði félagið lokið framkvæmdum við **682** íbúðir í Reykjavík.

Af þeim íbúðum sem félagið hefur þegar fengið úthlutað lóðum fyrir, eða þar sem gengið hefur verið frá vilyrðum eða viljayfirlýsingum, eru nú **64** íbúðir á framkvæmdastigi. Til eru skipulagðar lóðir fyrir **221** íbúð, þar af **56** íbúðir á byggingarhæfum lóðum, og í skipulagsferli eru lóðir fyrir **391** íbúðir. Á þróunar- og framtíðarsvæðum eru svo lóðir fyrir **287** íbúðir sem þegar eru ætlaðar Bjargi.

Samtals gerir þetta **963** íbúðir til viðbótar við þær **682** sem félagið hefur þegar byggt.

Alls er því um að ræða **1.645** íbúðir sem Bjarg íbúðafélag hefur þegar byggt, er að byggja eða hyggst byggja í Reykjavík í náninni framtíð.

\* Þar af íbúðir sem fara til Félagsbústaða

#### Samstarf við verkalýðshreyfinguna

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	*	Staða framkvæmda
Bjarg	Spöngin-Móavegur	155	31	Lokið 2020
Bjarg	Urðarbrunnur 130-132 og 33	83	17	Lokið 2020
Bjarg	Hraunbær 153	99	20	Lokið 2021
Bjarg	Kirkjusandur-Hallgerðargata	80	16	Lokið 2021
Bjarg	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	83	17	Lokið 2021
Bjarg	Bátavogur 1	74	15	Lokið 2022
Bjarg	Bryggjuhverfi III	108	28	Lokið 2022
Bjarg	Hraunbær 133	64	13	Í byggingu
Bjarg	Vindás/Brekknas	56		Byggingarhæf lóð - í undirbúningi
Blær (VR)	Úlfarsárdalur-Leirtjörn	36		Byggingarhæf lóð - í bið
Bjarg	Skerjafjörður I - Reginsnes 10	95		Samþykkt deiliskipulag - í bið
Bjarg - lóðarvilyrði	Háaleitisbraut (áætl. úthl. 2023 ÁF2)	48		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Rangársel (áætl. úthl. 2023 ÁF3)	60		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Haukahlíð 6 (áætl. úthl. 2023 ÁF2)	70		Samþykkt deiliskipulag
Bjarg - lóðarvilyrði	Gufunes II (áætl. úthl. 2024)	30		Í skipulagsferli
Bjarg - lóðarvilyrði	Gufunes II (áætl. úthl. 2024)	30		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Veðurstofuhæð (áætl. úthl. 2024)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Korpureitur (áætl. úthl. 2025)	50		Þróunarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Vogur (áætl. úthl. 2025)	73		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	U-reitur (áætl. úthl. 2025)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Safamýri (áætl. úthl. 2024)	50		Í skipulagsferli
Bjarg - viljayfirlýsing	Miklubrautarstokkur (áætl. 2026)	70		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Skerjafjörður II (áætl. úthl. 2027)	77		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Sæbrautarstokkur (áætl. úthl. 2028)	40		Framtíðarsvæði
Bjarg - viljayfirlýsing	Óstaðsett (áætl. úthl. 2028)	50		Framtíðarsvæði



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.4 Námsmannaíbúðir

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna. Samtals er um að ræða um **1.800** námsmannaíbúðir sem hafa verið byggðar frá 2017, eru í byggingu eða fyrirhugað er að byggja á næstu árum.



112 námsmannaíbúðir eru í byggingu á Hótel Sögu. Mynd: SIGOSIG

#### Rúmlega níuhundruð búðir í samstarfi við HÍ og FS:

- Byggingu **103** leigueininga í Brautarholti lauk árið 2017
- Byggingu **244** leigueininga í Vísindagörðum Háskóla Íslands lauk 2020
- Viðbyggingu við Gamla Garð með **69** herbergjum lauk haustið 2021
- Við Lindargötu 44 eru **10** íbúðir í byggingu og aðrar **112** á Hótel Sögu sem lýkur á fyrri hluta árs 2023.
- Deiliskipulag við Vatnsstíg er samþykkt og mun íbúðum þar fjölga um **11**.
- FS hefur fengið úthlutað lóð fyrir allt að **110** íbúðir við Otursnes í 1. áfanga Nýs Skerjafjarðar en uppbygging er í bið
- Þá liggur fyrir vilji borgarinnar um að FS byggi **60** íbúðir í Vesturbugt, **50** á U-reit (BSÍ), **70** við Miklubrautarstokk og **79** í 2. áfanga Nýs Skerjafjarðar.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.4 Námsmannaíbúðir

#### Byggingafélag námsmanna reisir 156 íbúðir

Byggingafélag námsmanna hefur á árunum 2021–22 lokið við byggingu 156 nýrra námsmannaíbúða.

- 17 íbúðum við Kapellustíg 15 lauk á 3. ársfjórðungi 2021
- 50 íbúðum við Austurhlíð 2–4 lauk á 4. ársfjórðungi 2021
- 11 íbúðum við Klausturstíg 2 lauk á 4. ársfjórðungi 2021
- 11 íbúðum við Klausturstíg 6 lauk á 2. ársfjórðungi 2022
- 17 íbúðum við Klausturstíg 4 lauk á 3. ársfjórðungi 2022
- 50 íbúðum við Stakkahlíð 3–5 lauk á 3. ársfjórðungi 2022

Í lok mars var gengið frá vilyrðum og viljayfirlýsingum til félagsins um uppbyggingu á:

- 65 íbúðum við Arnarbakka
- 40 íbúðum í Gufunesi II
- 50 íbúðum við Sóleyjarrima
- 50 íbúðum við Sæbrautarstokk

Félagsbústaðir hafa kauprétt á allt að 5% íbúða BN.

#### Tæplega 400 íbúðir í samstarfi við byggingarfélag Háskólans í Reykjavík:

- Bygging fyrsta áfanga Háskólagarða HR, 125 leigugeininga við Nauthólsveg 83, lauk 2020
- Annar áfangi Háskólagarða HR, 130 leigugeiningar við Nauthólsveg 85, var tekinn í notkun í september 2021
- Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir þriðja áfanga við Nauthólsveg 87 með 166 leigugeiningar. Áætlað er að hefja framkvæmdir árið 2023.





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.4 Námsmannaíbúðir

Haustið 2022 er framkvæmdum lokið við **827** námsmannaíbúðir. Þá eru **122** íbúðir í byggingu.

Samtals eru **840** íbúðir á lóðum sem hefur verið úthlutað námsmannafélögum, þar sem þeim hefur verið veitt lóðarvilyrði eða þar sem viljayfirlýsingar um uppbyggingu hafa verið samþykktar.

Af þessum íbúðum eru **352** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi, **289** íbúðir á lóðum í skipulagsferli og **199** íbúðir á framtíðarsvæðum.

Alls er því um að ræða **1.789** íbúðir sem hafa verið í byggingu á undanförunum árum, sem eru í byggingu, eða sem er fyrirhugað að reisa af félögum námsmanna í náinni framtíð.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 83	125	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 85	130	Lokið 2021
Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Lokið á 3. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Kapellustígur 15	17	Lokið á 3. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Austurhlíð 2-4	50	Lokið á 4. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 2	11	Lokið á 4. ársfjórðungi 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 6	11	Lokið á 2. ársfjórðungi 2022
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 4	17	Lokið á 3. ársfjórðungi 2022
Byggingafélag námsmanna	Stakkahlíð 3-5	50	Lokið á 3. ársfjórðungi 2022
Félagsstofnun stúdenta	Hótel Saga	112	Í byggingu
Félagsstofnun stúdenta	Lindargata 44	10	Í byggingu
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 87	166	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Vatnsstígur 10-12	11	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Otursnes 62	110	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	89	Í skipulagsferli
Byggingafélag námsmanna (lóðarvilyrði)	Arnarbakki 2-4	65	Samþykkt deiliskipulag (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Vesturbugt	60	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2023)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Gufunes II	40	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Sóleyjarrimi	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	U-reitur	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Miklubrautarstokkur	70	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2026)
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Sæbrautarstokkur	50	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2027)
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Skerjafjörður II	79	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2028)
	<b>Samtals:</b>	<b>1.789</b>	



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.5 Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær **225** íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum.

Vorið 2022 samþykkti Reykjavíkurborg vilyrði til Búseta um úthlutun lóða fyrir **70** íbúðir við Rangársel og í Gufunesi. Þar til viðbótar var samþykkt viljayfirlýsing um **265** íbúðir, m.a. í Bryggjuhverfi og á Korpureit.

Með öllu þessu má gera ráð fyrir að Búseti hafi frá 2016 og fram undir 2030 byggt tæplega **800** búseturéttaríbúðir í Reykjavík.



Nýbygging Búseta í Bryggjuhverfi – hönnun: Arkþing Nordic

### Tæplega níuhundrað búseturéttaríbúðir í borginni

Samkvæmt heimasíðu Búseta á félagið **691** íbúð í Reykjavík haustið 2022. Þar eru meðtaldar þær **98** íbúðir sem lokið var við á árinu 2021. Búmenn búseturéttarfélag á **179** íbúðir í borginni og eru því alls **870** búseturéttaríbúðir í borginni árið 2022.

### Búseturétturinn er þriðja leiðin

- Íbúðir Búseta eru hannaðar í samræmi við markmið húsnæðisstefnu um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða fyrir alla félagshópa.
- Með úthlutun lóðanna er stuðlað að fjölbreyttara húsnæðisframboði breiðs hóps í samfélaginu og reynt að skapa húsnæðisgrundvöll fyrir fjölda einstaklinga sem annars gætu þurft á aðstoð að halda. Þannig er byggð brú milli leigu- og eignaríbúða.
- Stundum er sagt að búseturétturinn sé þriðja leiðin, á milli leiguforms og eignarforms. Borgin stuðlar þannig að blöndun eignarforma í samvinnu við félag sem rekið er án hagnaðarsjónarmiða.





### 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

#### 3.5 Búseturéttaríbúðir

Samtals hefur Búseti lokið byggingu **417** íbúða frá 2019 til 2022.

Búseti lauk byggingu á **221** íbúð í Smiðjuholti og við Reynisvatnsás árið 2019. Framkvæmdum lauk á **20** íbúðum við Skógarveg og **78** á Keilugranda árið 2020. Byggingu **72** íbúða lauk við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd árið 2021 og byggingu **26** íbúða við Beimabryggju 42 í Bryggjuhverfi III lauk einnig haustið 2021.

Á fjórða ársfjórðungi 2022 hefst bygging **42** íbúða við Hallgerðargötu 20. Þar byggir Búseti **37** íbúðir fyrir sitt félagsfólk og **5** íbúðir fyrir Brynju sem er leigufélag Öryrkjabandalags Íslands.

Þá liggja fyrir viljrði og viljayfirlýsingar um lóðir til félagsins fyrir allt að **335** íbúðum. Þar af eru **85** íbúðir á lóðum með samþykktu deiliskipulagi, **120** íbúðir á lóðum í skipulagsferli og **130** íbúðir á þróunar- og framtíðarsvæðum.

Alls er því um að ræða tæplega átta hundruð íbúðir sem Búseti hefur lokið frá 2019, er að byggja eða hyggst byggja í nánustu framtíð í Reykjavík.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Búseti	Smiðjuholt	203	Lokið 2019
Búseti	Reynisvatnsás	18	Lokið 2019
Búseti	Skógarvegur	20	Lokið 2020
Búseti	Keilugrandi	78	Lokið 2020
Búseti	Árskógar 5-7	72	Lokið 2021
Búseti	Beimabryggja 42	26	Lokið 2021
Búseti og Brynja	Hallgerðargata 20	42	Í byggingu
Búseti (lóðarviljrði)	Rangársel	40	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2023)
Búseti (lóðarviljrði)	Gufunes II	30	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2024)
Búseti (viljayfirlýsing)	Bryggjuhverfi III	85	Samþykkt deiliskipulag – í bið (áætl. úthl. 2026)
Búseti (viljayfirlýsing)	Korpureitur	50	Í skipulagsferli (áætl. úthl. 2025)
Búseti (viljayfirlýsing)	Sæbrautarstokkur	50	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2027)
Búseti (viljayfirlýsing)	Miklubrautarstokkur	80	Framtíðarsvæði (áætl. úthl. 2028)
Samtals:		794	



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetuúrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um **450** íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel, í samstarfi við Sjómannadagsráð, Naustavör, Hrafnistu, Grund, Sóltún, Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort tveggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

#### Allt að **344** ný hjúkrunarrými á næstu árum

Vorið 2021 var undirritað samkomulag við heilbrigðisráðuneytið um byggingu tveggja hjúkrunarheimila í Reykjavík.

- Hjúkrunarheimilið Sléttuvegi 25 er nýtt hjúkrunarheimili með **99** rýmum og var opnað 28. febrúar 2020. Það er rekið af Hrafnistu, dótturfélagi Sjómannadagsráðs.
- Við Mosavegi í Grafarvogi verður byggt heimili með **132-144** hjúkrunarrýmum. Gert er ráð fyrir að það verði tekið í notkun árið 2026.
- Einnig hefur verið undirritað viljayfirlýsing um byggingu allt að **200** hjúkrunarrýma við Ártúnshöfða.

#### 465 íbúðir fyrir eldri borgara byggðar 2018–2022

Frá 2018 til haustsins 2022 hafa verið byggðar **292** íbúðir fyrir eldri borgara.

- Sóltún–Mánatún, **44** íbúðir. Sóltún.
- Mörkin–Suðurlandsbraut, **74** íbúðir. Grund.
- Árskógum 1–3, **68** íbúðir. Félag eldri borgara.
- Austurhlíð 10, **60** íbúðir. Samtök aldraðra.
- Sléttuvegur 25–27, **60** íbúðir. Naustavör.
- Hraunbær 103abc, **60** íbúðir. Dverghamrar.

Á stefnuskrá er að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara í Seljahlíð um **20** íbúðir.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.6 Íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými

Haustið 2022 er framkvæmdum lokið við **465** íbúðir og rými og **138** íbúðir eru í byggingu.

**564** íbúðir/hjúkrunarrými eru í skipulagsferli eða þróun.

Á vordögum 2022 samþykkti borgarráð viljrði og viljayfirlýsingar um uppbyggingu allt að **200** íbúða við Ártúnshöfða, í Gufunesi og við Leirtjörn vestur á vegum Leigufélags aldraðra og Samtaka aldraðra.

Einnig var ákveðið að auglýsa eftir samstarfsaðilum og hugmyndum um þróun húsnæðis í anda svokallaðra lífsgæðakjarna. Þar er lögð áhersla á fjölbreytt búsetuform. Eignaríbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir og jafnvel hjúkrunaríbúðir eða hjúkrunarheimili í bland við annað íbúðahúsnæði fyrir aðra aldurshópa. Markmiðið er að tryggja áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi um leið og ólíkum þörfum er mætt.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Hjúkrunarheimilið Sóltún	Sóltún-Mánatún	44	Lokið
Félag eldri borgara	Árskógar-Mjódd	68	Lokið
Grund	Mörkin-Suðurlandsbraut	74	Lokið
Sjómannadagsráð-Hrafnista	Sléttuvegur 25-27	99	Lokið
Sjómannadagsráð	Sléttuvegur 25-27	60	Lokið
Dvergharmrar ehf.	Hraunbær 103	60	Lokið
Samtök aldraðra	Austurhlíð 10	60	Lokið
Sjómannadagsráð	Skógarvegur 4 og 10	87	Í byggingu
Leigufélag aldraðra-FEB	Vatnsholt 1-3	51	Í byggingu
Hjúkrunarheimilið Seljahlíð	Seljahlíð-Breiðholt	20	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Mosavegur	144	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Ártúnshöfði	200	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Gufunes	30	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Ártúnshöfði	40	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Ártúnshöfði	30	Í skipulagsferli
Samtök aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.7 Félagsbústaðir

---

#### Húsnæði undirstaða velferðar

Hlutverk Félagsbústaða hf. er að tryggja uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis í Reykjavík í samræmi við áætlanir borgaryfirvalda þar um.

Í öllum hverfum borgarinnar eru félagslegar leiguíbúðir sem ætlaðar eru fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leiguíbúða fyrir aldraða, fólk með fötlun og fólk með miklar og flóknar þjónustufarir.

Félagsbústaðir eiga nú, reka og leigja út 3.053 íbúðir og fer þeim fjölgandi ár frá ári.

Félagsbústaðir sem eru alfarið í eigu Reykjavíkurborgar starfa í þágu almannaheilla og er hagnaði ráðstafað í þágu markmiða félagsins.



#### Félagslegur fjölbreytileiki

Margbreytileiki í íbúasamsetningu hefur margskonar jákvæð áhrif á líf einstaklinganna og auðgar samfélagið.

Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er lögð áhersla á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar. Þannig er gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði og leitast er við að það dreifist sem jafnast í hverfum borgarinnar.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.7 Félagsbústaðir

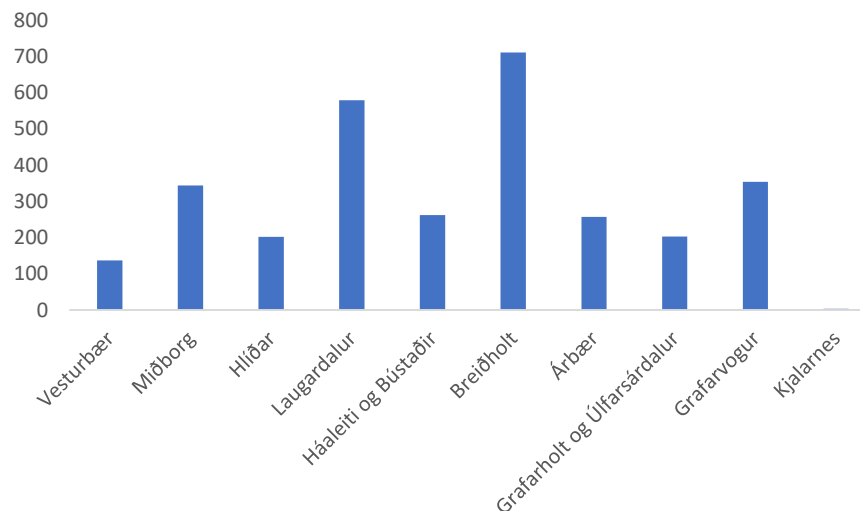
#### Leiguhúsnæði Félagsbústaða

Ríflega 5% íbúða, eða 3.053 íbúðir, í Reykjavík er félagslegt leiguhúsnæði á vegum Félagsbústaða. Íbúðirnar skiptast þannig að 2.112 íbúðir teljast til almenns félagslegs leiguhúsnæðis, 431 íbúð er fyrir fatlað fólk, 43 íbúðir eru fyrir heimilislaust fólk með miklar og flóknar þjónustuparfir, 385 eru íbúðir fyrir aldrað fólk.

Markmið Félagsbústaða er að fjölgun félagslegra íbúða sé í takti við fjölgun íbúðahúsnæðis í borginni og fari ekki undir 5%. Leitast er við að hlutfall félagslegs húsnæðis sé sem jafnast í hverfum borgarinnar en það er nú á bilinu 2%-9%.

#### Leiguverð

Samkvæmt eigandastefnu Reykjavíkurborgar er rekstri félagsbústaða ætlað að vera sjálfbær. Leiguverði er stillt í hóf og er að jafnaði um 30% lægra heldur en býðst á almennum markaði. Þannig er stuðlað að auknum jöfnuði ásamt því að tryggja stórum hópi fólks öruggt húsnæði.



Eins og sjá má á súluritinu hér að ofan er fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða mismunandi eftir hverfum borgarinnar. Í Breiðholti sem er fjölmennasta hverfi borgarinnar er mestur fjöldi íbúða Félagsbústaða.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.7 Félagsbústaðir

---

#### Uppbygging mæti þörfum ólíkra hópa

Í október 2022 hafa verið keyptar 73 íbúðir eða um 75% af áætluðum kaupum ársins. Í samræmi við þarfagreiningar er stærstur hluti íbúða sem keyptar eru 2ja til 3ja herbergja íbúðir.

Meirihluti þeirra íbúða sem keyptur hefur verið er í nýbyggingum. Þær hafa verið keyptar á grunni skilyrða borgarinnar um kauprétt Félagsbústaða á 5% íbúða í nýbyggingarverkefnum.

Lokið hefur verið við fimm nýja íbúðakjarna fyrir fatlað fólk við Rökkvatjörn, Tindasel, Árland, Hagasel og Stjörnugróf á árinu. Í byggingu eru tveir íbúðakjarnar annar nýbygging á Vesturgötu og hinn endurbyggt húsnæði á Laugarvegi. Lokið hefur verið við hönnun á tveimur íbúðakjörnum til viðbótar á Háteigsvegi og Brekknaás.

Stofnframlög ríkis og borgar, hagstæð lánsfjármögun og kaupréttur í nýbyggingarverkefnum eru forsendur áframhaldandi uppbyggingar.





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.8 Biðlisti eftir almennu félagslegu húsnæði

#### Staðan á biðlistum

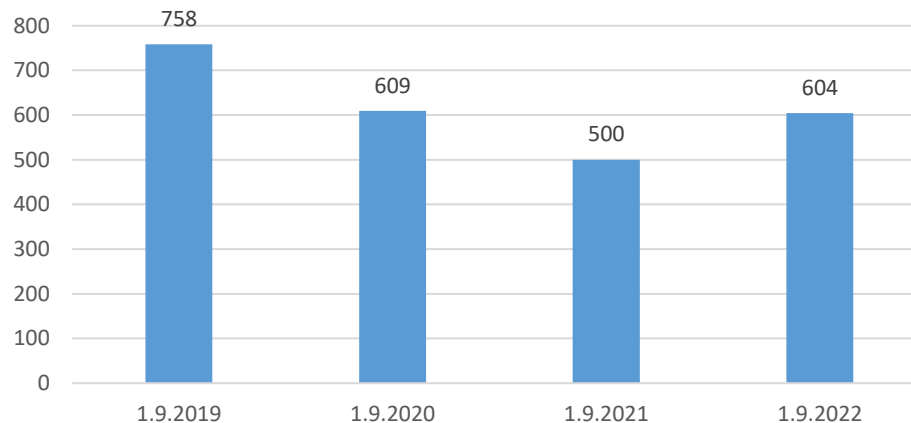
Í september 2022 eru 604 manns á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði en á sama tíma árið áður voru þeir 500 sem er aukning um tæp **21%**.

Leiða má líkum að því að aukning á umsóknum megi rekja til erfiðrar stöðu á húsnæðismarkaði sl. ár.

Umsóknir eftir stærð íbúða:

- 421 (**70%**) sækja um eins til tveggja herbergja íbúð
- 87 (**14%**) sækja um þriggja herbergja íbúð
- 96 (**16%**) sækja um fjögurra herbergja íbúð eða stærri

Biðlisti eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði  
2019 - 2022





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir **180–210** nýjum íbúðum fram til ársins 2030. Á tímabilinu 2017–2021 hafa 170 einstaklingar fengið úthlutað húsnæði.

- Þrír íbúðakjarnar með samtals **18** íbúðum voru teknir í notkun árið 2018, tveir íbúðakjarnar með **12** íbúðum árið 2019, tveir íbúðakjarnar með samtals **12** íbúðum árið 2020 og tveir íbúðakjarnar með **11** íbúðum voru teknir í notkun árið 2021.
- Fjórir íbúðakjarnar með **25** íbúðum voru teknir í notkun árið 2022.
- Tveir íbúðakjarnar með **13** íbúðum eru á áætlun 2023.
- Tveir íbúðakjarnar með **12** íbúðum eru á áætlun 2024
- Komnar eru **44** íbúðir fyrir sjálfstæða búsetu með viðeigandi stuðningi.
- Í hverjum áfanga uppbyggingaráætlunar bætast við **12–20** íbúðir, í heild **36–60** íbúðir fyrir húsnæði með stuðningi.







## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Frá 2018 hafa **16** íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk verið teknir í notkun, aðrir **4** eru í byggingu og samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu eins til viðbótar.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Austurbrún*	6	Lokið
Kambavað*	6	Lokið
Einholt**	6	Lokið
Móavegur	5	Lokið
Hringbraut	7	Lokið
Keilugrandi	6	Lokið
Ellidabraut	6	Lokið
Hraunbær	6	Lokið
Laugavegur	5	Lokið
Árland	6	Lokið
Stjörnugróf	6	Lokið
Rökkvatjörn	6	Lokið
Hagasel	7	Lokið
Árskógar	6	Lokið
Vesturgata	6	Á framkvæmdastigi
Tindasel***	5	Lokið
Brautarholt***	7	Lokið
Brekknaás	6	Á framkvæmdastigi
Stekkjabakki	6	Samþykkt deiliskipulag
Háteigsvegur	7	Á framkvæmdastigi
Laugavegur***	7	Á framkvæmdastigi

\*Samþykkt uppbygging 2014

\*\*Samþykkt uppbygging 2016

\*\*\*Íbúðakjarni sem kom í stað herbergjasambýlis

Að auki er gert ráð fyrir einni starfsmannaíbúð í hverjum íbúðakjarna.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.9 Húsnæði fyrir fatlað fólk

Endurskoðuð uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk var samþykkt í Borgarráði 11. ágúst 2022. Áætlunin byggir á stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir **168** nýjum íbúðum fram til ársins 2026.

- Gert er ráð fyrir byggingu **20** nýrra íbúðakjarna þar af:
  - 11 íbúðakjörnum útfrá biðlis tum
  - 6 íbúðakjörnum vegna boðs um annars konar búsetu
  - 3 íbúðakjarnar vegna húsnæðis í eigu 3ja aðila.
- Tvö ný færanleg teymi verða sett á stofn, en árin 2023, 2024, 2025 og 2026 er gert ráð fyrir **48** stökum íbúðum þar sem teymin munu sinna stuðningi við íbúa.
- Ennfremur er gert ráð fyrir fjölgun íbúða sem bætast við fyrir húsnæði með stuðningi.
- Í september 2022 eru 137 einstaklingar á bið eftir húsnæði fyrir fatlað fólk.





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.10 Húsnæði fyrir heimilisláusa með miklar og flóknar þjónustur

Stefna í málefnum heimilisláusa með miklar og flóknar þjónustur 2019 -2025 var samþykkt á fundi borgarráðs þann 11. október 2019. Í stefnunni er horft til skilgreiningar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins á heimilisleysi (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion; ETHOS).

Heimilisláusir með miklar og flóknar þjónustur eru einstaklingar sem glíma við margþættan vanda (vímuefna- og/eða geðrænan, þroska frávik og/eða mikil áföll í lífinu) og búa við óstöðugleika í búsetu til lengri eða skemmri tíma og þarfnast margháttaðs stuðnings.

#### Purfa sérhæfð búsetuúrræði

Heimilisláusir þarfnast sérhæfðrar lágþröskulda þjónustu- og búsetuúrræða sem felst í að fjarlægja hindranir í þeim tilgangi að auðvelda einstaklingi að nýta sér þjónustuna. Unnið skal út frá hugmyndafræði skaðaminnkandi nálgunar og Húsnæði fyrst (Housing first - HF)

Í september 2022 eru 58 einstaklingar með miklar og flóknar þjónustur á bið eftir sjálfstæðri búsetu. Þar er átt við smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir þ.e. íbúðir í íbúðakjarna.



Í vinnu með heimilisláusum með miklar og flóknar þjónustur er lögð áhersla á virðingu fyrir einstaklingnum, valdeflingu og að auka og efla sjálfsvirðingu hans.



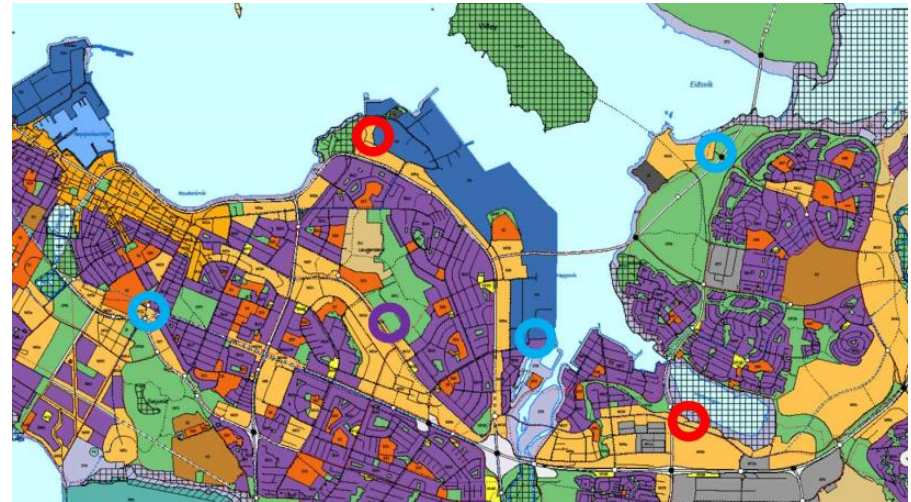
## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.10 Húsnæði fyrir heimilisláusa með miklar og flóknar þjónustufarfir

#### Smáhús

Smáhýsin eru hluti af húsnæðisúrræðum sem stendur heimilisláusum til boða og byggir á hugmyndafræðinni Húsnæði fyrst sem snýst um að allir eigi rétt á húsnæði og geti haldið því með einstaklingsbundinni aðstoð svo búsetan verði farsæl.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Gufunes	5	Lokið
Skógarhlíð	2	Lokið
Kleppsmýrarvegur	3	Lokið
Héðinsgata	2	Lokið
Laugardalur	5	Áætluð verklok des 2022
Stórhöfði	3	Áætluð verklok mars. 2023
Samtals fjöldi smáhúsa	20	





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.10 Útgjöld Reykjavíkurborgar vegna málefna heimilislausra

Unnið er eftir stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir 2019–2025.

Þar er meðal annars lögð áhersla á að útvega húsnæði við hæfi og að veita þá þjónustu sem einstaklingurinn er í þörf fyrir til að búsetan verði farsæl.

Notendur sem glíma við heimilisleysi geta sótt um þjónustu og húsnæðisúrræði í málaflokki heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir.

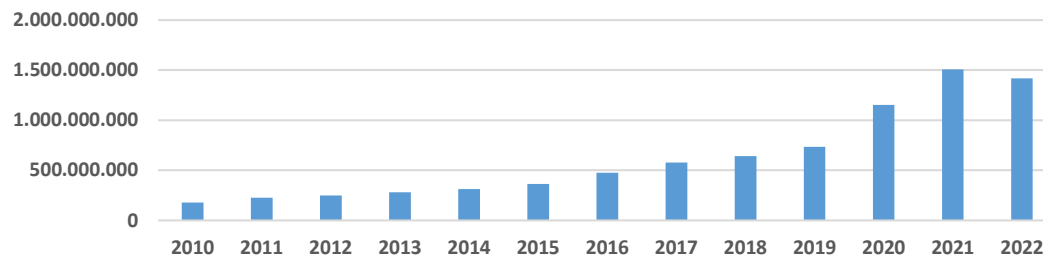
Um er ræða smáhús, stakar íbúðir, herbergi og samliggjandi íbúðir og að auki er boðið upp á gistingu í neyðarskýlum.

Einstaklingar með tvígreiningar geta þar að auki sótt um þjónustu í málaflokki fatlaðs fólk gg notendur sem að eru í virkri endurhæfingu eftir að hafa lokið vímuefnaeðferð geta sótt um áfangaheimili.

Vettvangs og ráðgjafarteymið veitir þjónustu til einstaklinga í ofantöldum úrræðum og aðstoðar fólk sem er heimilislaust og/eða með vímuefnavanda og geðvanda. Teymið veitir einstaklingsmiðaða ráðgjöf og stuðning á vettvangi og í búsetu.

Samkvæmt fjárhagsáætlun 2023–2027 er gert ráð fyrir að rekstur búsetuúrræðanna nemi árlega um 1.600 m.kr.

Heimilislausir - þróun kostnaðar 2010- sept. 2022



Úrræði fyrir heimilislausa	Áætlun C 2023
<b>Málaflokkur heimilislausra með miklar og flóknar þjónustuparfir</b>	
H 121	107,054,000
N 74	97,184,000
Vettvangs og ráðgjafarteymi	172,361,000
Smáhús G (innri leiga)	10,919,803
Samtals	387,518,803
<b>Neyðarskýli</b>	
Gistiskýlið L 48	234,211,000
Neyðarskýlið G 1a	158,770,000
Konukot	128,899,000
Samtals	521,880,000
<b>Áfangaheimili</b>	
M 18	28,294,000
Brautin - S	29,619,000
N65	24,300,000
Áfangaheimili - styrkir	10,682,000
SÁÁ - Vin	30,680,000
SÁÁ samningur	20,480,000
Samtals	144,055,000
<b>Húsnæði fyrir fatlað fólk með virkan vímuefnavanda</b>	
Íbúðakjarni H 79	270,457,000
Herbergjasambýlið M 20	276,133,999
Samtals	546,590,999
<b>Samtals úrræði fyrir heimilislausa</b>	<b>1,600,044,802</b>



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.11 Húsnæði og þjónusta fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd

#### Umsækjendur um alþjóðlega vernd

Reykjavíkurborg þjónustar umsækjendur um alþjóðlega vernd með samningi við Vinnumálastofnun. Samningurinn kveður meðal annars á um að Reykjavíkurborg sjái fólki fyrir húsnæði og framfærslu. Samningurinn hljóðar upp á þjónustu við 220 einstaklinga með möguleika á fjölgun upp í 300 einstaklinga. Börn hafa að jafnaði verið um fjórðungur af heildinni en nú í október eru þau um þriðjungur, stærsti hlutinn er undir 6 ára aldri.

Sérstakt teymi starfsmanna þjónustar og styður umsækjendur. Haustið 2022 er Reykjavíkurborg með um **58** íbúðir fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd sem ýmist eru leigðar á frjálsum markaði, í eigu Reykjavíkurborgar eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Sú breyting hefur orðið á að þegar einstaklingar fá stöðu flóttamanns og er í þjónustu Reykjavíkurborgar þá gefst kostur á að vera lengur í húsnæðinu, allt að 8 vikur.

Í október eru um 230 einstaklingar í búsetuúrræðunum.

#### Samræmd móttaka flóttafólks

Í gildi hefur verið samningur við Félagsmálaráðuneytið um samræmda móttöku flóttafólks sem kvað á um þjónustu og stuðning við allt að 500 einstaklinga sem fengið hafa alþjóðlega vernd. Nú standa yfir yfir viðræður um endurnýjun samningsins. Til skoðunar er fjölgun einstaklinga í þjónustu vegna aukins fjölda flóttamanna.

Hluti af þjónustunni felst í umfangsmiklum húsnæðisstuðningi.

Þar sem notendahópurinn er fjölbreyttur þarf að taka mið af einstaklingsbundnum húsnæðisþörfum hvers og eins og hverrar fjölskyldu.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stokkunum fyrir nokkrum árum. Þegar hafa verið afhentar **110** af yfir **700** íbúðum sem áætlað er að reisa en Þorpið-Vistfélag er að ljúka sínu verkefni í Gufunesi. Framkvæmdir eru nýhafnar í hjá Urðarseli í Úlfarsárdal og Hoffelli í Gufunesi. Lóð Vaxtahúsa við Sjómannaskóla er byggingarhæf og framkvæmdir hefjast von bráðar.

Næstu byggingarhæfu lóðir verða væntanlega við Bryggjuhverfi.

Á árinu 2022 hefur Reykjavíkurborg úthlutað lóðum fyrir 140 íbúðir í Skerjafirði I og fyrir 115 íbúðir í Bryggjuhverfi III. Á næsta ári er áætlað að úthluta lóð á Kjalarnesi undir 20 íbúðir.

#### Tryggt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

Verkefnið um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið hluti af Húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá júní 2017. Níu samstarfsaðilar, valdir í gegnum opið samkeppnisferli, taka þátt og þróa hagkvæmt húsnæði. Áherslur borgarinnar um hagkvæmt húsnæði falla vel að skilyrðum um [hlutdeildarlán](#) sem tóku gildi haustið 2020.

#### Borgin tryggir hag kaupenda

Reykjavíkurborg bindur lóðaúthlutun ákveðnum skilyrðum til að ágóði lóðaúthlutunar skili sér til kaupendanna, ungs fólks og fyrstu kaupenda. Með þinglýsingu kvaða á íbúðirnar eru settar skorður fyrir því að íbúðir hækki í verði umfram vísitölu.



Þorpið (aftar) og Hverfið Gufunes (fremst)  
Hönnun: Yrki arkitektar og Teiknistofa arkitekta

Mynd: SIGOSIG



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

#### Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Framkvæmdir hófust við Jöfursbás 11 síðsumars 2020. Búið er að afhenda fyrstu **110** íbúðirnar og áætlað að afhenda síðustu **27** íbúðirnar í nóvember 2022. Yrki arkitektar hönnuðu.

#### Hverfið Gufunes í Gufunesi

Félagið Hverfið Gufunes byggir nú fyrstu **14** íbúðirnar af **65** við Jöfursbás 9 og er áætlað að verki ljúki 2024. Teiknistofa arkitekta hannaði og verða húsin þrjár hæðir og ris úr norskum timbureiningum.

#### Vaxtarhús við Sjómannaskólareit

Félagið Vaxtarhús mun byggja **60** íbúðir á reitnum við Háteigsveg 35. Deiliskipulag er samþykkt og er lóðin byggingarhæf. Arkitekt er Rafael Pinho.

#### Urðarsel í Úlfarsárdal

Í Leirtjörn hafa fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla hafið byggingu **52** íbúða fjölbýlishúss í þremur kjörnum með bílastæðageymslu.



Urðarsel við Rökkvatjörn 2 – hönnun: Arkþing Nordic



Vaxtarhús við Sjómannaskóla – hönnun: Rafael Pinho





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur

---

#### HOOS í Skerjafirði

Unnið er að þróun íbúða í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar undir merkjum Hoos sem fengu úthlutað lóð á vordögum 2022. Deiliskipulag er samþykkt eftir er að gera lóðina byggingarhæfa.

#### Investis á Kjalarnesi

Félagið Investis ehf. hyggst byggja eininga- eða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsnanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum.

#### Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofa arkitekta, vinnur að þróun á reit við Veðurstofuna. Skipulagsvinna fer af stað á næstunni.

#### Bryggjuhverfi III

Sedrus og Modulus áforma uppbyggingu á reitum G og D í Bryggjuhverfi III. Verið er að gera lóðirnar byggingarhæfar sem ætti að gerast á 4 ársfjórðungi 2022 eða þeim fyrsta 2023.



Lóðir Sedrus og Modulus í Bryggjuhverfi



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.12 Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur – forsaga sóknarátaksins

**Í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur sem samþykkt var í borgarstjórn í júní 2017 voru fyrst tilgreindar tillögur um ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur.**

Til að vinna að þeim var stofnaður starfshópur skv. erindisbréfi borgarstjóra og stóð hann árið 2017 fyrir hugmyndaleit að lausnum fyrir hagkvæmt húsnæði. Í apríl 2018 samþykkti borgarráð að leggja fram lóðir fyrir verkefnið og í framhaldinu var efnt til sóknarátaks með það að markmiði að byggja rúmlega **500** íbúðir.

Alls bárust 68 tillögur og voru þær kynntar í mars 2019. Í framhaldinu var auglýst eftir samstarfsaðilum og skiluðu 16 hópar inn gögnum. Þeir kynntu hugmyndir sínar haustið 2018 og að loknu mati samþykkti borgarráð í byrjun nóvember 2018 að ganga til samninga við níu stigahæstu aðilana sem vinna ötullega að sínum verkefnum.





## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2022

Borgarráð hefur í nokkrum áföngum frá því í nóvember 2016 samþykkt að veita stofnstyrki vegna uppbyggingar og kaupa á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík fyrir alls 2.132 íbúðir sem eru að áætluðu stofnvirði rúmlega 66 milljarðar króna. Stofnframlag Reykjavíkurborgar vegna þeirra nemur tæpum 8,6 milljörðum króna.

#### Stofnstyrkir vegna félagslegs húsnæðis

Í fjárhagsáætlun fyrir árið 2023 er gert ráð fyrir að framlag Reykjavíkurborgar vegna stofnframlaga nemi rúmum 2,2 milljörðum króna. Í fimm ára fjárhagsáætlun 2022–2026 er gert ráð fyrir að heildarframlag borgarinnar vegna stofnframlaga nemi rúmum 7,4 milljörðum króna.

í mkr	2016-2022
Bjarg	3.415
Félagsbústaðir	2.450
Nauthólsv 83 / námsmannaíbúðir	326
Nauthólsv 85 / námsmannaíbúðir	348
Nauthólsv 87 / námsmannaíbúðir	491
Brynja	720
Byggingarfélag námsmanna hses	177
Stakkahlíð hses	344
Leigufélag aldraðra hses	204
Arnrún íbúarfélag hses.	50
Andrastaðir	28
<b>Samtals</b>	<b>8.553</b>



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.13 Stofnframlög Reykjavíkurborgar 2016–2022

#### Reglur um stofnframlög

Reglur um stofnframlög Reykjavíkurborgar voru samþykktar í borgarráði 29. september 2016. Þar er m.a. fjallað um markmið og gildissvið, kröfur til umsækjenda, kröfur um gæði umsókna og gögn sem skulu fylgja umsóknum, mat og afgreiðsla á umsóknum, ákvæði um greiðslu stofnframlaga og kvaðir.

- [Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Reykjavíkurborgar um stofnframlög](#)
- [Umsóknarvefur Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um stofnframlög](#)

#### Nánar um stofnframlög

Í samræmi við lög um almennar íbúðir sem samþykkt voru á Alþingi 2. júní 2016 skulu ríki og sveitarfélög veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þau sem þurfa, þ.m.t. námsmenn, ungt fólk, aldrað fólk, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

- Borgarráð samþykkti í september 2018 og október 2019 að veita sérstök hlutafjárframlög í því skyni að vinna að markmiði meirihlutasáttmála borgarstjórnar um að fjölga félagslegum íbúðum um **500** á kjörtímabilinu.
- Samþykkt var að borgarsjóður veiti sérstök hlutafjárframlög til uppbygginga félagslegra leiguíbúða sem nemi **4%** af stofnverði þeirra, sem komi til viðbótar **12%** stofnframlagi borgarsjóðs og **22% (18%+4%)** framlagi ríkisins í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun
- Gert er ráð fyrir að viðtakendur slíkra stofnframlaga geti verið almenn íbúðafélög, sveitarfélög þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélags, leigufélög í eigu sveitarfélaga sem og önnur leigufélög sem starfandi eru og uppfylla skilyrði nógildandi 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál til þess að fá lán með niðurgreiddum vöxtum.
- Stofnframlag sveitarfélags getur t.d. verið í formi lóðar eða niðurfellingar gatnagerðargjalda eða annarra gjalda sem greiða ber til sveitarfélags.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

#### Grænt húsnæði framtíðarinnar

Húsnæðismál eru eitt mikilvægasta verkefni samtímans en mikil og nauðsynleg uppbygging íbúðarhúsnæðis skilur eftir sig djúpt kolefnisfótspor. Til að breyta því þarf nýjar grænar lausnir, hugsun og hugmyndir en hluti Græna plansins snýst einmitt um að takast á við þessa áskorun og fjölga vistvænni byggingum í borginni. Til að styðja við þá þróun hefur Reykjavíkurborg ákveðið að leggja til lóðir í samkeppni um Grænt húsnæði framtíðarinnar á sérlega hagstæðu verði.

Verðið býðst einungis umsækjendum með metnaðarfull verkefni hvað varðar sjálfbærni og losun gróðurhúsalofttegunda.

Verkefnið tekur mið af aðalskipulagi og loftslagsáætlun og horfir heildrænt á efnahagsega-, samfélagslega og umhverfislega sjálfbærni.

Auglýst var eftir tillögum að vistvænni húsnæðisþróun á þessum fimm lóðum að Arnarbakka 6, Völvufelli 13-23, Völvufelli 43, Frakkastíg 1 og Veðurstofureit í Reykjavík. Vinningsteymi voru fundin af samkeppnisdómnefnd fyrir hverja lóð fyrir sig. Samningar við teymi eru í vinnslu.



Waldorfsskóli í Sólétúni, Basalt Arkitektar.



## 3. Hagkvæm og vistvæn húsnæðisuppbygging

### 3.14 Vistvænni mannvirkjagerð

#### Reinventing Cities

Reinventing Cities er alþjóðleg samkeppni þar sem kallað er eftir framúrskarandi hugmyndum að uppbyggingarverkefnum, frá sjónarmiði borgarþróunar og loftslags- og umhverfismála.

Samkeppnin hvetur til hugmynda sem sýna fram á skapandi hugsun og bjarta framtíðarsýn með grænna og vistvænna borgarumhverfi í huga. Reykjavíkurborg bauð fram tvær lóðir í samkeppnina árið 2020 að Sævarhöfða 31 og Gufunesbryggju. 2018 voru lóðir við Lágmúla og Malarhöfða boðnar fram.

Samkeppni er lokið fyrir allar lóðir og vinningstillögur fundnar. Unnið er á mismunandi stigum skipulagsferils að því að raungera hugmyndirnar.

Við Lágmúla 2 er gert ráð fyrir **100** íbúðum með deiliíbúðafyrirkomulagi. Skipulag er í vinnslu.

Við Ártún er gert ráð fyrir allt að **250** íbúðum. Deiliskipulag er langt komið.



Reinventing Cities, Sævarhöfða. VSÓ ráðgjöf, Reiulf Ramstad Architects, Mstudio, Sigríður Ólafsdóttir og Gríma architects.



## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.1 Kraftmikil uppbygging

#### Uppbygging íbúða í Reykjavík á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar hefur verið mjög kraftmikil undanfarin ár

Húsnæðisáætlunin tilgreinir hvar uppbygging íbúðarhúsnæðis verður í borginni næstu árin, skilgreinir skipulagsstöðu uppbyggingarreitanna og hversu stór hluti uppbyggingarinnar verður á vegum húsnæðisfélaga.

Uppfærð áætlun haustið 2022 telur yfir **26.414** íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga í borginni í dag yfir **58.318**.\*

Frá því að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar var fyrst gefin út árið 2017 hafa mörg þúsundir íbúða verið teknar í notkun í borginni með tilheyrandi íbúafjölgun.



Frá Vogabyggð í Reykjavík. Mynd: SIGOSIG



## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.1 Kraftmikil uppbygging

#### Mikil uppbygging síðustu ár sterkar forsendur fyrir áframhaldandi uppbyggingu

Á þeim tíma sem liðinn er frá því húsnæðisáætlun var fyrst lögð fram vorið 2017 hefur mikill gangur verið í uppbyggingu húsnæðis í borginni. Fjöldi svæða hefur færest á milli þeirra fjögurra flokka sem skilgreindir eru í húsnæðisáætlun; Svæði í uppbyggingu, samþykkt deiliskipulag, svæði í skipulagsferli og þróunarsvæði.

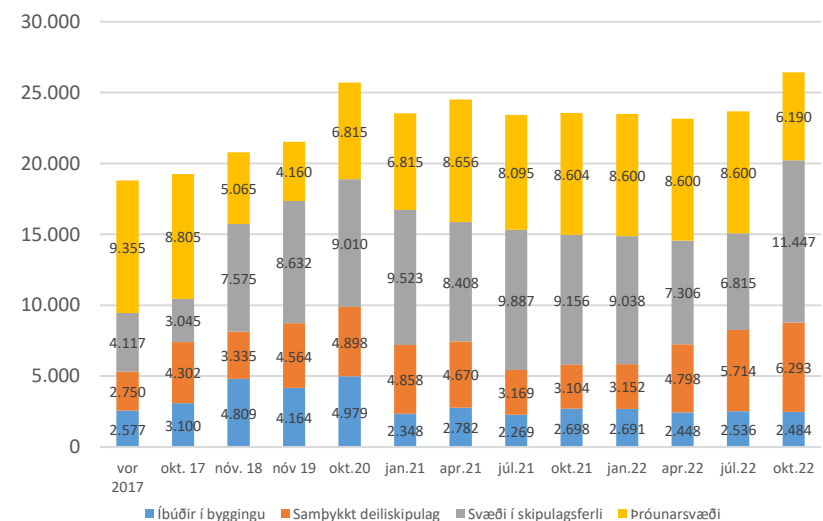
#### Góður gangur í byggingarframkvæmdum

Haustið 2022 eru **2.484** íbúðir í byggingu í Reykjavík sem er svipað magn og hefur verið frá því í janúar 2021. Á sama tíma hefur íbúðum sem byggja má á lóðum með samþykktu deiliskipulagi fjölgað mikið en þær eru nú **6.293**.

- Íbúðir á svæðum í skipulagsferli eru **11.447**.
- Íbúðum á þróunarsvæðum fækkar, úr **8.600** sumarið 2022 niður í **6.190** haustið 2022 sem skýrist af stórum verkefnum, m.a. Keldum, sem færast á skipulagsstig.

Á framtíðarsvæðum er áætlað að hægt verði að byggja hátt í **12.113** íbúðir til viðbótar við þær sem þegar eru í húsnæðisáætlun. Íbúðir innan húsnæðisáætlunar og á framtíðarsvæðum eru því um **38.500**, sem er um 66% af núverandi íbúðarhúsnæði borgarinnar.

Þessi þróun undirstrikar að áfram verður byggt upp af krafti í borginni á næstu árum og að ötullega er unnið hjá borginni að koma íbúðum í gegnum skipulagsferli svo uppbygging geti hafist.





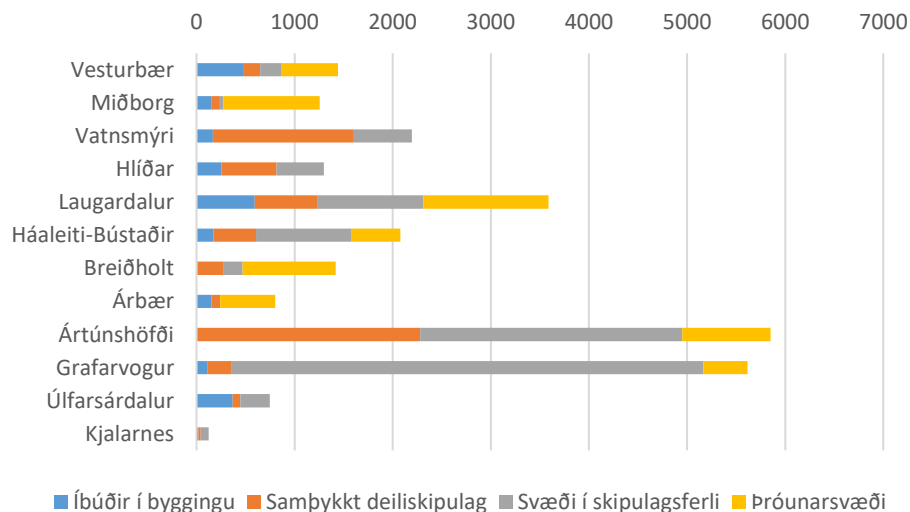


## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.1 Kraftmikil uppbygging

#### Þéttari byggð og öflugri hverfi uppbygging að færast austar

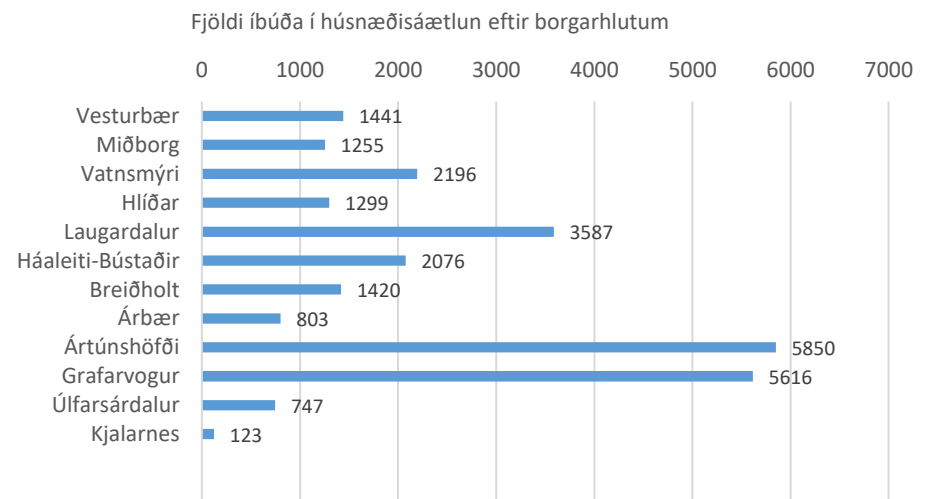
Ártúnshöfðinn er stærsta svæðið í húsnæðisáætlun með tæplega **6.000** íbúðir. Þar mun rísa fyrsta heildstæða græna borgarhverfi Reykjavíkur, byggt samkvæmt alþjóðlegum viðmiðum um sjálfbærni. Framkvæmdir eru hafnar í hluta Bryggjuhverfis og deiliskipulag er samþykkt á Krossamýrartorgi. Skipulag er langt komið fyrir svæði II - Voga



Næst á eftir kemur Grafarvogurinn þar sem Keldur eru nú skráðar í skipulagsferli. Laugardalur og nærliggjandi svæði með **3.500** íbúðir, Háaleiti-Bústaðir með yfir **2.000** íbúðir og Vatnsmýrin með tæplega **2.200** íbúðir.

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur felur í sér þéttingu byggðar og hverfa borgarinnar sem stuðlar að aukinni sjálfbærni hverfanna og borgarinnar allrar.

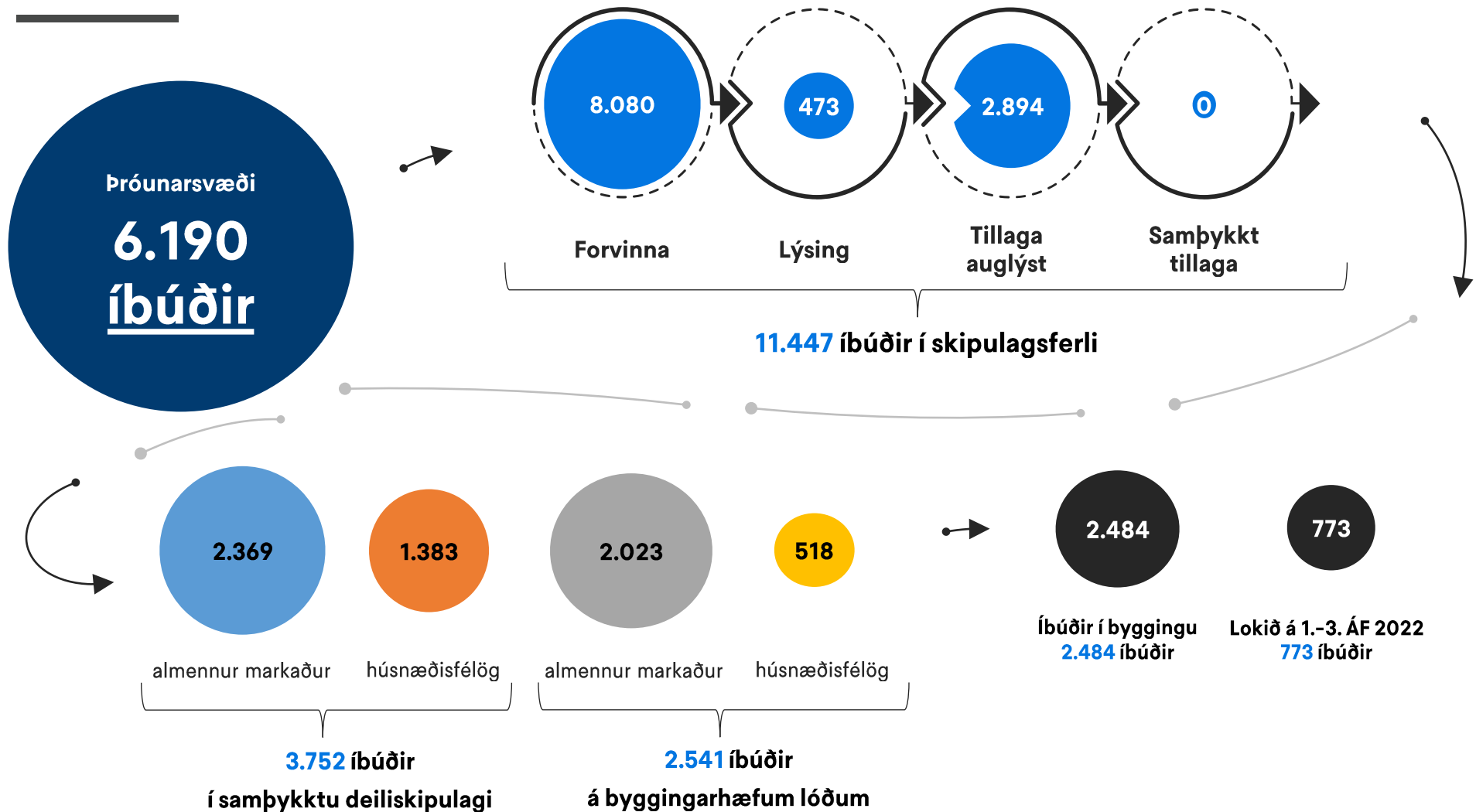
Á síðustu árum hefur mikið verið byggt vestar í borginni en nú er uppbyggingin að færast austar.





## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.3 Þróun húsnæðisáætlunar





## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.4 Nýjar íbúðir á markað

Alls hefur verið lokið við **773** nýjar íbúðir á fyrstu 9 mánuðum ársins 2022, 240 á 3. ársfjórðungi, **171** á 2. ársfjórðungi og **362** á 1. ársfjórðungi.

Hér er miðað við að verkefni hætti að telja sem „íbúðir í byggingu“ þegar búið er að afhenda meira en **90%** af íbúðum á reitnum

Út frá núverandi vitneskju um áætluð verklok gætu um **500** íbúðir klárast á síðasta fjórðungi ársins 2022. Heildarfjöldi nýrra íbúða 2022 yrði þannig um **1.200** sem er svipað og 2021 þegar **1.252** nýjar íbúðir voru skráðar.

Verkefni	Ársfjórðungur	Markaður	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	1	77	0
Árland 10	1	0	6
Bátavogur 1	1	0	74
Beimabryggja 40	2	0	15
Ellidabraut 4-10	1	62	21
Gjúkabryggja 2	2	0	7
Gjúkabryggja 4	2	0	10
Gjúkabryggja 6	3	0	15
Grensásvegur 1D & 1E (Reitur A)	1	48	2
Hagasel 23	3	0	7
Haukdælbraut 86	3	1	0
Hlíðarendi C-1	3	27	0
Hlíðarendi C-2 – Smyrilshlíð 12	3	15	0
Hlíðarendi C-3 – Smyrilshlíð 14	3	14	0
Hlíðarendi D (Reitur B)	3	29	0
Hverfisgata 86a og 88	3	3	0
Jöfursbás 11A	2	0	24
Jöfursbás 11D	2	0	25
Jöfursbás 11E	2	0	16
Klausturstígur 4	3	0	17
Klausturstígur 6	2	0	11
Norðurbrún 2	2	7	0
Rökkvatjörn 3	1	0	6
Skógarvegur 8	2	37	0
Skyggnisbraut 1	2	19	0
Stakkahlíð 3-5	3	0	50
Súðarvogur 2	3	62	0
Tangabryggja 1-3	1	0	29
Tangabryggja 5	1	0	16
Tangabryggja 7	1	0	16
Tindasel	1	0	5
	Alls:	<b>401</b>	<b>372</b>
	Heildarfjöldi:		<b>773</b>



## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 2.484 íbúðir í byggingu við lok 3. ársfjórðungs 2022

Íbúðir í byggingu	Markaður	Húsnæðisfélög
Arkarvogur 2-15	85	0
Bergþórugata 18	0	3
Bolholt 7-9 (Háaleitisbraut 1)	38	9
Borgartún 6 og 24	53	15
Brautarholt 4-4a og 18-20	79	1
Dunhagi 18-20	21	0
Döllumgata (5 verkefni)	5	0
Einarsnes 66b	1	0
Fjólugata 19	2	0
Friggjarbrunnur 31-33	2	0
Furugerði 23 – Bústaðavegur	30	0
Gefjunarbrunnur 10, 11, 14, 15 og 16	10	0
Gerðarbrunnur 1, 13, 16, 18, 34, 46, 48 og 52	8	0
Gissurargata 1, 2 og 7	3	0
Grensásvegur 1 (B, C & D)	119	12
Grettisgata 9a og 9b	4	0
Gæfuttjörn 4-6 (Reitur G við Leirtjörn)	16	0
Hallgerðargata 1 (E reitur) og 18	84	0
Haukdælbraut 1, 13, 44, 46, 68, 88, 92, 116	8	0
Héðinsgata 8	0	2
Héðinsreitir-Seljavegur 2 og Vesturgata 64	254	0
Hlíðarendi C og D	168	0
Hólaland	0	7
Hótel Saga – Félagstofnun stúdenta	0	112
Hraunberg 4	0	5
Hraunbær 133 og 143	58	64
Hverfisgata 90 og 100	9	0
Iðunnarbrunnur 11	2	0
Jarpstjörn 1-3 og 2-4	34	0
Jarpstjörn 5-11, 6-14, 13-17, 16-20 og 19-27	20	0
Jöfursbás 7, 9 og 11B	73	41
Jöldugróf 6	1	0
Jörfagrund 54-60	13	0
Kirkjustétt 4	19	0
Kuggavogur 2 og 26	103	4
Laugavegur 35 (Vatnsstígsreitir), 50 og 51	32	0

Íbúðir í byggingu (framhald)	Markaður	Húsnæðisfélög
Lautarvegur 10, 12, 20, 22, 26 og 28	13	0
Lindargata 44	0	10
Lofnarbrunnur 30, 32 og 34	3	0
Njálsgata 60	8	0
Rofabær 7-9	31	0
Rökkvatjörn 1 - Jarpstjörn 2-4, Gæfuttjörn 10-14	58	0
Skyggisbraut 13-15	16	0
Rökkvatjörn 2, 5-11, 6-8 og 10-16	78	0
Sifjarbrunnur 7, 28, 30 og 32	4	0
Silfratjörn 11-15, 14-18, 20-24 og 6-12	7	6
Skipholt 1 og 5	36	0
Skógarhlíð 22 (Þóroddsstaðir)	4	0
Skógarvegur 4 og 10 (Sléttuvegur 25-27)	0	87
Skólavörðustígur 36	2	0
Skúlagata 26 - Vitastígur 3	29	0
Skyggisbraut 3, 5 og 7 (G - Leirtjörn, 3 verkefni)	39	0
Snorrabraut 60	35	0
Sólvallagata 79 (Steindórsreitir/Grandatorg)	77	7
Starmýri 2A	20	0
Stefnisvogur 2	71	0
Stjörnugróf 11	0	6
Sundlaugavegur 24	1	0
Súðarvogur 9 og 11	29	17
Urðarbrunnur (27 verkefni)	53	0
Urðarstígur 16A	1	0
Úlfarsbraut 6-8, 14, 100, 106 og 112	13	0
Vatnsholt 1-3	0	51
Vatnsstígur 4 (Vatnsstígsreitir)	13	0
Vesturgata 67	0	6
Vigdísarlundur/Fossvogsvegur 8	15	0
Vitastígur 7	3	0
Víðimelur 29	5	0
Pverholt 13-15	37	1
Samtals	2.018	466
Heildarsumma	2.484	

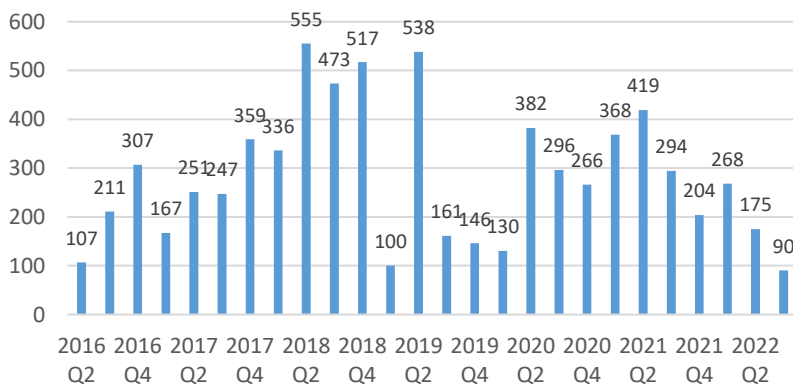


## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.5 Byggingarheimildir og upphaf framkvæmda

#### Byggingarleyfi gefin út fyrir 533 íbúðum á árinu

- Byggingarfulltrúi gaf út byggingarleyfi fyrir **268** íbúðum á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Á öðrum ársfjórðungi samþykkti hann áform um uppbyggingu á **175** íbúðum og **90** á þeim þriðja.
- Alls hafa því verið samþykkt áform um **533** íbúðir á árinu

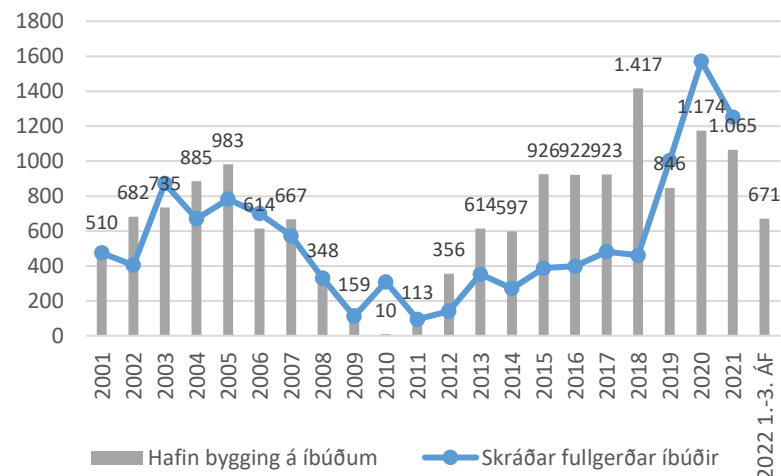


Samþykkt áform

Heimild: Byggingarfulltrúinn í Reykjavík

#### Framkvæmdir hafnar við 671 íbúð á árinu

- Framkvæmdir hófust við byggingu **265** íbúða á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Á öðrum ársfjórðungi hófust framkvæmdir við **177** íbúðir og **229** á þeim þriðja.
- Alls hefur því verið hafist handa við **671** íbúð á árinu.



Hafin bygging á íbúðum

Skráðar fullgerðar íbúðir

2022 1.-3. ÁF



Sambýkktar  
byggingarheimildir

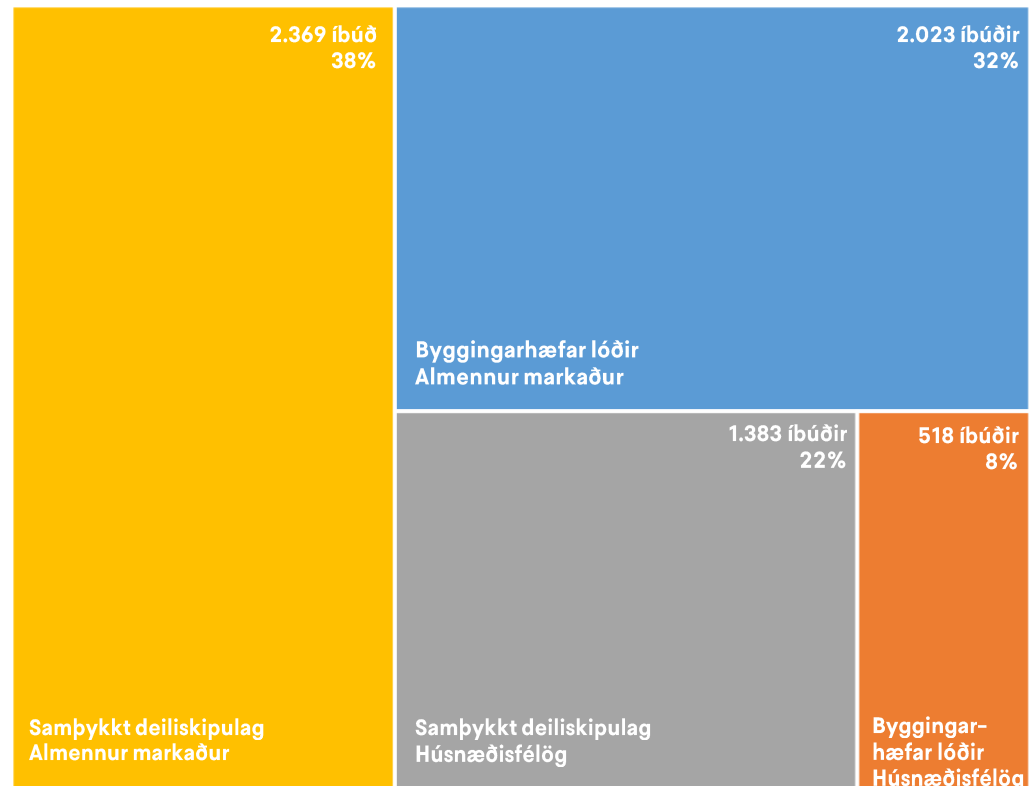
Við lok 3. ársfjórðungs var til samþykkt deiliskipulag fyrir lóðir þar sem byggja má **6.293** íbúðir

- Þar af eru **2.023** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar almennum markaði
- Þá eru **518** íbúðir á lóðum sem eru byggingarhæfar og ætlaðar húsnæðisfélögum eða hagkvæmu húsnæði

Alls eru því **2.541** íbúðir á byggingarhæfum lóðum – eða rúm **40%** þeirra íbúða sem eru á lóðum með samþykktum byggingarheimildum

## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### Heimild fyrir **6.293** íbúðum í deiliskipulagi – þar af **2.541** á byggingarhæfum lóðum





## 4. Áætlanir um uppbyggingu

Til eru byggingarhæfar lóðir þar sem byggja má **2.541** íbúð

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Brekknáás 6 (Vindás)	0	6
Brekknáás/Vindás	0	60
Dugguvogur 4	20	0
Dugguvogur 42	27	0
Fríggjarbrunnur 39-41	2	0
Frostaskjól (KR-svæði)	80	20
Grandavegur 47	2	0
Grettisgata 5	1	0
Gufunesvegur 32	72	0
Gufunesvegur 36	29	0
Hallgerðargata 20 (Kirkjusandur – I reitur)	0	42
Haukdælbraut 40	1	0
Háaleitisbraut 1	22	7
Háteigsvegur 59 (Vatnsholt)	0	8
Heklureitir A – Laugavegur 168	73	18
Heklureitir B – Laugavegur 170	92	23
Heklureitir C – Laugavegur 172	69	17
Heklureitir D – Laugavegur 174	80	20
Heklureitir E – Laugavegur 174A	57	14
Héðinsreitir – Vesturgata 64 (2. áfangi)	58	0
Hlíðarendi A – Arnarhlíð 3	64	3
Hlíðarendi G – Haukahlíð 2	148	37
Hlíðarendi H – Haukahlíð 4	148	37
Hverfisgata 98	6	0
Jöfursbás 5 (matshluti 1)	27	0
Jöfursbás 5 (matshluti 2)	23	0
Jöfursbás 5 (matshluti 3)	25	0
Jöfursbás 9	0	48
Kleppsmýrarvegur 6	51	0
Kleppsmýrarvegur 8	28	0
Leirtjörn	10	3

Lóð	Almennar	Húsnæðisfélög
Njálsgata 36	3	0
Njörvasund 21	1	0
Nýlendugata 21 og 21a	6	0
Orkureitir A – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	56	14
Orkureitir B – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	85	21
Orkureitir C – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	90	23
Orkureitir D – Suðurlandsbraut 34/Ármúli 31	118	29
Óðinsgata 19	1	0
Selásbraut 130	0	12
Selásbraut 132	0	12
Sigtúnsreitir (austur)	50	0
Sigtúnsreitir (vestur)	50	0
Silfratjörn 5, 7 og 9	3	0
Skyggnisbraut 21-23	0	36
Snorrabraut 54	32	7
Snorrabraut 85	1	0
Starmýri 2A	0	0
Stefnisvogur 1	51	0
Stefnisvogur 12	68	0
Stefnisvogur 24	70	0
Stefnisvogur 36	63	0
Urðarbrunnur 96 og 98	2	0
Úlfarsárdalur – Sunnan Skyggnisbrautar	23	0
Vesturberg 78	1	0
Vitastígur 9 og 9a	5	0
Vogabyggð I	0	0
Vogabyggð II	16	0
Þengilsbás 3	13	0
Samtals:	2.023	518
Heildarsumma		2.541



## 4. Áætlanir um uppbyggingu

Deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir lóðir þar sem byggja má **3.752** íbúðir

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Arnarbakki 2	0	26
Arnarbakki 4	0	39
Arnarbakki 6	25	0
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði (Lóð 3)	110	30
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði (Lóð 8)	128	32
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 9 (Lóð 12B)	44	10
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 15 (Lóð 12A)	92	23
Ártúnshöfði I – Breiðhöfði 27 (Lóð 11)	65	15
Ártúnshöfði I – Eirhöfði 1 (Lóð 7)	120	30
Ártúnshöfði I – Eirhöfði 7 (Lóð 2)	88	22
Ártúnshöfði I – Eldshöfði/Steinhöfði (Lóð 5)	84	21
Ártúnshöfði I – Eldshöfði/Svarthöfði/Steinhöfði (6)	96	24
Ártúnshöfði I – Stálhöfði 1 (Lóð 1)	116	29
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Breiðhöfði/Stórhöfði (9A)	2	8
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9B)	120	30
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Stórhöfði (Lóð 9C)	112	28
Ártúnshöfði I – Steinhöfði/Svarthöfði (Lóð 10A)	0	90
Bryggjuhverfi III	517	0
Drafnarfell 2-4	5	0
Drafnarfell 14-18	12	0
Eddufell 2-4	14	0
Einarsnes 130	0	140
Frakkastígur 1	20	0
Gjúkabryggja 4 (Reitur D)	0	110
Gjúkabryggja 6 (Reitur G)	0	84
Háteigsvegur 35 (Vatnsholt)	0	60
Hlíðarendi I – Haukahlíð 6	0	70
Kjalarnes – Grundarhverfi	13	0
Nauthólsvegur 79	65	0
Nauthólsvegur 87	0	168
Otursnes 62	0	110

Lóð	Markaður	Húsnæðisfélög
Reginsnes 10	0	95
Skektuvogur 1	82	20
Skerjafjörður I	345	0
Vatnsstígur 10-12 (og Lindargata 42-46)	0	11
Völvufell 1-11	12	0
Völvufell 13-23	12	0
Völvufell 25-35	12	0
Völvufell 37	0	50
Völvufell 43	40	0
Völvufell 45	6	0
Yrsufell 2A	12	0
Samtals:	2.369	1.383
Heildarsumma		3.752





## 4. Áætlanir um uppbyggingu

### 4.8 Íbúðir í deiliskipulagsferli

- Við lok 3. ársfjórðungs 2022 voru alls **11.447** íbúðir í deiliskipulagsferli og þar af **3.620** ætlaðar húsnæðisfélögum eða tæp **32%**
- Íbúðum á lóðum í deiliskipulagsferli fjölgar mikið milli ársfjórðunga og munar mestu um nýtt svæði við Keldur sem gæti borið allt að **3.500** íbúðir
- Á 3. ársfjórðungi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda samþykkt skipulag á lóðum þar sem bygga má **565** íbúðir

#### 1. Forvinna

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði V	188	562
Borgarspítali	63	187
Gufunes – 2. áfangi	125	375
Gufunes – 1C	0	370
Háaleitisbraut – Miklabraut	48	0
Keldur	1.500	2.000
Korpa II – Korpúfsstaðir	29	86
Kringlan 1	74	296
Laugavegur – Holt 1	50	150
Laugavegur 105	0	36
Laugavegur 159	0	8
Loftleiðir	100	300
Rangársel	50	50
Safamýri	75	125
Skeifan	64	186
Sóleyjarrimi	0	100
Suðurfell	50	50
U-Reitur (BSÍ)	150	50
Veðurstofuhæð	100	150
Vogabyggð III	75	225
pverholt 18	0	33

Samtals: 2.741 5.339

8.080

#### 2. Lýsing

	H	A
Borgarholtsreitur	0	50
Bræðraborgarstigur 1-5	1	22
Lágmúli 2	0	100
Leirtjörn vestur	185	115

Samtals: 186 287

473

#### 3. Tillaga auglýst

Verkefni	H	A
Ártúnshöfði – Vogur (Svæði II)	510	1.410
Borgartún 34-36	5	95
Eggertsgata – stúdentagarðar	4	0
Sóltún 2-4	16	63
Vesturbugt	60	130
Kjalarnes – Grundarhverfi	20	61
Kirkjusandur 2 (A-reitur)	55	170
Kirkjusandur (Reitur F)	23	92
Gufunes – 1B	0	180

Samtals: 693 2.201

2.894

#### 4. Tillaga samþykkt

Verkefni	H	A
	-	-

Samtals: - -

-

#### 5. Auglýst í B-deild 3/2022\*

Verkefni	H	A
KR svæðið – Frostaskjól 2-6	25	75
Laugavegur 168-174a - Hekla	100	363
Starmýri 2A	0	2

\*ATHUGIÐ AÐ ÞESSI DÁLKURTELSTEKKI MEÐ Í SAMTÖLU UM ÞAÐ SEM ER Í SKIPULAGSFERLI

Samtals: 125 440

565

Heildarfjöldi íbúða í deiliskipulagsferli: 11.447



## 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

### 5.1 Úthlutun Reykjavíkurborgar 2012–2023

#### Lóðaúthlutun eftir árum

Árið 2023 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 1.010 íbúðir.

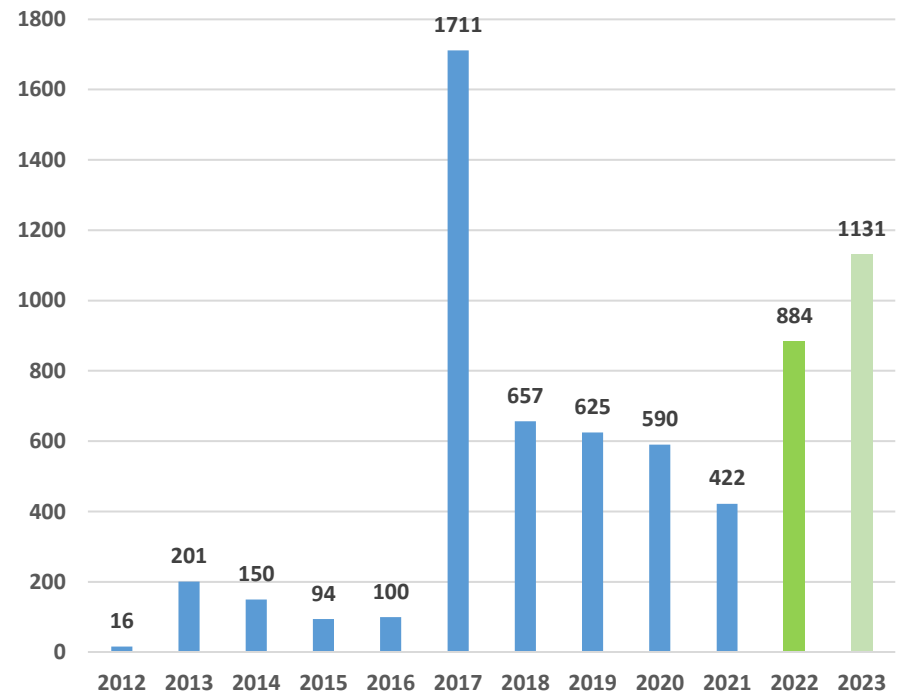
Árið 2022 er áætlað að Reykjavíkurborg úthluti lóðum undir 884 íbúðir en nú þegar hefur verið úthlutað lóðum undir 637 íbúðir.

Úthlutun áráanna 2017 til 2021 var sem hér segir:

- 2021 422 íbúðir
- 2020 590 íbúðir
- 2019 625 íbúðir, þar af 159 til húsnæðisfélaga
- 2018 657 íbúðir

Árið 2017 var svo metár en það ár var lóðum fyrir 1.711 íbúðir úthlutað.

Lóðaúthlutun Reykjavíkurborgar





# 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

## 5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023

Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir 1.131 íbúðir árið 2023

Það verður fjölbreytt framboð lóða sem borgin áætlar að úthluta á næsta ári. Mörg verkefni verða í Breiðholti í kjölfar hverfisskipulags. Önnur stór verkefni eru í Skerjafirði, Bryggjuhverfi og Gufunes.

- Lóðir fyrir 155 íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar
- Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á 390 íbúðum.
- Lóðir undir 586 íbúðir verða seldar í útboði.

Úthlutunaráætlun 2023

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / Hverfi	Ársfjórðungur	Hagkvæmt/ Grænt húsnæði	Húsnæðisfélag	Almennur markaður	Alls
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes	2023-ÁF3	20			20
Suðurfell	Ýmsir	Breiðholt	2023-ÁF3	25		75	100
Bryggjuhverfi III	Ýmsir	Ártúnshöfði	2023-ÁF2	110		11	121
Vesturbugt	Ýmsir	Vesturbugt	2023-ÁF2		74	110	184
Stekkjarbakki	Félagsbústaðir	Breiðholt	2023-ÁF1		12		12
Nauthólsvegur	Félagsbústaðir	Vantsmýri	2023-ÁF2		14		14
Haukahlíð 6	Bjarg	Hlíðarendi	2023-ÁF2		70		70
Háaleitisbraut- Miklabraut	Bjarg	Ármúli	2023-ÁF2		40		40
Rangársel	Bjarg og Búseti	Breiðholt	2023-ÁF3		100		100
Leirtjörn vestur	Ýmsir	Úlfársdalur	2023-ÁF4		50	50	100
Gufunes II	Auglýsing	Grafarvogur	2023-ÁF4		30	50	80
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	2023-ÁF3			31	31
Skerjafjörður I	Auglýsing	Vantsmýri	2023-ÁF3			209	209
Jórufell	Auglýsing	Breiðholt	2023-ÁF3			50	50
<b>Samtals 2023:</b>				<b>155</b>	<b>390</b>	<b>586</b>	<b>1.131</b>



# 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

## 5.2 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023-25

Árið 2021 setti Reykjavíkurborg fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúnsæði til að auka fyrirsjáanleika í lóðaúthlutunum. Sú áætlun hefur verið uppfærð árlega. Hér er yfirlit yfir úthlutun næstu þriggja ára.

Reitur / Lóð	Hverfi	2023			2024			2025		
		A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF
Nauthólsvegur	Vatnsmýri			14						
Haukahlíð	Vatnsmýri			70						
Frakkastígur	Miðborg									
Kjalarnes	Kjalarnes	31	20							
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði	11	110		201			122		
Völvufell	Breiðholt							30		50
Vesturbugt	Miðborg	110		74						
Vatnsstígur	Miðborg									
Háaleitisbraut-Miklabraut	Háaleiti-Bústaðir			40						
Skerjafjörður I	Vatnsmýri	209			156	123				
Suðurfell	Breiðholt	75	25							
Lágmúli	Háaleiti-Bústaðir					100				
Veðurstofuhæð	Hlíðar					120	60			
Jórufell	Breiðholt	50								
Stekkjabakki	Breiðholt			12						
Rangársel	Breiðholt			100						
Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur	50		50	50		50	50		50
Gufunes II	Grafarvogur	50		30	135		60	130		40
Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur				50					
Suðurrhólar	Breiðholt				50					
Safamýri	Háaleiti-Bústaðir				100		100	100		
Korpureitir	Grafarvogur				100		100	100		100
Skerjafjörður II	Vatnsmýri									
Suðurlandsbraut	Laugardalur					150				
Sóleyjarrimi	Grafarvogur									50
Kringlan	Háaleiti-Bústaðir									
U-reitur	Miðborg							100		100
Vogur	Ártúnshöfði							228		73
		<b>586</b>	<b>155</b>	<b>390</b>	<b>842</b>	<b>493</b>	<b>370</b>	<b>860</b>	<b>0</b>	<b>463</b>
		<b>1.131</b>			<b>1.705</b>			<b>1.323</b>		
		<b>2023</b>			<b>2024</b>			<b>2025</b>		

Úthlutunaráætlunin er með fjölbreytt úrval lóða um alla borg



# 5. Áætlun um lóðaúthlutanir og nýjar byggingaheimildir

## 5.3 Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2023–30

Árið 2021 setti Reykjavíkurborg fram 10 ára áætlun um úthlutun lóða undir íbúðahúsnæði til að auka fyrirsjáanleika í lóðaúthlutunum. Sú áætlun hefur verið uppfærð árlega.

Lóðum undir 3.536 íbúðir verður úthlutað til húsnæðisfélaga

Lóðum undir 1.406 íbúðir verður úthlutað í verkefni tengdum hagkvæmu húsnæði og grænum húsnæðislausnum

Lóðir undir 5.318 íbúðir verða seldar með útboðsfyrirkomulagi

### Úthlutunaráætlun 2023–30

Reitur / Lóð	Hverfi	2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		Samtals:								
		A	HF	A	HF	A	HF	A	HF	A	HF	A	HF	A	HF											
Sjómanskólareitur	Hlíðar																	70								
Úlfarsárdalur	Úlfarsárdalur																	111								
Vogabyggð	Laugardalur																	51								
Gufunes I	Grafarvogur																	160								
Vindás	Árbær																	67								
Arnarbakki	Breiðholt																	90								
Nauthólsvegur	Vatnsmýri		14															89								
Haukahlíð	Vatnsmýri		70															245								
Frakkastígur	Miðborg																	20								
Kjalarnes	Kjalarnes	31	20															51								
Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði	11	110	201				122		183	85							827								
Völvufell	Breiðholt							30	50									144								
Vesturbugt	Miðborg	110	74															184								
Vatnastígur	Miðborg																	12								
Háaleitisbraut–Miklabraut	Háaleiti–Bústaðir		40															40								
Skerjafjörður I	Vatnsmýri	209		156	123													693								
Suðurfell	Breiðholt	75	25															100								
Lágmúli	Háaleiti–Bústaðir				100													100								
Veðurstofuhæð	Hlíðar				120	60												180								
Jórufell	Breiðholt	50																50								
Stekkjabakki	Breiðholt		12															12								
Rangársel	Breiðholt		100															100								
Leirtjörn – Vestur	Úlfarsárdalur	50		50	50	50	50											300								
Gufunes II	Grafarvogur	50	30	135	60	130	40	100	40		10							595								
Hólmasund v/Holtavegs	Laugardalur			50														50								
Suðurrólar	Breiðholt			50														50								
Safamýri	Háaleiti–Bústaðir			100	100	100												300								
Korpureitir	Grafarvogur			100	100	100	100											400								
Skerjafjörður II	Vatnsmýri							160	65	150	82	89	79	81	13			719								
Suðurlandsbraut	Laugardalur				150													150								
Sóleyjarrimi	Grafarvogur						50											50								
Kringlan	Háaleiti–Bústaðir									100	50							150								
U-reitur	Miðborg					100	100											200								
Vogur	Ártúnshöfði					228	73	50	184		115	251	86	215	111	164	118	1595								
		<b>586</b>	<b>155</b>	<b>390</b>	<b>842</b>	<b>493</b>	<b>370</b>	<b>860</b>	<b>0</b>	<b>463</b>	<b>643</b>	<b>184</b>	<b>330</b>	<b>450</b>	<b>50</b>	<b>387</b>	<b>920</b>	<b>50</b>	<b>490</b>	<b>416</b>	<b>50</b>	<b>244</b>	<b>324</b>	<b>50</b>	<b>238</b>	<b>10.200</b>
		<b>1.131</b>			<b>1.705</b>			<b>1.323</b>			<b>1.157</b>			<b>887</b>			<b>1.460</b>			<b>710</b>			<b>612</b>			
		<b>2023</b>			<b>2024</b>			<b>2025</b>			<b>2026</b>			<b>2027</b>			<b>2028</b>			<b>2029</b>			<b>2030</b>			



## 6. Sérstækar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

### 6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

---

Með gildistöku [laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016](#) sem tóku gildi 1. janúar 2017 varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar af ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur vegna leigu á íbúðarhúsnæði er afgreiddur hjá sveitarfélögum. [Reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) voru samþykktar í borgarráði 10. nóvember 2016.

#### Stuðningur við efnaminni leigjendur

Markmið laga um húsnæðisbætur er að auka húsnæðisstuðning við efnaminni leigjendur m.a. með því að jafna húsnæðisstuðning hins opinbera við ólík búsetuform og stuðla þannig að því að landsmenn hafi raunverulegt val um búsetuform og búi við öryggi í húsnæðismálum, í samræmi við þarfir hvers og eins.

Reykjavíkurborg hefur um árabíl veitt leigjendum sem uppfylla ákveðin skilyrði sérstakan húsnæðisstuðning. Með tilkomu laganna er öllum sveitarfélögum gert skylt að veita slíkan stuðning.

Jafnframt er sveitarfélögum nú skylt að veita foreldrum eða forsjáraðilum 15–17 ára barna húsnæðisstuðning ef leigja þarf herbergi á heimavist eða námsgörðum vegna náms barnanna fjarri lögheimili.



## 6. Sérstakar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

### 6.1 Sérstakur húsnæðisstuðningur í Reykjavík

---

#### Aukinn stuðningur við leigjendur

[Reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning](#) var breytt á miðju ári 2017, hálfu ári eftir að þær tóku gildi, með það að markmiði að auka enn frekar stuðning við leigjendur.

Hámarksgreiðslur voru hækkaðar úr 82.000 krónum í 90.000 krónur á mánuði og stuðull útreikninga hækkaður úr 0,9 í 1,0. Það þýðir að greiðslur sérstaks húsnæðisstuðnings geta verið jafnháar greiðslum almennra húsnæðisbóta ríkisins.

Leigutakar sem greiða 40 þúsund krónur eða minna í leigu að teknu tilliti til almennra húsnæðisbóta fá hins vegar ekki greiddan sérstakan húsnæðisstuðning eftir breytinguna.

#### 7 milljarðar vegna sérstakra húsnæðisbóta

Tekju- og eignamörk sérstaks húsnæðisstuðnings hafa tekið reglulegum breytingum, síðast þann 1. janúar 2022.

Í fimm ára áætlun 2023–2027 er gert ráð fyrir tæplega 8,7 milljörðum kr. útgjöldum Reykjavíkurborgar vegna sérstakra húsnæðisbóta, að meðaltali 1,7 milljörðum kr. á ári.



## 6. Sértekjar stuðningsaðgerðir og fjárframlög vegna húsnæðismála

### 6.2 Framlög til húsnæðismála í fjárhagsáætlun 2023–27

Heildarframlög Reykjavíkurborgar (A og B hluti) til húsnæðismála skv. fimm ára fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2023–27\* nema rúmlega 116 milljörðum kr. eða 23 milljörðum kr. árlega.

\* Fimm ára fjárhagsáætlun 2023–2027 verður lögð fram til staðfestingar í borgarstjórn í nóvember og desember 2022.

Að meðaltali vegur þyngst rekstur húsnæðis fyrir fatlað fólk og uppbyggingaráætlun búsetuúrræða þegar hlutfallsskipting framlaga til húsnæðismála er skoðuð eða um 50% árin 2023–2027 auk þess sem fjárfestingar Félagsbústaða nema um 17%.

Heildarframlög borgarsjóðs (A–hluta) til húsnæðismála 2023–2027 – Fjárhagsáætlun (fast verðlag – þús. kr.)	2023 - F	2024 - F	2025 - F	2026 - F	2027 - F	2023–2027	Heildarframlög (%)
Stofnframlög Rvk. v. almennra íbúða	2.150.000	1.338.494	1.284.274	1.385.594	1.202.000	7.360.362	7%
Húsnæði fyrir fatlað fólk (rekstur)	8.707.496	8.707.496	8.707.496	8.707.496	8.707.496	43.537.480	38%
Heimilislausir*	1.600.045	1.600.045	1.600.045	1.600.045	1.600.045	8.000.225	7%
Uppbyggingaráætlun búsetuúrræða	1.001.157	1.931.157	2.324.157	3.342.157	3.491.157	12.089.785	11%
Þjónustuíbúðir	1.146.928	1.146.928	1.146.928	1.146.928	1.146.928	5.734.640	5%
Hjúkrunarheimili	280.653	280.653	280.653	280.653	280.653	1.403.265	1%
Sérstakar húsnæðisbætur og framlag til FB	1.538.848	1.586.572	1.634.602	1.682.946	1.731.611	8.174.579	7%
<b>Samtals</b>	<b>16.425.127</b>	<b>16.591.345</b>	<b>16.978.155</b>	<b>18.145.819</b>	<b>18.159.890</b>	<b>86.300.336</b>	
<b>Heildarframlög A- og B-hluta borgarinnar til húsnæðismála 2023–2027. Fjárhagsáætlun (fast verðlag - þús. kr.)</b>							
Fjárfestingar Félagsbústaða **	4.616.629	6.097.671	5.537.709	6.026.203	4.608.685	19.526.535	17%
<b>Alls</b>	<b>21.041.756</b>	<b>22.689.016</b>	<b>22.515.864</b>	<b>24.172.022</b>	<b>22.768.575</b>	<b>113.187.233</b>	





**Viðaukar**



# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## 1.1 Húsnæðisstefna Reykjavíkur

---

Það er stefna Reykjavíkurborgar að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með húsnæðismál sín eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi. [Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar samþykkt á fundi borgarráðs þann 6. október 2011](#)

### Til að ná fram þessum markmiðum er mikilvægt að:

- Fjölga leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þarf að auka framboð af smærri íbúðum, burtséð frá eignarformi, til að auka val og möguleika ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.
- Kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar verði bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Markmið nýrra reglna um sérstakan húsnæðisstuðning lækki greiðslubyrði vegna húsnæðiskostnaðar hjá tekjulágu fólki með félagslegan vanda, óháð því hver á íbúðina. Þannig er hægt að stuðla að auknu jafnræði og tryggja félagslega fjölbreytni í öllum hverfum borgarinnar.
- Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.
- Höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.



# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur húsnæði fyrir alla

Aðalskipulag Reykjavíkur til ársins 2040 var samþykkt í borgarstjórn 19. október 2021 og staðfest af Skipulagstofnun 13. janúar 2022. Þar er sett fram uppfærð húsnæðisstefna, sem byggir í grunninn á þeirri stefnu sem var mótuð við gerð AR2010–2030:

- Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.
- Innan hvers skólahverfis og eftir atvikum göturreita verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á einstökum reitum verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og almennum markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.
- Tryggt verði að hverskonar búsetuúrræði, fyrir alla félagshópa, rúmist innan íbúðarbyggðar, miðsvæða þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða í annarri blandaðri byggð.

- Stefnt verði að því að um **25%** nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Leitast verði eftir því á hverjum tíma að koma til móts við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Horft verði sérstaklega á húsnæðisþarfir ungs fólks og þeirra sem eru að fóta sig í fyrsta skipti á húsnæðismarkaði.
- Lögð verði áhersla á að fjölga almennt leigu- og búseturéttaríbúðum, hvort sem þær eru í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, ekki síst á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Uppbygging húsnæðis sem hentar lægri tekjuhópum verði einkum á svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum og/eða í grennd við stóra atvinnukjarna og fjölbreytta þjónustu. Húsnæði sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum – og öðrum þeim sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna – verði í forgangi á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar.
- Að ávallt verði horft til samhengis húsnæðiskostnaður og kostnaður vegna samgangna, við mótun húsnæðisstefnu og gerð húsnæðisáætlana.
- Húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verði fylgt eftir með húsnæðisáætlunum sem eru endurskoðaðar reglubundið og taka mið af þróun samfélagsins og húsnæðismarkaðarins á hverjum tíma, svo sem um fjölskyldustærðir, aldursbreytingar, stöðu á byggingarmarkaði og efnahagsþróun – og samningsmarkmiðum Borgaráðs hverju sinni.
- Húsnæðisstefnan og framfylgd hennar í húsnæðisáætlunum, skal ávallt byggjast á markmiðum um sjálfbæra þróun og hagkvæma uppbyggingu borgarinnar. Jafnhliða því að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og stuðla að hagkvæmri og vistvænni uppbyggingu íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess ávallt höfð að leiðarljósi við mótun skipulags.



# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## I.3 Aðalskipulag Reykjavíkur Íbúðahverfið og gæði byggðar

Að skapa sjálfbær, heilbrigð og fjölbreytt borgarhverfi þar sem allir félagshópar hafa tækifæri til búsetu. Þróaðar verði sterkar hverfisheildir sem standi undir grunnþjónustu, öflugri verslun og þjónustu, íþrótt- og frístundastarfsemi og fjölbreyttu mannlífi. Dagleg verslun og þjónusta séu í sem mestri nálægð við íbúana og fólk geti notað virka ferðamáta til að sækja þjónustu innan hverfisins. Atvinnutækifærum innan hverfa verði fjölgað og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðarhverfi verði styrktir. Íbúar hafi gott aðgengi að grænum svæðum og fjölbreyttum almenningsrymum og skipulag hverfa örvi almennt hreyfingu, samveru, mannlíf og vistvænar ferðavenjur.

- Skólahverfið verði áfram grunneining í skipulagi íbúðarhverfa borgarinnar
- Innan íbúðarbyggðar verði ákveðnir kjarnar festir í sessi til að tryggja verslun og þjónustu innan hverfanna. Sjá nánar kaflann Kaupmanninn á horninu.
- Áform um þéttingu byggðar og gerð nýs íbúðarhúsnæðis verði ávallt metin með hliðsjón af núverandi stöðu í viðkomandi skólahverfi, svo sem framboði þjónustupátta, félagslegri stöðu og núverandi blöndun húsaagerða.

- Við ákvörðun um umfang, gerð og tímasetningu íbúðarþéttingar verði horft sérstaklega til stöðu grunn- og leikskóla í hverfunum.
- Félagsleg blöndun og fjölbreytni verði ávallt leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og húsnæðisframboð verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig húsnæði.
- Skapaður verði sveigjanleiki til að fjölga íbúðum innan gróinnar byggðar, samkvæmt ákvörðunum í hverfisskipulagi, með betri nýtingu þess húsnæðis sem er fyrir, viðbyggingum, ofanábyggingum, uppskiptingu eigna og breyttri notkun. Með því verði stuðlað að hagkvæmri og sjálfbærri borgarþróun, auknu félagslegu jafnvægi, fjölbreyttara húsnæðisframboði og auknum möguleikum
- fasteignaeigenda að nýta sína eign og dregið úr nýbyggingarþörf, sbr. markmið loftslagsstefnu
- Við skipulagningu og hönnun íbúðarbyggðar verði gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess í fyrirrúmi. Í því samhengi þarf m.a. að horfa til stærða íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og sambýlisform, birtuskilyrða, dagsbirtu, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, sem og inngörðum og nærumhverfi húsnæðisins, hæð bygginga og fjarlægða milli þeirra, dýpt húsbýgginga og hlutfall útsvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Í þéttri og samfelldri byggð, s.s. randbyggð, verði horft til þess að gera hóflega forgarða þar sem því verður við komið.
- Visthæfar og sjálfbærar hönnunarlausnir verði ávallt leiðarljós við mótun nýrrar íbúðarbyggðar, hvort sem hún rís innan hefðbundinna íbúðarhverfa eða á blönduðum svæðum. Tryggt verði að byggðin og umhverfið milli húsanna beri með sér grænt og manneskjulegt yfirbragð. Gætt verði sérstaklega að blágrænum yfirborðslausnum, að gegndræpi yfirborðs minnki ekki, að lágmarkshlutfall lóðar sé gróður- og dvalarsvæði og þess gætt að við uppbyggingu verði ekki gengið á gróskumikil gróðursvæði sem eru til staðar.



## I.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

---

Þann 1. febrúar 2022 tóku gildi [uppfærð samningsmarkmið Reykjavíkurborgar](#) á nýjum uppbyggingarsvæðum.

Samningsmarkmiðin koma í stað samningsmarkmiða sem samþykkt voru í borgarráði 31. janúar 2019 en þau tóku við upphaflegum samningsmarkmiðum frá 27. nóvember 2014. Samningsmarkmiðin eru mikilvægur þáttur í að framfylgja aðalskipulagi og húsnæðisstefnu borgarinnar, tryggja gagnsæi og samræmi á milli svæða og leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist þannig að uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda.

Samningsmarkmiðin gilda um uppbyggingu á lóðum þar sem heimilað er viðbótarbyggingarmagn sem er meira en 800 m<sup>2</sup> að flatarmáli, eða 15 eða fleiri nýjar íbúðir.

Þá gilda samningsmarkmið þessi í sérstökum tilvikum þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis á lóð er breytt, eða þar sem önnur veigamikil breyting með hliðsjón af aðstæðum og umhverfi er heimiluð á lóð.

Dæmi um svæði þar sem samningsmarkmið borgarinnar hafa leitt til samninga eða viljayfirlýsinga um 20-25% hlutfall leiguhúsnæðis eru:

- Ártúnshöfði
- Heklureitur
- Sogavegur
- Vogabyggð



## I.4 Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

---

### Helstu áherslur núgildandi samningsákvæða:

- Áhersla er lögð á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða, gæði og gott umhverfi og að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar.
- Land og innviðir borgarinnar verði nýttir sem best og að stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni. Greiðslur geta verið mismunandi eftir staðsetningu og svæðum.
- Ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðum.
- Byggt verði í samræmi við [Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020](#) og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa.
- Miða skal við að um **20%** íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf. og/eða íbúðir fyrir aldraða.
- Félagsbústaðir hf. hafi kauprétt fyrir allt að **5%** íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði á umsömdu, skilgreindu verði sem er innan þeirra marka sem sett eru í 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016.
- Í samráði við lóðarhafa skal ákveða hvaða íbúðir á lóð falli undir ákvæðið um leiguíbúðir og kauprétt Félagsbústaða. Skal samkomulagi þinglýst sem kvöð á viðkomandi lóð.
- Í deiliskipulagstillögum um uppbyggingarsvæði skulu koma fram markmið um félagslega blöndun og leiguíbúðir.



# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## I.6 Þétting byggðar og Borgarlína

Framkvæmdir við fyrstu lotu Borgarlínu hefjast á næsta ári og á þeim að ljúka árið 2027. Hún skiptist í tvo áfanga; annars vegar frá Hamraborg í Kópavogi yfir nýja Fossvogsbrú að Miðborg og hins vegar frá Miðborg upp á Ártúnshöfða. Legan byggir á samgöngu- og þróunarásum sem eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Gert er ráð fyrir að meginuppbygging íbúða og þétting byggðar í borginni verði á svæðum meðfram Borgarlínunni og þróunarásum.

### Þjóðhagslega hagkvæm

- Félagshagfræðileg greining danska ráðgjafafyrirtækisins COWI og verkfræðistofunnar Mannvits sýnir að þessi fyrsta lota Borgarlínu er þjóðhagslega hagkvæm og mun skila um 26 milljarða króna ábata á núvirði umfram kostnað.
- Ábatinn skýrist mikið til af tímasparnaði þeirra sem munu nota Borgarlínuna og fækkunar farinna kílómetra en á móti koma neikvæð áhrif vegna aukins ferðatíma annarra samgöngumáta, s.s. einkabíla og vöruflutninga.
- Framkvæmdakostnaður fyrstu lotu Borgarlínunnar hefur verið áætlaður um 25 milljarðar kr.



Mynd: Borgarlínan.is



# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## I.6 Fleiri hjólreiða- og gönguleiðir

Samhliða uppbyggingu Borgarlínunnar verða innviðir fyrir hjólreiðafólk og gangandi stórlega bættir. Það mun stytta ferðatíma verulega og skila töluverðum samfélagslegum ábata. Þar að auki opnast leiðir að nýjum svæðum til að njóta útivistar.

### Fjölbreytni eykur frelsi

- Áætlað er að tæplega **7%** af heildarfjármögnun framkvæmda í Samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu verði nýtt í hjólreiðastíga, göngubrýr og undirgöng.
- Fjölbreytni í samgöngum eykur frelsi fólks til að velja hvaða samgöngukostur hentar hverju sinni.
- Ljóst er að þegar fleiri velja Borgarlínu eykst jafnframt rými annarra samgöngumáta.

### Flestir kjósa fjölbreyttan ferðamáta

- Í könnun Maskínu júní 2021 á hvernig fólk ferðast til vinnu kom fram að hlutfall þeirra sem keyra á einkabíl var um **70%** í Reykjavík en um **75%** fyrir höfuðborgarsvæðið í heild. Um **30%** Reykvíkinga notar því nú þegar aðra ferðamáta, s.s. að hjóla, ganga eða taka Strætó. Þegar fólk er spurt hvernig það myndi helst vilja ferðast til vinnu eru breytingarnar enn umfangsmeiri.
- Einungis um **45%** myndu kjósa einkabílinn en hinir myndu kjósa annan ferðamáta. Ljóst er af þessu að vilji til breytinga er mikill, sem rímar vel við auknar áherslur sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um að stórefla almenningsgöngur.







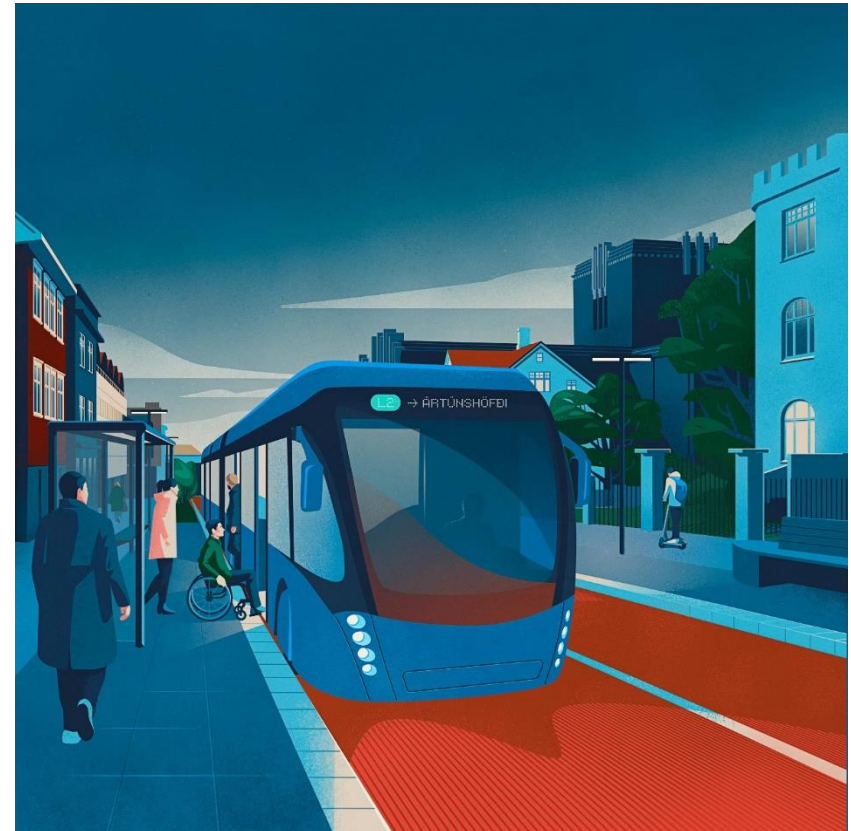
## I.6 Borgarlína og strætó

---

Borgarlínan og Strætó munu vinna saman í einu, heildstæðu kerfi og nýtt leiðakerfi Strætó, sem nú er í vinnslu, verður jafnframt grunnur að framtíðarskipan Borgarlínunnar. Stofnleiðir Strætó verða að Borgarlínuleiðum þegar sérakreinar hafa verið lagðar.

### Áhrifarík fyrsta lota

- Fyrsta lota Borgarlínu nær yfir 14 km leið en áhrifin eru mun víðtækari. Almennar leiðir Strætó munu einnig nýta sérrýmin og þannig verður þjónusta allra almenningssamgangna betri. Uppbygging sérrýmis í fyrstu lotu hefur jákvæð áhrif á leiðir sem um **80%** íbúa höfuðborgarsvæðisins eru í göngufæri við.
- Rannsóknir hafa sýnt að blönduð, hæfilega þétt byggð og gott aðgengi að tíðum almenningssamgöngum ræður mestu um hvort fólk noti þennan samgöngumáta.





# Viðauki I – Stefnumótun Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum

## 1.6 Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

Þrátt fyrir að [Borgarlínuverkefnið](#) hafi ekki verið formlega staðfest fyrr en á haustmánuðum 2019 má segja að tónninn um þéttingu byggðarinnar hafi verið sleginn með samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030, árið 2014. Strax þá voru helstu þéttingarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum tvo framtíðarsamgönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.

### Ártúnshöfði

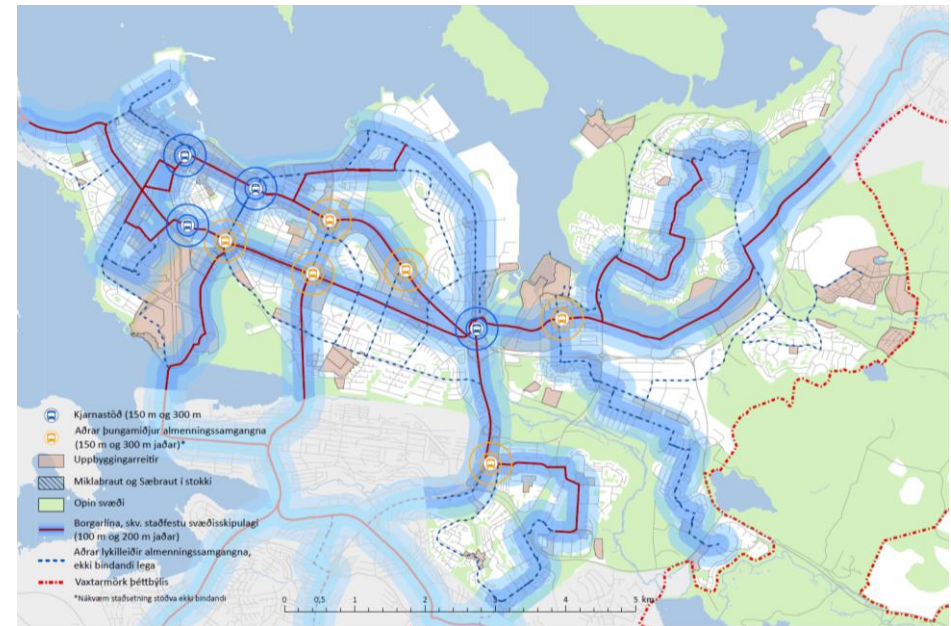
Deiliskipulagsvinnu við tvo áfanga svæðisins er lokið eða á lokastigi. Miðað er við að í hverfinu fullbyggðu verði vel yfir 6 þúsund íbúðir, auk verslunar-, skrifstofu-, og léttis iðnaðarhúsnæðis.

### Bryggjuhverfi III

Byggingarframkvæmdir eru hafnar. Svæðið er hluti af Ártúnshöfða og þar er gert ráð fyrir 850 íbúðum.

### Vogabyggð

Með Sæbraut í stökk á milli Knarrarvogs og Skeiðarvogs skapast betri tækifæri til að fjölga íbúðum. Á svæðinu í heild gætu risið á þriðja þúsund íbúðir. Uppbygging er í fullum gangi í Vogabyggð I og Vogabyggð II. Deiliskipulagsvinna við Vogabyggð III og IV er hafin, eða að hefjast, meðal annars vegna Borgarlínu sem mun fara þar í gegn.



**Íbúðarbyggð verður þróuð í takti við uppbyggingu Borgarlínu.** Markmiðið er að minnst 80% nýrra íbúða og nýrra atvinnutækifæra verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Af rúmlega 100 byggingarsvæðum sem skilgreind eru í aðalskipulaginu eru vel yfir 90% þeirra í göngufæri við Borgarlínu eða lykilleiðir almenningssamgangna.



## I.6 Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

---

### Skeifan

Samþykkt rammaskipulag sem var unnið með Borgarlínu í huga og felur í sér **750** íbúðir og rými fyrir skrifstofur, verslanir og létta iðnað á 200.000 m<sup>2</sup>. Uppbygging er hafin á Grensásvegi 1 en nokkrir aðrir reitir eru í skoðun.

### Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur)

Deiliskipulag hefur verið staðfest fyrir **436** íbúðir og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúmum 7.000 m<sup>2</sup>.

### Laugavegur – Holt

Deiliskipulag fyrir stóran hluta svæðisins liggur fyrir. Á svæðinu í heild má reikna með hátt í **500** íbúðum.

### Hlemmur

Á Hlemmtorgi eru miklar umbreytingar fyrirhugaðar til að gefa gangandi, hjólandi og almenningssamgöngum/Borgarlínu aukið rými. Hlemmur veður nýr inngangur í miðborgina þar sem nýtt og gamalt mætast.

### Landspítali

Uppbygging nýs meðferðarkjarna í gangi. Hugmyndir að uppbyggingu á svæðinu sem myndast við stökkenda Miklubrautar og Snorrabrautar og Hringbrautar voru kynntar 2021.

### Hlíðarendi

Uppbygging langt komin og íbúar fluttir inn í íbúðir á þeim reitum sem byrjað var á. Uppbygging er að hefjast á nýjum reitum vestast á svæðinu, en í heildina verða um og yfir **1.000** íbúðir á svæðinu, auk verslunar- og þjónusturýma.

### Háskólagarðar HR

Framkvæmdum lokið við **252** af ríflega **400** námsmannaíbúðum sem rísa á svæðinu.

### Skerjafjörður

Deiliskipulag 1. áfanga í Skerjafirði er samþykkt og heimilar það hátt í **700** íbúðir, auk verslunar- og þjónustuhúsnæðis. Áfangi 2. gæti rúmað álíka mikið byggingarmagn en uppbygging hans er háð gerð landfyllingar að hluta.

### Fossvogsbrú yfir í Kópavog

Deiliskipulag fyrir brúna hefur verið samþykkt. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.

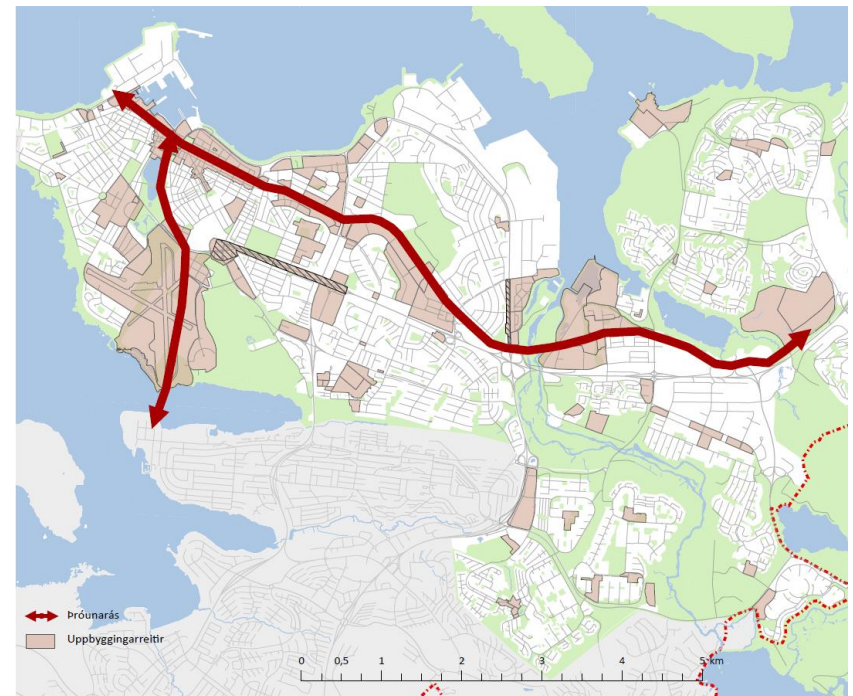


## 1.6 Um þróunarása og þéttingarsvæði

### Örfirisey-Keldur og Miðborg-Vatnsmýri

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunars sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, var lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur; hraðleið og forgang strætisvagna, hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og var tekið fram að hann skyldi hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar væru í fyrirrúmi.

Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnum og við lykilbiðstöðvar strætisvagna. Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, [Höfuðborgarsvæðið 2040](#), sem samþykkt var í maí 2018, voru skilgreindir alls sjö samgöngu- og þróunarsár sem leiðarkerfin fyrir Strætó og Borgarlínu munu byggja á.





# Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

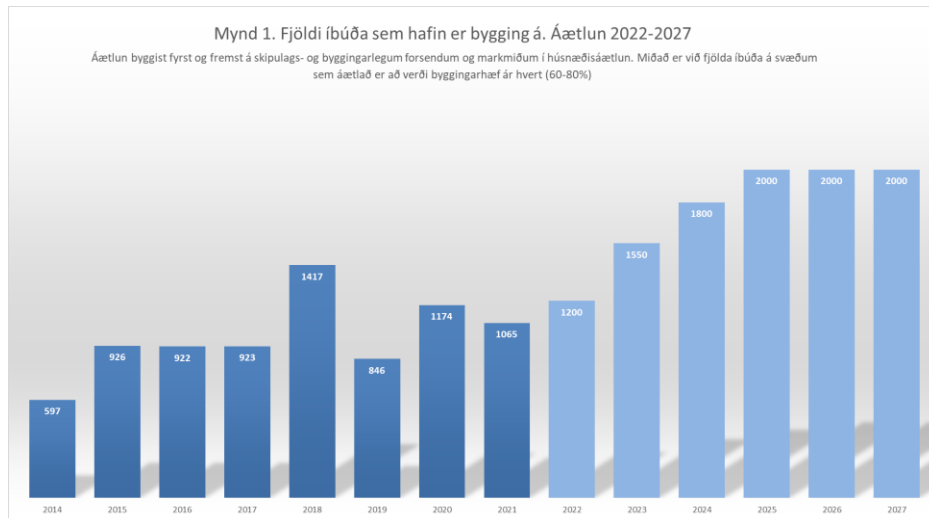
## II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til skemmri og lengri tíma litið

Í húsnæðisáætluninni er boðuð meiri uppbyggingu íbúða en almenn viðmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 (AR2040) segja til um þegar til lengri tíma er litið. Stefnt er að kröftugu húsnæðisátaki, einkum á næstu fimm árum og er það í samræmi við markmið rammasamnings ríkisins og sveitarfélaganna. Tilgangurinn er að mæta núverandi stöðu á húsnæðismarkaði, uppsafnaðri íbúðapörf, skapa meiri stöðugleika, stemma stigu við hækkun húsnæðisverðs og mæta eftirspurn vegna væntrar aukinnar íbúafjölgunar, m.a. vegna aukins flóttamannastraums.

Markmiðið er að byggja 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum og á næstu árum verði skapaðar forsendur fyrir uppbyggingu allt 2 þúsund íbúða árlega eða á meðan verið er að mæta uppsafnaðri þörf og skapa jafnvægi á húsnæðismarkaði.

Það veltur hinsvegar á efnahagslegu árferði, almennum skilyrðum á húsnæðismarkaði (s.s. vaxtastigi), bolmagni og afkastagetu byggingaraðila og framlagi og stuðningi ríkisvaldsins til uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegra húsnæðislausn, hvenær markmiðum er náð.

Það er nauðsynlegt að áætlanir um íbúðaruppbyggingu séu vel framhlaðnar og ávallt séu tilbúnar í skipulagi svæði sem rúma mun fleiri íbúðir en hin reiknaða þörf segir til um eða markmið húsnæðisáætlunar kveða á um. Auk þess sem skipulags- og umhverfismatsferli geta verið mjög tafsöm, þá getur einnig verið óvissa um hversu langan tíma tekur að gera einstök svæði byggingarhæf. Það er heldur ekki alfarið á hendi borgarinnar að tímasetja uppbyggingu á lóðum sem eru á hendi einkaaðila. Aukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásætlanlegu húsnæðisverð, á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggða.

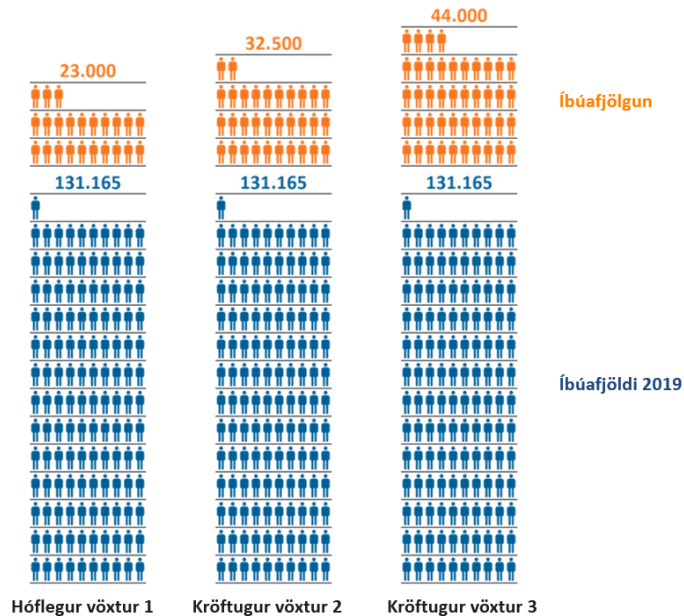




# Viðauki II – Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

## II.1 Íbúaspá og áætluð íbúðapörf til lengri tíma litið

Framreikningar AR2040 taka mið af landsspá Hagstofu Íslands um þróun mannfjölda á Íslandi til lengri tíma litið.



**Hóflægur vöxtur** grundvallast á miðspá Hagstofu Íslands og að höfuðborgarsvæðið vaxi hóflega. Reykjavík vex í takti við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

**Kröftugur vöxtur II** gerir ráð fyrir kröftugri vexti á höfuðborgarsvæðinu og að hlutur Reykjavíkur í vextinum aukist. Byggt á miðspá Hagstofu Íslands.

**Kröftugur vöxtur III**, sömu forsendur og í II nema byggt er á háspá Hagstofu Íslands.

Í AR2040, sem samþykkt var í byrjun árs 2022, var áætluð uppbygging um 24 þúsund íbúða til ársins 2040 eða á um 20 ára tímabili. Undirstrikað er að hér er um langtímaviðmið er að ræða sem heimilt er að víkja frá til skemmri tíma litið. Í AR2040 segir eftirfarandi: „Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landsspá Hagstofunnar, meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags og þróunaráætlunum svæðisskipulagsins til fjögurra ára. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.“ (bls. 81, kafli 3.5.3).

Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur íbúaspár hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúðapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila, sem undirstrikar að fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa þarf að vaxa nokkuð stöðugt næstu áratugin. Húsnæðisþörfin er þannig ekki einvörðungu knúin áfram af íbúafjölgun og aðflutningi, heldur þessum breyttu forsendum um íbúasamsetningu og fjölskyldugerðir.



# Viðauki III – Samgöngukostnaður og vegalengdir

Einfaldasta leiðin til að bæta samgöngur og draga úr kostnaði vegna þeirra, er að stytta vegalengdir, að hafa stutt á milli hluta, stutt á milli húsa og stutt á milli fólks. Stutt í vinnuna, stutt út í búð, stutt í skólann og stutt í opin græn svæði og þangað sem sótt er þjónusta og afþreying.

Það er hinsvegar ekki áhlaupaverk í flóknu borgarsamfélagi sem er í stöðugum vexti og kallar á sífellt aukið landrými. Markaðsöflin styðja í raun við þá hugsun, að byggja þétt þar sem land er dýrast, á svæðum sem eru miðlæg og stutt í allar áttir. Heilbrigði skynsemi segir okkur líka að rétt sé að byggja þétt og meira þar sem samgöngur eru afkastamiklar og skilvirkar og sérstaklega þar sem vistvæn og hagkvæm samgöngukerfi geta notið sín.

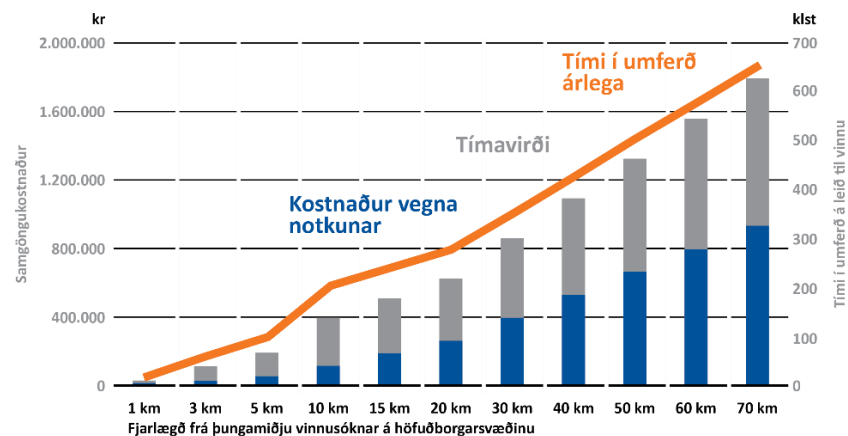
## Tvær hliðar á sama pening

Og það er sannarlega þörf áminning nú á tímum loftslagsbreytinga og í ljósi fjölmargra mistaka við þróun borga í gegnum söguna. Orðræðan um Borgarlínuna undanfarin ár hefur mögulega leitt til þess, að þessi hugsun mun loksins festast í sessi hér á landi. Og þessi hugsun undirstrikar einnig vel að húsnæðiskostnaður og samgöngukostnaður eru í raun tvær hliðar á sama peningnum, verðmiðinn fyrir búsetu í nútíma borgarsamfélagi.

Það er því mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði samgöngukostnaður einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Raunar skýrist mismunandi húsnæðisverð eftir svæðum að stærstum hluta af samgöngukostnaðinum.

Á tímum hækkandi húsnæðisverðs hafa verið gerðar margar atlgör að því að finna hina fullkomnu, hagkvæmu og skjótvirku húsnæðislausn. Þær atlgör hafa oft beinst einvörðungu að byggingartækninni og framleiðsluaðferðunum sjálfum, í stað þess að skoða búsetukostnaðinn í stærra samhengi. Og þegar hugað hefur verið að staðsetningu hinnar „hagkvæmu“ húsnæðislausnar, hefur ávallt verið freisting að leita að landi þar sem það er „ódyrast“, sem er venjulega í mestri fjarlægð frá þungamiðju þéttbýlisins, þar sem ekki eingöngu samgöngukostnaður er jafnan hæstur, heldur einnig ýmis félags-, lýðheilsu- og umhverfiskostnaður samfélagsins.

## Samgöngukostnaður og fjarlægð frá vinnustað



Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmí Hilmarssyni, hagfræðingi.



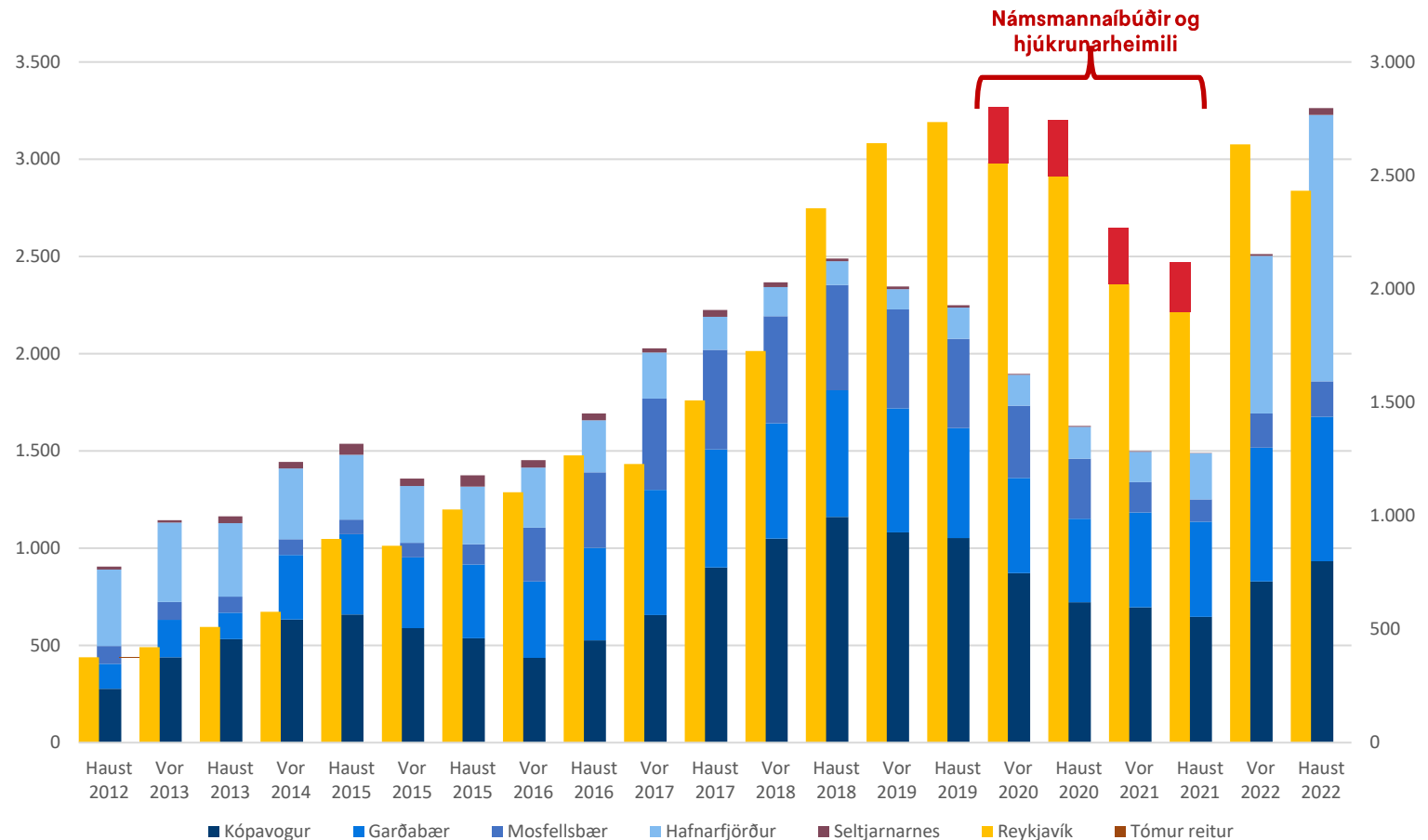
## IV.1 Íbúðir í byggingu: Talning Samtaka iðnaðarins

Samtök Iðnaðarins telja **2.433 íbúðir** í byggingu í Reykjavík í hausttalinngu sinni 2022

Það er í takt við talningu Reykjavíkurborgar sem taldi 2.484 íbúðir í byggingu þann 1. október

Samkvæmt talningu SI og nú HMS má segja að það hafi verið ágætt jafnvægi í uppbyggingu í Reykjavík síðastliðin 5 ár þar sem íbúðir í byggingu hafa að jafnaði verið um 2.300

Sveiflur í nágrannasveitafélögum hafa verið þeim mun meiri

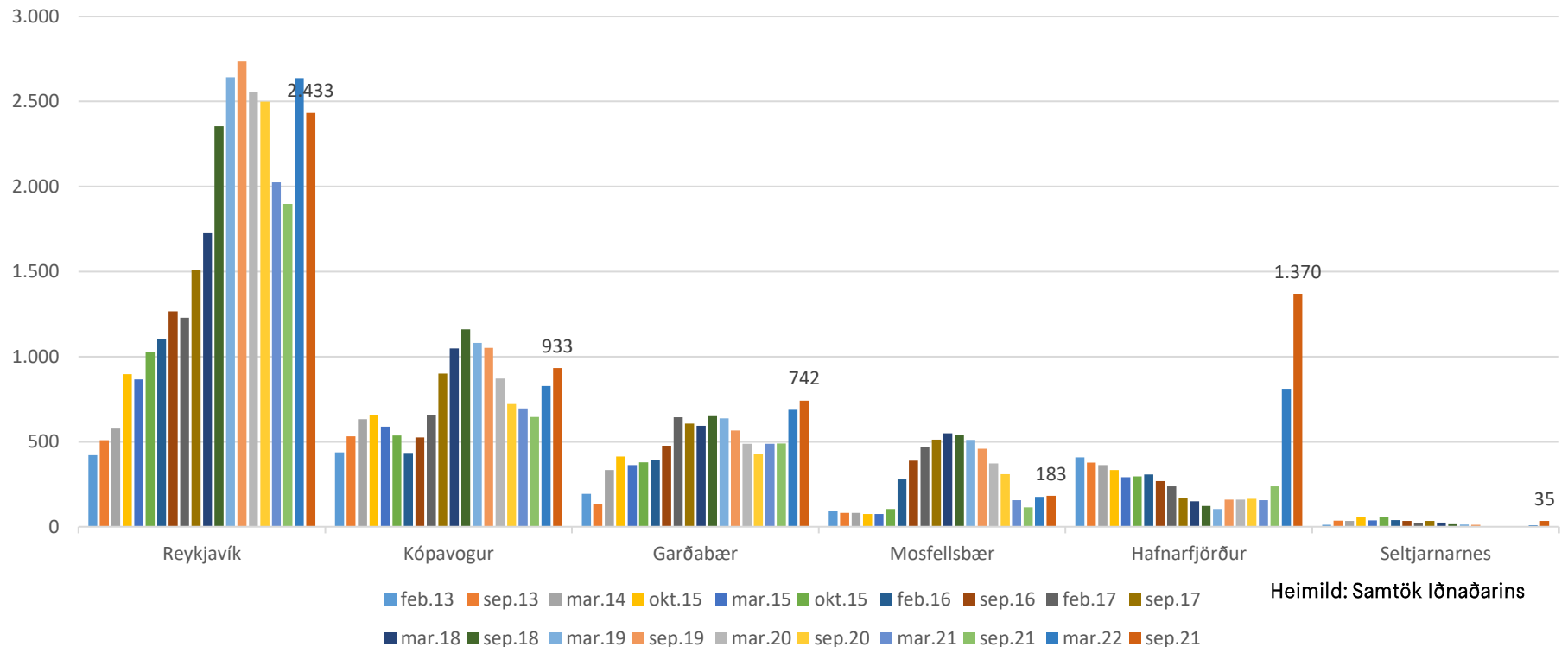






## IV.2 Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2013–2022

Þegar tölur úr íbúðatalningu Samtaka iðnaðarins á höfuðborgarsvæðinu sl. 10 ár eru skoðaðar sést að íbúðum í byggingu í Reykjavík hefur fjölgað hratt síðastliðin ár.

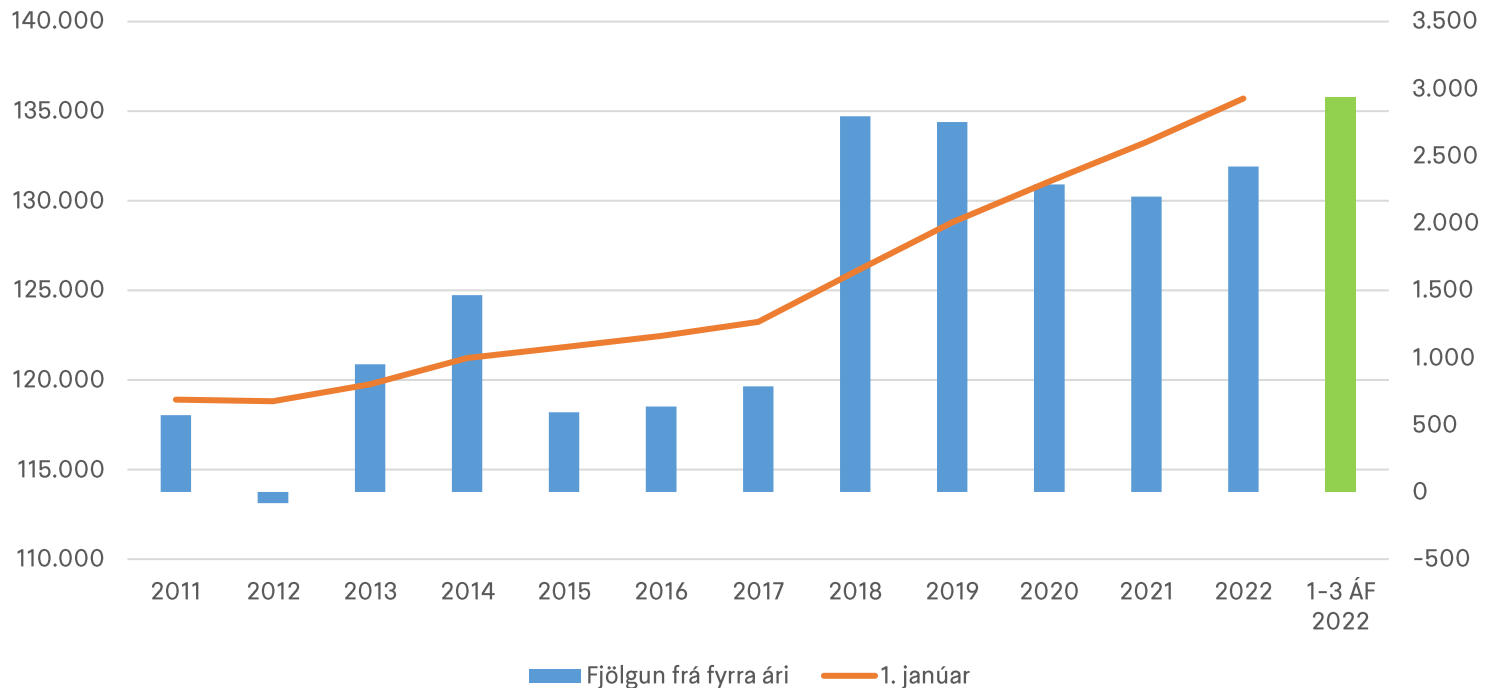




## V.1 Mannfjöldi og fjölgun íbúa Reykjavíkur 2011-2022

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík á árabílinu 2011-2022 sýna stöðuga íbúafjölgun ef frá er talið árið 2012. Síðastliðin sex ár hefur íbúum Reykjavíkur fjölgað enn meira en framan af tímabilinu og er það í takti við aukinn fjölda íbúða í borginni.

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting

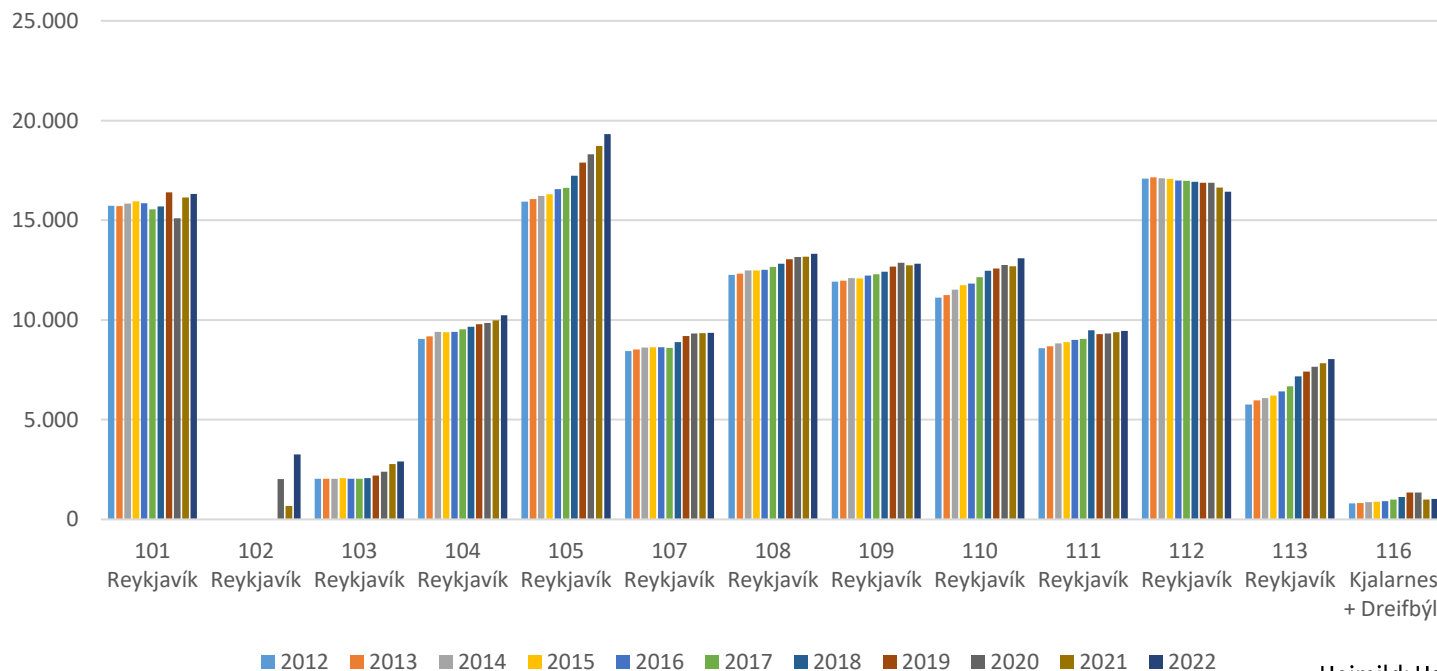




## V.2 Fólksfjölgun eftir póstnúmerum 2011–2021

Tölur Hagstofu Íslands yfir íbúafjölda í Reykjavík eftir póstnúmerum á árabílinu 2011–2021 sýna jafna íbúafjölgun framán af í hverfum borgarinnar en síðustu árin hefur fjölgunin tekið stökk upp á við í flestum hverfum. Nýtt póstnúmerahverfi, 102 kom inn í talnagrunn Hagstofunnar árið 2020 og fækkaði við það íbúum í póstnúmeri 101.

Íbúafjölgun eftir hverfum





Reykjavík

# Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar

Uppfærsla 2022

---

---

Athafnaborgin  
Nóvember 2022



## **Minnisblað Reykjavíkurborgar, dagsett 3. janúar 2023, fylgiskjal (nr.2), með Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2022.**

### **Húsnæði fyrir alla**

Að eiga aðgang að húsnæði, eiga sér heimili og öruggan samastað er réttur hvers einstaklings. Eitt af heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna undirstrikar þessi grunn mannréttindi (gr. 11.1). Stefna *Aðalskipulags Reykjavíkur 2040* miðar að þessu og að tryggt verði húsnæði fyrir alla félagshópa í borginni. Þetta hefur verið leiðarstefið í húsnæðisstefnu borgarinnar síðan 2011 og því hefur verið fylgt markvisst eftir með húsnæðis- og uppbyggingaráætlunum. Það er og verður áskorun að ná þessu markmiði, ekki síst í hratt vaxandi borgum sem hafa mikið aðdráttarafl. Hækkun húsnæðisverðs í borgum, umfram almennt verðlag, er stórt vandamál í flestum vestrænum borgum í dag og verður viðvarandi ef markaðslögmál ráða ein för.

Áherslur Reykjavíkurborgar á undanförunum árum hafa annars vegar snúið að því að stuðla almennt að kraftmeiri uppbyggingu og stórauka framboð íbúða og hinsvegar að tryggja að stærri hluti uppbyggingar verði á félagslegum grunni, þar sem hagnaðarsjónarmið ráða ekki för. Með þetta tvennt að leiðarljósi er hægt að skapa meiri stöðugleika á húsnæðismarkaði, að heilbrigð hringrás myndist á markaðnum, að húsnæðisverði hækki ekki umfram almennt verðlag og aukið framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla félagshópa. Liður í þessu er gerð markvissra og árlegra húsnæðisáætlana sem skapa aukinn fyrirsjáanleika fyrir alla aðila og betri grundvöll ákvarðanatöku, sem aftur ætti að leiða til þess að sveiflur á byggingarmarkaði verði minni.

Á sama tíma og ráðist er í húsnæðisátak á samfélagslegum grunni, þarf að gæta þess að íbúðirnar séu byggðar á sjálfbærnan hátt, séu í grennd við vistvæna samgönguinnviði og staðsettar í hverfum þar sem þjónusta, útivistarsvæði og atvinnutækifæri eru í göngufæri. Jafnframt þarf að tryggja að íbúðirnar og íbúðarhverfin séu hönnuð af metnaði útfrá kröfum um lýðheilsu og umhverfisgæði og þær séu staðsettar þar sem auðvelt er að lágmarka samgöngukostnað heimilisins. Fyrirliggjandi samkomulag styður við ofangreindar áherslur Reykjavíkurborgar og samræmist vel megin markmiðum aðalskipulagsins.

### **Uppbyggingu húsnæðis til næstu 10 ára og Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040)**

Með samkomulaginu er boðuð kröftugri uppbyggingu íbúða en almenn langtímaviðmið aðalskipulagsins segja til um. Í *AR2040*, sem samþykkt var í byrjun árs 2022, var áætluð uppbygging um 24 þúsund íbúða til ársins 2040 eða á um 20 ára tímabili. Í stefnu aðalskipulagsins eru hinsvegar almenn markmið um að setja aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og setja markið hátt og ekki er sett ákveðið hámark á fjölda fullgerðra íbúða á ári. Langtímaviðmið aðalskipulagsins eru leiðbeinandi og ljóst að heimilt er að víkja frá þeim í áætlunum til skemmri tíma. Í kafla 3.5.3 í aðalskipulaginu segir (bls. 81): „Umfang og gerð uppbyggingar til skemmri tíma mun á hverjum tíma taka mið af almennum horfum á húsnæðismarkaði og efnahagslífi, landspá Hagstofunnar, meginmarkmiðum svæðisskipulags höfuðborgarsvæðis og aðalskipulags.... Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og almennt til að jafna hagsveiflur í samfélaginu.“ Það húsnæðisátak sem samkomulagið felur í sér miðar að því meðal annars að skapa meira jafnvægi á húsnæðismarkaði, auka hlutdeild hagkvæmra og félagslegra íbúða, mæta uppsafnaðri þörf og auknum flóttamannastraumi sem er í raun forsenda þess að megin markmið aðalskipulagsins um húsnæði fyrir alla verði náð.

## **Húsnæði, vistvænar samgöngur og loftslagsmál**

Í AR2040 er lögð áhersla á samþættingu áætlana um húsnæði og vistvæna samgönguinnviði og að við mat á uppbyggingarþörf verði horft sérstaklega til loftslagsmálanna og kolefnisspors framkvæmda. Uppbygging íbúða í grennd við almenningsamgöngur eða í göngu- og hjólafæri við þjónustu og atvinnutækifæri er í forgangi. Það markmið minnir á mikilvægi þess að horfa ávallt á húsnæðiskostnaðinn í samhengi við líklegan samgöngukostnað, bæði útfrá kostnaði einstaklinga og heimila sem og samfélagsins og umhverfisins. Kolefnisspor okkar ríkjandi byggingarefnis er þungt og því er mikilvægt að vanda áætlánir þegar þörf fyrir uppbyggingu er metin. Betri nýting núverandi húsnæðis og endurnýting þess, sem og annarra innviða, gegna hér lykil hlutverki. Að við getum nýtt betur þá steinsteypu sem búið er að fjárfesta í til að mæta húsnæðisþörfum framtíðarinnar. Markmið og fyrirheit um aðgerðir í fyrirliggjandi samkomulagi samræmast vel ofangreinum markmiðum.

## **Mat á húsnæðisþörf og heilbrigð hringrás á markaði. Ekki einfalt samhengi framboðs og eftirspurnar**

Mat á þörf fyrir íbúðarhúsnæði þarf ávallt byggja á faglegum greiningum, þar sem horft er til langtíma íbúaspár um þróun íbúafjöldans og lýðfræðilegra breyta. Gerð húsnæðisáætlana grundvallast þó ekki eingöngu á slíkri greiningu. Við gerð þeirra þarf einnig horfa til núverandi stöðu á húsnæðismarkaði og stöðu einstakra félagshópa. Leggja þarf til grundvallar félagsleg markmið sem miða að því að tryggja aðgang allra að húsnæði. Markmið húsnæðisáætlunar snúast því einnig um það, að skapa öflugra og betra samfélag og stuðla að skynsamlegri uppbyggingu, en ekki einvörðungu um það að tryggja framboð íbúða í samræmi reiknaða íbúðapörf. Það er í raun ekki auðsótt að meta á hlutlægan hátt íbúðapörf í stöku sveitarfélagi sem er hluti af stærra búsetu- og vinnusóknarsvæði og að sumu leyti má yfirfæra það á borgir sem keppa um íbúa, störf og fjárfestingar á alþjóðavettvangi.

Það er mikilvægt að greina núverandi húsnæðisstofn í samhengi við vænta þörf mismunandi félagshópa. Heilbrigð hringrás og skilvirkni á húsnæðismarkaði dregur úr líkum þess að offjárfesting verði í ákveðinni gerð húsnæðis með tilheyrandi stækkun kolefnisspors uppbyggingar. Markmiðið hlýtur að vera það, að á hverjum tíma búi sem flestir í húsnæði sem hentar þeirra þörfum og fjölskyldustöðu og ekki þurfi að bíða of lengi eftir „réttu“ tímanum til að minnka eða stækka við sig, þegar staðan vænkast á húsnæðismarkaði varðandi verð, framboð og lánskjör. Gerð húsnæðisáætlana til lengri tíma og almennt markvissari stefnumörkun í húsnæðismálum, sem endurspeglast í fyrirliggjandi samkomulagi, miðar að því að skapa aukinn stöðugleiki og fyrirsjáanleika, draga úr skorti á húsnæði og markaðsbrestum.

## **Mat á áhrifum uppbyggingar til næstu 10 ára. Áætlun um innviðafjárfestingu í samhengi við núverandi gjald- og tekjustofna sveitarfélaga**

Mikilvægt er að 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 (fiscal impact assessment) en einnig þarf að horfa til þjóðhags- og umhverfislegra sjónarmiða. Endurmeta þarf árlega hvort forsendur slíkrar greiningar hafi breyst. Það er í samhljómi við ákvæði samkomulagsins um árlega endurskoðun megin forsenda, s.s. um talnaforsendur og íbúðapörf, í tengslum við árlega uppfærslu húsnæðisáætlunar (sjá gr. 3. og gr. 9).

Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða  
2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum



| Stjórnarráð Íslands  
Innviðaráðuneytið



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

**HÚIS** Húsnæðis- og  
mannvirkjastofnun

12. júlí 2022

## RAMMASAMNINGUR UM HÚSNÆÐISÁÆTLUN ÍSLANDS 2023-2032

Þar sem ríki og sveitarfélög sameinast um stefnu og aðgerðir til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf, milli innviðaráðherra og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar fyrir hönd íslenska ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga

Alvarleg staða ríkir nú á íslenskum húsnæðismarkaði eftir marga ára óstöðugleika þar sem miklar sveiflur hafa verið í bæði húsnæðisverði og byggingu íbúða. Framboðsskortur á íbúðum hefur leitt til hækkingu húsnæðisverðs og staða tekju- og eignalægri fjölskyldna á húsnæðismarkaði farið versnandi. Skortur á íbúðarhúsnæði er vandamál um allt land og getur verið hamlandi þáttur fyrir uppbyggingu atvinnulífs.

Samningsaðilar eru sammála um nauðsyn markvissra aðgerða af hálfu stjórnvalda til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf, þar á meðal fyrir tekju- og eignalága. Það ástand sem nú ríkir á húsnæðismarkaði kallar á samstillt átak ríkis og sveitarfélaga og sameiginlega stefnu og sýn aðila í málaflokknum á komandi árum. Með samningi þessum er ætlunin að setja fram ramma utan um sameiginlega markmiðasetningu, forsendur og áætlanagerð ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis – húsnæðisáætlun Íslands 2023-2032.

Rammasamningur þessi byggir á niðurstöðum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem skipaður var fulltrúum ríkis, sveitarfélaga og aðila vinnumarkaðarins. Starfshópurinn skilaði tillögum sínum þann 19. maí 2022.

### 1. gr. Tilgangur

Samningi þessum er ætlað að auka framboð nýrra íbúða til að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf ólíkra hópa samfélagsins til skemmri og lengri tíma og stuðla að auknum stöðugleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði á næstu 10 árum.

Það er jafnframt tilgangur samnings þessa að gera húsnæðisáætlanir að lykilstjórnþæki sveitarfélaga og ríkis og að þær verði nýttar til þess að halda utan um áform þessa rammasamnings um uppbyggingu og eftirfylgni.

Samningi þessum er jafnframt ætlað að leggja grunn að beinu samningssambandi milli ríkis og einstakra sveitarfélaga með það að markmiði að auka lóðaframboð ásamt því að veita nauðsynlegan fjárstuðning til að tryggja íbúðauppbyggingu.

### 2. gr. Forsendur

Sveitarfélög hafa metið þörf fyrir uppbyggingu 35 þúsund íbúða á næstu 10 árum til að mæta fólksfjölgun en þar að auki er uppsöfnuð óuppfyllt íbúðapörf metin um 4.500 íbúðir. Sterkar





vísendingar er um að uppbygging íbúða á komandi árum muni ekki mæta þessari þörf og framboð byggingarhæfra lóða stærsti einstaki áhrifavaldurinn. Lóðaframboð er lykilþáttur í að tryggja uppbyggingu íbúða í takt við þörf.

Grundvallarforsenda samnings þessa er að sveitarfélög taki þátt og hlutist til um að útvega byggingarhæfar lóðir til samræmis við húsnæðisáætlanir og að ríkið leggi til fjármuni í húsnæðisstuðning til þess að unnt sé að ná á samningstímanum markmiðum um að auka framboð nýrra íbúða og hlutfall hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.

Rammasamningur þessi felur ekki í sér fjárhagslega skuldbindingu fyrir ríki eða einstök sveitarfélög heldur er honum ætlað að leggja grunn að sameiginlegri sýn og langtímaáætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Skuldbinding samkvæmt rammasamningi þessum felst fyrst og fremst í því að finna leiðir til þess að tryggja uppbyggingu íbúða á samningstímabilinu í samræmi við markmið þessa rammasamnings, ásamt þátttöku í verkefnum í aðgerðaáætlun eftir því sem við á.

### 3. gr. Helstu samningsmarkmið

#### A. Uppbygging í samræmi við þörf

Aðilar samnings þessa eru sammála um að til þess að mæta fyrirsjáanlegri íbúðapörf á árunum 2023 til 2032 þurfi að byggja 35.000 íbúðir. Auk þess þarf að byggja íbúðir til að mæta óuppfylltri íbúðapörf. Því þurfi á tímabilinu að lágmarki að byggja 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin og 3.500 íbúðir á ári síðari fimm árin.

Áætluð íbúðapörf samkvæmt framangreindu byggir á niðurstöðum úr íbúðaparfragreiningu sveitarfélaga og HMS árið 2022. Eru aðilar sammála um að endurskoða skuli áætlaðan fjölda byggðra íbúða á ári hverju til samræmis við niðurstöður úr húsnæðisáætlunum sveitarfélaga og íbúðaparfragreiningu HMS þannig að tilgangi þessa samnings verði náð og byggt verði í takt við þörf.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir A1-A6 í viðauka.

#### B. Framboð íbúða á viðráðanlegu verði

Aðilar samnings þessa eru sammála um nauðsyn þess að leggja sérstaka áherslu á uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði og að hlutfall þeirra verði að jafnaði um 30% nýrra íbúða. Mæta þarf hækkun húsnæðisverðs og veikri stöðu leigjenda og fyrstu kaupenda með því að auka aðgengi að hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir tekju- og eignalægri. Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði geta m.a. verið íbúðir innan almenna íbúðakerfisins, hlutdeildarlánaíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta einhvers konar stuðnings stjórnvalda og er ætlað að leysa úr húsnæðisþörf tekju- og eignalægri hópa. Þar með talið námsmanna, ungs fólks, fyrstu kaupenda, öryrkja og eldra fólks.

Aðilar eru jafnframt sammála um að á samningstímanum verði félagsleg húsnæðisúrræði að jafnaði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði. Með félagslegu húsnæðisúrræði er átt við íbúðir sem sveitarfélagi ber lagaleg skylda til að útvega einstaklingum eða fjölskyldum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

Einnig verði ráðist í sérstakt átak til að eyða biðlistum eftir sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk. Með sértæku húsnæðisúrræði er átt við íbúðir ætlaðar fyrir fatlað fólk sem hefur verið metið í mikilli þörf fyrir stuðning á eigin heimili. Um er að ræða íbúðir í íbúðarkjarna þar sem veitt er þjónusta eftir stuðningsþörfum allan sólarhringinn eða hluta úr degi. Biðlistar bæði eftir þjónustu og sértæku húsnæði hafa myndast þrátt fyrir að réttur fatlaðs fólks hafi ekki verið véfengdur, líkt og fram kemur í skýrslu starfshóps um heildarendurskoðun laga nr. 38/2018, þar sem lagt er til að gerð verði allt að sjö ára áætlun til að eyða biðlistum og leggja niður herbergjasambýli.

Aðilar eru jafnframt sammála um nauðsyn þess að halda áfram að þróa og betrubæta þarfagreiningu fyrir íbúðir niður á félagshópa í gegnum stafrænar húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og samræma nýtingu þess mats á milli sveitarfélaga.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir B1 til B4 í viðauka.

#### *C. Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum*

Aðilar eru sammála um að nýta stafrænar húsnæðisáætlanir til að halda utan um markmið samnings þessa um uppbyggingu íbúða á landsvísu. Í húsnæðisáætlunum er greind þörf fyrir uppbyggingu, tilgreindar lóðir til að mæta þeirri þörf og rauntíma upplýsingar úr mannvirkjaskrá um stöðu uppbyggingar. Aðilar eru sammála um að húsnæðisáætlanir sveitarfélaga skuli vera sterkt stjórntæki á sviði húsnæðismála og niðurstöður þeirra aðgengilegar öllum. Aðilar eru auk þess sammála um að greina þurfi eignarhald lóðarréttinda, stöðu í skipulagi, byggingarhæfni og ástæður þess að byggingarhæft land standi ónotað.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir C1 til C5 í viðauka.

#### *D. Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu*

Samningsaðilar eru sammála um að endurskilgreina lögbundna ferla og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu íbúðahúsnæðis. Lögð verði áhersla á að sameiginlegt meginmarkmið löggjafar sé að tryggja landsmönnum öllum aðgengi að öruggu húsnæði. Samhliða verði unnar leiðbeiningar fyrir sveitarfélög og aukið framboð á fræðslu til að bæta ferla og auka samræmi í stjórnsýslu.

Ferlum í skipulags- og byggingarmálum sem skilgreindir eru í lögum, er í megindráttum ætlað að tryggja skynsamlega nýtingu lands og faglegan undirbúning mannvirkjagerðar. Á undanförunum árum hefur umfang og flækjustig stjórnsýslunnar aukist án þess að gæði húsnæðis hafi batnað að sama skapi. Ennfremur má fullyrða að þessir flóknu ferlar hafi ekki tryggt stöðugt framboð húsnæðis.

Að mati samningsaðila eiga stjórnvöld að þjónusta almenning, fagaðila og framkvæmdaraðila með samræmdum hætti á sviði skipulags- og byggingamála og gagnvart þeim á þetta að vera einn ferill. Með því að samþætta marga ferla í einn næst fram betri yfirsýn, markvissari áætlanagerð og aukin hagkvæmni sem mun til framtíðar leiða til aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Sjá nánar um útfærslu aðgerðir D1 til D9 í viðauka.

4. gr.  
Samningar við einstök sveitarfélög

Á grundvelli rammasamnings þessa verður samið við einstök sveitarfélög, sveitarfélög með sameiginleg atvinnusvæði eða innan landshlutasamtaka um uppbyggingu íbúða samkvæmt þarfagreiningu í húsnæðisáætlun. Slíkir samningar skulu taka mið af markmiðum sem eru skilgreind í samningi þessum, stuðningi til að auka framboð íbúða, nauðsynlegri uppbyggingu innviða og sérstökum aðstæðum innan viðkomandi sveitarfélags eða svæðis.

Leitast verði við að útfæra sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.

5. gr.  
Aðgerðaáætlun og framkvæmd rammasamnings

Í viðauka með samningi þessum er áætlun um aðgerðir til að fylgja eftir markmiðum samningsins. Aðgerðaráætlunin skal yfirfarin árlega af samningsaðilum og mat lagt á framgang verkefna og árangur samningsins.

Sambandið og HMS tilnefna hvort um sig tvo fulltrúa í stýrihóp sem hefur yfirumsjón með framkvæmd rammasamningsins. Stýrihópurinn skal gera árlega samantekt um mat á árangri af rammasamningnum og yfirfara forsendur við greiningu á húsnæðisþörf og kostnaðar- og ábatagreiningu. Einnig skal stýrihópurinn fjalla um tillögur sem HMS sendir til innviðaráðuneytis skv. aðgerð A4 í áætluninni.

Stýrihópurinn getur lagt fram tillögur til samningsaðila um breytingar á aðgerðaáætlun eftir því sem tilefni er til og fylgist með framgangi verkefna.

Sambandið og HMS munu í sameiningu kynna rammasamninginn fyrir sveitarfélögum og hvetja þau til þátttöku til að markmið um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis raungerist.

Samningsaðilar lýsa jafnframt vilja til þátttöku í útfærslu aðgerða, s.s. með þátttöku í starfshópum, samvinnu um fræðslu og gerð leiðbeininga sem stuðla að samræmingu stjórnarsýslu. Þessi verkefni geta sum hver kallað á vinnuframlag og aðkeypta vinnu og komi til kostnaðar vegna þess skulu samningsaðilar semja um slíkt fyrirfram.

6. gr.  
Samþætting stefnumótunar

Auk þess sem áður er upp talið eru samningsaðilar sammála um að leita skuli leiða til að samþætta enn frekar stefnumótun ríkis og sveitarfélaga í húsnæðis-, skipulags-, byggða- og samgöngumálum til að stuðla að jafnvægi á húsnæðismarkaði, einföldun á regluverki og aukinni samræmingu og einföldun stjórnarsýslu í skipulags- og byggingarmálum ásamt því að styðja við að markmið og skuldbindingar í loftlagsmálum gangi eftir.


Aðilar samningsins eru sammála um að forgangs röðun aðgerða og verkefna samkvæmt samgönguáætlun og samgöngusáttmála þurfi að styðja við markmið samnings þessa.

7. gr.  
Gildistími

Samningur þessi gildir frá og með undirritun til 31. desember árið 2032.

Reykjavík, 12. júlí 2022

F.h. Sambands íslenskra sveitarfélaga

  
Aldís Hafsteinsdóttir, formaður

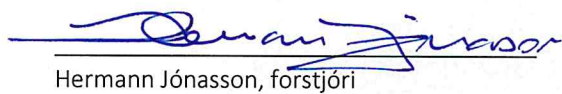
  
Karl Björnsson, framkvæmdastjóri

  
Sigurður Ingi Jóhannsson, innviðaráðgjafi

F.h. innviðaráðuneytis

  
Ragnhildur Hjaltadóttir, ráðuneytisstjóri

F.h. Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar

  
Hermann Jónasson, forstjóri

  
Anna G. Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri

## Viðauki við rammamning Aðgerðaáætlun 2022 til 2026

	<i>Aðgerð</i>	<i>Ábyrgð - Samstarf</i>	<i>Áætluð verklok</i>
<b>A</b>	<i>Uppbygging í samræmi við þörf</i>		
A1	Endurskoða skal aðferðafræði við íbúðabærfagreiningar HMS í samstarfi HMS, Sambands íslenskra sveitarfélaga, Seðlabanka Íslands og Hagstofu Ísland.	<i>HMS</i>	<i>Endurskoðun skal lokið fyrir árslok 2022</i>
A2	Hagstofa Íslands skal endurskoða mannfjöldaspá og hún gerð nákvæmari til lengri tíma.	<i>HMS – Hagstofa Íslands</i>	<i>Endurskoðun skal lokið fyrir árslok 2022</i>
A3	HMS framkvæmir í samstarfi við sveitarfélög greiningu á stöðu íbúðaupbyggingar innan hvers sveitarfélags, þ.m.t. uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði, og þeim áskorunum sem sveitarfélög standa frammi fyrir.	<i>HMS – sveitarfélög</i>	<i>Greiningu skal lokið í október 2022</i>
A4	Á grundvelli stöðugreiningar samkvæmt A3 skal HMS í samstarfi við sveitarfélög framkvæma kostnaðar- og ábatagreiningu vegna mögulegs stuðnings við sveitarfélög og eftir atvikum aðra aðila sem koma að uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði. Á grundvelli þeirrar greiningar skal HMS gera tillögur til innviðaráðherra sem ráðherra yfirfer og gerir eftir atvikum tillögur um breytingar á fjárlögum/fjármálaáætlun	<i>HMS – sveitarfélög og Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	<i>Fyrstu greiningu skal lokið í nóvember 2022</i>
A5	Í kjölfar stöðugreiningar samkvæmt A4 verður samið sérstaklega við sveitarfélög á grundvelli rammamnings þessa þar sem sveitarfélög skuldbinda sig til þess að skipuleggja land og hlutast til um að útvega lóðir undir íbúðaupbyggingu og nauðsynlega innviði og ríkið leggur fram stuðning til að tryggja uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði.	<i>HMS og sveitarfélög</i>	<i>Samningagerð verði lokið fyrir árslok 2022</i>
A6	Innviðaráðherra leggur fram frumvarp um breytingar á skipulagslögum á haustþingi 2022 þar sem m.a. verður lögfest heimild sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi lóðar.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp lagt fram í október 2022</i>
<b>B</b>	<i>Framboð hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði</i>		
B1	Í húsnæðisáætlunum skal gera ráð fyrir að 5% nýrra íbúða verði félagsleg húsnæðisúrræði og	<i>Sveitarfélög - HMS</i>	<i>Aðgerðin skal koma til framkvæmda við gerð</i>

	30% nýrra íbúða verði íbúðir á viðráðanlegu verði. Við gerð samkomulags þurfa sveitarfélög að rökstyðja sérstaklega ef þau meta þörf undir þessum viðmiðum.		<i>húsnæðisáætlunar 2023.</i>
B2	Samræma skal skilgreiningar á félagshópum milli sveitarfélaga í húsnæðisáætlunum og aðferðafræði við að meta íbúðarþörf niður á félagshópa. Samband íslenskra sveitarfélaga og HMS vinna að samræmdum skilgreiningum.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Vinnu verði lokið á fyrri hluta árs 2023.</i>
B3	Biðlistar sveitarfélaga og eftir atvikum annarra félaga eða félagasamtaka skulu greindir og samræmdir. Unnin verði áætlun um að vinna niður biðlista eftir félagslegu húsnæði og sértækum húsnæðisúrræðum ásamt því að útrýma herbergjasambýlum.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Aðgerðaáætlun liggja fyrir á fyrri hluta árs 2023.</i>
B4	HMS skal hlutast til um að starfrækja samráðsvettvangur fyrir aðila sem koma að uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði líkt og íbúðafélagsins Bjargs hses., Brákar hses., Leigufélagsins Bríetar ehf., Félagsstofnunar Stúdenta, Blævar leigufélags ehf., Brynju hússjóðs ÖBÍ og annarra félaga og félagsamtaka líkt og á vegum félaga eldri borgara, Þroskahjálpar, Geðhjálpar o. fl.	<i>HMS</i>	<i>Samráðsvettvangur skal hefja störf í september 2022.</i>
C	<i>Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum</i>		
C1	HMS skal gera niðurstöður húsnæðisáætlana aðgengilegar á heimasíðu sinni.	<i>HMS</i>	<i>Júlí 2022</i>
C2	Sveitarfélög skulu tilgreina sérstaklega stöðu lóða í húsnæðisáætlunum fyrir árslok 2022 og með aðstoð HMS framkvæma greiningu á eignarhaldi og ástæðum þess að byggingarhæft land standi ónotað.	<i>Sveitarfélög – HMS</i>	<i>Fyrir árslok 2022</i>
C3	Reglugerð um húsnæðisáætlun skal endurskoðuð í þeim tilgangi að þær verði unnar samhliða fjárhagsáætlunum sveitarfélaga árlega. Sameiginlegar niðurstöður skulu birtar á húsnæðisþingi í janúar ár hvert.	<i>Innviðaráðuneyti – HMS</i>	<i>Endurskoðun reglugerðar skal vera lokið í september 2022.</i>
C4	Unnar verði tillögur um hvernig ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga geti endurspeglad sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða, byggt á reynslu þessa samnings.	<i>Innviðaráðuneyti – HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	<i>Tillögugerð verði lokið í júní 2025.</i>
C5	Unnin verði áætlun um átak til að útrýma óviðunandi húsnæði, m.a. á atvinnusvæðum og íbúðarhúsnæði þar sem kröfur um öryggi eru ekki uppfylltar.	<i>HMS og Samband íslenskra sveitarfélaga – sveitarfélög</i>	<i>Aðgerðaáætlun liggja fyrir á síðari hluta árs 2023.</i>

D	<i>Einn ferill um húsnæðisupbyggingu</i>		
D1	Sambætta skal landsskipulagsstefnu og húsnæðisstefnu í innviðaráðuneyti.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Pingsályktunartillögur lagðar fram á Alþingi á árinu 2023.</i>
D2	Sambætta skal ferla við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis.	<i>HMS, Samband íslenskra sveitarfélaga og Skipulagsstofnun</i>	<i>Tillögur skulu kynntar á Húsnæðisþingi í janúar 2023.</i>
D3	Sambætta skal ferla við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana.	<i>HMS, Samband íslenskra sveitarfélaga og Skipulagsstofnun</i>	<i>Tillögur skulu kynntar á Húsnæðisþingi í janúar 2023.</i>
D4	Átak skal gert í nýtingu mannvirkjaskrár þannig að fyrir 1. október 2022 hafi byggingarfulltrúar innleitt skráningu allra byggingaráforma, byggingarleyfa, stöðuskoðana og öryggis- og lokaúttekta.	<i>HMS og sveitarfélög</i>	<i>Október 2022</i>
D5	Endurskoða skal fyrirkomulag byggingareftirlits með það að markmiði að auka gæði og skilvirkni í mannvirkjagerð og leggja fram tillögur um úrbætur.	<i>HMS – Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	<i>Úttekt á núverandi regluverki og framkvæmd verði lokið í júní 2023.</i>
D6	Samið verði frumvarp um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykks deiliskipulags.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á vorþingi 2023.</i>
D7	Unnið verði lagafrumvarp um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald varðandi tímalengd og umfang heimagistingar.	<i>Innviðaráðuneyti – menningar- og viðskiptaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á vorþingi 2023.</i>
D8	Í tengslum við ofangreind verkefni verði ráðist í fræðsluáttak og útgáfa leiðbeininga til sveitarfélaga með áherslu á að einfalda ferla og auka skilvirkni við skipulagsferla og mannvirkjagerð.	<i>HMS – Skipulagsstofnun og Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	
D9	Unnið verði lagafrumvarp til nýrra laga um lóðarleigusamninga.	<i>Innviðaráðuneyti</i>	<i>Frumvarp verði lagt fram á haustþingi 2023</i>

**Frá:** Húsnæðisáætlanir <[aaetlun@hms.is](mailto:aaetlun@hms.is)>

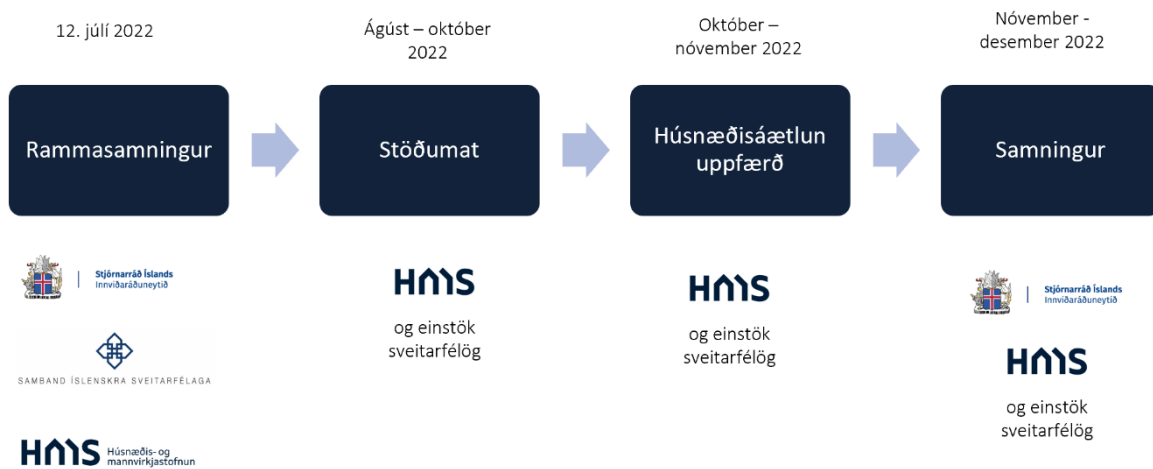
**Sent:** þriðjudagur, 12. júlí 2022 18:58

**Efni:** Rammasamningur um aukið íbúðaframboð 2023-2032

Kæra sveitarstjórnarfólk.

Nú hefur verið undirritaður rammasamningur milli ríkis og sveitarfélaga sem ætlað er að tryggja stöðuga uppbyggingu íbúða á næstu 10 árum í samræmi við þörf. Í rammasamningnum kemur fram áætlun á landsvísi um byggingu 4.000 íbúða árlega á næstu fimm árum og 3.500 íbúða árlega næstu fimm ár eftir það til að mæta áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði.

Við vildum með þessum pósti upplýsa ykkur aðeins um efni samningsins og næstu skref. Nú þegar samningurinn liggur fyrir er ætlunin að bjóða öllum sveitarfélögum til viðræðna um samning um húsnæðisuppbyggingu innan marka hvers sveitarfélags en einnig kemur til greina að sveitarfélög sem t.d. mynda sameiginlegt atvinnusvæði, sameinist í samning. Fyrsta skref í þeim viðræðum er að HMS og viðkomandi sveitarfélag framkvæma stöðumat þar sem farið er yfir stöðu á uppbyggingu íbúða, þarfagreiningu, stöðu lóða og annarra þátta sem máli skipta. Á grundvelli slíks stöðumats, uppfærðrar húsnæðisáætlunar og þeirra markmiða sem fram koma í rammasamningnum semja svo einstök sveitarfélög við ríkið um uppbyggingu í takt við þörf. Hér fyrir neðan er ferlið sett fram með myndrænum hætti og þar koma einnig fram þær tímasetningar sem stefnt er að skv. rammasamningnum.



Aðeins um samningsmarkmiðin.

- **35.000 íbúðir að lágmarki verði byggðar á árunum 2023-2032**

Fyrsta markmiðið lítur að því að tryggja uppbyggingu í samræmi við þörf. Sameiginlega höfum við áætlað að byggja þurfi a.m.k. 35.000 íbúðir á næstu 10 árum og það er stóra markmiðið. Það sem er ekki síður mikilvægt er að hvert og eitt sveitarfélag geri áætlun um uppbyggingu og tilgreini sérstaklega með hvaða hætti sú uppbygging muni raungerast, tilgreini byggingarlandið eða lóðirnar o.s.frv.

- **30% íbúðanna verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði**

Ef byggðar verða 4.000 íbúðir á ári fyrstu fimm árin er gert ráð fyrir að 30% þeirra eða 1200 íbúðir verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði. Þetta eru fyrst og fremst íbúðir sem byggðar eru með



aðkomu stjórnvalda (ríki og/eða sveitarfélaga) og er þar helst að nefna hlutdeildarlánaíbúðir og íbúðir innan almenna íbúðakerfisins (sem dæmi Brák hses., Bjarg íbúðafélag hses. og fl.). Þetta geta líka verið aðrar íbúðir sem ætlaðar eru fyrir ákveðna félagshópa eða eru fjármagnaðar með leiguíbúðalánum HMS (sem dæmi íbúðir byggðar í samstarfi við Leigufélagið Bríeti ehf., íbúðir Brynju hússjóðs ÖBÍ, Félagsstofnunar stúdenta, Byggingarfélags námsmanna, Þroskahjálpar og fl.).

- **5% íbúðanna verði félagslegar íbúðir**

Gert er ráð fyrir að af 4.000 nýjum íbúðum verði 200 félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga þar sem sveitarfélagi ber lögbundin skylda til að útvega ákveðnum einstaklingum eða fjölskyldum vegna stöðu þeirra. Íbúðirnar geta verið beint í eigu sveitarfélaga, í eigu félaga á vegum sveitarfélags eða innan almenna íbúðakerfisins (sem dæmi Félagsbústaðir). Með þessu markmiði er einnig hægt að mæta átaki í að útrýma herbergjasambýlum og biðlistum um sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk, en það getur líka staðið sem sjálfstætt markmið.

- **Húsnæðisáætlanir sterk stjórnþæki sem fylgi eftir samningsmarkmiðum**

Það hefur verið afar ánægjulegt að vinna með sveitarfélögum að þróun stafrænna húsnæðisáætlana og við spennt að taka með ykkur næsta skref í að betrubæta áætlanagerð í húsnæðismálum. Núna í júlí ætlum við að gera niðurstöður húsnæðisáætlana sýnilegar á heimasíðu okkar og þá fáid þið góða yfirsýn yfir stöðuna hjá hverju og einu sveitarfélagi. Við ætlum að vinna að því að gera húsnæðisáætlanir að enn sterkari stjórnþæki fyrir sveitarfélög og nota þær til að halda utan um samningana og markmið þeirra. Meðal þess sem við ætlum að gera er að þróa viðbót við húsnæðisáætlanagerfið þannig að raunstaða byggingafrákvæmda (úr mannvirkjaskrá) í hverju sveitarfélagi komi sjálfvirk inn í kerfið og þá sjáum við strax hvort uppbygging er að þróast í takt við áætlun.

- **Ferill húsnæðisuppbyggingar er einn og samfinn ferill og einfalda þarf regluverk og frákvæmd með það að leiðarljósi**

Núna þegar húsnæðismál, skipulagsmál, byggðamál og samgöngumál eru öll komin undir sama ráðuneyti, ásamt sveitarstjórnarmálum, skapast mikil tækifæri til þess að hugsa hlutina upp á nýtt. Þetta viljum við gera með sveitarfélögunum og skapa nýja umgjörð um íbúðaupbyggingu á Íslandi. Eina leiðin til að gera það er í góðu samstarfi og rammamningurinn skapar umgjörð til þess.

Rammamningnum fylgir aðgerðaáætlun til næstu ára og þær aðgerðir verða svo endurmetnar árlega og nýjum bætt við eftir þörfum. Til viðbótar við það sem áður hefur komið fram má þar nefna aðgerðir eins og endurskoðun aðferða við mat á íbúðarþörf, lögfestingu heimilda sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði (s.k. Carlsberg ákvæði), samræmda aðferðafræði og skilgreiningar á félagshópum og biðlistum eftir félagslegum húsnæðisúrræðum, greina sérstaklega stöðu lóða í húsnæðisátælnum, átak til að útrýma búsetu í óviðunandi húsnæði, samþætting landskipulagsstefnu og húsnæðisstefnu, ferla við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis, ferla við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana, tímabinda uppbyggingarheimildir og fleira.

Við óskum ykkur til hamingju með þau tímamót sem í rammamningi þessum felast, væntum áframhaldandi góðs samstarfs og hlökkum mikið til að heyra í ykkur í ágúst.

Kær kveðja,

Hermann Jónasson, forstjóri

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri

Elmar Þór Erlendsson, teymisstjóri húsnæðisáætla



Borgarráð

### **Tillaga um samningsmarkmið vegna húsnæðissáttmála**

Lagt er til að borgarstjóra verði falið umboð til viðræðna við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, f.h. innviðaráðuneytisins og ríkisstjórnarinnar um samning á grundvelli rammasamnings, innviðaráðuneytisins, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Sambands Íslenskra sveitarfélaga. Í viðræðum við innviðaráðherra og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur komið fram sá vilji að ljúka samningum fyrir nk. áramót.

Borgarstjóri mun skipa samningateymi sem mun leiða viðræðurnar með erindisbréfi. Hlutverk þess verði að vinna að samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar en jafnframt vinna eða láta vinna nauðsynlegar greiningar á uppbyggingarþörf, nauðsynlegum innviðum og fjárhagslegt mat.

Jafnframt verði borgarstjóra falið að beita sér á vettvangi SSH fyrir því að önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum víðar geri sambærilega samninga þannig að úr verði húsnæðissáttmáli sem tryggi sameiginlegt átak um allt höfuðborgarsvæðið og víðar til að tryggja að þau markmið sem að er stefnt gangi eftir.

Samningur og eftir atvikum húsnæðissáttmáli fleiri sveitarfélaga skal lagður fyrir borgarráð til staðfestingar og staða samninga kynnt í borgarráði eins og tilefni er til á meðan á samningagerð stendur. Fyrir gerð fjárhagsáætlunar ársins 2024 verði unnin heildstæð innviðaaáætlun undir forystu eignaskrifstofu Reykjavíkurborgar og atvinnuþróunarteymis en með aðkomu Orkuveitu Reykjavíkur og Veitna, auk Betri samgangna og annarra aðila eftir atvikum.

### **Greinargerð**

Þann 12. júlí 2022 skrifuðu innviðaráðherra, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og Samband Íslenskra sveitarfélaga undir rammasamning ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum. Á grundvelli rammasamningsins er gert ráð fyrir að samið verði við einstaka sveitarfélög en rammasamningurinn sjálfur felur ekki í sér fjárhagsskuldbindingar af hálfu aðila. Ákvæði rammasamningsins og markmið byggja á sameiginlegri niðurstöðu fulltrúa ríkisstjórnar, sveitarfélaga, verkalyðshreyfingarinnar og samtaka í atvinnulífnum í svo kölluðum húsnæðishópi stjórnvalda sem skilaði af sér 19. maí 2022.

Í ofan nefndum rammasamningi eru m.a. tilgreind markmið sem eru:

1. Að 35.000 íbúðir að lágmarki verði byggðar á árunum 2023-2032.
2. 30% íbúðanna verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, þ.e. íbúðir innan almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlánaíbúðir eða óhagnaðardrifið uppbygging fyrir aðra hópa, s.s. stúdenta, eldra fólk og öryrkja.



3. Ráðist verði í sérstakt átak til að eyða biðlistum eftir sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk.
4. 5% íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélaga.
5. Leitast verði við að útfæra sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæða almenningssamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.
6. Húsnæðisáætlanir verði sterk stjórnþæki sem fylgi eftir samningsmarkmiðunum.
7. Ferill húsnæðisuppbyggingar verði einn og samofinn ferill, regluverk og framkvæmd verði einfaldað.

### Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

1. **Fjöldi íbúða.** Reykjavík verði leiðandi í fjölbreyttri húsnæðisuppbyggingu á Íslandi til 2032. Uppfærð húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir að 2.000 íbúðir geti farið í uppbyggingu á hverju ári næstu ár. Reykjavíkurborg er tilbúin að auka við þessa uppbyggingu byggt á mati á uppbyggingarþörf og heildarsamkomulagi um uppbyggingu á höfuðborgarsvæðinu en þó þannig að tryggt verði að þróun svæðisins sé í samræmi við svæðisskipulag og aðalskipulag Reykjavíkur til 2040 og í samræmi við sjálfbæra og græna borgarþróun og uppbyggingu við þróunarása Reykjavíkur og önnur lykilsvæði AR2040. Þessi markmið verði endurskoðuð allt að því árlega í ljósi mats á þörf á hverjum tíma.
2. **Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði.** Sett verði markmið um hlutfall almennra íbúða og annarra íbúða sem byggðar verði án hagnaðarsjónarmiða, s.s. fyrir stúdenta, eldri borgara og öryrkja en einnig ungt fólk og fyrstu kaupendur sem falli undir hlutdeildarlán nái að jafnaði 30% í Reykjavík. Uppbygging íbúða sem falli undir hlutdeildarlán teljist til þessara 30% jafnvel þótt í einhverjum tilvikum séu hún ekki á vegum óhagnaðardrífina félaga og í hagnaðarskyni. Tryggt verði í lögum og samningum að þessar áherslur nái ekki aðeins til húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar og til lands í eigu borgarinnar heldur ekki síður til lands í eigu annarra sbr. lið A6 í aðgerðaráætlun með rammasamningnum. Þá verði tryggður nauðsynlegur stuðningur ríkisins við ofangreinda uppbyggingu sbr. lið A4 í aðgerðaráætlun með rammasamningnum.
3. **Ráðist verði í átak við að eyða biðlistum á sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlað fólk á grundvelli uppfærðrar uppbyggingaráætlunar Reykjavíkurborgar.** Ljóst er að forsenda þess er að tryggð verði full fjármögnun á uppbyggingunni og rekstri viðkomandi búsetukjarna með samningum við ríkið.
4. **5% íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu Reykjavíkur.** Stefna Reykjavíkurborgar verði að tryggja með samningum við uppbyggingaraðila og með eigendastefnu og fjármögnun stofnframlaga til Félagsbústaða að 5% nýrra íbúða verði félagslegar íbúðir í eigu Félagsbústaða.
5. **Stuðningur við innviðauppbyggingu og fjármögnun þeirra.** Mikilvægt er að kalla fram niðurstöðu um stuðning ríkisins við húsnæðisuppbyggingu innan sveitarfélaga, s.s. beinan stuðning og/eða öruggan aðgang að lánsfé til innviðauppbyggingar á góðum kjörum. Ekki síst „sérstakan stuðning við uppbyggingu íbúða á viðráðanlegu verði í nálægð við hágæða almenningssamgöngur og vegna vistvænnar mannvirkjagerðar.“
6. **Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar verði uppfærð í samræmi við samningsniðurstöðuna.** Þar verði gerð grein fyrir uppbyggingaráformum, forgangsröðun nýrra svæða í skipulagsvinnu og fjármögnun ríkis og Reykjavíkurborgar á þeim.



7. **Einföldun á regluverki.** Reykjavíkurborg vinni beinar tillögur til innviðaráðuneytisins að breytingum á regluverki og framkvæmd allt frá lóðaúthlutun til loka uppbyggingar í samræmi við ítarlega greiningu á áhættum og flöskuhálsum í ferlinu. Jafnframt verði því fylgt eftir að þau skýru fyrirheit sem gefin eru í aðgerðaráætlun með rammamningnum gangi eftir.
8. **Einföldun og sameining húsnæðisbóta.** Reykjavík styður að húsnæðisbætur og sérstakar húsnæðisbætur verði sameinaðar, samræmdar og á ábyrgð ríkisins.
9. **Aðgerðaráætlun um útrýmingu á óviðunandi húsnæði verði að veruleika, sbr. aðgerð C5.**
10. **Lögfest verði heimild sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði óháð eignarhaldi lóðar, sbr. aðgerð A6.**
11. **Uppbyggingarheimildir í deiliskipulagi skulu skilgreindar sem tímabundnar í lögum, sbr. aðgerð D6.**
12. **Heimildir borgarinnar á einkaréttarlegum grunni til að nýta uppbyggingar- og lóðaleigusamninga til að ná fram markmiðum borgarinnar í húsnæðismálum og borgarþróun verði ekki þrengdur eða skertur með lögum.**
13. **Húsnæðissáttmáli og heildarsýn fremur en einstakir samningar.** Reykjavíkurborg ítrekar mikilvægi þess að ekki verði aðeins samið við einstök sveitarfélög á grundvelli rammamkomulagsins heldur telur Reykjavíkurborg það lykilatriði að öll sveitarfélög taki þátt í að tryggja árangur í húsnæðisuppbyggingu, húsnæðisöryggi og félagslega blöndun.

Dagur B. Eggertsson  
borgarstjóri

Hjálagt:

Rammamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dags. 12. júlí 2022.

Erindi HMS til sveitastjórna, dags. 12. júlí 2022.

Niðurstöður starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði, dags. 19. maí 2022.

Uppfærð rafræn húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, ódags. samþykkt í borgarráði 31. mars 2022.

Uppfærð uppbyggingaráætlun um húsnæði fyrir fatlað fólk, dags. ágúst 2022.

Græna planið – staða húsnæðisuppbyggingar, 2 ársfjórðungur 2022.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins, uppfærð, dags. 10. mars 2021.