



Reykjavíkurborg  
Velferðarsvið

Málsnr.: 217030164  
Skjalasafn Ráðhuss  
21. ágú. 2017  
Bréfalykill: 2130

Reykjavík, 21. ágúst 2017  
VEL2017080014

Borgarráð  
Ráðhús Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
Reykjavík

***Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til 2020, sbr. samþykkt borgarstjórnar frá 6. júní 2017, ásamt bréfi borgarstjóra, dags. 30. maí 2017, og fylgigögnum.***

Á fundi velferðarráðs þann 17. ágúst 2017, var lögð fram húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til 2020, sbr. samþykkt borgarstjórnar frá 6. júní 2017, ásamt bréfi borgarstjóra, dags. 30. maí 2017, og fylgigögnum.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Bjartrar framtíðar og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi tillögu:

Velferðarráð fagnar metnaðarfullri húsnæðisáætlun sem gerir ráð fyrir mikilli fjölgun félagslegra íbúða, sértækra búsetuúrræða og annarra leiguíbúða og búseturéttaríbúða á næstu árum. Slík uppbygging stuðlar að heilbrigðari húsnæðismarkaði. Mikilvægt er að önnur sveitarfélög láti sitt ekki eftir liggja þannig að vandinn leysist eins fljótt og nauðsynlegt er. Til að flýta enn frekar fjölgun félagslegra íbúða og brúa bilið fyrir fjölskyldur á meðan á uppbyggingunni stendur eru lagðar fram eftirfarandi tillögur:

1. Félagsbústaðir hefji byggingu á tveimur til fjórum litlum fjölbýlishúsum með 8 – 10 einstaklingsíbúðum með fjölbreytileika og félagslega blöndun í huga.
2. Samhliða kaupum Félagsbústaða á 1- 2 herbergja íbúðum á almennum markaði verði gert átak í að fjölga íbúðum fyrir barnafólk.
3. Tryggt verði fjármagn til kaupa eða leigu á íbúðum sem verði nýttar sem skammtímalausnir þar til þær íbúðir Félagsbústaða sem eru í undirbúningi, s.s. í gegnum leigufélögin Bjarg og Búseta verða tilbúnar. Velferðarsvið hefur nú þegar hafið vinnu við útfærslu hugmynda að framkvæmdinni, það er inntökufæri í bráðabirgðahúsnæði, rekstur og aðra umsýslu.
4. Í framhaldi af greiningu velferðarsviðs á stöðu barnafjölskyldna í mikilli þörf fyrir húsnæði verði gerð áætlun fyrir hverja fjölskyldu, þar sem horft verði á skammtímalausnir þar til hægt verður að tryggja varanlegt húsnæði á vegum Félagsbústaða.

Tillagan er samþykkt með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Bjartrar framtíðar og Vinstri grænna.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina sitja hjá við

atkvæðagreiðsluna og leggja fram svohljóðandi bókun:

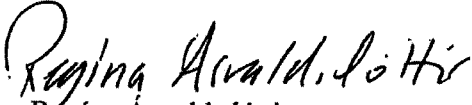
Meirihlutanum í Reykjavík hefur ekki tekist að standa við húsnæðisáætlanir sínar hingað til. Borgarfulltrúar minnihlutans, greiddu því allir sem einn, atkvæði gegn húsnæðisáætlun þessari sem gengur í raun út á að fresta kosningalofordum meirihlutans um a.m.k. eitt kjörtímabil í viðbót. Ástandið í húsnæðismálum er sjálfskapaður vandi meirihlutans í Reykjavík sem ekki hefur sinnt því grunnatriði að tryggja nægt framboð lóða og þar af leiðandi fjölgun íbúða í því alvarlega húsnæðisástandi sem nú er. Þetta veldur því að álagið og þrýstingurinn á félagslega húsnæðiskerfið er gríðarlegur með tilheyrandi fjölgun á biðlistum. Vísað er til bókunar minnihlutans, Framsóknar og flugvallarvina og Sjálfstæðisflokksins í borgarstjórn um húsnæðisáætlunina frá 6. júní 2017. Biðlistar eftir félagslegu húsnæði í Reykjavík lengjast með hverju ári sem meirihlutinn situr. Nú eru 1081 á biðlista sem er um 50% fjölgun á 1½ ári, þar af eru 782 metnir í mikilli þörf. Samtals eru 808 einhleypir einstaklingar og af þeim fjölda eru 651 metnir í mikilli þörf. Allt kjörtímabilið hefur meirihlutanum verið bent á mikilvægi þess að Félagsbústaðir fjölgi í sínu eignasafni. Skýringarnar hafa verið að erfiðlega hafi gengið að fjölga íbúðum og jafnframt fylgja viðmiðum borgarinnar um félagslega blöndun. Um árabíl hefur meirihlutanum hins vegar verið bent á að félagsleg blöndun sé ekki eins mikilvægur þáttur þegar kemur að einhleypum einstaklingum eins og þegar um umsækjendur með börn er að ræða, ef það á að nást að fækka á biðlistum í fyrirsjáanlegri framtíð. Nú hafa Félagsbústaðir keypt 50 íbúðir í húsnæði sem Bjarg er að byggja fyrir tekjulægstu hópana, íbúðir sem verða tilbúnar eftir ca. 2 ár, sem sýnir að borgin er að víkja frá þessari stefnu sinni um félagslega blöndun. Einnig liggja fyrir tillögur um að byggðar verði 40 íbúðir í litlum fjölbýlishúsum. Miklu hraðar hefði þó þurft að vinna til að bregðast við.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Bjartrar framtíðar, Vinstri grænna og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er í senn róttæk, félagsleg og stórhuga. Reykjavík hefur með átaki í skipulagi tryggt fjölbreytt byggingarsvæði fyrir allar gerðir íbúða með áherslu á litlar og meðalstórar íbúðir á grundvelli markmiða um húsnæði fyrir alla, félagslega blöndun og aðalskipulag Reykjavíkur. Borgin leggur samanlagt fram 59 milljarða til fjárfestinga, húsnæðisstuðnings og sérstakra búsetuúrræða næstu fimm ár. Húsnæðisáætlun veitir kærkomna yfirsýn yfir framgang þessara mála. Byggingarsvæði fyrir yfir 2.500 íbúðir eru komin á framkvæmdastig í borginni og fjölga hratt, byggingarsvæði fyrir yfir 2.500 íbúðir að auki liggja fyrir í staðfestu skipulagi og um 4.000 íbúðir eru í formlegu skipulagsferli. Auk þess eru svæði fyrir rúmlega 9.000 íbúðir í þróun. Megináhersla í húsnæðisáætlun borgarinnar er á samstarf við byggingafélög sem reisa íbúðir án hagnaðarsjónarmiða. Alls eru um 3.700 staðfest áform um íbúðir fyrir stúdenta, eldri borgara, fjölskyldur með lægri og millitekjur og búsetu. Á öllum nýjum þróunarsvæðum hefur verið samið um að hlutfall leigu- og búseturéttaríbúða á hverju uppbyggingarsvæði verði 20-25%. Jafnframt hefur verið samið um að Félagsbústaðir hafi kauprétt að um 5% af öllum nýjum íbúðum. Samhliða samþykkt húsnæðisáætlunar voru samþykktar tillögur sem lúta að hraðari uppbyggingu, betri og öruggari leigumarkaði og ódýrari íbúðum fyrir

ungu fólk. Áætlunin og tillögurnar eru samþykktar til þess að tryggja félagslega blöndun um alla borg.

Virðingarfyllst,

  
Regína Ásvaldsdóttir  
sviðsstjóri



## Vinnuskjal - Biðlisti eftir félagslegu leiguhúsnæði 1. ágúst 2017.

Tafla 1. Fjöldi umsækjenda skipt eftir fjölskyldugerð og þörf.

Fjölskyldugerð	Mikil þörf		Þörf		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Einhleypur karl	446	57%	103	34%	549	51%
Einhleyp kona	205	26%	54	18%	259	24%
Einstæður faðir	9	1%	5	2%	14	1%
Einstæð móðir	97	12%	111	37%	208	19%
Hjón/sambýlisfólk barnlaus	10	1%	8	3%	18	2%
Hjón/sambýlisfólk með börn	15	2%	18	6%	33	3%
<b>Samtals</b>	<b>782</b>	<b>100%</b>	<b>299</b>	<b>100%</b>	<b>1.081</b>	<b>100%</b>

Tafla 2. Fjöldi umsækjenda skipt eftir aldri og þörf.

Aldur	Mikil þörf		Þörf		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
18-19 ára	8	1%	2	1%	10	1%
20-24 ára	135	17%	35	12%	170	16%
25-29 ára	135	17%	50	17%	185	17%
30-39 ára	194	25%	101	34%	295	27%
40-49 ára	115	15%	49	16%	164	15%
50-59 ára	110	14%	35	12%	145	13%
60-66 ára	45	6%	16	5%	61	6%
67 ára og eldri	40	5%	11	4%	51	5%
<b>Samtals</b>	<b>782</b>	<b>100%</b>	<b>299</b>	<b>100%</b>	<b>1.081</b>	<b>100%</b>

Tafla 3. Fjöldi umsækjenda skipt eftir atvinnustöðu og þörf.

Atvinnustaða	Mikil þörf		Þörf		Samtals	
	Fjöldi	%	Fjöldi	%	Fjöldi	%
Atvinnulaus án bótaréttar	88	11%	47	16%	135	12%
Atvinnulaus með bótarétt	11	1%	23	8%	34	3%
Ellilífeyrisþegi	40	5%	11	4%	51	5%
Í fæðingarorlofi	7	1%	11	4%	18	2%
Í launaðri vinnu - fullt starf	28	4%	55	18%	83	8%
Í launaðri vinnu - hlutastarf	20	3%	23	8%	43	4%
Með endurhæfingarlífeyri	29	4%	9	3%	38	4%
Nemi	25	3%	19	6%	44	4%
Sjúklingur	248	32%	51	17%	299	28%
Öryrki	286	37%	50	17%	336	31%
<b>Samtals</b>	<b>782</b>	<b>100%</b>	<b>299</b>	<b>100%</b>	<b>1.081</b>	<b>100%</b>

Tafla 4. Fjöldi umsækjenda skipt eftir fjölskyldugerð og aldri.

Fjölskyldugerð	Aldur								Samtals
	18-19 ára	20-24 ára	25-29 ára	30-39 ára	40-49 ára	50-59 ára	60-66 ára	67 ára og eldri	
Einhleypur karl	5	77	98	136	87	86	38	22	549
Einhleyp kona	5	49	35	52	27	45	22	24	259
Einstæður faðir	0	0	0	6	5	2	0	1	14
Einstæð móðir	0	42	45	83	34	4	0	0	208
Hjón/sambýlisfólk barnlaus	0	2	0	4	3	5	1	3	18
Hjón/sambýlisfólk með börn	0	0	7	14	8	3	0	1	33
<b>Samtals</b>	<b>10</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>295</b>	<b>164</b>	<b>145</b>	<b>61</b>	<b>51</b>	<b>1.081</b>

Tafla 5. Mikil þörf. Fjöldi umsækjenda skipt eftir fjölskyldugerð og aldri.

Fjölskyldugerð	Aldur								Samtals
	18-19 ára	20-24 ára	25-29 ára	30-39 ára	40-49 ára	50-59 ára	60-66 ára	67 ára og eldri	
Einhleypur karl	4	68	83	110	65	66	32	18	446
Einhleyp kona	4	39	30	42	22	35	13	20	205
Einstæður faðir	0	0	0	4	3	2	0	0	9
Einstæð móðir	0	28	19	30	18	2	0	0	97
Hjón/sambýlisfólk barnlaus	0	0	0	3	1	4	0	2	10
Hjón/sambýlisfólk með börn	0	0	3	5	6	1	0	0	15
<b>Samtals</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>194</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>782</b>

Tafla 6. Fjöldi umsækjenda skipt eftir atvinnustöðu og fjölskyldugerð.

Atvinnustaða	Fjölskyldugerð							Samtals
	Einhleypur karl	Einhleyp kona	Einstæður faðir	Einstæð móðir	Hjón/sam býlisfólk barnlaus	Hjón/sam býlisfólk með börn		
Atvinnulaus án bótaréttar	80	17	5	28	0	5	135	
Atvinnulaus með bótarétt	10	6	1	16	0	1	34	
Ellilífeyrisþegi	22	24	1	0	3	1	51	
Í fæðingarorlofi	0	1	0	12	0	5	18	
Í launaðri vinnu - fullt starf	23	8	1	42	0	9	83	
Í launaðri vinnu - hlutastarf	14	4	1	21	1	2	43	
Með endurhæfingarlífeyri	23	5	1	8	0	1	38	
Nemi	14	14	0	15	0	1	44	
Sjúklingur	173	78	2	39	5	2	299	
Öryrki	190	102	2	27	9	6	336	
<b>Samtals</b>	<b>549</b>	<b>259</b>	<b>14</b>	<b>208</b>	<b>18</b>	<b>33</b>	<b>1.081</b>	

Tafla 7. Mikil þörf. Fjöldi umsækjenda skipt eftir atvinnustöðu og fjölskyldugerð.

Atvinnustaða	Fjölskyldugerð							Samtals
	Einhleypur karl	Einhleyp kona	Einstæður faðir	Einstæð móðir	Hjón/sam býlisfólk barnlaus	Hjón/sam býlisfólk með börn		
Atvinnulaus án bótaréttar	58	12	3	14	0	1	88	
Atvinnulaus með bótarétt	5	4	0	2	0	0	11	
Ellilífeyrisþegi	18	20	0	0	2	0	40	
Í fæðingarorlofi	0	1	0	4	0	2	7	
Í launaðri vinnu - fullt starf	13	2	0	9	0	4	28	
Í launaðri vinnu - hlutastarf	8	3	1	8	0	0	20	
Með endurhæfingarlífeyri	16	4	1	7	0	1	29	
Nemi	10	8	0	7	0	0	25	
Sjúklingur	150	68	2	24	2	2	248	
Öryrki	168	83	2	22	6	5	286	
<b>Samtals</b>	<b>446</b>	<b>205</b>	<b>9</b>	<b>97</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>782</b>	

Tafla 8. Fjöldi umsækjenda skipt eftir atvinnustöðu og aldri.

Atvinnustaða	Aldur								Samtals
	18-19 ára	20-24 ára	25-29 ára	30-39 ára	40-49 ára	50-59 ára	60-66 ára	67 ára og eldri	
Atvinnulaus án bótaréttar	3	31	26	44	17	10	4	0	135
Atvinnulaus með bótarétt	0	3	3	15	8	3	2	0	34
Ellilífeyrisþegi	0	0	0	0	0	0	0	51	51
Í fæðingarorlofi	0	4	6	8	0	0	0	0	18
Í launaðri vinnu - fullt starf	0	12	17	34	13	6	1	0	83
Í launaðri vinnu - hlutastarf	0	11	12	15	3	2	0	0	43
Með endurhæfingarlífeyri	0	8	6	14	3	5	2	0	38
Nemi	1	25	11	5	2	0	0	0	44
Sjúklingur	5	59	70	82	49	30	4	0	299
Öryrki	1	17	34	78	69	89	48	0	336
<b>Samtals</b>	<b>10</b>	<b>170</b>	<b>185</b>	<b>295</b>	<b>164</b>	<b>145</b>	<b>61</b>	<b>51</b>	<b>1.081</b>

Tafla 9. Mikil þörf. Fjöldi umsækjenda skipt eftir atvinnustöðu og aldri.

Atvinnustaða	Aldur								Samtals
	18-19 ára	20-24 ára	25-29 ára	30-39 ára	40-49 ára	50-59 ára	60-66 ára	67 ára og eldri	
Atvinnulaus án bótaréttar	2	28	17	21	11	5	4	0	88
Atvinnulaus með bótarétt	0	2	1	5	0	2	1	0	11
Ellilífeyrisþegi	0	0	0	0	0	0	0	40	40
Í fæðingarorlofi	0	3	2	2	0	0	0	0	7
Í launaðri vinnu - fullt starf	0	6	10	6	5	1	0	0	28
Í launaðri vinnu - hlutastarf	0	7	4	7	1	1	0	0	20
Með endurhæfingarlífeyri	0	7	5	10	2	4	1	0	29
Nemi	1	16	4	3	1	0	0	0	25
Sjúklingur	4	51	60	69	37	23	4	0	248
Öryrki	1	15	32	71	58	74	35	0	286
<b>Samtals</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>135</b>	<b>194</b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>782</b>



Reykjavíkurborg



**Stefnumótun**  
**vinnuhóps um húsnæðisstefnu**  
**Reykjavíkurborgar 2020**

---

Reykjavíkurborg

2011



## Starfshópurinn leggur til að eftirfarandi sé samþykkt sem Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar:

Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál 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.

Til að ná fram þessu markmiði er mikilvægt:

- Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi 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.
- Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Að stuðningur Reykjavíkurborgar eigi að vera bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Að endurskoða reglur um sérstakar húsaleigubætur þannig að þær komi í veg fyrir óhóflega greiðslubyrði tekjulágs fólks með félagslegan vanda af húsnæði, óháð því hver á og/eða rekur íbúðina.
- Að 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.
- Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.

# Stefnumótun

## vinnuhóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020

---

**Grundvallarmarkmið:** Öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla borgarbúa.

Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál 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.

### Inngangur

Borgarstjórn samþykkti 2. nóvember 2010 að vinna húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar til ársins 2020 ásamt aðgerðaáætlun. Meginmarkmiðið skyldi vera fjölbreyttur og sveigjanlegur húsnæðismarkaður sem tryggði öllum þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði. Erindisbréf, þar sem átta verkefni voru skilgreind, var gefið út 18. nóvember 2010<sup>1</sup>.

Starfshópurinn skipuðu Björk Vilhelmsdóttir (formaður), Páll Hjaltason, Geir Sveinsson og Elín Sigurðardóttir. Verkefnisstjórar voru Guðfinnur Þór Newman frá skrifstofu borgarhagfræðings, Guðmundur Sigmarsson frá Velferðarsviði og Haraldur Sigurðsson frá Skipulags- og byggingasviði Reykjavíkurborgar. Starfsmaður hópsins var Kristín Vilhjálmsdóttir frá skrifstofu borgarstjóra. Jafnframt voru kölluð til fundar Sigurður Kr. Friðriksson framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf., Birna Sigurðardóttir verkefnisstjóri á Velferðarsviði og Sigríður Ingibjörg Ingadóttir og Ásgeir Runólfsson frá Velferðarráðuneyti vegna stefnumótunar ráðuneytisins í þessum málaflokki. Hópurinn fundaði 13 sinnum.

Skoðuð var þróun á fasteignamarkaði og möguleikar fólks til fjármögnunar á húsnæði í ljósi breytts efnahagsumhverfis. Það er mat starfshópsins að eftirspurn eftir leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðum og almennt eftir smærri íbúðum fyrir alla þjóðfélagshópa muni aukast til muna á næstu árum. Reykjavíkurborg þarf því að stuðla að fjölgun slíkra íbúða, sérstaklega gagnvart ungu fólki sem er að hefja búsetu.

Skipulags- og byggingasvið hefur tekið saman helstu forsendur húsnæðismála vegna aðalskipulags þar sem gerð er grein fyrir breytingum á aldurssamsetningum, fjölskyldumynstri og fjölda á heimili, ásamt því sem breytt landslag húsnæðismarkaðar er reifað<sup>2</sup>. Starfshópurinn tók mið af framangreindu í sinni vinnu.

---

<sup>1</sup> Erindisbréf starfshóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020, dags. 18.11.2010

<sup>2</sup> Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 18.05.2011 um aðalskipulag Reykjavíkur til 2030 og húsnæðisstefnu

## Tillögur starfshópsins Sjá nánari útfærslur í greinargerð.

1. Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform.

Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.

2. Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.
3. Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.
4. Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.
5. Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.
6. Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði átak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.
7. Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.

## Greinargerð

### Nánar um tillögu 1:

*Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform.*

*Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.*

Verið er að leggja lokahönd á tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík til ársins 2030 og eru markmið þess í húsnæðismálum nokkuð skýr í fyrirbyggjandi drögum. Starfshópurinn leggur til að í stefnu aðalskipulagsins í húsnæðismálum verði sett fram ákveðin ákvæði eða viðmið um leigu- og búseturéttaríbúðir í samræmi við þau markmið sem fram koma í húsnæðisstefnunni<sup>3</sup>. Þegar verið er að byggja upp almennan leigu-/búsetumarkað eins og lagt er til er mikilvægt að það verði gert miðsvæðis og á þéttingarsvæðum en það er álit sérfræðinga að slíkt sé forsenda þess að almennur leigu-/búsetumarkaður geti orðið raunverulegur valkostur fyrir alla þjóðfélagshópa.

Við byggingu íbúða fyrir þarfir tekjuminni hópa og þarfir ungs fólks verði nýttar fyrirbyggjandi heimildir um rýmri bílastæðakröfur (sbr. skipulagsreglugerð og bílastæðastefnu aðalskipulagsins) og rýmri kröfur um stærð og gerð íbúða, sbr. byggingarreglugerð, til að tryggja hagkvæma uppbyggingu og viðráðanlegt verð íbúða.

Þá er mikilvægt að uppbygging á ódýrari húsnæðiskostum verði skipulögð í tengslum við almenningsamgöngur þar sem hluti þessa markaðar verður fyrir tekjulægri hópa og það styður við annað í stefnu aðalskipulagsins. Að öðru leyti vísast í áður nefnt minnisblað Skipulags- og byggingasviðs frá 18.05.2011. Fram kemur í gögnum að miðað við fyrirséðar breytingar á aldursskiptingu og fækkun íbúa á hverju heimili, verði á næstu áratugum mest þörf á smærri íbúðum þar sem 1-2 eru í heimili<sup>4</sup>. Greining á þörfum á húsnæðismarkaði til skemmri tíma liggur ekki fyrir en áformað er að slík þarfagreining fylgi húsnæðisáætlun ríkisins, sbr. skýrsla samráðshóps um húsnæðisstefnu (apríl 2011)<sup>5</sup>. Þarfagreiningin á að liggja fyrir á árinu 2012 og þar með íbúðaþörf næstu ára. Ábyrgð á þessari vinnu er á vegum umhverfisráðuneytis og velferðarráðuneytis í samvinnu við Samband Íslenskra sveitarfélaga.

<sup>3</sup> Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál, gr. 26:

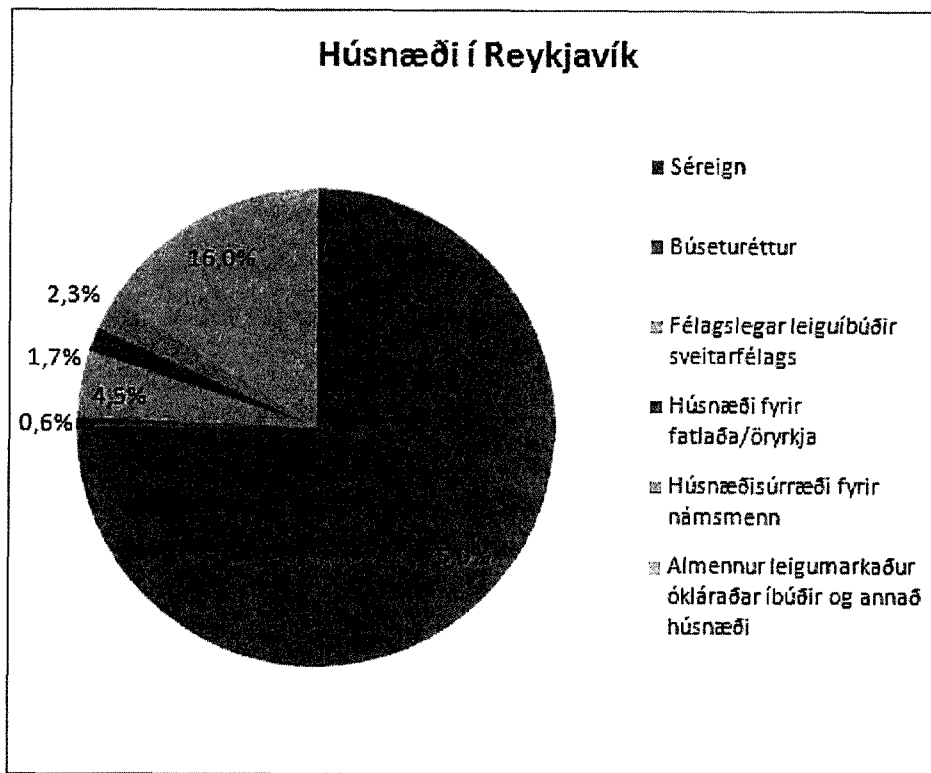
[http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOguidelines\\_en.asp#guidelines](http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOguidelines_en.asp#guidelines)

<sup>4</sup> Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 16.12.2010 um húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020

<sup>5</sup> Skýrsla samráðshóps á vegum Velferðarráðuneytis um húsnæðisstefnu, útg. apríl 2011

Samkvæmt meðfylgjandi kökuriti eru íbúðir ætlaðar tekjulágu fólki, þ.e. félagslegar íbúðir og húsnæði fyrir öryrkja og námsmenn, 8,5% af húsnæði í Reykjavík. Óljóst er hversu stór almenni leigumarkaðurinn er en talið er að hann liggja einhvers staðar á bilinu 15-20%.

#### Hlutfall leiguhúsnæðis í Reykjavík



#### Um húsnæðismarkaði

Ástæða þess að starfshópurinn leggur ríka áherslu á uppbyggingu leigu- og búseturéttarkerfis og almennt á aukið framboð smærri íbúða er sú að aðgengi að lánsfé hefur minnkað verulega og lánastofnanir hafa lækkað láns hlutfall sitt talsvert. Á sama tíma þurfa fasteignakaupendur að fjármagna hluta af fasteignakaupum með hærra eiginfjárframlagi. Aukið eiginfjárframlag getur reynst mörgum erfitt að reiða fram og sérstaklega aðilum sem eru að kaupa sína fyrstu eign.

Gert er ráð fyrir meiri hreyfanleika á húsnæðismarkaði sem og vinnumarkaði í nánustu framtíð sem enn styður við þessa þróun. Húsnæðiskaupum fylgir mikil fjárhagsleg binding sem leigutakar eru lausir við. Sá sem leigir þarf því ekki að vera bundinn áttahagafjötrum og getur þannig kosið að flytja sig milli atvinnusvæða, hvort heldur hérlendis eða erlendis.

Með tilliti til ofangreinds og þess stöðumats sem gert hefur verið í tengslum við aðalskipulag hefur dregið verulega úr möguleikum fólks til fasteignakaupa og þá sérstaklega þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Því er ekki óvarlegt að gera ráð fyrir að eftirspurn eftir leiguhúsnæði, búseturéttaríbúðum og almennt eftir smærri íbúðum verði töluverð.

## **Nánar um tillögu 2:**

**Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.**

Löng hefð er fyrir því að Reykjavíkurborg úthluti lóðum til félagasamtaka sem byggja fyrir námsmenn, aldraða og fatlaða á kostnaðarverði, þ.e. á gatnagerðargjöldum. Þessi aðferð hefur verið óumdeild og ekki er efast um að borgin geti úthlutað lóðum til félagasamtaka / leigufélaga / húsnæðissamvinnufélaga. Borgin þarf hins vegar að forgangsraða hverjir fá slíkar lóðir, enda um afar takmarkaða auðlind að ræða, sérstaklega miðsvæðis þar sem flestir vilja byggja.

Mat starfshópsins er að mest þörf sé á ódýrara húsnæði fyrir yngri aldurshópa og tekjulægru og því er lagt til að úthlutanir á lóðum í nánustu framtíð taki mið af því. Ástæða þess að starfshópurinn getur fortakslaust lagt til forgang á lóðaúthlutunum til þeirra sem bjóða upp á húsnæði fyrir ungt og tekjulægra fólk er sú að í minnisblaði Velferðarsviðs um húsnæðismál aldraðra, dagsett 17. maí 2011<sup>6</sup>, er komist að eftirfarandi niðurstöðu: „Á grundvelli þeirra upplýsinga sem liggja fyrir og áherslum í þjónustu við aldraða er hægt að álykta að ekki sé brýn þörf fyrir frekari uppbyggingu þjónustuíbúða eða sérhannaðra íbúða fyrir eldri borgara að svo stöddu.“ Í minnisblaðinu kemur jafnframt fram að fjölgun íbúa eldri en 70 ára, umfram heildaraukningu allra íbúa, verði ekki fyrr en eftir 2020 og fjölgun 80 ára og eldri eftir 2025. Með þessu er starfshópurinn ekki að útiloka uppbyggingu á íbúðum eldri borgara. Slíkt verður þó að vera á ábyrgð þeirra aðila er að slíkri uppbyggingu standa þar sem það er mat okkar fagaðila að þessi markaður sé mettur þar til veruleg fjölgun verður í þessum aldurshópi.

Samkvæmt erindisbréfi starfshópsins er honum ætlað að skilgreina skilyrði fyrir uppbyggingu öflugs og almenns leigumarkaðar og vinna tillögur um hvernig styðja megi kröftuglega við þróun hans með aðkomu ríkis, sveitarfélaga, lífeyrissjóða og einkaaðila. Starfshópurinn vísar í áður nefnda skýrslu húsnæðisnefndar á vegum Velferðarráðuneytis frá apríl 2011 hvað þetta varðar og ítrekar vilja til þess að Reykjavíkurborg úthluti lóðum á lágmarksgatnagerðargjöldum.

---

<sup>6</sup> Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar dags. 17.05.2011 varðandi húsnæðismál aldraðra

Neðangreindur listi er yfir leiguíbúðalóðir sem hefur verið úthlutað á sömu kjörum og lóðir undir námsmannaíbúðir (t.d. við Lautarveg, við Lindargötu og í Grafarholti) eða íbúðir aldraðra, þjónustuíbúðir o.s.frv. (t.d. við Sléttuveg, Fróðengi o.fl.).

Slíkum lóðaúthlutunum geta fylgt eftirfarandi kvaðir sem vísað er til í töflu 1:

1. Að ekki verði gerð eigendaskipti að íbúð nema leiguíbúðalán séu greidd upp
2. Að eignarhald eigna skuli vera óskipt
3. Að eign skuli byggð og rekin sem leiguíbúð
4. Að eign verði einungis ráðstafað til námsmanna á starfstíma framhaldsskóla

Tafla 1: Staðsetning leiguíbúðalóða, eignarhald og kvaðir

<b>Staðsetning og úthlutun</b>	<b>Kvaðir</b>	<b>Núverandi eignarhald skv. FMR</b>
<b>Grafarholt:</b>		
Kirkjustétt 5-13, 32 íb., úthl 2000. Búseti	1	Sami eigandi
Kristnibraut 65-67, 18 íb., úthl. 2000. Búseti	1	Sami eigandi
Þórðarsveigur 32-36, 33 íb., úthl. 2002. Bjarkar ehf.	2,3	Reykjavíkurborg; engin mannvirki á lóð
Þórðarsveigur 1 – 9, 46 íb., úthl. 2002. Mótás hf.	1	Rvíkurborg skráður eigandi að nr. 1-5 (engin mannvirki). Nr. 7 og 9 ekki að finna í skrá.
Þorláksgesli 6-18, 58 íb., úthl. 2002. Leigufélag Búseta	1, 2,3	Nr. 6-12 skráðar eign Búseta. Nr. 14-18 finnast ekki í skrá.
Gvendargeisli 17 – 21, 44 íb., úthl. 2002. Mótás hf.	1	Leigufélag Búseta
<b>Grafarvogur:</b>		
Starengi 6, 6 íb., úthl. 2004. Starengi ehf.	2,4	Félagsbústaðir
Brekkuhús 3, 7 íb., úthl. 2008. Starengi ehf.	2,3	Sami eigandi
<b>Norðlingaholt:</b>		
Bjallavað 7 – 11, 18 íb., úthl. 2004. Búseti	2,3	Rvíkurborg ; engin mannvirki á lóð
Ferjuvað 7 – 11, 18 íb., úthl. 2004. JB byggingafélag ehf.	1, 2,3	Rvíkurborg; engin mannvirki á lóð
Hólmvað 10 – 22, 20 íb., úthl. 2004. Leiguhúsnæði ehf.		Sami eigandi
Hólmvað 24 – 36, 18 íb., úthl 2004. Félagbústaðir	2,3	Sami eigandi
<b>Úlfarsárdalur:</b>		
Friggjarbrunnur 53/Skyggisbraut 2-6, 49 íb., úthl. 2006. Bygg.félagið Framtak ehf.		Rvíkurborg; lóðarsamningur ekki verið gefinn út

Skoðað var hvort Reykjavíkurborg gæti veitt afslátt á fasteignagjöldum til leigufélaga og/eða húsnæðissamvinnufélaga, þá í stað lóðaúthlutunar eða samhliða. Í álitni borgarlögmanns til starfshópsins dags. 18. maí 2011<sup>7</sup> kemur skýrt fram að miðað við núgildandi lög sé sveitarfélögum óheimilt að fella niður fasteignagjöld, hvort sem er að hluta eða öllu leyti. Starfshópurinn skoðaði ekki frekar þennan möguleika og vísast þar með í tillögu 3 um fjárfestingar á leigumarkaði.

### **Nánar um tillögu 3:**

***Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímaffjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.***

Markmiðið með þessu er að Reykjavíkurborg stuðli að tiltrú á leigumarkaði sem langtímavalkosti. Enn fremur að mæta húsnæðisþörf þess fólks sem ekki fær þörfum sínum fullnægt innan séreignarkerfisins, byggja upp á svæðum sem þarfnast uppbyggingar, s.s. við Hlemm, Mýrargötu og í Vatnsmýri, og koma verulegri hreyfingu á byggingamarkaðinn og tengt atvinnulíf.

Á vegum Landssamtaka lífeyrissjóða (LL) hefur starfshópur kannað mögulega aðkomu lífeyrissjóðanna að leigumarkaðinum. Vilji er til að skoða þessi mál áfram og er áætlað að með haustinu (sept. – okt. 2011) verði kallað eftir áhuga borgaryfirvalda og ríkisvaldsins til að taka þátt í slíkri uppbyggingu. Lítur LL helst til lóðaúthlutunar Reykjavíkurborgar á þéttingarsvæðum nærri miðborg sem þau telja lykil að slíku leigufélagi.

Starfshópurinn leggur til að ráðinn verði sérfræðingur til að kanna þessar leiðir nú á allra næstu mánuðum. Skoðaðir verði kostir og gallar á mögulegri aðkomu Reykjavíkurborgar, hversu mikið fjármagn þarf og til hve langs tíma til að þessi valkostur verði raunhæfur og hver vænt ávöxtun af slíku fé getur orðið. Jafnframt þarf að kortleggja samstarfsform við aðra sem vilja koma að þessum markaði. Mikilvægt er að litið verði á lóðaúthlutun sem framlag Reykjavíkurborgar þegar kemur að slíkri uppbyggingu. Við þessa sérfræðivinnu er lagt til að litið verði til þeirra eigna sem í dag eru í eigu Íbúðalánasjóðs og/eða banka. Reykjavíkurborg hefur lagt til lóðir í einhverjum þeirra tilvika án þess að eiga þar eignarhlut.

---

<sup>7</sup> Minnisblað skrifstofu borgarlögmanns varðandi heimildir til niðurfellingar fasteignagjalda til leigufélaga, dags. 18.05.2011



#### **Nánar um tillögu 4:**

*Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.*

Velferðarsvið og Félagsbústaðir tóku saman minnisblað um félagslegt húsnæði dags. 30. maí 2011<sup>8</sup>. Það er mat þeirra „að aukin áhersla á húsaleigubætur sé bæði skilvirkari, sveigjanlegri og þar með áhættuminni valkostur en eingöngu fjölgun félagslegra leiguíbúða til þess að mæta fyrirsjáanlega aukinni eftirspurn eftir félagslegum úrræðum í húsnæðismálum ungs og efnaminna fólks á næstu misserum og árum.“ Í minnisblaðinu er rakin þróun og eftirspurn til þess að mæta félagslegum þörfum íbúa varðandi húsnæði og er vísað til nánari greiningar í skjalinu.

Ljóst er að nauðsyn er á samstarfi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu til að taka á vanda þeirra íbúa sem þurfa húsnæði með félagslegum stuðningi. Á framtíðarþingi Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) þann 2. apríl sl. var kallað eftir slíku samstarfi og í framhaldinu skipaði stjórn SSH starfshóp sem mun koma með tillögur í haust um sérstakan stuðning sveitarfélaganna. Reykjavíkurborg þarf að vera í forystu í þessari vinnu sem og áður þegar sérstakar húsaleigubætur voru settar á. Vilji er til þess að samræma á höfuðborgarsvæðinu matsreglur á því hverjir eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi og afnema girðingar milli sveitarfélaganna sem koma í veg fyrir að fólk sem fær félagslegan húsnæðisstuðning geti flutt milli sveitarfélaga. Í dag þarf 3ja ára búsetu í Reykjavík til að öðlast rétt til sérstakra húsaleigubóta og/eða úthlutun á íbúð hjá Félagsbústaðum. Þessi girðing var sett inn til að fá önnur sveitarfélög til að axla ábyrgð á félagslegum þörfum íbúa sinna. Í dag eru félagslegar leiguíbúðir á hverja 1.000 íbúa 15.6 í Reykjavík, 10.3 í Kópavogi, 9.2 í Hafnarfirði og 0.8 í Garðabæ. (Sjá mynd 5 í fyrrgreindu minnisblaði, fótnóta 8) Til að höfuðborgarsvæðið geti orðið eitt búsetusvæði fyrir alla þjóðfélagshópa þarf að aflétta þessum girðingum með samræmingu reglna og skiptingu kostnaðar.

Reykjavíkurborg ítrekar vilja sinn til að axla ábyrgð gagnvart fólki með félagslegan vanda en mest er um vert að fá fram félagslega fjölbreytni í öllum sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu, enda um eitt íbúa- og atvinnusvæði að ræða. Því var skýrt tekið fram af hálfu fulltrúa borgarinnar í húsnæðisstefnunefnd á vegum Velferðarráðuneytis að Jöfnunarsjóður sveitarfélaga jafni hlut sveitarfélaga eftir greiðslubyrði þeirra af sérstökum húsaleigubótum. Var undir það tekið.

---

<sup>8</sup> Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. um félagslegt leiguhúsnæði, dags. 30.05.2011

## Sérstakar húsaleigubætur

Í húsnæðisstefnu Velferðarráðuneytis frá apríl 2011 er lagt til að ríkið muni alfarið sjá um almennan húsnæðisstuðning í formi húsnæðisbóta (húsaleigubætur og vaxtabætur) en sveitarfélög sjái um sérstakan stuðning í ljósi laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Undir þetta tekur starfshópurinn.

Við endurskoðun reglna um sérstakar húsaleigubætur þarf að tryggja að þær verði persónulegur stuðningur óháð húsnæðisgerð og/eða þjóðfélagsstöðu fólks. Það er vilji starfshópsins að þær verði ekki einungis tekjutengdar heldur verði tekið tillit til húsnæðiskostnaðar og félagslegra þátta. Þá þykir rétt að stuðningurinn komi reglulega til endurskoðunar. Markmiðið er að létta greiðslubyrði tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda.

Í dag fá leigjendur hjá Brynju – hússjóði ÖBÍ, Félagsstofnun stúdenta og í öðrum íbúðum félagasamtaka ekki sérstakar húsaleigubætur. Ástæðan er að sérstakar húsaleigubætur voru fyrst og fremst ætlaðar til að mæta mikilli greiðslubyrði leigjenda á almennum markaði. Félagasamtök hafa hins vegar getað boðið upp á niðurgreitt húsnæði vegna sérstakra vaxtakjara, lóða og annars stuðnings, m.a. frá Reykjavíkurborg. Þetta fyrirkomulag hefur verið umdeilt og gaf Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið út álit í nóvember 2010 til ÖBÍ þess efnis að Reykjavíkurborg ætti að endurskoða þetta. Borgarráð vísaði erindinu til starfshóps um húsnæðisstefnu til skoðunar. Sjá nánar álit Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs<sup>9</sup>.

Starfshópurinn leggur til að ekki verði gerð breyting á greiðslum sérstakra húsaleigubóta til íbúa Brynju – hússjóðs ÖBÍ og annarra félagasamtaka á meðan unnið verði að endurskoðun reglna um sérstakar húsaleigubætur. Hins vegar leggur starfshópurinn til að framvegis verði bæturnar óháðar því hver á og/eða rekur leiguíbúðir, en að matið verði persónubundið og háð greiðslubyrði hvers og eins. Bæði þarf að tryggja að útgjöld fólks, sem er undir ákveðnum tekjumörkum og býr við félagsleg erfiðleika, vegna húsnæðis verði ekki of þyngjandi né að húsnæðiskostnaður verði óeðlilega lágur, sem aftur festir fólk í viðjum þessa stuðningskerfis.<sup>10</sup>

Samhliða almennri breytingu sem leiðir til jafns réttar íbúa til sérstakra húsaleigubóta án tillits til þess hver á og/eða rekur íbúðina þarf að taka af styrki sem nú eru veittir til félagasamtaka af styrkjaliðnum velferðarráð. Árið 2011 eru veittir styrkir að upphæð 17 mkr. til Brynju – hússjóðs ÖBÍ, Félagsstofnunar stúdenta og Byggingafélags námsmanna. Þá þarf

<sup>9</sup> Álit samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins í stjórnsýslumáli nr. 3/2010 18. nóvember 2010 vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs dags. 02.12.2010

<sup>10</sup> Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál, gr. 52:

[http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHGuidelines\\_en.asp#guidelines](http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHGuidelines_en.asp#guidelines)

að breyta lögum um húsaleigubætur þannig að allar tekjur teljist til tekna, en í dag eru tekjur almannatrygginga undanskildar tekjum í tekjuviðmiði húsaleigubóta.

Í eftirfarandi töflu með upplýsingum úr húsaleigugrunni Velferðarsviðs má m.a. sjá meðalleigufjárhæðir eftir leigusala, hvað leigjendur fá í húsaleigubætur og hver greiðslubyrði er.

**Tafla 2: Meðalgreiðslubyrði notenda húsaleigubóta sem ekki fá sérstakar húsaleigubætur og leigja 2 herb. íbúðir – maí 2011**

Tegund húsnæðis	Meðalleigufjárhæð	Almennar húsaleigubætur	Meðalgreiðslubyrði
Almennur markaður	81.556	17.742	63.814
Búseti	62.426	15.692	46.733
Félagasamtök	55.928	16.577	39.351
Sambýli fatlaðra	36.039	14.024	22.016
Stúdentagarðar	77.753	21.164	56.590
Meðaltal	75.214	17.989	57.224

Í eftirfarandi töflu kemur fram að greiðslubyrði Félagsbústaða og almenna markaðarins er svipuð þegar tekið er tillit til almennra og sérstakra húsaleigubóta. Einnig kom fram í niðurstöðum könnunar Neytendasamtakanna frá mars 2011 á leiguverði íbúðarhúsnæðis að leiguverð hjá Félagsbústöðum sé sambærilegt við það sem gengur og gerist á almennum markaði og var gerð athugasemd við það af hálfu Neytendasamtakanna<sup>11</sup>.

**Tafla 3: Meðalgreiðslubyrði notenda húsaleigubóta sem fá sérstakar húsaleigubætur og leigja 2 herb. íbúðir – maí 2011**

Tegund húsnæðis	Meðal-leigufjárhæð	Almennar húsaleigubætur	Sérstakar húsaleigubætur	Meðal-greiðslubyrði
Alm. markaður	91.131	20.288	24.409	46.434
Félagsbústaðir	83.882	17.807	22.489	43.586
Samtals	85.921	18.505	23.029	44.387

<sup>11</sup> Skýrsla Neytendasamtakanna um leiguverð, mars 2011

Hér á eftir má sjá fleiri dæmi um greiðslubyrði leigjenda eftir fjölskyldustærð og leigufjárhæð.

**Tafla 4: Dæmi um almennar og sérstakar húsaleigubætur miðað við að árstekjur íbúa séu 2 millj. kr. eða lægri**

	Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn eða fleiri
<b>Leigufjárhæð</b>	95.000	110.000	125.000	135.000
Almennar húsaleigubætur	18.000	32.000	40.500	46.000
Sérstakar húsaleigubætur	23.400	38.000	29.500	24.000
<b>Húsaleigubætur samtals</b>	<b>41.400</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>	<b>70.000</b>
<b>Greiðslubyrði</b>	<b>53.600</b>	<b>40.000</b>	<b>55.000</b>	<b>65.000</b>

Í dag fá aldraðir í þjónustuíbúðum Reykjavíkurborgar sérstakar húsaleigubætur óháð því hvort viðkomandi eigi eða hafi átt við félagslega erfiðleika að stríða. Úthlutun í þjónustuíbúðir er að litlu leyti tengd tekjum og eignum, heldur er að mestu leyti litið á þjónustupörf. Raunhúsaleiga þessa hóps er afar lág, eins og fram kemur í töflu 5.

**Tafla 5: Dæmi um húsaleigubætur miðað við leiguverð á þjónustuíbúðum**

Leigufjárhæð	60.000	90.000
Almennar húsaleigubætur	18.000	18.000
Sérstakar húsaleigubætur	18.000	23.400
<b>Húsaleigubætur samtals</b>	<b>36.000</b>	<b>41.400</b>
<b>Greiðslubyrði</b>	<b>24.000</b>	<b>48.600</b>

Í nýlegri skýrslu ÖBÍ um húsnæðismál öryrkja kemur fram að leiguverð í íbúðum Brynju – hússjóði ÖBÍ er um 32% lægra en í íbúðum Félagsbústaða og á almennum markaði<sup>12</sup>. Ef sérstakar húsaleigubætur væru greiddar öryrkjum í því húsnæði miðað við óbreytt leiguverð, yrði greiðslubyrði mjög lág þar sem öryrkjar eiga nánast allir rétt á óskertum húsaleigubótum þar sem tekjur almannatrygginga teljast ekki til tekna.

<sup>12</sup> Skýrsla húsnæðisnefndar ÖBÍ um húsnæðismál fatlaðra / öryrkja, desember 2010, bls. 28

Tafla 6: Dæmi um húsaleigubætur miðað við meðalleiguverð í íbúðum fyrir öryrkja

	1 herb. barnlaus	2 herb. barnlaus	3 herb. 1 barn
<b>Leigufjárhæð</b>	37.000	53.000	74.000
<b>Alm. húsaleigubætur</b>	16.050	18.000	32.000
<b>Greiðslubyrði</b>	20.950	35.000	42.000
<b>Ef greiddar yrðu sérstakar húsaleigubætur</b>			
<b>Sérst. húsaleigubætur</b>	6.150	13.800	12.400
<b>Greiðslubyrði</b>	14.800	21.200	29.600

Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar kemur fram í töflu 7 og eins og sjá má er hann breytilegur milli ára. Hlutfall ríkis og sveitarfélaga er mismunandi og kerfisbreytingar hafa átt sér stað. Mesta breytingin var gerð árið 2008 þegar hætt var að greiða niður íbúðir Félagsbústaða og stuðningurinn kom fram í sérstökum húsaleigubótum til leigjenda. Þá kom ríkið í fyrsta sinn með endurgreiðslu á þær bætur á síðasta ári sem skýrir af hverju fjárframlög borgarinnar lækkuðu árið 2010.

Á næstu árum þarf Reykjavíkurborg að gera ráð fyrir a.m.k. sambærilegu fjármagni í húsnæðisstuðning, eða þar til breyting verður gerð með tilkomu húsnæðisbóta (húsaleigubætur og vaxtabætur). Líklegt má telja að það fjölgi enn á leigumarkaði sem veldur auknum útgjöldum Reykjavíkurborgar hvað þetta varðar.

Tafla 7: Framlög Reykjavíkurborgar til húsnæðisstuðnings í þúsundum króna árin 2007-2010

Húsaleigubætur - Reykjavík

	Árið 2007	Árið 2008*	Árið 2009	Árið 2010
Almennar húsaleigubætur útgjöld alls	723.834	1.076.086	1.445.304	1.584.332
Egr. úr jöfnunarsjóði	-434.155	-647.623	-769.476	-816.032
Hlutur Reykjavíkurborgar	289.679	428.464	675.828	768.300
Hlutur Reykjavíkurborgar í %	40%	40%	47%	48%

Sérstakar húsaleigubætur alm. mark. útgjöld alls	105.088	137.014	203.010	244.299
Egr. úr jöfnunarsjóði	0	-66.670	-122.798	-146.595
Hlutur Reykjavíkurborgar	105.088	70.345	80.211	97.704
Hlutur Reykjavíkurborgar í %	100%	51%	40%	40%

Niðurgreiðsla á leigu Félagsbústaða	573.889	259.358	0	0
Tímabundin niðurgreiðsla á leigu vegna kerfisbreytingar		8.504	2.780	0
Sérstakar húsaleigubætur Félagsbústaðir útgjöld alls		326.196	529.993	556.723
Egr. úr jöfnunarsjóði		0	0	-334.003
Hlutur Reykjavíkurborgar	573.889	594.058	532.774	222.719
Hlutur Reykjavíkurborgar í %		100%	100%	40%

<b>Hlutur Reykjavíkurborgar alls</b>	<b>968.656</b>	<b>1.092.866</b>	<b>1.288.813</b>	<b>1.088.723</b>
--------------------------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

\*Í apríl 2008 tók gildi ný reglugerð um húsaleigubætur sem fól í sér hækkun á grunnfjárhæðum húsaleigubóta.

Í maí sama ár var gerð sú kerfisbreyting að greiðsla sérstakra húsaleigubóta kom í stað niðurgreiðslu leigu.

### **Nánar um tillögu 5:**

**Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.**

Reykjavíkurborg er eini eigandi Félagsbústaða hf. og hefur því það hlutverk að hafa eftirlit með gæðum þjónustunnar og veita nauðsynlegt aðhald í rekstri og fjárhagsstöðu rekstraraðila. Félagsbústaðir reka ríflega 2.150 íbúðir í Reykjavík sem voru árið 2009 verðmetnar á 32,6 milljarða króna. Mikilvægt er að veita þeim nauðsynlegt aðhald í rekstri og þar sem rekstrarform félagsins hefur verið óbreytt frá stofnun þess árið 1997 er orðið tímabært að gerð sé úttekt á fyrirtækinu. Starfshópurinn lítur einnig svo á að slík úttekt sé mikilvægur grundvöllur þess hvort og þá hvernig Félagsbústaðir geti tekið að sér húsnæðisrekstur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar gerði á árinu 2009 úttekt á innra eftirliti Félagsbústaða og hefur síðan þá verið unnið að innleiðingu þeirra athugasemda. Nú er lagt til að innri endurskoðun verði falið að gera sérstaka rekstrarúttekt á fyrirtækinu. Þar verði skoðað sérstaklega af hverju leiga hjá Félagsbústöðum sé jafnhá því sem gerist á almennum leigumarkaði þrátt fyrir sérstök lánakjör Félagsbústaða. Þar sem Félagsbústaðir eru að fullu í eigu opinbers aðila þarf að kanna hvort Félagsbústaðir framfylgi lögum um opinber innkaup og reglur borgarinnar þar að lútandi, bæði hvað varðar kaup á íbúðum, sem og í viðhaldi og rekstri.

Lagt er til að mótuð verði formleg eigendastefna gagnvart Félagsbústöðum þar sem m.a. verður tekið á:

1. Eignarhlutfalli. Starfshópurinn leggur til Reykjavíkurborg eigi sínar íbúðir 100% nema til komi samstarf við önnur sveitarfélög. Félagsbústaðir verði áfram reknir án möguleika á hagnaðarsjónarmiðum, þ.e. að íbúðirnar standi undir rekstrarkostnaði og afborgunum lána.
2. Fjölda íbúða, uppbyggingu og/eða sölu. Starfshópurinn leggur til að Reykjavíkurborg kaupi ekki frekara íbúðarhúsnæði sem skilgreint er sem félagslegar íbúðir en heimili Félagsbústöðum að selja eignir í þeim hverfum þar sem félagsleg einsleitni er til staðar. Jafnframt að samstarf við önnur sveitarfélög verði skoðað og jafnframt aðkoma Félagsbústaða komi Reykjavíkurborg að fjárfestingu á almennum leigumarkaði.
3. Samstarfi við önnur húsnæðisfélög. Kanna möguleika þess að Félagsbústaðir renni saman við stærra húsnæðissamvinnufélag til þess að tryggja félagslega fjölbreytni.

4. Rekstrarformi. Fram hefur komið gagnrýni á að borgarstjórn kjósi ekki fulltrúa í stjórn Félagsbústaða og að lítil tengsl séu þar á milli. Skoða þarf framtíðarfyrirkomulag þar að lútandi. Kanna má hvort seinni tíma möguleikar aðrir en hlutafélag henti Félagsbústöðum.
5. Gæðum íbúða og staðsetningu.

#### **Nánar um tillögu 6:**

***Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði áttak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.***

Starfshópurinn mælir með að horfið verði frá þeirri stefnu að aldraðir og fatlaðir séu í sérstökum fjölbýlishúsum (nema þeir velji slíkt) en leggur áherslu á að aðgengi verði gert þannig í almennu íbúðarhúsnæði að fatlaðir og aldraðir sjái sér fært að búa hvar sem er. Ekki þarf að flytja þjónustunnar vegna þar sem áhersla er á heimþjónustu þar sem fólk býr. Starfshópurinn ítrekar vilja sinn til þess að stuðningur við fólk sé tengdur persónulegum aðstæðum hvers og eins en sé ekki bundinn við stöðu þeirra eða búsetu.

Í rannsókn sem gerð var á lífskjörum 80 ára og eldri árið 2007–2008 kom fram að 73.3% hyggjast ekki skipta um húsnæði á næstu fimm árum, 15.6% hafa skipt á síðastliðnum fimm árum og 11% hyggjast skipta um húsnæði. Þeir sem hyggjast skipta um húsnæði vilja gera það þar sem húsnæði er óheppilegt, of stórt eða af heilsufarsástæðum<sup>13</sup>.

Í sömu rannsókn var fólk spurt hvort það hefði fjárhagsáhyggjur. 79.5% aðspurðra sögðust aldrei hafa fjárhagsáhyggjur, 10.3% sjaldan og 10.2% oft eða stundum. Samkvæmt þeirri rannsókn sem hér er vísað til og nýlegri úttekt Hagstofu Íslands á fjárhagsstöðu heimilanna eru flestir aldraðir í þeirri stöðu að sjá sjálfir um sín húsnæðismál. Einungis í undantekningartilfellum eru þeir í vanskilum með sín húsnæðislán eða önnur lán en þó ber að geta þess að 11.4% telja húsnæðiskostnað þunga byrði. Það er töluvert lægra en í yngri aldurshópum.

Starfandi er á vegum velferðarráðs Reykjavíkurborgar starfshópur um mótun þjónustustefnu aldraðra. Verið er að undirbúa nýja rannsókn á högum og líðan eldri borgara í Reykjavík en mikilvægt er að móta aðstoð í samræmi við þarfir hverju sinni. Í minnisblaði Velferðarsviðs um húsnæðismál aldraðra, dagsett 17. maí sl., er vísað til helstu áhersluatriða þjónustuhóps aldraðra í búsetumálum aldraðra. Þar er meginsteifið fjölbreyttir valkostir, að fólk verði stutt í þeirri ákvörðun að búa heima með þeirri aðstoð sem þar er hægt að veita því, m.a. með stuðningi við breytingar á húsnæði<sup>6</sup>.

<sup>13</sup> Viðhorfsrannsókn Capacent Gallup fyrir Reykjavíkurborg; Hagir og viðhorf eldri borgara; nóvember 2007-janúar 2008



Í nýlegri skýrslu Öryrkjabandalags Íslands um húsnæðismál öryrkja/fatlaðra<sup>12</sup> er lagt til að ríki og sveitarfélög móti heildarstefnu um þjónustu og aðstoð við fatlaðra og öryrkja í húsnæðismálum í framhaldi af þarfagreiningu. Afar mikilvægt er að við gerð þarfagreiningar samhliða húsnæðisáætlun sem Velferðarráðuneytið og Samband Íslenskra sveitarfélaga bera ábyrgð á að gerð verði á næsta ári, að skoðaðar verði þarfir þeirra íbúa sem taka þarf sérstakt tillit til.

***Nánar um tillögu 7:***

***Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.***

Stefnumótun í málefnum utangarðshóps var samþykkt árið 2008 og nær til ársins 2012. Verið er að endurskoða einstaka þætti hennar í starfshópi sem nú er að störfum á vegum velferðarráðs Reykjavíkurborgar og er tillögum að úrræðum í húsnæðismálum þessa hóps vísað til starfshópsins.

Markmið stefnunnar í málefnum utangarðsfólks, sem starfshópurinn tekur heils hugar undir, er að koma í veg fyrir útigang og tryggja öllum viðunandi húsaskjól.

## Heimildaskrá

1. Erindisbréf starfshóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020, dags. 18.11.2010
2. Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 18.05.2011 um aðalskipulag Reykjavíkur til 2030 og húsnæðisstefnu
3. Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál  
26. Countries with low level of rental sector (below 20%) should consider ways to increase the supply of housing in the rental sector, especially in urban areas. In such cases, social housing should play an important role. Adequate legal, financial and tax conditions should be created, in order to encourage supply social rental housing.  
Sjá: [http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines\\_en.asp#guidelines](http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines_en.asp#guidelines)
4. Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 16.12.2010 um húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020
5. Skýrsla samráðshóps á vegum Velferðarráðuneytis um húsnæðisstefnu, útg. apríl 2011
6. Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar dags. 17.05.2011 varðandi húsnæðismál aldraðra
7. Minnisblað skrifstofu borgarlögmanns varðandi heimildir til niðurfellingar fasteignagjalda til leigufélaga, dags. 18.05.2011
8. Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. um félagslegt leiguhúsnæði, dags. 30.05.2011
9. Álit samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins í stjórnáskilum nr. 3/2010 18. nóvember 2010 vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs dags. 02.12.2010
10. Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál  
52. A system for housing allowances should include the following elements:  
- acceptable income levels after payment of housing expenditure should be defined for different types of households, tenures, locations etc. These income levels will indicate the need for housing allowances for different reasonable housing expenditures. In this way the allowances will decrease the need for support through social welfare payments.  
- the amounts of allowance should be based on the needs of vulnerable households.  
- a system where benefits are an increasing function of housing expenditure and a decreasing in income. The system should minimize poverty traps and other negative effects.  
- definition of maximum eligible housing expenditures for different types of households for the calculation of the allowances. Sjá: [http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines\\_en.asp#guidelines](http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines_en.asp#guidelines)
11. Skýrsla Neytendasamtakanna um leiguverð, mars 2011
12. Skýrsla húsnæðisnefndar ÖBÍ um húsnæðismál fatlaðra / öryrkja, desember 2010, bls. 28
13. Viðhorfsrannsókn Capacent Gallup fyrir Reykjavíkurborg; Hagir og viðhorf eldri borgara; nóvember 2007-janúar 2008

Borgarráð

### ***Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og tillögur í húsnæðismálum***

Lagt er til að borgarráð vísi eftirtöldum tillögum og hjálögðum drögum að húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til samþykktar borgarstjórnar. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar til 2020 er róttæk, félagsleg og stórhuga og mætir þeirri fjölbreyttu þörf sem kallað er eftir á húsnæðismarkaði. Mikilvægt er að vinna í nánú samstarfi við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu og mikilvægt að fleiri en Reykjavík mæti stöðunni með auknum uppbyggingarhraða, fjölgun leiguíbúða, stúdentaíbúða, íbúða fyrir aldraða og þá fjölbreyttu búsetukosti sem sveitarfélögin þurfa að mæta.

Samhliða staðfestingu húsnæðisáætlunar er lagt til að eftirtaldar tillögur í húsnæðismálum verði samþykktar:

### **Húsnæðisuppbygging án hagnaðarsjónarmiða og félagsleg blöndun**

1. Lykiláhersla í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er á lóðaúthlutanir og samstarf við húsnæðisfélög sem byggja upp án hagnaðarsjónarmiða. Staðfest áform slíkra félaga eru nú um 3.700 íbúðir. Tryggður verði framgangur áætlunar Reykjavíkurborgar frá 2014 um að uppbygging 2.500-3.000 leigu- og búseturéttaríbúða verði hafin fyrir vorið 2019 og áhersla lögð á samstarf við félög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Á nýjum uppbyggingarsvæðum verði að jafnaði fjórðungur nýrra íbúða leigu- og búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir þá sem hafa lítið eigið fé, líkt og fram kemur í aðalskipulagi Reykjavíkur og samningsmarkmiðum borgarinnar.
2. Sérstök áhersla verði lögð á að flýta uppbyggingu á staðfestum áformum aðila sem ekki starfa í hagnaðarskyni, skv. eftirfarandi yfirliti:
  - a. Ný leiguheimili í samvinnu við ASÍ og BSRB, 1.000 íbúðir
  - b. Nýjar stúdentaíbúðir, 1.340 íbúðir
  - c. Nýjar félagslegar leiguíbúðir Félagsbústaða, yfir 600 íbúðir
  - d. Ný heimili fyrir fatlað fólk með sérstakar þarfir, yfir 100 íbúðir
  - e. Nýjar búseturéttaríbúðir, 450 íbúðir

- f. Nýjar íbúðir fyrir aldraða, 450 íbúðir
  - g. Ný hjúkrunarrými, 200 rými
3. Samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar frá nóvember 2014 verði áfram fylgt til að stuðla að félagslegri blöndun með vísan til aðalskipulags Reykjavíkur þar sem segir að um fjórðungur íbúða skuli vera leiguíbúðir eða íbúðir fyrir hópa sem búi yfir litlu eiginfé til íbúðakaupa. Þær breytingar verði gerðar á samningsmarkmiðunum að það markmið að tryggja að um 5% íbúða verði á hendi Félagsbústaða verði tryggt með kauprétti á íbúðum á þeim verðum sem kveðið er á um í lögum um almennar íbúðir, fremur en að um opinn kauprétt verði að ræða.

### Hraðari uppbygging – ný svæði

1. Töluleg markmið um árlega uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík verið hækkað úr 700 íbúðum í 1.250 íbúðir á ári næstu fjögur ár og langtímameðaltal í aðalskipulagi hækki úr 700 íbúðum á ári í 800 íbúðir á ári. Til að framfylgja þessu markmiði eru svæði með yfir 2.500 íbúðum komin á framkvæmdastig, aðrar 2.500 íbúðir liggja fyrir í staðfestu deiliskipulagi, 4.000 íbúðir eru í formlegu skipulagsferli og 9.000 eru á þróunarstigi.
2. Til að ofangreind markmið náist örugglega verði skipulagsvinnu og lóðaúthlutunum á eftirtöldum svæðum hraðað:
  - a. Þriðji áfangi Bryggjuhverfis
  - b. Skerjafjörður, 800 nýjar íbúðir
  - c. Úlfarsárdalur, 500 nýjar íbúðir
  - d. Ríkislóðir, allt að 1.100 nýjar íbúðir
    - i. Landhelgisgæslureitur
    - ii. Stýrimannaskólareitur
    - iii. Svæði Háskóla Íslands
    - iv. Borgarspítalalóð
    - v. Veðurstofuhæð
    - vi. Land Keldna og Keldnaholt

Núverandi skipulagsleg staða svæðanna er sú að Bryggjuhverfi og Úlfarsárdalur eru komin í formlegt skipulagsferli. Skerjafjörður og lóðir sem hafa verið á hendi ríkisins

eru á þróunarstigi.

3. Gufunes verði ásamt hluta nýrrar byggðar í Ártúnsholti opnað fyrir aðilum sem vilja sýna fram á nýjar leiðir við byggingu og hönnun húsnæðis, m.a. ætlað ungu fólki og fyrstu kaupendum.

### **Betri og öruggari leigumarkaður**

1. Sérstakur húsnæðisstuðningur verði hækkaður í allt að 90.000 kr. á mánuði fyrir þá sem standa höllustum fæti á húsnæðismarkaði. Leigjendur Félagsbústaða verði sömuleiðis varðir fyrir óumflýjanlegum hækkunum á leigu Félagsbústaða gegnum hækkun á sérstökum húsnæðisstuðningi.
2. Staðfesting á áætlun um fjölgun almennra félagslegra leiguíbúða, sérstakra búsetuúrræða og á áætlun um fjölgun búsetuúrræða utangarðsfólks. Viðræður verða teknar upp við velferðarráðuneytið vegna kostnaðarauka við byggingu sérhæfðra búsetuúrræða.
3. Reykjavíkurborg mun hækka stofnframlög til að styðja við og auka hraða á uppbyggingu öruggra leiguíbúða, svokallaðra leiguheimila. Hækkun stofnframlaga verður í samræmi við þörf og samþykktar umsóknir innan Reykjavíkur og mun ná til fjárhagsáætlunar ársins 2017, 2018 og fimm ára áætlunar.
4. Gerð verði úttekt á óleyfishúsnæði og aðbúnaði erlendis vinnuafis sem starfar tímabundið á Íslandi og búsetuhagir þeirra kannaðir. Gerðar verði tillögur til úrbóta á grundvelli þeirrar greiningar.

### **Fleiri leiguíbúðir, strax**

1. Með breytingum á skipulagi og sérstöku, einfölduðu umsóknarferli verði borgarbúum gert auðveldara að skilgreina auka-íbúðir og útleigurými. Samþykkt rými uppfylla kröfu og rétt til greiðslu húsaleigubóta og sérstakra húsaleigubóta, ef við á.
2. Eftirlit með skammtímagistingu og reglum um Airbnb og sambærilega útleigu til ferðamanna verði hert með það að markmiði að fjölga langtímaleigubúðum, sem nú eru nýttar í ferðamannagistingu, án leyfa.
3. Reykjavíkurborg styður hugmyndir um „tómthús-skatt“ sem lagður yrði á íbúðir þar sem enginn er skráður til lögheimilis til að stuðla að eðlilegri skattlagningu ólöglegra

ferðamannaíbúða og stuðla að fjölgun íbúða í langtímaleigu.

### Ódýrari íbúðir, ungt fólk og fyrstu kaupendur

1. Uppbygging á lóðum sem ríkið lætur af hendi miði sérstaklega að þörfum ungs fólk og bætist við fyrri áætlanir.
2. Á nýju þróunarsvæði í Ártúnshöfða þar sem risið geta um 4.500 íbúðir verði sérstaklega hugað að áherslu á ódýrt húsnæði sem liggja vel við öflugum almenningssamgöngum, ekki síst fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.
3. Á nýju skipulagssvæði í Gufunesi verði opnað fyrir ýmis konar tilraunastarfsemi í byggingartækni og húsagerðum, með áherslu á frumkvöðlastarfsemi og snjallar lausnir.
4. Reykjavíkurborg styður einföldun skipulags- og byggingaferla, sbr. tillögur umhverfis- og skipulagssviðs sem unnar voru fyrir ráðherranefnd um húsnæðismál, og tillögur Búseta, Félagsstofnunar stúdenta, Bjargs og Félagsbústaða sem unnar voru fyrir sömu nefnd, hvoru tveggja að beiðni borgarstjóra.

#### Greinargerð:

Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er sett fram til að setja fram á einum stað greiningu á stöðu húsnæðismála og veita yfirlit yfir aðgerðir borgarinnar í húsnæðismálum sem allar eiga það sammerkt að mæta áskorunum á húsnæðismarkaði og ná markmiðum Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum. Húsnæðisáætlunin byggir á stefnumörkun Reykjavíkurborgar á sviði húsnæðismála og á lagaumgjörð og nýjum greiningum á stöðu á húsnæðismarkaðinum. Í húsnæðisáætluninni eru töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þurfa að fara í uppbyggingu til lengri og skemmri tíma. Þá eru skilgreind helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttáð í samvinnu við verkalýðshreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, stúdenta og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaða.

Þær tillögur sem hér eru dregnar fram eru ætlaðar til að herða á og undirstrika mikilvæga áhersluþætti í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar, skilgreina forgangsröð verkefna og svæða til að bregðast við stöðunni á húsnæðismarkaði eins markvisst og kostur er.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:  
Drög að húsnæðisáætlun dags. maí 2017.