



# Niðurstöður

áttakshóps um aukið framboð á íbúðum og  
aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á  
húsnæðismarkaði



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

19. janúar 2019



# Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

Húsnæðismál eru meðal megin áherslumála stjórnvalda enda er öruggt húsnæði, óháð efnahag og búsetu, ein af grundvallarforsendum öflugs samfélags. Framboð húsnæðis er takmarkað hverju sinni og talsverður tími liður frá því að tekin er ákvörðun um byggingu húsnæðis og þangað til það er tilbúið til notkunar. Sveiflur í eftirspurn eftir húsnæði geta því leitt af sér miklar verðsveiflur sem geta haft afdrifarík áhrif á efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekjulægri. Ekki síst af þessum sökum er nauðsynlegt að hafa góða yfirsýn yfir stöðu á húsnæðismarkaði á landinu öllu, m.a. mat á íbúðapörf, framboð íbúða á markaði og í byggingu, framboð byggingarlands, þarfir ólíkra félagshópa o.s.frv. Að sama skapi kallar þetta á öfluga stjórnsýslu húsnæðis- og byggingarmála og skýra stefnumótun af hálfu stjórnvalda.

Á undanförunum árum hefur verið mikill skortur á íbúðum, einkum á höfuðborgarsvæðinu, sem m.a. hefur leitt til hækkandi íbúðaverðs. Húsnæðiskostnaður heimila hefur hækkað langt umfram verðlag og laun, ungt fólk og tekjulágir eiga erfiðara með að kaupa eigið húsnæði og ófremdarástand hefur ríkt á leigumarkaði. Sveitarfélög á landsbyggðinni glíma einnig við húsnæðisvanda, en ástæður hans eru mismunandi. Íbúðalánasjóður vinnur nú að tilraunaverkefni í samstarfi við sveitarfélög á landsbyggðinni þar sem útfærðar verða leiðir til lausna.

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, sem nú skilar niðurstöðum sínum, var skipaður af forsætisráðherra þann 4. desember sl. Skipan hópsins og niðurstöður hans eru liður í samtali ríkisstjórnarinnar, sveitarfélaga og heildasamtaka á vinnumarkaði um að leita leiða til að kaupmáttur launafólks aukist og allir hópar njóti aukins kaupmáttar. Aðilar að því samtali voru sammála um að tryggja þyrfti aukið framboð íbúða á hagkvæman og skjótvirkan hátt ásamt því að huga að aðgerðum sem unnt væri að grípa til í því skyni að bæta stöðu á húsnæðismarkaði, þ.m.t. stöðu leigjenda. Átakshópurinn skyldi kynna heildstæða lausn á viðfangsefnum sínum fyrir stjórnvöldum og heildarsamtökum á vinnumarkaði eigi síðar en 20. janúar 2019.

Átakshópurinn hóf störf 5. desember sl. og fundaði samtals 14 sinnum, síðast 19. janúar. Hópurinn skipa fulltrúar heildarsamtaka á vinnumarkaði, fulltrúar sveitarfélaga og fulltrúar forsætis-, fjármála- og efnahags- og félagsmálaráðuneytis. Formenn hópsins, sem skipaðir voru án tilnefninga, voru Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri Íbúðalánasjóðs, og Gísli Gíslason, hafnarstjóri Faxaflóahafna.

Sjö undirhópar störfuðu með hópnum á tímabilinu og höfðu útfærslu afmarkaðra verkefna með höndum. Haft var samráð við mikinn fjölda stofnana, sveitarfélaga og hagsmunaaðila og tugir sérfræðinga komu með einum eða öðrum hætti að vinnu hópsins. Allir þessir aðilar lögðu lóð sín á vogarskálarnar til að ljúka ítarlegri kortlagningu á stöðu húsnæðismála og stuðluðu að því að hópurinn gat skilað niðurstöðum sínum á tilsettum tíma.

Mikill samhljómur var í hópnum um nauðsyn þess að leysa þann vanda sem nú ríkir á húsnæðismarkaði og mikilvægi þess fyrir yfirstandandi kjaraviðræður.

Átakshópurinn var sammála um mikilvægi þess að efla stjórnsýslu húsnæðis- og byggingarmála og tryggja nána samvinnu Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, sveitarfélaga og hlutaðeigandi ráðuneyta til að auka yfirsýn yfir málaflokkinn. Markmiðið er að auka hagkvæmni og skilvirkni mannvirkjagerðar með markvissri eftirfylgni með

húsnæðisáætlunum og stjórnsýslu byggingarframkvæmda í samstarfi við sveitarfélögin, m.a. í gegnum byggingargátt Mannvirkjastofnunar.

Átakshópurinn lagði áherslu á að greina íbúðapörf og framboð íbúða byggingarlóða, greina framboð út frá þörfum félagshópa og móta tillögur að þeim niðurstöðum fengnum. Tillögur hópsins eru í sjö meginliðum og taka m.a. mið af því að fjölgað verði hagkvæmum íbúðum á viðráðanlegu verði fyrir tekjulága, uppbygging almenna íbúðakerfisins haldi áfram, uppbyggingu óhagnaðardrifinna húsnæðisfélaga að norrænni fyrirmynd, leiguvernd verði aukin með sértækum aðgerðum, aðgengi að upplýsingum um húsnæðismál verði bætt og þess gætt að uppbygging samgöngumannvirkja og almenningsgangna fylgi mikilli uppbyggingu íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum í kringum borgina. Hópurinn leggur auk þess mikla áherslu á að leita leiða til að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma, m.a. með stórauðinni samvinnu stjórnvalda og annarra sem koma að skipulags-, byggingar- og húsnæðismálum. Auk þess er lögð áhersla á að auka verulega rafræna stjórnsýslu skipulags- og byggingarmála, einfalda regluverk og aðrar sértækar aðgerðir til að auka hagkvæmni. Þá má nota skipulag, ráðstöfun lóða og uppbyggingu á Keldum sem tilrauna- eða þróunarverkefni í þessu skyni.

Niðurstöður átakshópsins eru settar fram með ítarlegum hætti hér á eftir en hópurinn leggur að lokum áherslu á að komi tillögur hópsins til framkvæmda verði að tryggja eftirfylgni þeirra með því að tilnefna ábyrgðaraðila sem hafi það hlutverk að halda utan um aðgerðirnar.

## **Íbúðapörf og framboð**

Í tengslum við vinnu hópsins var unnin greining á þörf fyrir íbúðir á landsvísu. Í greiningunni er íbúðapörf metin út frá þróun lýðfræðilegra þátta, mannfjölda, aldurssamsetningu og samsetningu heimila, auk fjölda íbúða sem ekki eru í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Eðli sínu samkvæmt byggir greiningin á mörgum óvissupáttum, en átakshópurinn er sammála um þá aðferðafræði og þær forsendur sem lagðar voru til grundvallar.

Samhliða var unnin greining á íbúðum í byggingu á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum<sup>1</sup> og lagt mat á framboð lóða í tengslum við frekari uppbyggingu á komandi árum og áratugum. Auk þess var metið hvort það framboð íbúða sem nú er í byggingu sé líklegt til að henta þörfum þeirra tekju- og eignalægri.

Óuppfyllt íbúðapörf er nú á bilinu 5.000–8.000 íbúðir á landinu öllu. Mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis er hins vegar fyrirhuguð á næstu árum og áætlað er að um 10.000 íbúðir verði byggðar á árunum 2019–2021. Gangi þær áætlanir eftir mun óuppfyllt íbúðapörf minnka til muna en hún verður engu að síður um 2.000 íbúðir í upphafi árs 2022.

Byggja þarf að meðaltali 1.830 íbúðir árlega á tímabilinu 2019–2040 til að mæta óuppfylltri íbúðapörf og þeirri þörf sem skapast á tímabilinu en 1.580 íbúðir árlega frá og með árinu 2022 gangi áætlanir um uppbyggingu á árunum 2019–2021 eftir.

Þrátt fyrir mikla uppbyggingu eru vísbendingar um að það framboð sem nú er að myndast muni síður henta tekju- og eignalágum. Svo virðist sem stór hluti lítilla íbúða sem eru í byggingu á höfuðborgarsvæðinu sé í hverfum þar sem fermetraverð er hvað hæst. Í þeim sveitarfélögum á

---

<sup>1</sup> Vaxtarsvæði: Akranes, Suðurnes, Ölfus, Hveragerði, Árborg og Akureyri.

höfuðborgarsvæðinu þar sem fermetraverð er lægra virðist mest vera byggt af stærri íbúðum sem geta þar með síður talist hagkvæmar. Því er nauðsynlegt að ráðast í aðgerðir til að auka framboð hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu verði til leigu og eignar. Aukið framboð minni íbúða á svæðum þar sem fermetraverð er almennt í lægra lagi myndi auka hlutdeild ódýrustu íbúðanna meðal nýbygginga sem kæmi til móts við þarfir margra sem hafa litlar tekjur og/eða eignir. Mikilvægt er þó að skoða húsnæðiskostnað á þeim svæðum í samhengi við aðra þætti, svo sem samgöngukostnað.

## Tillögur

### I. Áframhaldandi uppbygging almenna íbúðakerfisins skv. lögum nr. 52/2016

Almennar íbúðir eru íbúðir sem hafa hlotið stofnframlag skv. lögum nr. 52/2016. Markmiðið með almennum íbúðum er að auka húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að bæta aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda og að jafnaði ekki umfram 25% tekna.

Mikilvægt er að halda áfram uppbyggingu almennra íbúða. Markmiðið á árunum 2016-2019 er að úthluta stofnframlögum til byggingar eða kaupa á alls 2.300 almennum íbúðum. Áætlað er að úthlutað verði til byggingar eða kaupa 2.289 íbúða til ársloka 2019 og þar af verði íbúðir fyrir tekju- og eignalága á vinnumarkaði 1.185 eða 53% (54% af úthlutuðu fjármagni).

Markhópur vinnumarkaðshluta almenna íbúðakerfisins í lok árs 2022 er metinn um 10.000 heimili. Þá er ekki tekið tillit til þarfar fyrir félagslegar íbúðir, svo sem skjólstaðinga félagsþjónustu sveitarfélaga, öryrkja, aldraðra og námsmanna.

Almenn ánægja er með kerfi almennra íbúða og það hefur það skapað jákvæðan hvata til byggingar hagkvæms leiguhúsnæðis. Átakshópurinn leitaði eftir ábendingum frá þeim sem komið hafa að uppbyggingu kerfisins um hvað mætti betur fara. Meðal þess sem bent var á var að a) bæta mætti umsóknarferlið, b) mikilvægt væri að tryggja verðlagsuppfærslur stofnframlaga, c) tryggja þyrfti hagkvæmari lánsfjármögnun, d) auka mætti sveigjanleika í kerfinu og e) auka þyrfti verulega það fjármagn sem væri til úthlutunar.

Leigutekjur af almennri íbúð eiga að geta staðið undir viðhalds- rekstrar- og fjármagnskostnaði íbúðar. Miðað við útreikninga frá Bjargi íbúðafélagi er leiga af 3ja herberga 70 m<sup>2</sup> íbúð í Reykjavík 177 þús. kr. ef miðað er við 4,2% verðtryggða vexti til langs tíma af 70% af stofnkostnaði. Ef vextir væru 2,8%<sup>2</sup> yrði leiga fyrir sömu íbúð 157 þús. kr. eða um 13% lægri. Það er áhyggjuefni að töluvert er um að umsækjendur um leiguíbúðir hjá Bjargi séu það tekjulágir að markmið um halda húsnæðiskostnaði undir 25% af tekjum nást ekki. Svo það náist þarf að koma til hagkvæmari fjármögnun eða hærra hlutfall stofnframlags.

Mikilvægt er að tryggja að sveitarfélög komi með virkum hætti að greiningu á þörf fyrir leiguhúsnæði fyrir tekjulága einstaklinga og fjölskyldur í sveitarfélaginu í húsnæðisáætlunum sínum. Sveitarfélögum ber samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga og lögum um húsnæðismál að tryggja þeim félagslegt leiguhúsnæði sem ekki geta séð sér og sínum fyrir því eða eftir atvikum möguleika á almennum íbúðum. Þá ber sveitarfélögum sem mynda

---

<sup>2</sup> Sbr. skuldabréfaútböð Félagsbústaða hf. í september 2018

sameiginlegt atvinnusvæði að gera sameiginlega húsnæðisáætlun fyrir svæðið, þar á meðal um þörf fyrir félagslegt húsnæði og áætlun um uppbyggingu þess. Með þeim hætti geta sveitarfélög tekið sameiginlega ábyrgð á því verkefni sem fyrir liggur varðandi félagslegar íbúðir. Í því skyni er lagt til annars vegar að sveitarfélög sjái til þess að í skipulagi sé ákveðnu hlutfalli lóða úthlutað til uppbyggingar almennra íbúða og leiguíbúða á vegum óhagnaðardrífina félaga og hins vegar að skylt sé að úthluta ákveðnu hlutfalli lóða (t.d. 5%) til uppbyggingar félagslegs húsnæðis sveitarfélaga. Lagt er til að ríki og sveitarfélög taki upp viðræður um nauðsynlegar lagabreytingar í þessum efnum.

Tillögur:

1. Hluti af uppbyggingu íbúða til að mæta óuppfylltri íbúðaþörf verði innan kerfis almennra íbúða með því að ríki og sveitarfélög auki fjárveitingu í stofnframlög á næstu árum.
2. Setja verði í forgang við ráðstöfun stofnframlaga og annarra opinberra framlaga vegna uppbyggingar á íbúðarleiguhúsnæði verkefni þar sem góðar almenningssamgöngur eru fyrir hendi.
3. Til að stuðla að fjölbreytni og sveigjanleika, sem tryggi öllum öruggt íbúðarhúsnæði á viðráðanlegu verði, verði lagt til að ríki og sveitarfélög taki upp viðræður um að lögfesta skyldu sveitarfélaga til að taka þátt í uppbyggingu á almennum leiguíbúðum og að ráðstafa í skipulagi 5% af byggingarmagni á nýjum reitum/hverfum til uppbyggingar á félagslegu leiguíbúðahúsnæði sem þau sinna sjálf eða í samstarfi við óhagnaðardrífna leigufélög. Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga verði gerð grein fyrir því hvernig frammannefnt lagaákvæði verði uppfyllt.
4. Tekjumörk inn í almenna íbúðakerfið verði endurskoðuð og taki mið af tveimur neðstu tekjufimmtungunum líkt og gert var ráð fyrir í upphafi enda komi þá til aukning stofnframlaga þannig að þetta dragi ekki úr uppbyggingu vegna tekjulægsta fimmtungsins.
5. Fjármagnskostnaður stofnframlagshafa verði lækkaður til að tryggja framgang almenna íbúðakerfisins. Í því skyni er m.a. hægt að stofna nýjan lánaflökk hjá Íbúðalánasjóði sem heimilar sjóðnum að lána til kaupa eða bygginga almennra íbúða skv. lögum nr. 52/2016 eða auka tímabundið hlutfall stofnframlaga.
6. Stærri hluti stofnframlags geti komið til útgreiðslu við samþykkt umsóknar í því skyni að lækka fjármagnskostnað á byggingartíma.
7. Stofnframlagshöfum verði heimilað að fjármagna sig með með útboði sértryggðra skuldabréfa.

## **II. Önnur uppbygging til að auka aðgengi tekjulágra að íbúðum á viðráðanlegu verði**

Mikilvægt er að leita einnig annarra leiða til að auka framboð hagkvæmra íbúða, hvort sem er til kaups eða leigu.

Reynslan frá Norðurlöndunum og staðan á íslenskum leigumarkaði sýnir nauðsyn þess að til staðar séu sterk leigufélög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni og hafa hagsmuni leigutaka að leiðarljósi. Bjarg íbúðafélag hses. er dæmi um slíka uppbyggingu á íslenskum leigumarkaði en Bjarg leigir þó eingöngu ákveðnum hópum, þ.e. félagsmönnum ASÍ og BSRB sem eru undir

vissum tekju- og eignamörkum. Núna eru yfir 35 þús. heimili á leigumarkaði sem er langt umfram samanlagðan markhóp Bjargs íbúðafélags og áætlaða stærð annarra félagshópa.

Markmiðið er að á íslenskum húsnæðismarkaði starfi jafnframt óhagnaðardrifið húsnæðisfélög sem tryggi framboð á viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir millitekjuhópa til leigu eða kaups. Slík félög yrðu ekki bundin kvöðum sambærilegum þeim sem gilda í almenna íbúðakerfinu; þau gætu byggt fyrir alla hópa, selt íbúðir t.d. sem fyrstukaupaúrræði eða til tekjulágra, leigt í langtímaleigu, keypt íbúðir á markaði, verið með kaupleigu eða kaupréttarfyrirkomulag o.fl. Félögin gætu t.d. unnið með Bjargi að því að tryggja félagslega blöndun og stuðlað að því að jafna sveiflur á byggingarmarkaði með því að stýra uppbyggingu eftir stöðu á markaði hverju sinni.

Til er Leigufélagið Blær sem ASÍ og BSRB stofnuðu í þessum tilgangi. Hugmyndir hafa verið uppi um nokkrar leiðir í fjármögnun þess félags en þær og fleiri hugmyndir þarfnast frekari skoðunar. Til þess að félag sem þetta verði raunhæfur valkostur er nauðsynlegt að stéttarfélögin, SA og lífeyrissjóðir taki upp viðræður um þá möguleika sem fyrir hendi eru um fjármögnun verkefna á þeim forsendum sem lagt er upp með.

Utan höfuðborgarsvæðisins hefur Íbúðalánasjóður fjármagnað eigið fé í húsnæðisfélaginu Bríeti, en tilgangur þess félags er langtímaleiga íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni.

Tillögur:

8. Leitað verði eftir samstarfi stéttarféлага, SA og lífeyrissjóða um fjármögnun húsnæðisfélagsins Blæs.
9. Gert verði ráð fyrir að óhagnaðardrifið húsnæðisfélög verði hluti af uppbyggingu húsnæðismarkaðar á næstu árum.
10. Óhagnaðardrifið húsnæðisfélög taki þátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á margvíslegan hátt. Þau geti m.a. komið að uppbyggingu íbúða sem henta úrræðum stjórnvalda um sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði.

### **III. Leiguvernd – öruggari leigumarkaður**

Áætlað er að rúmlega 35.000 heimili séu á leigumarkaði í dag. Um 17% fullorðinna einstaklinga 18 ára og eldri eru á leigumarkaði en rúmlega 70% eiga húsnæðið sem þau búa í. Heimilum á leigumarkaði fjölgaði um 60% á milli árána 2006 og 2016 á meðan heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14% á sama tímabili. Meirihluti leigjenda er ungt fólk og heimilistekjur meirihluta leigjenda eru á bilinu 250-800 þús. kr. á mánuði. Tæp 60% leigusala eru einstaklingar, um 16% eru einkarekin leigufélög og um 25% sveitarfélög, önnur félög og félagasamtök.

Leiguverð hefur hækkað mikið á undanförunum árum sem kemur verst við þá tekjulægstu og viðhorfsskannanir sína að margir leigjendur upplifa lítið húsnæðisöryggi við núverandi aðstæður. Húsaleigulögum var breytt á árinu 2016 en með því var horft m.a. til þess að auka leigjendavernd. Vegna skorts á íbúðarhúsnæði getur samningsstaða leigutaka hins vegar verið veik og mörg dæmi eru um að leigjendur samþykki aðgerðir af hálfu leigusala sem ganga gegn réttindum þeirra af ótta við að missa húsnæðið. Þá takmarka leigusalar réttindi leigutaka með því að hafa leigusamninga tímabundna. Enn fremur telja þeir sem leigja af einstaklingi á almennum markaði meiri líkur en aðrir á að þeir missi húsnæðið sitt. Stuðla þarf að því að útleiga íbúðarhúsnæðis

verði í meira mæli á vegum félaga en auðveldara er að setja reglur utan um starfsemina og hafa eftirlit með henni í því formi.

Tillögur:

11. Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að bæta réttarstöðu leigjenda t.d. hvað varðar:
  - a. Ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort um ótímabundinn samning eða endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða.
  - b. Lengd og uppsögn leigusamninga, þ.m.t. skilgreiningu á langtímaleigu
  - c. Möguleg úrræði og viðurlög við brotum gegn ákvæðum húsaleigulaga
  - d. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.
12. Hafid verði fræðsluáttak um réttindi og skyldur leigjenda og leigusala, sem og réttarúrræði þeirra þegar aðili leigusamnings telur brotið gegn rétti sínum, og þess gætt að upplýsingar séu aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku.
13. Áhersla verði lögð á skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar, t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.
14. Sveigjanleiki í útleigu á hluta húsnæðis verði aukinn.
15. Sveitarfélög þar sem skortur er á húsnæði fái heimild með tilgreindum skilyrðum til að flokka íbúðir sem eigandi býr ekki í eða sem ekki eru í langtímaleigu sem atvinnuhúsnæði, þ.e. c-flokk í merkingu laga um tekjustofna sveitarfélaga (tómthúsagjald).
16. Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda verði aukinn og þau gerð að virkum málsvara leigjenda.

#### **IV. Skipulags- og byggingarmál**

Átakshópurinn er sammála um að stórauka þurfi samvinnu stjórnvalda og annarra sem koma að skipulags-, byggingar- og húsnæðismálum, enda eru málefni dreifð innan stjórnsýslunnar sem dregur úr skilvirkni í stefnumótun og ákvarðanatöku. Þá þurfi að auka þátt rafrænnar stjórnsýslu í öllum ferlum. Hópurinn er jafnframt sammála um að ráðast þurfi í sértækar aðgerðir til að lækka byggingarkostnað, m.a. breytingar á regluverki.

Sem dæmi má nefna einföldun ferla í skipulagsgerð til að auka skilvirkni og að málsmeðferðartími verði stytur og sveigjanleiki aukinn. Skipulagsskilmálar séu ekki óþarflega íþyngjandi, og þar með kostnaðarvaldandi, og að dregið sé úr kröfum og skilgreiningum í deiliskipulagi þannig að sveigjanleiki við þróun og byggingu húsnæðis aukist. Kveðið verði á um mismunandi málshraða hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þannig að einfaldari mál fái skjóta úrlausn. Gjaldskrár sveitarfélaga verði einfaldaðar og þær gerðar aðgengilegri og gagnsærri.

Talið er nauðsynlegt að byggingarreglugerð verði endurskoðuð m.t.t. þróunar hliðstæðra reglugerða í nágrannalöndum okkar. Einnig þarf að horfa til þess að kröfur um byggingareftirlit verði í samræmi við tegund og umfang mannvirkja.

Þá er einnig lagt til að í skipulagslögum verði sveitarfélögum gert heimilt að setja skilyrði um hlutfall leiguhúsnæðis, þar með talið almennra íbúða, með sambærilegum hætti og þekktist í Danmörku (Carlsberg-ákvæðið), hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Fyrir liggur að talsverður fjöldi fólks býr við óviðunandi aðstæður í ósamþykktu og óskráðu húsnæði og heimilisleysi hefur aukist til muna. Nauðsynlegt er að bregðast við þessari stöðu og í því skyni er lagt til að heimildir í lögum fyrir búsetuúrræði sem geti gagnast til skamms tíma verði auknar. Heimilað verði að veita stöðuleyfi fyrir tímabundna staðsetningu íbúða og heimila búsetu á atvinnusvæðum í húsnæði sem uppfyllir nauðsynlegar kröfur um búsetu þó að dregið verði úr ítrustu kröfum byggingarreglugerðar. Með því væri hagur þessa hóps bættur og komið á tryggara eftirliti með aðbúnað þess.

Tillögur:

17. Samstarf og rafræn stjórnýsla: Myndaður verði samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila, s.s. Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, Byggingastofnunar og Sambands íslenskra sveitarfélaga, auk hlutaðeigandi ráðuneyta og aðila vinnumarkaðarins, til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnýslu.
18. Einföldun regluverks: Ráðist verði í einföldun á regluverki skipulags- og byggingarmála og tími til gera athugasemdir við skipulag eða leyfi styttnur.
19. Auðvelda deiliskipulagsbreytingar: Hið flókna og tímafreka ferli við breytingar á deiliskipulagi, sem seinkar uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og eykur byggingarkostnað, verði einfaldað.
20. Sveigjanlegri skipulagsskilmálar: Sveigjanleiki í deiliskipulagi og skipulagsskilmálum þeirra verði aukinn en það hvetur til nýrra og hagkvæmari lausna í mannvirkjagerð sem skilar sér í lægri byggingarkostnaði, án þess þó að gerðar séu minni kröfur um umhverfisgæði bygginga og vistspor framkvæmda.
21. Samræming byggingarreglugerða: Leitast verði við að færa ákvæði byggingarreglugerðar nær því sem þekktist á Norðurlöndunum þar sem stjórnýsla er einfaldari og skilvirkari.
22. Skil og yfirferð hönnunargagna: Hönnunargögnum verði skilað rafrænt, t.d. í gegnum byggingargátt, og tryggt að ferli við yfirferð þeirra verði faglegt og samræmt milli byggingarfulltrúa og í samræmi við skoðunarhandbók.
23. Breytilegt umfang byggingareftirlits: Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaefitirlit hverju sinni styðjist við fyrirfram ákveðna flokkun mannvirkja, s.s. eftir samfélagslegu mikilvægi þeirra.
24. Útvistun byggingareftirlits: Komið verði á útvistun byggingareftirlits að fyrirmynd Norðmanna, þar sem ríkið vottar fyrirtæki sem sinna byggingareftirliti. Slíkt myndi auka skilvirkni.
25. Íbúðarhúsnæði til skammtímanota: Í skipulagslögjöf verði skilgreint og heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði til skammtímanota á athafnasvæðum og að enn fremur verði heimilt að reisa skammtímahúsnæði til að bregðast við tímabundnum vanda. Tilgangur slíkra heimilda er að vinna gegn búsetu í óviðunandi og ósamþykktu húsnæði, mæta þörf vegna tímabundinnar búsetu og vinna gegn heimilisleysi.
26. Endurgreiðsla virðisaukaskatts aukin: Endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu á verkstað við gerð íbúðarhúsnæðis verði aukin í 100%.
27. Carlsberg-ákvæðið: Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir



tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

## V. Samgöngur

Mikilvægt er að hafa í huga að hagkvæmni búsetu þarf að skoða með hliðsjón af íbúðaverði, kostnaði fjölskyldna við samgöngur, atvinnu- og skólasókn og öryggi samgöngumannvirkja. Þetta á við um samgönguinnviði innan höfuðborgarsvæðisins og á vaxtarsvæðum í nágrenni þess. Auk innviða þarf að huga að hagkvæmri samgönguþjónustu, þ.e. framboði á almenningssamgöngum. Notkun almenningssamgangna dregur úr umhverfisáhrifum, kostnaði við bílastæði og ekki síst samgöngukostnaði.

Tillögur:

28. Uppbygging leiguíbúða fyrir tekjulága taki fyrst og fremst mið af þörfum fjölskyldna og einstaklinga með tilliti til atvinnu og hagkvæmni búsetu en hana þarf að meta með hliðsjón af íbúðaverði, aðgengi að hagkvæmum og skilvirkum almenningssamgöngum, atvinnu- og skólasókn og öryggi samgöngumannvirkja.
29. Uppbyggingu borgarlínu verði hraðað í ljósi mikillar uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum á næstu árum
30. Framkvæmdum á stofnbrautum umhverfis höfuðborgarsvæðið samkvæmt samgönguáætlun verði hraðað.
31. Gjaldssvæði almenningssamgangna á vaxtarsvæðum verði samræmd og einfölduð í þeim tilgangi að jafna og lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.
32. Tekinn verði upp sérstakur samgöngupassi sem veittur er námsmönnum og leigjendum undir tekju- og eignamörkum almenna húsnæðiskerfisins. Passinn veiti aðgang að almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu og á vaxtarsvæðum umhverfis höfuðborgarsvæðið.

## VI. Ríkislóðir

Keldur, og eftir atvikum Keldnaholt, gætu nýst sem land undir þróunarvinnu. Skipulag myndi taka mið af ákvæði í anda Carlsberg-ákvæðisins, þ.e. að ákveðinn hluti íbúða yrði hagkvæmar leiguíbúðir fyrir tekjulága líkt og félagslegar íbúðir sveitarfélags og almennar íbúðir skv. lögum þar um og veittur yrði afsláttur af lóðarverði enda haldist íbúðirnar í þeirri notkun. Aðrar lóðir yrðu seldar á markaðsvirði. Leitað yrði eftir samvinnu við t.d. verktaka og fasteignapróunarfélög um hagkvæma uppbyggingu og skoðaðir möguleikar þess að ráðast í tilraunaverkefni með undanþágur frá reglum í skipulags- og/eða byggingarlöggjöf sem væru til þess fallna að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma. Á móti myndu byggingaraðilar festa verð þannig að ábatinn skilaði sér í lækkuðu íbúðaverði. Þessa aðferðafræði mætti einnig skoða á öðrum svæðum innan sveitarfélaga þar sem ríkið er eigandi lands eða lóða.

Tillögur:

33. Ríkið og Reykjavíkurborg komist að samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnaland, m.a. með markmið um félagslega blöndun, og semji í framhaldinu um

eignarhald og framkvæmdir. Tekið verði mið af því að hefja skipulagningu á landinu á árinu 2019 og að til byggingar komi samhliða öðrum áfanga Borgarlínu.

## VII. Mikilvægi upplýsinga um húsnæðismál

Til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði skiptir sköpum að til staðar séu áreiðanlegar upplýsingar um húsnæðismál á landsvísu. Staðreyndin er sú að upplýsingar um húsnæðismál liggja víða og þær eru oft óaðgengilegar, ósamanburðarhæfar og í vissum tilvikum óáreiðanlegar. Í þessum málum eins og svo mörgum öðrum er samstarf lykillinn að árangri.

Helstu aðilar sem búa yfir eða safna upplýsingum um húsnæðismál eru:

- Hagstofa Íslands
- Þjóðskrá Íslands
- Skipulagsstofnun
- Mannvirkjastofnun
- Íbúðalánasjóður
- Seðlabanki Íslands
- Varasjóður húsnæðismála
- Jöfnunarsjóður sveitarfélaga
- Sveitarfélög
- Samband íslenskra sveitarfélaga
- Ríkisskattstjóri
- Fjármálaeftirlitið
- Samtök iðnaðarinnar
- Byggingastofnun
- Félag Fasteignasala

Íbúðalánasjóður hefur nú það lögbundna hlutverk að annast og beita sér fyrir því að gerðar verði rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri við almenning upplýsingum er varða húsnæðismál, auk þess að halda utan um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta þörf fyrir búsetuúrræði. Sjóðurinn vinnur nú að gerð húsnæðisgrunns sem verður miðlægur gagnagrunnur fyrir upplýsingar um húsnæðismál.

Tillögur:

34. Samstarf opinberra stofnana sem hafa það hlutverk að safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál verði aukið, myndaður verði öflugur samstarfsvettvangur opinberra aðila og þeir vinni að sameiginlegum skilgreiningum sem hægt verði að styðjast við í greiningum á upplýsingagjöf húsnæðismála.
35. Notkun byggingargáttar Mannvirkjastofnunar verði gerð að lagaskyldu fyrir bæði byggingarstjóra og byggingarfulltrúa og komið verði til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við nauðsynlegar breytingar á upplýsingakerfum til þess að tryggja tengingu við byggingargátt.
36. Stjórnvöld og sveitarfélög leggi sértaka áherslu á vinnslu húsnæðisáætlana og sameiginlegrar þarfagreiningar fyrir húsnæði á skilgreindum vinnusóknarsvæðum og hugað verði að samspili milli skipulagsáætlana og húsnæðisáætlana.
37. Hafið verði átak til að safna upplýsingum um fjölda óskráðra íbúða og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái sér hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.
38. Lögfestar verði lögheimilisskráningar á fasteignanúmer og hafið átaksverkefni þar sem eldri lögheimilisskráningar verði yfirfarnar og skráðar á íbúðir.
39. Farið verði yfir skilgreiningar á matsstigum og byggingarstigum með samræmingu og einföldun í huga.
40. Almennar húsnæðiskannanir á landsvísu verði reglubundinn þáttur í upplýsingaöflun hins opinbera sem hægt verði að leggja til grundvallar við þarfagreiningu á íbúðarhúsnæði til lengri tíma.

Reykjavík, 19. janúar 2019

Formaður

Formaður

---

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir

---

Gísli Gíslason

Fulltrúi SA

Fulltrúi félags- og barnamálaráðherra

---

Eyjólfur Árni Rafnsson

---

Arnar Þór Sævarsson

Fulltrúi ASÍ

Fulltrúi forsætisráðherra

---

Ragnar Þór Ingólfsson

---

Benedikt Árnason

Fulltrúi BHM, BSRB og KÍ

Fulltrúi fjármála- og efnahagsráðherra

---

Þórunn Sveinbjarnardóttir

---

Fjóla Agnarsdóttir

Fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga

Fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga

---

Berglind Kristinsdóttir

---

Birgir Björn Sigurjónsson