

# Húsnæði fyrir alla

Átak stjórnvalda í húsnæðismálum

Apríl 2019



## Efnisyfirlit

Inngangur.....	2
Umgjörð eftirfylgni.....	3
Leiguvettvangur .....	4
Byggingavettvangur .....	4
Upplýsingavettvangur .....	4
Laganefndir .....	5
Næstu skref.....	5
Staða húsnæðistillagna .....	6
Almennar íbúðir .....	6
Húsnæðisfélög .....	7
Leiguvernd .....	8
Skipulags- og byggingarmál.....	9
Samgöngur.....	11
Ríkislóðir .....	12
Upplýsingar um húsnæðismál.....	13
Lækkun þröskulds ungra og tekjulágra inn á fasteignamarkað .....	14

## Inngangur

Átakshópur um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði var skipaður af forsætisráðherra þann 4. desember 2018. Skipan hópsins var liður í samtali ríkisstjórnarinnar, sveitarfélaga og heildarsamtaka 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. Átakshópnum var gert að kynna heildstæða lausn á viðfangsefnum sínum fyrir stjórnvöldum og heildarsamtökum á vinnumarkaði eigi síðar en 20. janúar 2019.

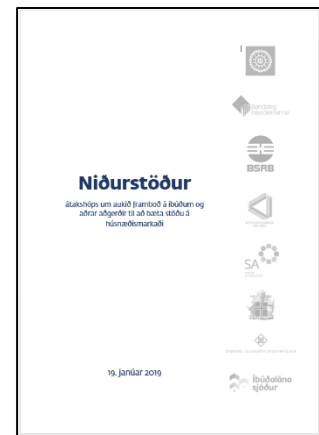
Átakshópurinn var skipaður 10 einstaklingum. Formenn voru Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri Íbúðalánasjóðs og Gísli Gíslason, hafnarstjóri Faxaflóahafna. Forsætisráðuneyti, félagsmálaráðuneyti og fjármála- og efnahagsráðuneyti áttu öll sinn fulltrúa. Tveir fulltrúar sveitarfélaga sátu í hópnum, einn fulltrúi ASÍ, einn fulltrúi BHM, BSRB og KÍ og einn fulltrúi SA. Íbúðalánasjóður vann með hópnum en jafnframt voru kallaðir til fjölmargir aðilar í vinnu undirhópa og komu hátt í 60 manns með beinum hætti að vinnunni.

Þann 19. janúar 2019 skilaði hópurinn 40 tillögum um aðgerðir sem m.a. var ætlað að auka framboð hagkvæmra íbúða, draga úr samanlögðum húsnæðis- og samgöngukostnaði, lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma, stuðla að aukinni leiguvernd og bæta gæði upplýsinga um húsnæðismál. Tillögurnar snéru að miklu leyti um að bæta stöðu ungs fólks og tekju- og eignalágra, þeirra sem verst standa á húsnæðismarkaði. Breið sátt náðist innan átakshópsins um tillögurnar auk þess sem þær hlutu góðar viðtökur þegar þær voru kynntar opinberlega.

Hluti af tillögum átakshópsins, eða 8 af 40 tillögum, voru háðar niðurstöðum kjarasamninga um efnahagslegan stöðugleika. Þann 3. apríl 2019 kynnti ríkisstjórnin aðgerðir sínar til stuðnings lífsskjarasamningum aðila vinnumarkaðarins. Þar er gert ráð fyrir að ríkisstjórnin muni vinna að innleiðingu tillagnanna í samráði við aðila vinnumarkaðarins og sveitarfélög. Einnig að Íbúðalánasjóði verði falið að halda utan um eftirfylgni tillagnanna í samráði við forsætisráðuneytið, fjármála- og efnahagsráðuneytið, félagsmálaráðuneytið, samgöngu- og sveitarstjórnaráðuneytið og umhverfis- og auðlindaráðuneytið.

Í aðgerðum til stuðnings lífsskjarasamningnum er jafnframt gert ráð fyrir að unnið verði með aðilum vinnumarkaðarins að skynsamlegum leiðum og útfærslum til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu fasteignakaup. Mun sú vinna byggja m.a. á tillögum starfhóps félags- og barnamálaráðherra um lækkun þröskulds ungs fólks og tekjulágra inn á húsnæðismarkað, sem kynntar voru þann 6. apríl 2019.

Þessi skýrsla er fyrsta skýrslan um stöðu eftirfylgni með tillögum átakshópsins en gert er ráð fyrir að Íbúðalánasjóður skili slíkri stöðuskýrslu þrisvar á ári. Þá er jafnframt gert ráð fyrir að gera í þessari sömu skýrslu grein fyrir öðrum húsnæðistillögum líkt og um leiðir til að lækka þröskuld ungs fólks og tekjulágra inn á fasteignamarkað, framgang tilraunaverkefnis Íbúðalánasjóðs á landsbyggðinni og aðrar aðgerðir stjórnvalda í húsnæðismálum.



## Umgjörð eftirfylgni

Eftirfylgni með húsnæðistillögunum krefst eins og gefur að skilja mikils samráðs og samvinnu mismunandi aðila. Húsnæðismál eru dreifð víða í stjórnsýslunni sem og utan hennar og gott samstarf og sameiginlegur skilningur á forsendum og markmiðum tillagnanna og þeirri vinnu sem nú fer í hönd grundvöllur árangurs. Á þetta reynir sérstaklega þegar um er að ræða þær tillögur sem snúa að leiguvernd, skipulags- og byggingarmálum og upplýsingamálum. Því er gert ráð fyrir að setja á fót sérstakan vettvang fyrir hvert þessara málefna sem myndar grundvöll samstarfs um útfærslu tillagnanna. Að sama skapi er gert ráð fyrir sérstökum laganefndum þar sem að koma fulltrúar viðkomandi ráðuneyta og Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Íbúðalánasjóður vinnur nú að því að útfæra ramma utan um eftirfylgni vegna tillagna sem snúa að almennum íbúðum, húsnæðisfélögum, samgöngum og ríkislóðum. Þessar tillögur voru mikið til háðar niðurstöðum kjarasamninga sem nú liggja fyrir.

Sú umgjörð sem nú þegar hefur verið stillt upp er eftirfarandi:

	FRN, FOR, SRN, UAR, FJR Bakhjarlar Ráðherranefnd	Fimm ráðuneyti mynda bakhjarl fyrir verkefnið, fara yfir skýrslur ÍLS og álitæfni og undirbúa fundi ráðherranefndar.
	ÍBÚÐALÁNASJÓÐUR Umsjón með eftirfylgni Verkefnastjóri og –hópar	Íbúðalánasjóður ber ábyrgð á eftirfylgni tillagna átakshópsins og upplýsir ráðherranefnd um stöðu mála þrisvar á ári, fyrst í apríl 2019. Verkefnastjóri mun fylgja eftir og halda utan um stöðu á vinnslu tillagna í samstarfi við aðstoðarforstjóra og forstjóra sjóðsins. Verkefnahópar starfsmanna ÍLS.
	LEIGUVETTIVANGUR	Víðtækt samráð við hagsmunaaðila líkt og Samtök leigjenda, leigufélög, Neytendasamtökin og fl.  Starfsmenn félagsmálaráðuneytis og Íbúðalánasjóðs starfa saman að fræðsluáttaki og úrvinnslu tillagna um aukna leiguvernd. <p style="text-align: right;"><b>SAMRÁÐSDAGUR</b></p>
	BYGGINGAVETTIVANGUR  <i>ÍLS, MVS, SI, Nýsköpunarmiðstöð Íslands, Framkvæmdasýsla ríkisins, Samband íslenskra sveitarfélaga, Skipulagsstofnun</i>	Byggingavettvangur verður samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila til að auka yfirsýn skipulags- og byggingarmála og rafræna stjórnsýslu. BVV tekur til umfjöllunar og vinnslu tillögur sem snúa að skipulags- og byggingarmálum. <p style="text-align: right;"><b>SAMRÁÐSDAGUR</b></p>
	UPPLÝSINGAVETTIVANGUR  <i>ÍLS, MVS, SI, Hagstofa, Þjóðskrá, RSK, Skipulagsstofnun, Félag fasteignasala, Samband íslenskra sveitarfélaga</i>	ÍLS leiðir starf samráðsvettvangs um upplýsingar á sviði húsnæðismála þar sem að koma helstu stofnanir og félagasamtök sem safna, vinna úr, greina og/eða birta upplýsingar um húsnæðismál. Húsnæðisgrunnur ÍLS myndar grunn að samstarfi aðila. <p style="text-align: right;"><b>SAMRÁÐSDAGUR</b></p>



#### ÞRJÁR LAGANEFNDIR

- *Leiguvernd*
- *Skipulags- og byggingarmál*
- *Upplýsingamál*

Þrjár nefndir skipaðar fulltrúum ráðuneyta, Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga útfæra tillögur að breytingum á lögum og/eða reglugerðum frá byggingavettvangi, samráðsvettvangi um upplýsingamál og leiguvettvangi.

## Leiguvettvangur

Leiguvettvangi er ætla að taka til umfjöllunar tillögur sem snúa að leiguvernd. Gert er ráð fyrir því að hafa samráðsdag sem verður opinn öllum sem hafa áhuga á málefnum. Fjallað verði um stöðu á leigumarkaði og sérstaklega farið yfir tillögur um breytingar á húsaleigulögum. Stefnt er að því að hafa víðtækt samráð við hagsmunasamtök leigjenda og eftir atvikum neytenda, leigufélög, samtök aðila vinnumarkaðarins og aðra sem hlut eiga að máli áður en tillögur eru endanlega útfærðar og sendar laganefnd.

## Byggingavettvangur

Íslenski byggingavettvangurinn verður samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál. Byggingavettvangurinn mun taka til umfjöllunar þær húsnæðistillögur sem snúa að skipulags- og byggingarmálum.

Íslenski byggingavettvangurinn (BVV) var settur á stofn árið 2016 sem samstarfsvettvangur fyrirtækja og stofnana sem koma að byggingarmálum. Vettvangurinn hefur starfað í þrjú ár og gefið góða raun. Núna hefur hlutverk Byggingavettvangsins verið aukið á þann hátt að auk þess mun hann fjalla um skipulagsmál í tengslum við byggingu íbúðarhúsnæðis. Að vettvanginum standa:

- Samtök iðnaðarins
- Íbúðalánasjóður
- Nýsköpunarmiðstöð Íslands
- Mannvirkjastofnun
- Framkvæmdasýsla ríkisins
- Samband íslenskra sveitarfélaga
- Skipulagsstofnun

Fyrirhugað er að halda samráðsdag þar sem að koma aðilar byggingavettvangs sem og hlutaðeigandi ráðuneyti, fulltrúar húsbyggjenda, hönnuða, skipulagsyfirvalda, byggingaryfirvalda, menntastofnana á sviðinu, Grænni byggðar og fl. Þar er ætlunin að fara betur yfir húsnæðistillögurnar, forgangsraða, útfæra og fræðast um ferli skipulags- og byggingarmála frá mismunandi sjónarhornum.

## Upplýsingavettvangur

Forsætisráðuneytið átti frumkvæði að því að boða til fundar aðila sem safna eða vinna með upplýsingar um húsnæðismál. Þessir aðilar eru:

- Íbúðalánasjóður
- Mannvirkjastofnun
- Samtök iðnaðarins
- Hagstofa Íslands
- Þjóðskrá
- Ríkisskattstjóri
- Skipulagsstofnun
- Félag fasteignasala
- Samband íslenskra sveitarfélaga
-

Saman mynda þessir aðilar upplýsingavettvang undir stjórn Íbúðalánasjóðs. Á sviði vettvangsins verður fjallað um húsnæðistillögur sem snúa að upplýsingum og einkum horft til þess að bæta aðgengi upplýsinga um húsnæðismál, tryggja áreiðanleika og gera upplýsingar um húsnæðismál samanburðarhæfar í meira mæli en nú er.

Fyrirhugað er að halda samráðsdag þessara aðila þar sem farið verður yfir húsnæðistillögurnar sem lúta að upplýsingamálum, þær útfærðar nánar en jafnframt er það ætlunin að aðilar kynnist betur og komi á framfæri sínum sjónarmiðum um upplýsingar um húsnæðismál sem gagnast þá í áframhaldandi vinnu á sviði vettvangsins og/eða víðar.

Húsnæðisgrunnur Íbúðalánasjóðs, sem er miðlægur gagnagrunnur um húsnæðismál, mun mynda grunn að starfi upplýsingavettvangs.

## Laganefndir

Gert er ráð fyrir því að stofna þrjár laganefndir sem í sitja fulltrúar ráðuneyta, Íbúðalánasjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga. Munu nefndirnar hafa það hlutverk að vinna tillögur um breytingar á reglugerðum og/eða lögum sem útfærsla húsnæðistillagna kallar á.

Laganefndir eru þrjár og munu þær taka við tillögum frá leiguvettvangi, byggingavettvangi og upplýsingavettvangi.

Félagsmálaráðuneytið hefur þegar óskað eftir tilnefningum í laganefndir og er stefnt að því að ljúka skipun nefndanna um miðjan apríl.

## Næstu skref

Auk þess sem fram hefur komið hér að framan vinnur Íbúðalánasjóður nú að eftirfarandi:

- A. **Tímasett aðgerðaráætlun:** Hér fyrir neðan eru tillögurnar allar tilgreindar en sjóðurinn vinnur nú að nánari útfærslu aðgerða í samvinnu við ráðuneyti sem og að tímasetja aðgerðirnar. Stefnt er að því að tímasett aðgerðaráætlun verði tilbúin um mánaðarmótin apríl/máí. Í næstu stöðuskýrslu verður gert grein fyrir tímamörkum aðgerða og hversu langt á veg vinna við einstakar tillögur er komin.
- B. **Mælikvarðar árangurs:** Skilgreina mælikvarða til að fylgjast með því hvort tillögur skili tilætluðum árangri þegar þær eru komnar til framkvæmda. Sem dæmi má nefna hvort tiltekna breytingar á skipulags- og byggingarlöggjöf stytti byggingartíma eða lækki byggingarkostnað eða hvort fræðsla og lagabreytingar í leigumálum auki húsnæðisöryggi á leigumarkaði.
- C. **Útfærsla tillagna um lækun þröskulds ungra og tekjulágra inn á fasteignamarkað:** Til stendur að útfæra valdar tillögur nánar í samstarfi við aðila vinnumarkaðarins og setja í sömu umgjörð eftirfylgni og tillögur áttakshópsins.

## Staða húsnæðistillagna

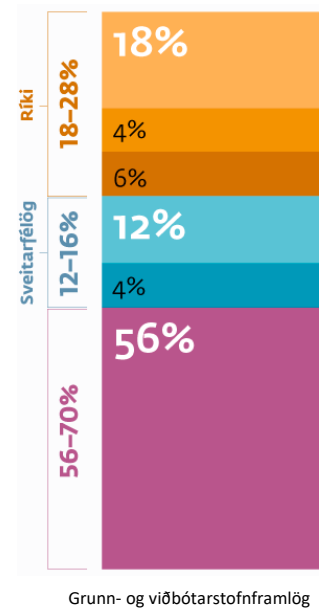
### Almennar íbúðir

Fyrstu sjö tillögur átakshópsins snúa að almenna íbúðakerfinu en það er kerfi leiguhúsnæðis fyrir tekju- og eignalága sem sett var á stofn árið 2016 með lögum um almennar íbúðir. Ríki og sveitarfélög veita stofnframlög til byggingar eða kaupa almennra íbúða með það að markmiði að lækka stofnkostnað og gera þannig leigusölum kleift að halda niðri leiguverði. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga og ungs fólks og miðað við að húsnæðiskostnaður leigjenda almennra íbúða sé ekki hærri en 25% af tekjum.

Almenn ánægja er með þetta nýja kerfi og hefur ríkið úthlutað 8,5 mö. kr. í stofnframlög til byggingar eða kaupa á 1.592 íbúðum. Af þeim íbúðum sem úthlutað hefur verið til er rúmlega helmingur íbúða fyrir leigjendur á vinnumarkaði, 22% námsmannaíbúðir, 18% íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga og 5,6% eru íbúðir fyrir öryrkja og sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk. Í ljósi skorts á framboði á íbúðarhúsnæði hefur sérstök áhersla verið lögð á að auka framboð en rúmlega 80% af fjármagni hefur verið úthlutað til nýbygginga. Þá dreifast almennar íbúðir um allt land en langstærstur hluti er þó á höfuðborgarsvæðinu.

Umsóknarfresti vegna úthlutunar stofnframlaga 2019 er nýlokið. Alls bárust 44 umsóknir og sótt var um rúmlega 6,2 ma. kr. til kaupa eða byggingar á 893 almennum íbúðum. Til úthlutunar eru hins vegar einungis 3 ma. kr. og því ljóst að eftirspurnin er mikil.

Tillögur átakshópsins sem snúa að almennum íbúðum skiptast í þrennt. Í fyrsta lagi tillögur sem lúta að því að stækka kerfið, þ.e. auka fjárframlög og fjölga einstaklingum sem eiga rétt á íbúðum í kerfinu. Í öðru lagi tillögur sem lúta að því að sveitarfélög hugi bæði að framboði og staðsetningu slíkra íbúða í sínum húsnæðisáætlunum og skipulagsgerð, m.a. út frá almenningssamgöngum. Í þriðja lagi tillögur sem snúa að lækkun á fjármagnskostnaði stofnframlagshafa til að tryggja framgang kerfisins.



Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Hluti af uppbyggingu íbúða til að mæta óuppfylltri íbúðaþörf verði innan kerfis almennra íbúða með því að ríki og sveitarfélög <b>auki fjárveitingu í stofnframlög</b> á næstu árum.	Í fjármálaáætlun er gert ráð fyrir að framlög í almenna íbúðakerfið verði aukin um tvo milljarða króna á hverju ári eða samtals um sex ma. kr. á árunum 2020-2022. Með þessu er áætlað að unnt verði að ráðstafa stofnframlögum til byggingar allt að 1.800 íbúða á árunum 2020-2022.	FJR
Setja verði í forgang við ráðstöfun stofnframlaga og annarra opinberra framlaga vegna uppbyggingar á íbúðarleiguhúsnæði <b>verkefni þar sem góðar almenningssamgöngur</b> eru fyrir hendi.	Breyting á lögum um almennar íbúðir. Samráð verður haft við hagsmunaaðila og ÍLS og FRN útfæri að því loknu tillögu.	FRN & ÍLS

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 <b>lögfesta skyldu sveitarfélaga að taka þátt í uppbyggingu á almennum íbúðum og ráðstafa í skipulagi 5% af byggingarmagni á nýjum reitum/hverfum til félagslegra íbúða.</b>	SRN tekur upp viðræður við Samband íslenskra sveitarfélaga og gerir tillögu um útfærslu að fenginni niðurstöðu viðræðna.	SRN
<b>Tekjumörk inn í almenna íbúðakerfið verði endurskoðuð</b> 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.	Breyting á lögum um almennar íbúðir.	FRN
<b>Fjármagnskostnaður stofnframlagshafa verði lækkaður</b> til að tryggja framgang almenna íbúðakerfisins. Til dæmis með lánum frá ÍLS eða herra hlutfalli stofnframlaga.	Breyting á lögum um húsnæðismál og/eða lögum um almennar íbúðir. FJR og ÍLS vinna greiningu á mögulegum leiðum og útfærslum til að lækka fjármagnskostnað stofnframlagshafa.	FJR, FRN & ÍLS
<b>Stærri hluti stofnframlags geti komið til útgreiðslu</b> við samþykkt umsóknar í því skyni að lækka fjármagnskostnað á byggingartíma.	Breyting á lögum um almennar íbúðir. ÍLS tekur saman greiningu á áhrifum og mögulegum útfærslum.	ÍLS & FRN
Heimilað verði félögunum að fjármagna sig með <b>útgáfu skuldabréfa.</b>	Breyting á lögum um almennar íbúðir. ÍLS tekur saman greiningu á áhrifum og mögulegum útfærslum.	ÍLS & FRN

## Húsnæðisfélög

Þrjár tillögur átakshóps gera ráð fyrir að lagður verði sterkari grundvöllur að starfsemi óhagnaðardrífina húsnæðisfélaga hér á landi. Slík félög geti tryggt að vissu marki framboð á viðunandi húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir millitekjuhópa til leigu eða kaups. Félögin 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. Hér hafa sérstaklega verið nefnd félögin Blær sem er í eigu ASÍ og BSRB og Leigufélagið Bríet í eigu Íbúðalánasjóðs og samstarf þess við sveitarfélög.



**Leigufélagið Bríet**

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Leitað verði samstarfs stéttarfélaga, SA og lífeyrissjóða um <b>fjármögnun húsnæðisfélagsins Blæs.</b>	Fylgst verður með framvindu samkomulags aðila.	ÍLS
Gert verði ráð fyrir að <b>óhagnaðardriffin húsnæðisfélög</b> verði hluti af uppbyggingu húsnæðismarkaðar á næstu árum.	Stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum taki mið af þessu.	ÍLS & FRN



	Stjórnvöld hafa nú þegar stofnað leigufélagið Bríeti sem starfar á landsbyggðinni.	
Óhagnaðardrifin húsnæðisfélög taki þátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á margvíslegan hátt. Þau geti m.a. komið að <b>uppbyggingu íbúða sem henta úrræðum stjórnvalda</b> um sértækar aðgerðir til að auðvelda ungu og tekjulágu fólki að kaupa sér íbúðarhúsnæði.	Stefnumótun stjórnvalda í húsnæðismálum taki mið af þessu.  Húsnæðisfélagið Blær og Leigufélagið Bríet komi til dæmis til með að taka þátt í slíkri uppbyggingu.	ÍLS & FRN

## Leiguvernd

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 72% á milli árána 2006 og 2016 á meðan heildarfjöldi heimila í landinu jókst einungis um 14%. 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 viðhorfskannanir sýna 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 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 húsnæði 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.

Markmið húsnæðistillagnanna sem snúa að leiguvernd er að bæta réttarstöðu leigjenda, auka fræðslu og gagnsæi á leigumarkaði og styrkja hagsmunasamtök leigjenda.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að <b>bæta réttarstöðu leigjenda</b> t.d. um <ul style="list-style-type: none"> <li>ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, óháð því hvort samningur er ótímabundinn eða um endurnýjun á tímabundnum samningi sé að ræða,</li> <li>lengd og uppsögn leigusamninga,</li> <li>möguleg viðurlög við brotum.</li> </ul> Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.	FRN og ÍLS halda „Leigudaginn“ þar sem allir geta tekið þátt í að móta tillögur um endurskoðun húsaleigulaga til að bæta réttarstöðu leigjenda. FRN og ÍLS vinna úr tillögum og forgangsröðun að því loknu og skila tillögum til laganeftdar um leiguvernd.	ÍLS & FRN
Hafið verði <b>fræðsluáttak um réttindi og skyldur leigjenda og leigusala</b> sem og réttarúrræði	FRN og ÍLS ráðast í fræðsluáttak, útgáfa handbóka á íslensku, ensku og pólsku,	ÍLS & FRN

Þeirra þegar aðili leigusamnings telur brotið gegn rétti sínum, og þess gætt að upplýsingar séu aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku.	fræðsluefni á vef og facebook, samstarf við stéttarfélög.	
Áhersla verði lögð á <b>skráningu leigusamninga í opinbera gagnagrunna</b> og útfærðar leiðir til að hvetja aðila til að <b>gera upplýsingar um leiguverð og lengd leigusamninga aðgengilegar</b> , t.d. með því að binda skattaafslátt vegna langtímaleigu við skráningu í gagnagrunn.	ÍLS og FJR meta kosti þess að færa skráningu í Stafrænt Ísland og gera tillögur um hvata. Tillögum skilað til laganeftndar um leiguvernd.	ÍLS & FJR
Sveigjanleiki í <b>útleigu á hluta húsnæðis</b> verði aukinn.	ÍLS, FRN og FJR útfæra tillögur að höfðu samráði við Samband ísl. sveitarfélaga og skila til laganeftndar um leiguvernd.	ÍLS, FRN & FJR
Sveitarfélög þar sem skortur er á húsnæði fái heimild með tilgreindum skilyrðum til að <b>flokka íbúðir sem eigandi býr ekki í eða sem ekki eru í langtímaleigu</b> sem atvinnuhúsnæði, þ.e. c-flokk í merkingu laga um tekjustofna sveitarfélaga.	FRN og SRN útfæra tillögu að höfðu samráði við Samband ísl. sveitarfélaga og skila til laganeftndar.	FRN & SRN
Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda og þau gerð að virkum málsvara leigjenda	FRN og ÍLS útfæra tillögu að höfðu samráði við hagsmunaaðila og skila til laganeftndar.	ÍLS & FRN

## Skipulags- og byggingarmál

Húsnæðistillögur um skipulags- og byggingarmál fjalla m.a. um aukna samvinnu stjórnvalda og annarra haghafa í ljósi þess að málefnið eru dreifð innan stjórnsýslunnar sem dregið getur úr skilvirkni í stefnumótun og ákvarðanatöku. Einnig að auka þurfi þátt rafrænnar stjórnsýslu í öllum ferlum og ráðast í sértækar aðgerðir til að lækka byggingarkostnað, m.a. breytingar á regluverki. Allar tillögurnar miða að því með einum eða öðrum hætti að draga úr sóun og leggja grunninn að því að hægt verði að byggja húsnæði á hagkvæman hátt sem skilar sér í lægra húsnæðisverði fyrir almenning og þá ekki síst ungt fólk og tekju- og eignalága.

Fyrirhuguð endurskoðun á regluverki byggingarmála verður unnin samhliða verkefni OECD um samkeppnismat á byggingariðnaði.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Myndaður verði <b>samstarfsvettvangur stjórnvalda</b> og annarra hagsmunaaðila, s.s. Íbúðalánasjóðs, Mannvirkjastofnunar, Skipulagsstofnunar, Byggðastofnunar og Sambands íslenskra sveitarfélaga auk hlutaðeigandi ráðuneyta og aðila vinnumarkaðarins, til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnsýslu.	Lokið - Íslenski byggingavettvangurinn (BVV) verður þessi samstarfsvettvangur. Búið er að tryggja aðkomu Sambands íslenskra sveitarfélaga og Skipulagsstofnunar.  Verkefnisstjóri BVV byrjuð að vinna að undirbúningi.	ÍLS

Ráðist verði í <b>einföldun á regluverki skipulags- og byggingarmála</b> og tími til athugasemda við skipulag eða leyfi stytur.	BVV heldur samráðsdag þar sem húsnæðistillögur sem varða skipulags- og byggingarmál verða unnar nánar og þeim forgangsraðað. Tillögur yfirfarnar að því loknu og skilað til laganevndar.	ÍLS
Hið flókna og tímafreka <b>ferli við breytingar á deiliskipulagi</b> , sem seinkar uppbyggingu íbúðarhúsæðis og eykur byggingakostnað, <b>verði einfaldað.</b>	Samráðsdagur BVV.	ÍLS
<b>Sveigjanleiki í deiliskipulagi og skipulagsskilmálum þeirra verði aukinn</b> en það hvetur til nýrra og hagkvæmari lausna í mannvirkjagerð sem skilar sér í lægri byggingarkostnaði, án þess þó að gera minni kröfur um umhverfisgæði bygginga og vistspor framkvæmda.	Samráðsdagur BVV	ÍLS
Leitast verði við að <b>ákvæði byggingarreglugerðar færast nær því sem þekkist á Norðurlöndunum</b> þar sem stjórnýsla er einfaldari og skilvirkari.	Samráðsdagur BVV	ÍLS
<b>Hönnunargögnum verði skilað rafrænt</b> , t.d. í gegnum byggingargátt og tryggt að ferli við yfirferð þeirra verði faglegt og samræmt milli byggingarfulltrúa og í samræmi við skoðunarhandbók	Samráðsdagur BVV	ÍLS
<b>Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaefirlit</b> hverju sinni, ætti að styðjast við fyrirfram ákveðna flokkun mannvirkja, s.s. eftir samfélagslegu mikilvægi þeirra.	Samráðsdagur BVV	ÍLS
Komið verði á <b>útvistun byggingareftirlits að fyrirmynd Norðmanna</b> , þar sem ríkið vottar fyrirtæki sem sinna byggingareftirliti. Slíkt myndi auka skilvirkni.	Samráðsdagur BVV.	ÍLS
Í skipulagslöggjöf verði skilgreint og <b>heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði til skammtímanota á athafnasvæðum</b> og að enn fremur verði heimilt til 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	Samráðsdagur BVV	ÍLS

Lagt er til að <b>endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu á verkstað</b> við gerð íbúðarhúsnæðis <b>verði aukin í 100%.</b>	Kemur ekki til framkvæmda.	
Sveitarfélögum verði tryggðar heimildir í skipulagslögum til að <b>gera kröfu um að allt að 25% af byggingarmagni</b> samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir <b>almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir</b> , hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.	Ríkið og sveitarfélög útfæri tillögur.	FRN, UAR & SRN

## 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.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Uppbygging leiguíbúða fyrir tekjulága <b>taki fyrst og fremst mið af þörfum fjölskyldna og einstaklinga</b> 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.	Stefnumótun í húsnæðismálum og almenningssamgöngum.  Almenningssamgöngukerfi er á forræði landshlutasamtaka sveitarfélaga. Kerfið í stöðugri þróun og nýtur framlaga ríkisins til að tryggja lágmarksaðgengi og draga úr umhverfisáhrifum samgangna. SRN og ÍLS taki upp viðræður við landshlutasamtök um með hvaða hætti þessi sjónarmið þurfa að koma inn í húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, húsnæðisstefnu stjórnvalda og stefnumótun í almenningssamgöngum.	SRN, FRN & ÍLS
<b>Uppbyggingu borgarlínu verði hraðað</b> í ljósi mikillar uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum á næstu árum.	Skipaður hefur verið stýrihópur um uppbyggingu samgangna á höfuðborgarsvæðinu til 2033 og skal hópurinn skila tillögum fyrir lok maí 2019. Hópnun er falið að móta tillögur til ríkisstjórnarinnar og sveitarfélaga á svæðinu um næstu skref í uppbyggingu samgangna á höfuðborgarsvæðinu og fjármögnun þeirra.  Samgönguáætlun og fjármálaáætlun gera ráð fyrir 800 m. kr. fjárveitingu til	SRN

	undirbúnings borgarlínu á næstu tveimur árum.	
<b>Framkvæmdum</b> samkvæmt samgönguáætlun á stofnbrautum umhverfis höfuðborgarsvæðið <b>verði hraðað.</b>	Í nýrri fjármálaáætlun er gert ráð fyrir 4 ma. kr. árlegu viðbótarframlagi næstu fimm ár til framkvæmda m.a. við stofnvegi.	SRN
<b>Gjaldssvæði almenningsamgangna á vaxtarsvæðum verði samræmd og einfölduð</b> í þeim tilgangi að jafna og lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.	Unnið er að mótun stefnu um aðkomu ríkisins að almenningsamgöngum á landsbyggðinni og eru gjaldskrármál meðal þess sem þar er til skoðunar.	SRN
<b>Tekinn verði upp sérstakur samgöngupassi</b> veittur námsmönnum og leigjendum undir tekju- og eignamörkum almenna íbúðakerfisins. Passinn veiti aðgang að almenningsamgöngum á höfuðborgarsvæðinu og á vaxtarsvæðum umhverfis höfuðborgarsvæðið	SRN og ÍLS taki upp viðræður við landshlutasamtök og sveitarfélög um afsláttarkjör fyrir leigjendur og nema.  Tekið verður til skoðunar reglur um akstursstyrk <sup>1</sup> sem veittur er nemendum sem þurfa að ferðast langa vegalengd í skóla og hvort skynsamlegra sé að ráðstafa slíkum styrk frekar beint í almenningsamgöngur í formi samgöngupassa þar sem við á.	SRN & ÍLS

## Ríkislóðir

Tillaga um ráðstöfun ríkislóða snýr að Keldum og eftir atvikum Keldnaholti. Þar er horft til þess að ríki og borg komist að samkomulagi um skipulagningu landsins með markmið um félagslega blöndun en jafnframt að við skipulag og uppbyggingu yrði horft til tækifæra í þróun regluverks og nýsköpun í byggingariðnaði. Skoða til að mynda möguleika þess að ráðast í tilraunaverkefni með undanþágur frá reglum í skipulags- og/eða byggingarlöggjöf sem væru til þess fallnar að lækka byggingarkostnað og stytta byggingartíma.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Ríkið og Reykjavíkurborg nái samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnaland, m.a. með markmið um félagslega blöndun, og semji í framhaldi 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.	Gerð samkomulags um skipulagningu Keldna.  Fylgst með framvindu samkomulags aðila. Stýrihópur um uppbyggingu samganga á höfuðborgarsvæðinu taki tillit til þessarar uppbyggingar.	FJR

<sup>1</sup> Sjá <https://www.lin.is/jofnunarstyrkur/>

## Upplýsingar 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. Tillögur í þessum flokki lúta að því að koma á virku samstarfi þeirra sem hlut eiga að máli og fara í sértækar aðgerðir sem bæta gæði upplýsinga um húsnæðismál. Húsnæðisgrunnur Íbúðalánasjóðs verði nýttur í þessu skyni og upplýsingar birtar á nýrri vefsíðu húsnæðismála.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
<p><b>Samstarf opinberra stofnana</b> sem hafa það hlutverk að safna og miðla upplýsingum um húsnæðismál <b>verði aukið, myndaður verði öflugur samstarfsvettvangur</b> opinberra aðila og þeir vinni að sameiginlegum skilgreiningum hugtaka.</p>	<p>Lokið – myndaður hefur verið samstarfsvettvangur stofnana og félagasamtaka (Upplýsingavettvangur húsnæðismála) undir forystu ÍLS þar sem að koma aðilar sem á einhvern hátt vinna með upplýsingar um húsnæðismál.</p> <p>Upplýsingavettvangur húsnæðismála heldur samráðsdag þar sem tillögur um upplýsingamál verða unnar nánar og þeim forgangsraðað. Tillögum yfirfarnar og skilað til laganefndar.</p> <p>Opnuð verði ný vefsíða húsnæðismála þar sem birtar verða upplýsingar um húsnæðismál úr Húsnæðisgrunni Íbúðalánasjóðs.</p>	FOR
<p><b>Notkun byggingargáttar Mannvirkjastofnunar verði gerð að lagaskyldu</b> fyrir bæði byggingastjóra og byggingarfulltrúa og komið til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við nauðsynlegar breytingar á upplýsingakerfum.</p>	<p>Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.</p> <p>ÍLS, MVS og Samband íslenskra sveitarfélaga vinna að tillögum um hvernig best verði komið til móts við sveitarfélög vegna kostnaðar við tengingu við Byggingagátt.</p>	ÍLS
<p>Stjórnvöld og sveitarfélög leggi <b>sértaka áherslu á vinnslu húsnæðisáætlana og sameiginlegrar þarfagreiningar fyrir húsnæði á skilgreindum vinnusóknarsvæðum</b> og hugað verði að samspili milli skipulagsáætlana og húsnæðisáætlana</p>	<p>Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.</p>	ÍLS
<p>Farið verði í <b>átak til að nálgast upplýsingar um fjölda óskráðra íbúða</b> og skilgreindir hagrænir hvatar sem leiða til þess að eigendur óskráðra íbúða sjái hag í því að íbúðin komi fram í opinberum skráningum.</p>	<p>Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.</p>	ÍLS

Lögfestar verði <b>lögheimilisskráningar niður á fasteignanúmer</b> og farið í átaksverkefni þar sem eldri lögheimilisskráningar verði yfirfarnar og skráðar niður á íbúðir	Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.	ÍLS
Farið verði yfir <b>skilgreiningar á matsstigum og byggingarstigum</b> með samræmingu og einföldun í huga.	Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.	ÍLS
<b>Almennar húsnæðiskannanir á landsvísu</b> verði reglubundinn þáttur í upplýsingaöflun hins opinbera sem hægt er að leggja til grundvallar við þarfagreiningar á íbúðarhúsnæði.	Samráðsdagur upplýsingavettvangs húsnæðismála.	ÍLS

### Lækkun þröskulds ungra og tekjulágra inn á fasteignamarkað

Í yfirlýsingu stjórnvalda um stuðning við lífsskjarasamninga er m.a. fjallað um leiðir til að lækka þröskuld ungra og tekjulágra inn á fasteignamarkað sem og ráðstöfun séreignarsparnaðar og svokallaðrar tilgreindrar séreignar í húsnæðis kaup.

Tillaga	Aðgerð	Ábyrgð
Unnið verði með aðilum vinnumarkaðarins að því að finna skynsamlegar leiðir og útfærslur á þeim til að auðvelda ungu fólki og tekjulágum fyrstu fasteignakaup. Ein mögulegra leiða er að veitt verði sérstök lán með þeim skilmálum að höfuðstóllinn geti svarað til tiltekins hlutfalls af markaðsvirði eignarinnar.	Starfshópur félags- og barnamálaráðherra skilaði tillögum sínum þann 6. apríl um leiðir til að lækka þröskuld ungra og tekjulágra inn á fasteignamarkað. Unnið er að nánari greiningu tillagna og mati á áhrifum.	FRN, FJR & ÍLS
Stuðningur stjórnvalda við fyrstu kaup nái einnig til þeirra sem ekki hafa átt fasteign í fimm ár að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.	Unnið er að útfærslu.	FRN, FJR & ÍLS
Heimilt verði að ráðstafa þeim hluta lífeyrisðgjalds sem nefndur er tilgreind séreign til húsnæðis kaupa með skattfrjálsri úttekt og tíma- og fjárhæðartakmörkununum.	Unnið er að útfærslu.	FRN, FJR & ÍLS
Framlengd verði í tvö ár heimild til að ráðstafa séreignarsparnaði inn á lán vegna íbúðarhúsnæðis til eigin nota, frá 1. júlí 2019 til 30. júní 2021.	Unnið er að útfærslu.	FRN, FJR & ÍLS

