

## ***BORGARRÁÐ 29.6.'17: Tillaga borgarráðsfulltrúa Framsóknar og flugvallarvina varðandi framsalstakmarkanir við endurnýjun lóðarleigusamninga - R17060226***

Framsókn og flugvallavinir gera tillögu um SEA og borgarlögmaður útfæri og leggi fyrir borgarráð tillögur og hugmyndir um hvernig hægt er að setja framsalstakmarkanir/kvaðir í nýja lóðarleigusamninga, við endurnýjun lóðarleigusamninga eða breytingar þegar gildandi lóðarskilmálum er breytt, eða nýjr lóðarsamningar gerðir vegna sameininga lóða eða breytinga á lóðarmörkum, þannig að Óheimilt sé að framselja lóðir nema að ákveðnu byggingarstigi sé náð, t.d. fokheldi. Tillögur og hugmyndir skulu liggja fyrir eigi síðar en í lok ágúst 2017.

### **Greinargerð**

Byggingalóðir innan Reykjavíkur eru í dag takmörkuð auðlind. Fasteignaverð í höfuðborginni hefur hækkað gríðarlega á undanförunum misserum og ekkert lát virðist vera þar á. Viðvarandi lóðarskortur er m.a. ástæða hækkana. Ekkert hefur gengið að fækka á biðlistum eftir félagslegu húsnæði, hvorki á þessu kjörtímabili né því síðasta og engar íbúðir virðast vera til fyrir Félagsbústaði til að kaupa, þrátt fyrir um 11 milljarða króna hagnað félagsins á síðasta ári.

Borgarfulltrúar sem og aðrir borgarbúar fá endurtekið upplýsingar um framsal á lóðum sem borgin hefur ráðstafað þar sem lóðir eru seldar með miklum hagnaði án þess að byggingarframkvæmdir séu einu sinni hafnar. Um fasteignamarkaðinn gilda engin lög eða reglugerðir, ólíkt því sem er um verðbréfamarkaðinn þar sem er mikið og flókið regluverk með töluverðri neytendavernd, t.d. ákvæði um fagfjárfesta. Því verða sveitafélög að bregðast við með þeim aðgerðum sem þeim eru tæk til að vernda neytendur (kaupendur fasteigna) og ein af þeim aðgerðum er það sem þessi tillaga snýr að.

Framsókn og flugvallarvinir hafa allt frá upphafi kjörtímabilsins á árinu 2014 bent á þörf á því að koma á framsalstakmörkunum til að koma í veg fyrir óeðlileg viðskipti með lóðir.

Sé litið til verðbólumælinga í maí 2017 þá hafa aðeins tveir liðir hækkað umfram 2,5% verðbólugumarkmið Seðlabankans og það er húsnæðisliður og opinber þjónusta. Fagaðilar eins og SA hafa bent á að hækkandi húsnæðisverð má öðru fremur rekja til framboðsskorts á lóðum og húsnæði almennt, en húsnæðisliðurinn hefur hækkað á þessu ári um 15,8%. Þetta hefur að sjálfsögðu bein áhrif til hækkunar á húsnæðislánum íbúa um land allt, ekki aðeins í höfuðborginni.

Þegar slíkur viðvarandi framboðsskortur er á lóðum eins og nú er staðreynd er mikilvægt að sýna ábyrga stjórnsýslu með því m.a. að setja inn framsalstakmarkanir/kvaðir á lóðarsamninga eins og tillagan kveður á um. Ef breytingar verða á ytri aðstæðum og jafnvægi hefur náðst, hefur Reykjavíkurborg alltaf heimild til að breyta þessu aftur eða falla frá takmörkunum í einstökum tilvikum.

Þá er mikilvægt er að þeir aðilar sem borgin gerir samninga við sýni staðfestu í að klára þau verkefni sem þeir falast eftir með samningum við borgina.

Framsaltakmarkanir hafa verið í lóðarleigusamningum sem gerðir hafa verið af Reykjavíkurborg áður, en horfið var frá þeirri stefnu eftir efnhagshrunið.

Reykjavíkurborg er í lófa lagið að bregðast við þeirri húsnæðiseklu sem nú er staðreynd á markaðnum og er þessi tillaga einn liður í þeim efnum.



Borgarráð

***Umsögn - Tillaga Framsóknna og flugvallavina um hugmyndir hvernig hægt er að setja framsalstakmarkanir/kvaðir í nýja lóðarleigusamninga, við endurnýjun lóðarleigusamninga eða breytingar þegar gildandi lóðarskilmálum er breytt, eða nýjir lóðarsamningar gerðir vegna sameininga lóða eða breytinga á lóðarmörkum, þannig að óheimilt sé að framselja lóðir nema að ákveðnu byggingarstigi sé náð, t.d. fokheldi.***

Þann 15. júní sl. lagði borgarstjóri fram tillögu í borgarráði um að fela SEA að útbúa nýja úthlutunar- og útboðsskilmála fyrir íbúðarhúsalóðir sem eru að koma til úthlutunar. Í tillögunni er m.a. tiltekið sérstaklega að skrifstofan skuli skoða hvort setja megi reglur sem tryggja að uppbygging á lóðunum hefjist eins fljótt og kostur er eftir að þeim hefur verið úthlutað.

Þessi endurskoðun er komin vel á veg og er gert ráð fyrir að leggja fram tillögur um nýja úthlutunar- og útboðsskilmála í lok þessa mánaðar.

Eins og fram kemur í bréfi borgarstjóra hafa íbúðarhúsalóðir verið boðnar á föstu verði í Úlfarsárdal/Reynisvatnsás. SEA taldi ekki skynsamlegt að breyta þeim skilmálum sem að þar giltu, heldur klára að selja lóðir í Reynisvatnsási með óbreyttum skilmálum. Eftirspurn eftir lóðunum gaf ekki tilefni til að endurskoða verð þeirra. Endurskoðun skipulags stendur yfir í Úlfarsárdal og hafa lóðir þar ekki verið í sölu. Eins og tillaga borgarstjóra gerir ráð fyrir þá er gert ráð fyrir að þær verði settar á markað með nýjum úthlutunar- og útboðsskilmálum.

Á þeim íbúðarhúsalóðum sem að Reykjavíkurborg hefur selt að undanfögnu hefur nánast undantekningalaust farið af stað uppbygging.

Eldri reglur gerðu ráð fyrir að ekki væri gerður lóðaleigusamningur fyrr en að komin væri botnplata. Ekki er mælt með því að taka upp slíkar aðferðir aftur vegna breyttra aðstæðna varðandi lánsmöguleika. Slíkar reglur kalla á mun meiri umsýslu og vinnu.

Gera verður skýran greinarmun á lóðum sem Reykjavíkurborg er að úthluta nú og lóðum sem að þegar hafa verið gerðir lóðaleigusamningar um og verið er að breyta skipulagi á. Er talið betra að setja ákvæði í úthlutunarbréf og síðan þá eftir atvikum í lóðaleigusamninga þegar um nýjar úthlutanir er að ræða. Ekki eru taldar lagalegar forsendur fyrir því að breyta mikið þegar gerðum lóðaleigusamningum þó svo að verið sé að breyta lóðamörkum eða endurnýja samninga.

Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar getur þess vegna ekki mælt með því að tillagan verði samþykkt.

Virðingarfyllst

Hrólfur Jónsson