



Borgarráð

Reykjavík, 5. maí 2026

MSS26050004

Uppbygging félagslegs húsnæðis og nýting eiginfjárframlags til Félagsbústaða

Lagt er til að borgarráð samþykki eftirfarandi tillögur um uppbyggingu félagslegs húsnæðis og nýtingu eiginfjárframlags til Félagsbústaða :

- Að nýting eiginfjárframlags Reykjavíkurborgar til Félagsbústaða fari fram samkvæmt útfærslu sem fram kemur í tillögum stjórnar Félagsbústaða (fylgiskjal 1).** Kaupréttaríbúðir hafa forgang og skulu nýttar til hins ýrasta áður en gripið er til kaupa á almennum markaði. Kaup á markaði verði bundin þeim skilyrðum sem kveðið er á um í tillögu Félagsbústaða: lágmark 40% eigið fé, áhersla á íbúðir fyrir stærri fjölskyldur og fyrir einstaklinga með hreyfihömlun eða aðrar sérþarfir, þar á meðal í samstarfi við Brynju húsfélag ses. um sértækar íbúðir fyrir fjölskyldur með fötluð börn. Samhliða vinni velferðarsvið og Félagsbústaðir að útfærslu hvata fyrir leigjendur Félagsbústaða til að flytjast í íbúð af stærð sem hentar fjölskyldugerð, í því skyni að bæta nýtingu eignasafnsins og fjölga íbúðum sem lausar verða til úthlutunar.
- Að ráðist verði í þróunarverkefni á sviði uppbyggingar félagslegs húsnæðis á vegum borgarinnar.** Byggð verði tvö 15 íbúða fjölbýlishús með blandaðri búsetu, kjarna og almennum íbúðum, ásamt 20 þjónustuíbúðum í tengslum við lífsgæðakjarna. Samhliða þessari tillögu er lögð fram viljayfirlýsing borgarinnar um lóðir í Úlfarsárdal og á Kjalarnesi til verkefnisins.
- Að skipaður verði starfshópur velferðarsviðs og Félagsbústaða sem skili borgarráði heildstæðari aðgerðaáætlun um þróun búsetuforma og endurskoðun þjónustuíbúða sbr. erindisbréf í fylgiskjali 5.**
Aðgerðaáætlunin taki samhliða til (a) þróunar fjölbreyttara búsetuforma fyrir ákv eðna hópa fólks og (b) endurskoðunar núverandi þjónustuíbúða með hliðsjón af breyttum þörfum.

Greinargerð

Borgarstjórn samþykkti 20. janúar 2026 tillögu samstarfsflokka um uppbyggingu félagslegs húsnæðis í fjórum liðum: eiginfjárframlag Reykjavíkurborgar til fimm ára (2.365 m.kr.) til fjölgunar íbúða, nýtt uppbyggingarlíkan til að tryggja framboð hagkvæmra íbúða, uppbyggingu fjölbreyttara búsetuforms og þróun þjónustuíbúða á vegum Félagsbústaða. Borgarstjóra var falið að útfæra tillögurnar í samstarfi við stjórn Félagsbústaða og velferðarsvið.

Stjórn Félagsbústaða lagði fram tillögur sínar um ráðstöfun eiginfjárframlagsins 20. apríl 2026 (fylgiskjal 1) og velferðarsvið skilaði minnisblaði 29. apríl 2026 sem fjallar sérstaklega um liði 3 og 4 (fylgiskjal 2). Tillaga þessi byggir á þeim greiningum og leggur



til samþætta útfærslu. Framlagið mun nýtast til að styrkja fjárhagslega sjálfbærni Félagsbústaða eins og kveðið var á um í upphaflegri tillögu borgarstjórnar, sbr. yfirlit Félagsbústaða um sjálfbærni (fylgiskjal 3).

Staða og þörf

Mikill skortur er á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði eru um 500 nýjar umsóknir. Stærstur hluti umsækjenda er einhleyp fólk á aldrinum 30–39 ára. Þörfin er fyrst og fremst eftir minni íbúðum: 338 umsóknir um 1–2 herbergja íbúðir, 103 um 3 herbergja og 59 um 4–6 herbergja.

Á sama tíma hefur úthlutunum farið fækkandi: úr 178 árið 2023 í 142 árið 2024 og 127 árið 2025. Meðalbiðtími hefur lengst úr 20 mánuðum árið 2023 í tæpa 22 mánuði árið 2025. Núverandi uppbyggingaráætlun Félagsbústaða (fjölgun um 58 íbúðir á ári) dugir ekki til að mæta markmiði borgarinnar um 80 nýjar íbúðir á ári miðað við húsnæðisáætlun.

Liður 1 – Nýting eiginfjárframlags

Tillögur Félagsbústaða gera ráð fyrir áframhaldandi kaupum á kaupréttaríbúðum, um 250 íbúðum á tímabilinu, auk 5–10 íbúða á almennum markaði og fjölgunar í eigin húsnæði um allt að 15 íbúðir. Kaupréttaríbúðir eru hagkvæmasta leiðin til að fjölga íbúðum á lægra verði og tryggja jákvætt sjóðstreymi, og er því forgangsraðað í þágu þeirra.

Hvati til leigjenda Félagsbústaða um að flytjast í íbúð af stærð sem hentar fjölskyldugerð miðar að betri nýtingu eignasafnsins. Slík tilfærsla getur, án nýrra kaupa aukið framboð íbúða af þeirri stærð sem mest eftirspurn er eftir. Útfærsla á hvatanum verður unnin sameiginlega af velferðarsviði og Félagsbústöðum.

Liður 2 – Þróunarverkefni og uppbygging

Tillögur stjórnar Félagsbústaða gera ráð fyrir tveimur 15 íbúða húsum með blandaðri búsetu og 20 íbúðum fyrir eldra fólk í tengslum við lífsgæðakjarna, alls allt að 50 íbúðum. Verkefnið fela í sér nýja nálgun á uppbyggingu félagslegs húsnæðis á vegum borgarinnar, en jafnframt er byggt á fyrri reynslu þar sem slík uppbygging hefur verið fr amkvæmd með ágætum árangri sem félagslegt leiguhúsnæði. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar í þessum þremur byggingum verði leigðar út sem félagslegt leiguhúsnæði og verði ekki seldar. Borgarlögmaður hefur staðfest að ekki séu lagalegar hindranir á slíkri uppbyggingu, sbr. umsögn vegna skýrslunnar „Frá skuldsettum vexti til sjálfbærni”.

Forsenda þess að verkefnið gangi eftir er að lóðir séu tryggðar. Því er samhliða þessari tillögu lögð fram viljayfirlýsing borgarinnar um lóðir til verkefnisins.

Liður 3 – Búsetuform og þjónustuíbúðir

Liður 3 í þessari tillögu samþættir liði 3 (búsetuform) og 4 (þjónustuíbúðir) úr tillögu borgarstjórnar frá 20. janúar 2026, þar sem þeir kalla á sameiginlega, heildstæða nálgun.

Velferðarsvið framkvæmdi könnun um samfélagsbúsetu meðal umsækjenda um félagslegt leiguhúsnæði, sem 158 svöruðu af 443 (36% svarhlutfall). Niðurstöður benda til að samfélagsbúseta sé sértækt úrræði fyrir afmarkaðan hóp en ekki almenn lausn fyrir breiðan hóp umsækjenda. Áhugi reyndist meiri meðal yngri einstaklinga og minni hjá foreldrum með börn.





Þjónustuíbúðir á vegum borgarinnar eru í dag um 378 á 6 stöðum. Hluti húsnæðisins er orðinn úreltur og kallar á verulega endurnýjun. Markhópur þjónustuíbúða hefur jafnframt reynst óskýr í framkvæmd: hluti þeirra sem fá úthlutað eru einstaklingar sem glíma fyrst og fremst við húsnæðis- eða félagslegan vanda fremur en aldurstengda umönnunarpörf, sem dregur úr getu úrræðisins til að mæta þeim hópi sem það er ætlað.

Til þess að taka á búsetuformum og þjónustuíbúðum samhliða er lagt til að skipaður verði einn starfshópur sem skili aðgerðaáætlun sem byggir á báðum þáttum samhliða, raunverulegri þörf og núverandi eignastöðu, sbr. Erindisbréf í fylgiskjali 5. Sérstaklega skal hugað að framtíðarnotkun þjónustuíbúðakjarna sem geta hentað til umbreytingar í önnur búsetuúrræði eða til sölu úr eignasafninu, þar sem það reynist heppilegasta nýting þeirra.

Kostnaður

Heildareiginfjárframlag Reykjavíkurborgar til Félagsbústaða er 2.365 m.kr. samkvæmt samþykkt borgarstjórnar 20. janúar 2026, með eftirfarandi skiptingu:

- 300 m.kr. á árinu 2025 með viðauka
- 513 m.kr. á ári árin 2026, 2027 og 2028
- 263 m.kr. á ári árin 2029 og 2030

Aðgerðaáætlun starfshópsins verður unnin innan eðlilegs starfsramma viðkomandi sviða og kallar ekki á sérstakt fjárframlag á þessu stigi. Möguleg sala eigna eða umbreyting í önnur búsetuúrræði kemur til með að hafa áhrif á sjóðstreymi og eignastöðu Félagsbústaða og verður gerð grein fyrir þeim þáttum í aðgerðaáætlun starfshópsins.

Heildaráhrif

Áhrif tillögunnar á íbúðafjölda eru þrens konar:

Bein fjölgun á tímabilinu 2026–2030. Núgildandi fjárhagsáætlun Félagsbústaða gerir ráð fyrir fjölgun um allt að 286 íbúðir á tímabilinu 2026–2030, eða 58 íbúðir á ári. Með eiginfjárframlaginu og útfærslu Félagsbústaða gæti heildarfjölgunin orðið allt að 360 íbúðir, þ.e. fjölgun um allt að 75 íbúðir umfram núverandi áætlun, eða um 15 íbúðir á ári.

Frekari fjölgun í kjölfar vinnu starfshópsins. Aðgerðaáætlun starfshóps velferðarsviðs og Félagsbústaða (sbr. tillögu 3) mun skila tillögum um þróun búsetuforma og endurskoðun núverandi þjónustuíbúðakjarna. Slíkar tillögur geta leitt til frekari fjölgunar eða breytingar á samsetningu eignasafnsins, þótt fjöldinn liggja ekki fyrir á þessu stigi.

Forsenda fyrir uppbyggingu til lengri tíma. Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða (fylgiskjal 4) skapar forsendur fyrir uppbyggingu á allt að 345 íbúðum á 16 lóðum og svæðum á tímabilinu 2026–2032.

Samhliða er framlaginu ætlað að styrkja fjárhagslega sjálfbærni Félagsbústaða, sbr. fylgiskjal 3, þannig að fjölgun íbúða geti haldið áfram til lengri tíma án þess að rekstrargrundvellingum sé stefnt í hættu eða leiguverð hækki.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri



Hjálagt:

Fylgiskjal 1: Tillögur stjórnar Félagsbústaða um ráðstöfun eiginfjárframlags, dags. 20. apríl 2026.

Fylgiskjal 2: Minnisblað velferðarsviðs til borgarstjóra um búsetuform og þjónustuíbúðir, dags. 29. apríl 2026.

Fylgiskjal 3: Þróun veltufjár frá rekstri með og án hlutafjárukningar, fjárhagsáætlun Félagsbústaða 2026–2030.

Fylgiskjal 4: Viljayfirlýsing Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. um lóðaúthlutanir, dags. 7. maí 2026.

Fylgiskjal 5: Erindisbréf starfshóps um þróun búsetuforma og endurskoðun þjónustuíbúða.



Samþykkt frá stjórnarfundum Félagsbústaða
20. apríl 2026

Hlutfjárakning tillögur til borgarstjóra um ráðstöfun

Á fundi stjórnar Félagsbústaða 12. mars sl. var tekið fyrir bréf borgarstjóra þar sem óskað er eftir tillögum um ráðstöfun aukins eiginfjárframlags til félagsins næstu fimm árin, samtals 2.365 m.kr., með það að markmiði að styrkja fjárhagslega sjálfbæran rekstur og uppbyggingu Félagsbústaða og fjölga félagslegum leiguíbúðum. Í tillögunum er kveðið á um:

1. að útfæra nýtingu eiginfjárframlagsins (*Félagsbústaðir*)
2. að leita nýrra leiða til þess að hraða uppbyggingu félagslegs húsnæðis í borginni, m.a. með því að stofnað verði nýtt félag sem kæmi með beinum hætti að uppbyggingarverkefnum sem leiða til fjölgunar félagslegra íbúða (*Félagsbústaðir*)
3. að greina þörf fyrir fjölbreyttara búsetuform fyrir ákveðna hópa (*velferðarsvið*)
4. að móta aðgerðaáætlun til að mæta þörf fyrir þjónustuíbúðir, yfirfara núverandi húsnæði með hliðsjón af nútímaþörfum (*Félagsbústaðir*)

Markmið Reykjavíkurborgar er að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni sé félagslegt leiguhúsnæði og í lok árs 2025 var hlutfallið 5.2%. Til félagslegs leiguhúsnæðis teljast íbúðir ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum sem falla undir skilgreiningar í reglum Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Sé litið til húsnæðisáætlunar borgarinnar næstu 10 ár ættu Félagsbústaðir að stefna að því að fjölga íbúðum um 80 á ári.

Núgildandi fjárhagsáætlun Félagsbústaða til 2030 gerir ráð fyrir að árlega verði fest kaup á allt að 50 íbúðum og að byggð verði 6 lítil fjölbýlishús, alls um 36 íbúðir, fyrir fatlað fólk með miklar þjónustuhæfir fyrir lok árs 2030. Áætlað er að fjöldi íbúða aukist um 286 til ársins 2030 eða um 58 íbúðir á ári.

Tillögunar sem hér eru settar fram miða að því að heildarfjölgun gæti orðið allt að 75 íbúðir á tímabilinu sem jafngildir aukningu um 15 íbúðum á ári umfram það sem áætlað er. Þær byggja á samvinnu við velferðarsvið og aðra hagaðila eftir því sem við á. Jafnframt er gerður fyrirvari um markaðsaðstæður, framboð og þjónustuhæfir hverju sinni.

1. Nýting eiginfjárframlags

1.1. Kaupréttaríbúðir

Félagsbústaðir gera í samþykktari áætlun til 2030 ráð fyrir áframhaldandi kaupum á kaupréttaríbúðum, um 50 íbúðum á ári, samtals um 250 íbúðum á fimm árum.

Lagt er til að:

- 1.1.1.** fjárhagsleg sjálfbærni félagsins verði styrkt með því að nýta hluta eiginfjárframlagsins til að lækka lántöku við kaup á kaupréttaríbúum um 10%.

1.2. Íbúðakaup á markaði

Síðustu 2 ár hafa að megninu til eingöngu verið keyptar svokallaðar kaupréttaríbúðir. Undantekningar hafa þó verið gerðar og íbúðir keyptar á markaði þar sem kostnaði hefur verið mætt með sölu íbúða/fasteigna sem ekki henta eignasafninu.

Lagt er til að:

- 1.2.1** hluti eiginfjárframlagsins verði nýttur til íbúðakaupa á markaði og þá sérstaklega til kaupa á íbúðum fyrir stærri fjölskyldur og íbúðum sem þarf að aðlaga fyrir einstaklinga með hreyfihömlun eða aðrar sérþarfir.
- 1.2.2** eigið fé til kaupanna nemi að lágmarki 40% kaupverðs svo tryggja megi jákvætt sjóðstreymi og styðja við sjálfbærni rekstrarins.
- 1.2.3** samstarf verði haft við Brynju húsfélag ses. um sértækar íbúðir fyrir fjölskyldur með fötluð börn.

Áætlað er að með þessari leið megi bæta við um 5-10 íbúðum á tímabilinu.

1.3. Fjölgun íbúða í eigin húsnæði

Í nokkrum fjölbýlishúsum Félagsbústaða eru vannýtt rými sem má breyta og gera að íbúðum.

Lagt er til að:

- 1.3.1** Eiginfjárframlagið má nýta til að auka nýtingu á núverandi eignum Félagsbústaða. Einkum er horft til fjölbýlishúsa við Kleppsveg (12) og Yrsufell (3).

Áætlað er að þessi leið geti skilað allt að 15 nýjum íbúðum.

Samanlagt gætu tillögur undir lið 1 skilað allt að 25 nýjum íbúðum.

2. Nýjar leiðir til að hraða uppbyggingu félagslegs húsnæðis - þróunarverkefni

Í umsögn borgarlögmans vegna tillagna í skýrslunni „Frá skuldsettum vexti til sjálfbærni“ kemur fram að ekki séu lagalegar hindranir á því að borgin standi fyrir uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis en hins vegar þurfi að rýna vel þann hluta tillögunnar sem snýr að því að hluti íbúða yrði seldur.

Nú þegar byggja Félagsbústaðir minni fjölbýli fyrir fatlað fólk með miklar þjónusturþarfir. Vert er að kanna vilja borgaryfirvalda til þess að byggja minni fjölbýlishús fyrir fjölskyldur og aðra hópa með skilgreindar húsnæðisþarfir. Eiginfjárframlagið gefur tækifæri til að hrinda af stað frekari verkefnum til að mæta húsnæðisþörfum.

Lagt er til að:

- 2.1.1** byggt verði eitt 15 íbúða fjölbýlishús t.d. í Úlfarsárdal (blönduð búseta – kjarni, almennar)
- 2.1.2** byggt verði eitt 15 íbúða hús á Kjalarnesi (blönduð búseta – kjarni, almennar)
- 2.1.3** byggðar verði 20 þjónustuíbúðir t.d. í tengslum við lífsgæðakjarna

Samtals gætu tillögur í þessum lið skilað um 50 íbúðum til lengri tíma, háð skipulagi, lóðaúthlutun og frekari útfærslu.

3. Þörf fyrir fjölbreyttara búsetuform fyrir ákveðna hópa (velferðarsvið)

Félagsbústaðir eru reiðubúnir til viðræðna við borgarstjóra/velferðarsvið um þær tillögur sem lagðar verða fram undir þessum lið.

4. Aðgerðaáætlun til að mæta þörfum fyrir þjónustuíbúðir/yfirferð á núverandi húsnaði með hliðsjón af nútímaþörfum

Alls eru 378 íbúðir sem falla undir úthlutunarflokkinn þjónustuíbúðir aldraðra á sjö stöðum í borginni. Velferðarsvið hefur gert athugasemdir um að íbúðir sumra húsanna séu börn síns tíma og rýnt frekar markhópin. Það verður því ekki gert frekar hér.

Lagt er til að:

- 4.1.** gerðar verði breytingar t.d. á þjónustuíbúðum við Dalbraut 27, þar sem eru 46 litlar íbúðir (30fm) eða við Lönguhlíð 3, þar sem eru 33 íbúðir (35fm). Breytingar myndu miða að því að skapa svigrúm til „nútímavæðingar“ þjónustuíbúða eða til annarra nota eftir því sem þörf krefur).
- 4.2.** tekið verði til skoðunar breytingar á notkun húsanna með m.a. með tilliti til styrktar búsetu að hluta fyrir mismunandi markhópa, og/eða sem sértækt búsetuúrræði fyrir einstaklinga með miklar og flóknar þjónustuþarfir.
- 4.3.** tillögur undir þessum lið verði unnar með velferðarsviði.

Með nýtingu eiginfjárframlagsins og blöndu framangreindra leiða má gera ráð fyrir að heildarfjölgun eigna á næstu árum geti legið á bilinu um 286–360 íbúðir auk þess sem tækifæri gefast til að breyta og bæta húsnaði sem þegar er í eigu félagsins með hliðsjón af breyttum þörfum samtímans.

Einnig verða kannaðir aðrir möguleikar á uppbyggingu fjölbreyttara húsnaðis og hvernig megi ná fram hagkvæmari og betri nýtingu fjármuna. Markmiðið er að stuðla að meiri hagkvæmni í uppbyggingu, viðhaldi og rekstri.



Reykjavík, 29. apríl 2026

VEL2xxxxxx

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Heiða Björg Hilmisdóttir, borgarstjóri.

Sendandi: Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

Efni: Uppbygging félagslegs húsnæðis – búsetuform og þjónustuíbúðir

Forsaga:

Á fundi borgarstjórnar 20. janúar 2026 var samþykkt tillaga samstarfsflokka um að styrkja fjárhagslega sjálfbæra uppbyggingu Félagsbústaða og fjölga félagslegum leiguíbúðum í Reykjavík. Verulegur skortur er á félagslegu húsnæði, en um 600 einstaklingar eru á biðlista eftir félagslegu húsnæði og fjölga þarf íbúðum á vegum Félagsbústaða. Tillagan byggir á biðlista og að núverandi uppbyggingarleiðir dugi ekki til að mæta eftirspurn.

Minnisblað þetta fjallar um lið 3 og 4 í tillögunni sem snúa að þróun búsetuforma og þjónustuíbúða.

Liður 3: Fjölbreyttara búsetuform

Lögð var sérstök áhersla á að kanna þörf fyrir samfélagsbúsetu. Í því skyni var framkvæmd könnun meðal umsækjenda um félagslegt leiguhúsnæði sem ekki eru þegar í slíku húsnæði. Könnunin var send til 443 einstaklinga og bárust 158 svör, sem jafngildir 36% svarhlutfalli. Niðurstöðurnar sýna að áhugi er fyrir hendi á samfélagsbúsetu. Meirihluti svarenda, eða 62%, taldi ólíklegt að þeir myndu íhuga slíkt búsetuform, á meðan um 21% töldu það líklegt. Greining eftir aldri og fjölskyldugerð bendir til þess að áhugi sé meiri meðal yngri einstaklinga en minni hjá foreldrum með börn. Þegar litið er til þeirra sem sýndu jákvætt viðhorf kemur fram að lægra leiguverð er helsti hvati, auk þess sem sumir nefna félagslega virkni sem kost. Á móti vegur að margir telja skort á næði og einkalífi vera verulegan ókost, ásamt áhyggjum af öryggi og mögulegum árekstrum milli íbúa.

Þessar niðurstöður benda til þess að samfélagsbúseta sé ekki almenn lausn fyrir breiðan hóp umsækjenda heldur frekar sértækt úrræði fyrir afmarkaðan hóp. Áhersla er lögð á að efla sjálfstæði íbúa, stuðla að félagslegri virkni og draga úr þörf fyrir formlega þjónustu. Slík nálgun getur haft forvarngildi með því að draga úr einangrun og mögulega seinka þörf fyrir umfangsmeiri þjónustu, en hún felur jafnframt í sér ákveðna áhættu, meðal annars varðandi félagsleg átök og breytilega þjónustubörf, sem krefst skýrra reglna, markvissrar úthlutunar og reglubundins endurmats.

Hér er hlekkur á skýrsluna með niðurstöðunum: <https://reykjavik.eu.qualtrics.com/reports/public/cmV5a2phdmlrLTY5YTcxMzAxNTBkZmFhMDAwOGRIOTRIMC1VUI9kcDJGcmRReW9lSkNINUU=>

Liður 4 : Þjónustuíbúðir

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar rekur í dag sex þjónustuíbúðakjarna: Lindargötu, Langahlíð, Furugerði, Dalbraut, Seljahlíð og Norðurbrún. Samtals eru íbúðirnar um 370 (árið 2026 fjölgaði þeim um 20 í Seljahlíð eftir að samningi um 20 hjúkrunarrými lauk).



Velferðarsvið stendur frammi fyrir umfangsmiklum breytingum á stjórnun og skipulagi þjónustuíbúðakjarna Reykjavíkurborgar. Frá og með 1. maí verður settur verkefnastjóri yfir alla þjónustuíbúðakjarna borgarinnar, sem verður næsti yfirmaður forstöðumanna þeirra. Jafnframt verða þeir þrír þjónustuíbúðakjarnar sem ekki hafa til þessa heyrt undir Norðurmiðstöð færðir undir þá miðstöð. Með þessu verður stjórnun þjónustuíbúða sameinuð og einfölduð, með það að markmiði að efla faglega samræmingu, bæta yfirsýn og styrkja þróun þjónustunnar til framtíðar.

Sviðstjóri velferðarsviðs mun fela framkvæmdastjóra Norðurmiðstöðvar, skrifstofustjóra öldrunarmála og verkefnastjóra þjónustuíbúða að halda utan um vinnu sem snýr að endurskoðun þjónustuíbúðakjarna og leggja þær niðurstöður fyrir velferðarráð. Sú vinna mun meðal annars taka til:

- fjölda og nýtingar íbúða,
- mögulegra breytinga á húsnæði og endurnýjunarþarfar,
- þróunar nýrra tegunda búsetuúrræða fyrir 60 +,
- skilgreiningar markhópa og þjónustustigs,
- og annarra lykilorða sem hafa áhrif á gæði og sjálfbærni þjónustunnar.

Þjónustuíbúðir eru ætlaðar hrumu eldra fólki þar sem skert geta og aukið óöryggi gerir það að verkum að hefðbundin heimaþjónusta nægir ekki lengur. Í framkvæmd hefur þó komið í ljós að markhópur úrræðisins er ekki nægilega skýr. Hluti þeirra sem fá úthlutað íbúð eru einstaklingar sem glíma fyrst og fremst við húsnæðis- eða félagslegan vanda, þar á meðal fíknivanda, fremur en aldurstengda umönnunarþörf.

Þetta misræmi hefur í för með sér aukið álag á starfsfólk, getur haft neikvæð áhrif á aðra íbúa og dregur úr getu úrræðisins til að mæta þörfum þess hóps sem það er ætlað. Jafnframt er stór hluti húsnæðisins orðinn gamall og kallar á verulega endurnýjun, án þess að fjármögnun hafi fylgt þeirri þróun.

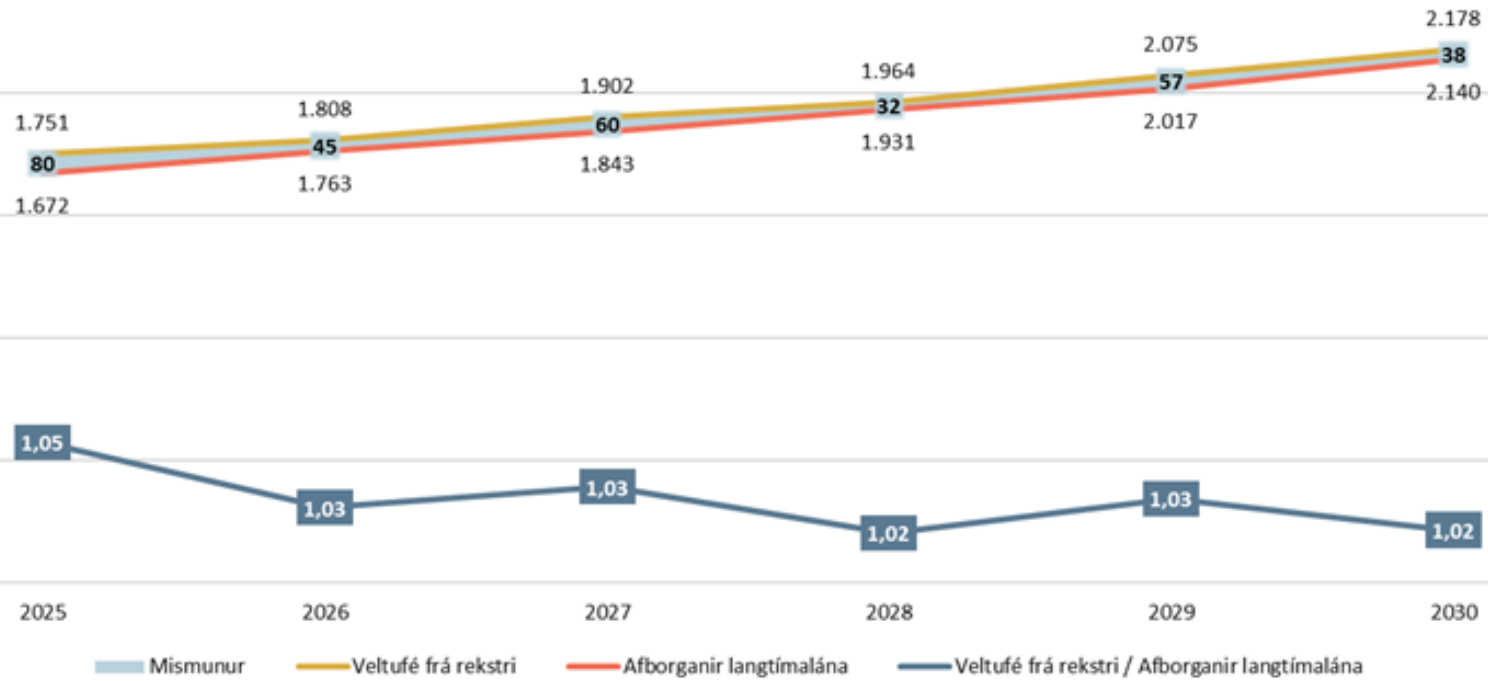
Greiningar og skýrslur undanfarinna ára, ásamt fyrstu niðurstöðum umbótaverkefnis sem nú er í gangi innan velferðarsviðs, staðfesta þessa stöðu. Þær benda til þess að þrátt fyrir skýrt inntökuferli og matsviðmið sé raunverulegur markhópur ekki sá eini sem fær úthlutað. Í fyrirhugaðri endurskoðun verður sérstaklega skoðað:

1. **Endurmat á þjónustuíbúðum:** Fjöldi, hlutverk og þjónustustig. Kanna hvort ástæða sé til að breyta hlutföllum milli mismunandi búsetuforma.
2. **Ný búsetuúrræði:** Samfélagsíbúðir fyrir sjálfbæra búsetu eldri einstaklinga sem geta búið sjálfstætt en eru í húsnæðis- eða félagslegum vanda. Skipulag slíkra úrræða, m.a. með minni áherslu á hefðbundna þjónustu og meiri áherslu á félagslega virkni, samábyrgð og stuðning innan íbúahópa.
3. **Sérhæfð búseta:** sérhæfðri stuðningsbúsetu fyrir eldra fólk með fíknivanda. Nálganir sem byggja á skaðaminnkun, áfallamiðaðri þjónustu og samþættingu við heilbrigðisþjónustu og önnur teymi.
4. **Nýting húsnæðis fyrir íbúðakjarna fyrir fatlað fólk:** Hvernig nýta megi hluta húsnæðis þjónustuíbúða sem íbúðakjarna fyrir fatlað fólk.



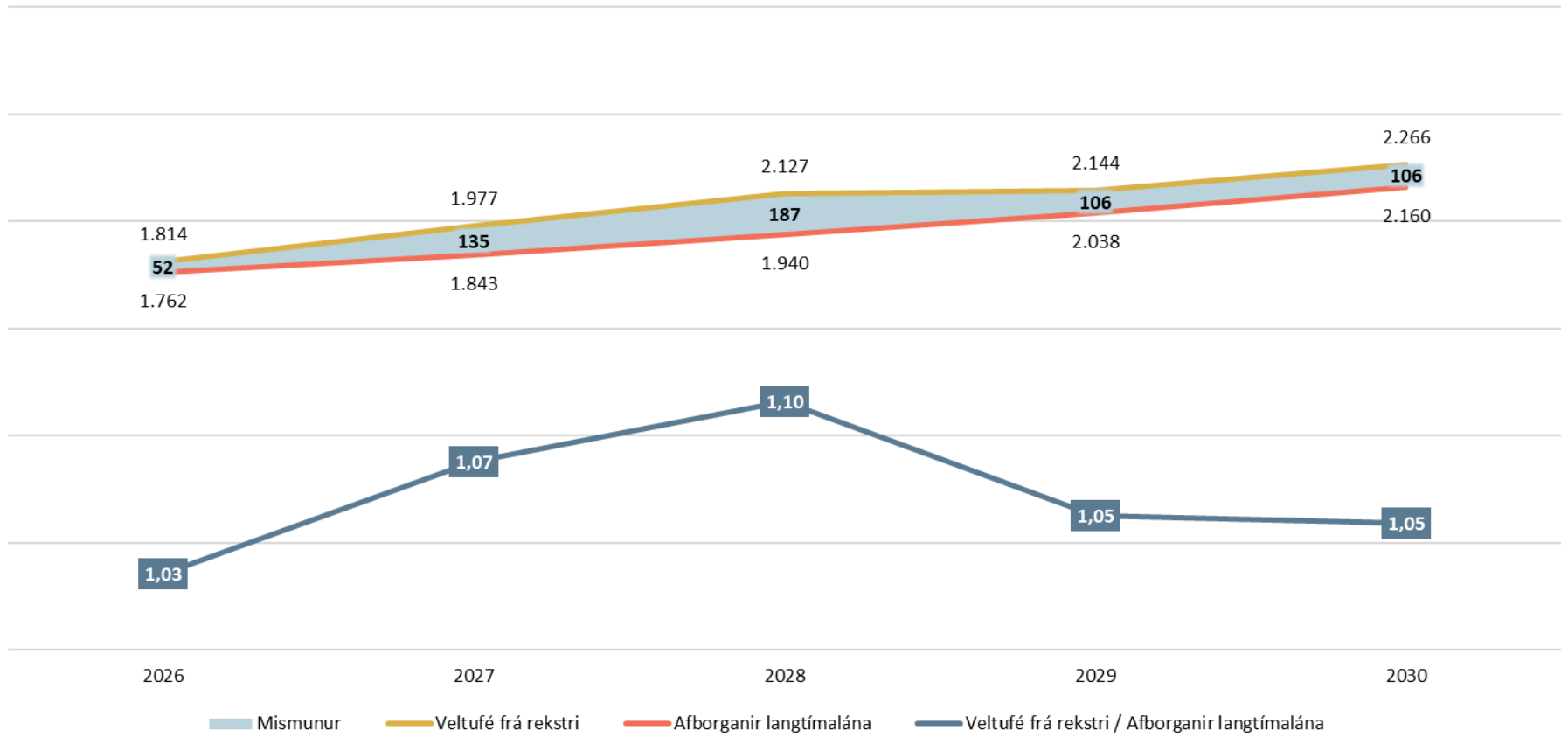
Núverandi fjárhagsáætlun 2026 til 2030:

Þróun veltufjár frá rekstri á mótí afborgunum langtímalána



Fjárhagsáætlun 2026 til 2030 með hlutfjárukningu:

Þróun veltufjár frá rekstri á móti afborgunum langtímalána



Viljayfirlýsing

Í samræmi við markmið Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar um fjölbreytt framboð húsnæðiskosta fyrir alla félagshópa og félagslega fjölbreytni innan hverfa, Aðalskipulags Reykjavíkur 2040 og samningsmarkmið Reykjavíkurborgar á nýjum uppbyggingarsvæðum, gera Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, Ráðhúsi Reykjavíkur, og Félagsbústaðir hf., kt. 510497-2799, Þönglabakka 4, 109 Reykjavík, með sér svohljóðandi viljayfirlýsingu um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík á næstu árum:

1. Reykjavíkurborg lýsir yfir vilja til að úthluta lóðum með byggingarrétti fyrir búseturéttar- eða leiguíbúðir á vegum Félagsbústaða á tímabilinu 2026-2032 á eftirfarandi lóðum/svæðum:
 - a. Leirtjörn vestur
 - b. Gufunes II
 - c. Ártún Vogur
 - d. Krossmýrartorg
 - e. Þjórsárgata
 - f. Úlfarsárdalur
 - g.. Kleppsvegur/Norðurbrún
 - h.. Kjalarnes
 - i. Blikastaðavegur/Rala land
 - j.Keldur
2. Félagsbústaðir lýsa yfir vilja til að taka þátt í samstarfi um uppbyggingu hagkvæms húsnæðis á nýjum þróunarreitum í borginni.
3. Hönnun íbúðarhúsnæðis verði í samræmi við markmið Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðargerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða fyrir alla félagshópa.
4. Verð byggingarréttar fer eftir nánara samkomulagi. Greidd verða gatnagerðargjöld í samræmi við gildandi gjaldskrá Reykjavíkurborgar hverju sinni.
5. Nánari skilmálar lóðanna munu koma fram í úthlutunarbréfi og skipulagsgögnum.

Skrifstofu borgarstjóra og borgarritara, í samstarfi við Umhverfis- og skipulagssvið, er falið að framfylgja þessari viljayfirlýsingu.

Reykjavík, 7. maí 2026

F.h. Reykjavíkurborgar

F.h. Félagsbústaða hf.



Reykjavík, 27. apríl 2026
Málsnúmer: MSS26050008

DRÖG

ERINDISBRÉF

Starfshópur um framtíðarskipan þjónustuíbúðakjarna Reykjavíkurborgar

Ábyrgðarmaður: Sviðsstjóri velferðarsviðs

Inngangur:

Á undanförunum árum hefur orðið sífellt skýrara að þörf er á heildstæðri endurskoðun á hlutverki, skipulagi og þjónustustigi þjónustuíbúðakjarna Reykjavíkurborgar. Samhliða aukinni eftirspurn eftir félagslegu húsnæði og fjölbreyttari búsetuúrræðum standa borgaryfirvöld frammi fyrir áskorunum tengdum markhópi, nýtingu húsnæðis og samræmingu þjónustu.

Í dag eru starfræktir sex þjónustuíbúðakjarnar með um 370 íbúðir, en greiningar benda til þess að:

- markhópur úrræðisins sé ekki nægilega skýr,
- misræmi sé milli þjónustuþarfa og úthlutunar,
- og að húsnæði og skipulag kalli á endurnýjun og þróun.

Jafnframt eru fyrirhugaðar breytingar á stjórnun þjónustuíbúða, þar sem sameina á yfirstjórn og efla faglega samræmingu með nýju skipulagi.

Með hliðsjón af þessu er talin þörf á að skipa starfshóp sem fari í heildstæða greiningu og leggi fram tillögur um framtíðarskipan þjónustuíbúðakjarna, bæði hvað varðar þjónustu, búsetuform og stjórnskipulag.

Hlutverk:

Hlutverk starfshópsins er að móta tillögur um framtíðarfyrirkomulag þjónustuíbúðakjarna Reykjavíkurborgar með áherslu á:

- skýra skilgreiningu markhóps,
- aukna samþættingu þjónustu,
- skilvirkni í rekstri og nýtingu fjármagns,

og bætt lífsgæði og öryggi íbúa.

Helstu verkefni/viðfangsefni:

Starfshópurinn skal meðal annars:

1. Endurskoðun þjónustuíbúða
 - Meta hlutverk, fjölda og þjónustustig þjónustuíbúðakjarna.
 - Greina hvort og hvernig breyta þurfi hlutföllum milli búsetuforma.



- Vinna að innleiðingu á samræmdri skráningu og samræmingu á mati og þjónustuáætlun líkt og um hefðbunda heimstuðning
2. Skilgreining markhópa
- Skýra hvaða hópur á að hafa forgang að þjónustuíbúðum.
 - Greina misræmi milli núverandi íbúa og skilgreinds markhóps og leggja fram tillögur til úrbóta.
3. Þróun nýrra búsetuúrræða
- Kanna möguleika á samfélagsíbúðum og öðrum búsetuformum fyrir eldri einstaklinga.
 - Meta þróun sérhæfðrar búsetu, m.a. fyrir eldra fólk með fíknivanda.
4. Nýting húsnæðis
- Meta hvernig nýta megi hluta þjónustuíbúða sem íbúðakjarna fyrir fatlað fólk.
 - Greina endurnýjunarþörf og mögulegar breytingar á húsnæði.
5. Stjórnskipulag og ábyrgðarkeðja
- Leggja til skýrt stjórnskipulag þjónustuíbúðakjarna með hliðsjón af nýju fyrirkomulagi.
 - Byggja á því að:
 - framkvæmdastjóri Norðurmiðstöðvar beri rekstrarábyrgð,
 - verkefnastjóri/yfirmaður þjónustuíbúða hafi beina línu til forstöðumanna,
 - og fagleg tenging sé við skrifstofu öldrunarmála.

Starfshópurinn skal leggja fram tillögur um samræmingu mats, veitingar og skráningar þjónustu í þjónustuíbúðum og heimaþjónustu, með það að markmiði að tryggja jafnræði, gagnsæi og skilvirkni.

Jafnframt skal starfshópurinn meta hlutverk félagsmiðstöðva eldra fólks og leggja fram tillögur um framtíðarskipan þeirra, þ.m.t. hvort þær verði áfram skilgreindar sem sértækar einingar eða hluti af breiðari nærþjónustu.

6. Skipulag og framkvæmd

- Leggja fram tillögur um ábyrgðarskiptingu, verkferla og boðleiðir.
- Skilgreina næstu skref, innleiðingu og möguleg þróunarverkefni.

Starfshópurinn skipa:

Kristinn Jakob Reimarsson, framkvæmastjóri Norðurmiðstöðvar
Jórunn Ósk Frímansdóttir Jensen, verkefnastjóri þjónustuíbúða
Berglind Magnúsdóttir, skrifstofustjóri öldrunarmála
Fulltrúi félagsbústaða

Til ráðgjafar og samstarfs:

Fulltrúi félagsbústaða

Forstöðumenn þjónustuíbúða

Skrifstofustjóri mannauðs

Skrifstofustjóri fjármála og rekstur



Reykjavík



Aðrir sem málið varðar

Starfstímabil og skil:

Frá 1.maí 2026 til 30.apríl 2028

Áfangaskipt vinna og reglulegt stöðumat:

Starfshópurinn skal skila reglubundnu stöðumati til sviðsstjóra á 6 mánaða fresti, eða oftari ef tilefni er til.

Í stöðumati skal koma fram:

- staða verkefna og framvinda miðað við áætlun,
- helstu niðurstöður greininga sem liggja fyrir,
- tillögur að næstu skrefum,
- og mat á áhættu, áskorunum og þörf á ákvörðunum stjórnenda.

Rannveig Einarsdóttir
sviðsstjóri velferðarsviðs