

Lagt fyrir 383. fund velferðarráðs 16. sept. 2020

VEL2020090027

RÁ/bm

## Minnisblað

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Regína Ásvaldsdóttir

**Efni: Áætlanir og kaup á almennu félagslegu leiguhúsnæði, á tímabilinu 2015-2034.**

### Forsaga:

Velferðarsvið hefur árlega tekið saman tillögur og greinargerðir til Félagsbústaða sem byggja á samþykktum borgarráðs, velferðarráðs og greiningum velferðarsviðs á þörf fyrir húsnæði til skemmri og lengri tíma.

Þessi árlega greinargerð er einnig notuð við gerð húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar sem er uppfærð tvisvar á ári. Með húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram á einum stað greining á stöðu húsnæðismála og veitt yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum, sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og stuðla að því að ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum.

Með þessu minnisblaði er eingöngu verið að gera grein fyrir þeim kaupum sem Félagsbústöðum er ætlað að kaupa samkvæmt áherslum velferðarráðs og er farið mun ýtarlega yfir en fram kemur í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

### Áætlun um fjölgun félagslegra leiguíbúða 2015-2034:

Í minnisblaði velferðarsviðs frá 11. september 2016 kom fram að áætluð þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði árin 2015-2034 væru 625 íbúðir. Þar af var gert ráð fyrir að 326 íbúðir yrðu keyptar á árunum 2015-2017 og 200 íbúðir árin 2018-2020.

Tafla 1.

Áætlun um fjölgun félagslegra leiguíbúða samanborið við keyptar íbúðir

ÁÆTLUN UM FJÖLGUN ÍBÚÐA	2015-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2034	Samtals
Áætlun 2016	326			200		526	50	49	625
Raun og endurskoðuð áætlun mars 2020	233	86	112	144	125	133		600	833
Mismunur	93								208

### Samþykkt fjölgun félagslegra leiguíbúða 2018-2022:

Í málefnasamningi núverandi meirihluta borgarstjórnar fyrir kjörtímabilið 2018-2022 segir að fjölga skuli félagslegum leiguíbúðum um 600 á kjörtímabilinu og þar af skuli vera 100 íbúðir fyrir fatlað fólk. Heildarfjöldi áætlaðra íbúða fer því úr 625 íbúðum í 833 fyrir tímabilið 2015-2022 þar sem Félagsbústaðir höfðu keypt 233 íbúðir á árunum 2015-2017. Þetta er aukning um 208 íbúðir frá áætluninni 2016 auk þess sem kaupin eiga sér stað á skemmri tíma en áður var áætlað.

Til að áætlanir um kaup á 500 almennum íbúðum og 100 íbúðum fyrir fatlað fólk á kjörtímabilinu 2018-2022 gangi eftir þurfa Félagsbústaðir að kaupa 144 íbúðir á árinu 2020, 125 íbúðir á árinu 2021 og 133 íbúðir á árinu 2022, sbr. töflu 1 hér að ofan. Í ágúst 2020 hafa Félagsbústaðir tryggt kaup á 118 íbúðum (af 144) með kaupréttar- og kaupsamningum fyrir árið 2020. Á tímabilinu 2020-2022 þurfa Félagsbústaðir því að kaupa 402 íbúðir til að uppfylla óskir velferðarsviðs um kaup á íbúðum fyrir kjörtímabilinu.

ÁÆTLUN UM FJÖLGUN ÍBÚÐA	2015-2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024-2034 Samtals	
Áætlun 2016	326			200			50	49	625
Raun og endurskoðuð áætlun mars 2020	233	86	112	144	125	133			833
Mismunur	93						402		208

Einnig var samþykkt á fundi borgarráðs þann 23. ágúst 2018 að eignaskrifstofa Reykjavíkurborgar (áður SEA) myndi sjá um kaup á allt að 25 smáhúsum og 25 einstaklingsíbúðum ætluðum til tímabundinnar búsetu. Stefnt er að því að fyrstu smáhúsin verði tilbúin til úthlutunar haustið 2020 og að uppsetningu þeirra verði lokið á árinu 2021. Félagsbústaðir munu annast leiguumsýslu og viðhald þeirra samkvæmt samningi milli aðila.

### Greinargerð:

#### Biðlisti eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði:

Eins og sjá má í töflu 2 eru umsækjendur á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði 609 talsins þann 1. september 2020. Af þeim voru 483 umsækjendur (79%) að bíða eftir eins til tveggja herbergja íbúð, 65 umsækjendur (11%) að bíða eftir þriggja herbergja íbúð og 61 umsækjandi (10%) að bíða eftir fjögurra herbergja íbúð eða stærri. Meirihluti umsækjenda eru einhleypir/einstæðir eða 588 manns (97%). Af þeim eru 132 umsækjendur sem eiga barn/börn sem eru annað hvort í umgengni hjá umsækjanda eða hafa lögheimili hjá honum. Mörg þessara barna búa við ótryggar og/eða óviðunandi húsnæðisaðstæður.

Ef gert er ráð fyrir að hver umsækjandi um fjögurra herbergja íbúð sé með tvö börn og hver umsækjandi um þriggja herbergja íbúð sé með eitt barn þá er hér samtals um að ræða 187 börn. Því er lagt til að aukin áhersla verði lögð á kaup á stærri íbúðum (þriggja-fjögurra herbergja) líkt og gert var þegar svokallaðar SEA íbúðir komu til úthlutunar og þannig koma til móts við þarfir þessara fjölskyldna.

Tafla 2.

Biðlisti eftir almennum félagslegum leiguíbúðum 1. september 2020.

Fjöldi umsækjenda, skipt eftir fjölskyldugerð og stærð íbúðar

Fjölskyldugerð	1-2 herb.	3 herb.	4 herb. +	Samtals
Einhleypir karlar	329	10	1	340
Einhleypar konur	141	18	0	159
Einstæðir feður	2	4	1	7
Einstæðar mæður	5	29	48	82
Hjón/sambýlisfólk barnlaus	5	1	0	6
Hjón/sambýlisfólk með börn	1	3	11	15
<b>Samtals</b>	<b>483</b>	<b>65</b>	<b>61</b>	<b>609</b>

Ef skoðuð er staða umsækjenda á biðlista um almennt félagslegt leiguhúsnæði þá eru flestir umsækjendur óvinnufærir eða öryrkjar eða 73% eins og má sjá í töflu 3.

Tafla 3.

Fjöldi umsækjanda 1. sept. 2019 og 1. sept. 2020 skipt eftir atvinnustöðu

Atvinnustaða	1.sep.2019		1.sep.2020	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Öryrki	296	39%	229	38%
Sjúklingur	212	28%	212	35%
Í launaðri vinnu	111	15%	68	11%
Atvinnulaus	72	9%	63	10%
Nemi	29	4%	15	2%
Ellilífeyrisþegi	25	3%	11	2%
Annað	13	2%	11	2%
<b>Samtals</b>	<b>758</b>	<b>100%</b>	<b>609</b>	<b>100%</b>

### Aðgengi og félagsleg blöndun:

Við uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis þarf að gæta að margbreytileika í íbúðasamsetningu í hverfum borgarinnar. Það er hægt að gera m.a. með því að hafa félagslegt leiguhúsnæði í öllum hverfum og gæta þess jafnframt að hlutfallið sé sambærilegt á milli hverfa.

Gæta þarf þess að aðgengi sé gott í þeim íbúðum sem keyptar verða þar sem meirihluti leigutaka Félagsbústaða eru öryrkjar eða ellilífeyrisþegar.

Gildandi skilyrði um félagslega blöndun í húsnæði Félagsbústaða gera ráð fyrir að ekki séu fleiri en ein íbúð, eða 10% íbúða, í stigagangi í eigu Félagsbústaða. Einnig að ekki séu keyptar fleiri íbúðir í pósthúsnúmeri 111 og áhersla lögð á að kaupa íbúðir í þeim hverfum borgarinnar sem Félagsbústaðir eiga fáar íbúðir í.

Í ágúst 2017 voru gerðar tímabundnar undanþágur frá þessum skilyrðum. Annars vegar var veitt undanþága sem heimilar að hlutfall íbúða Félagsbústaða í stigagangi verði 20% eða tvær íbúðir, að undanskildum íbúðum í pósthúsnúmeri 111. Hins vegar var veitt undanþága til kaupa á íbúðum í pósthúsnúmeri 111 (Hólar og Berg) í stigagöngum þar sem Félagsbústaðir eiga ekki íbúðir fyrir. Þessi undanþága gildir eingöngu fyrir kaup á einstaklings- eða tveggja herbergja íbúðum.

Pá samþykkti borgarráð þann 20. september 2018 að ákvæði Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun og staðsetningu íbúða verði rýmkuð tímabundið til að Félagsbústaðir geti hraðar leyst úr brýnasta vanda þeirra sem eiga rétt á félagslegu leiguhúsnæði. Hér var um að ræða tímabundna heimild fyrir Félagsbústaði til að eiga allt að 100% íbúða í minni fjölbýlishúsum.

Fyrir liggja samþykktir borgaryfirvalda um að 5% íbúðarhúsnæðis í borginni skuli vera félagslegt leiguhúsnæði. Í töflu 4 má sjá að hlutfall félagslegs leiguhúsnæðis er alls 5,3% af íbúðum í Reykjavík og eru almennar félagslegar leiguíbúðir þar af 3,8%.

Tafla 4.

Fjöldi íbúða í Reykjavík í ársbyrjun 2020 skv. upplýsingum úr Borgarsjá (ath. eignir annarra eru þarna inni 142 leigueiningar sem FB eiga ekki).

Hverfi	Fjöldi íbúða	Hlutfall íbúða	Hlutfall almennra félagslegra leiguíbúða (leigueininga)	Hlutfall félagslegra leiguíbúða (leigueininga)
Vesturbær	7,581	13.8%	1.6%	1.8%
Miðborg	6,385	11.7%	3.0%	5.4%
Hlíðar	4,786	8.7%	2.1%	4.2%
Laugardalur	7,618	13.9%	4.5%	7.1%
Háaleiti og Bústaðir	6,511	11.9%	2.0%	3.6%
Breiðholt	7,872	14.4%	7.6%	9.0%
Árbær	3,976	7.3%	4.4%	5.3%
Grafarholt og Úlfarsárdalur	2,928	5.3%	5.3%	6.1%
Grafarvogur	6,837	12.5%	3.5%	4.7%
Kjalarnes	264	0.5%	1.5%	1.5%
<b>Samtals</b>	<b>54,758</b>	<b>100.0%</b>	<b>3.8%</b>	<b>5.3%</b>

Eins og sjá má á töflu 5 hér að neðan er fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða mismunandi eftir hverfum borgarinnar. Til að jafna hlutfallið þarf að horfa sérstaklega til fjölgunar íbúða í Vesturbæ, Hlíðum, Grafarholti, Úlfarsárdal og í Árbæ.

Tafla 5.

Fjöldi leigueininga í eigu Félagsbústaða í árslok 2019 eftir borgarhlutum

Hverfi	Almennar íbúðir	Húsnæði fyrir fatlað fólk	Húsnæði fyrir heimilislausa	Þjónustuíbúð	Félagslegar leiguíbúðir samtals
Vesturbær	120	1	4		125
Miðborg	177	36	24	74	311
Hlíðar	95	58		33	186
Laugardalur	339	67	2	119	527
Háaleiti og Bústaðir	127	17	0	76	220
Breiðholt	593	33	1	65	692
Árbær	171	36	1		208
Grafarholt og Úlfarsárdalur	144	19			163
Grafarvogur	227	53			280
Kjalarnes	4				4
<b>Samtals</b>	<b>1997</b>	<b>320</b>	<b>32</b>	<b>367</b>	<b>2716</b>

### Samantekt:

Í ljósi ofangreindra atvika mun velferðarsvið óska eftir við Félagsbústaði að fjölga íbúðum í eignasafni sínu í samræmi við áætlanir borgaryfirvalda og með tilliti til félagslegrar blöndunar í hverfum borgarinnar. Ljóst er að líta þarf til fjölskyldustærðar umsækjenda á biðlista og forgangsroðunar þannig að hlutfall eins til tveggja herbergja íbúða sem keyptar verði árið 2020 verði um 57% af heildarfjölda keyptra íbúða, hlutfall þriggja herbergja íbúða verði um 29% og hlutfall fjögurra herbergja eða stærri íbúða verði um 14%. Velferðarsvið mun endurskoða þessa áætlun í desember 2020 með tilliti til árána 2021 og 2022 til að sjá til þess að framboð af félagslegu leiguhúsnæði aukist þannig að þörfum umsækjenda verði mætt.