

# Tillögur að aðgerðum til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði

---

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

Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, formaður  
Gísli Gíslason, formaður

22. janúar 2019



# Stjórnvöld, launþegahreyfing og atvinnurekendur ákváðu að stofna áttakshóp um húsnæðismál



Ríkisstjórn Íslands



Samtök atvinnulífsins

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



Samband íslenskra  
sveitarfélaga



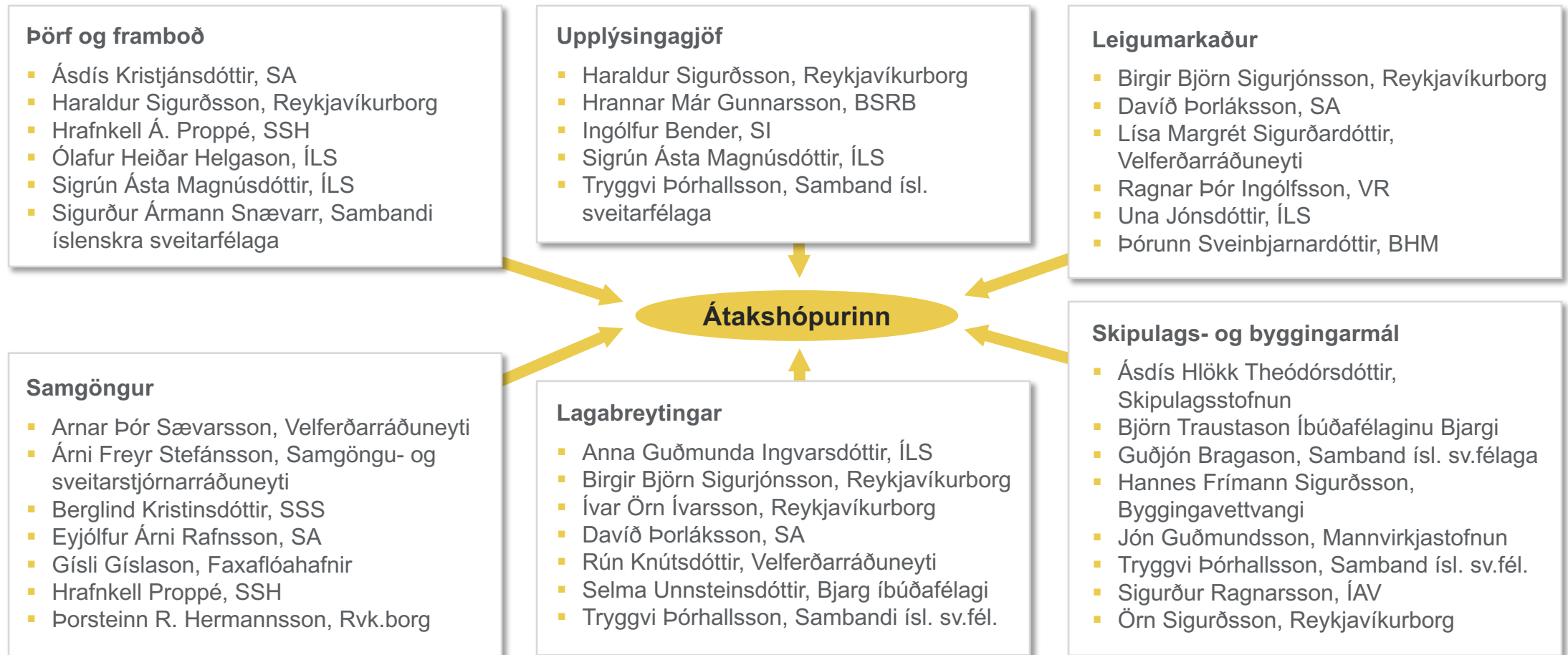
Alþýðusamband Íslands  
Bandalag starfsmanna ríkis og bæja  
Bandalag háskólamanna  
Kennarasamband Íslands



Íbúðalánasjóður

# Fjöldi fólks vann tillögur í ólíkum vinnuhópum

Vinnuhópar sem skiluðu niðurstöðum til átakshópsins



# Þrátt fyrir fjölbreytta samsetningu náði hópurinn saman um nálgun, umfang vandans og niðurstöður

## Húsnæðisskortur fer minnkandi

Mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis er nú hafin og hópurinn áætlað að **10.000 íbúðir verði byggðar** á árunum 2019-2021



## Tekju- og eignalágir eiga áfram í vanda

Áfram mun vanta um **2.000 íbúðir** á landsvísu auk þess sem nýtt framboð hentar síður tekju- og eignalágum



## Margt má gera til að bæta stöðuna

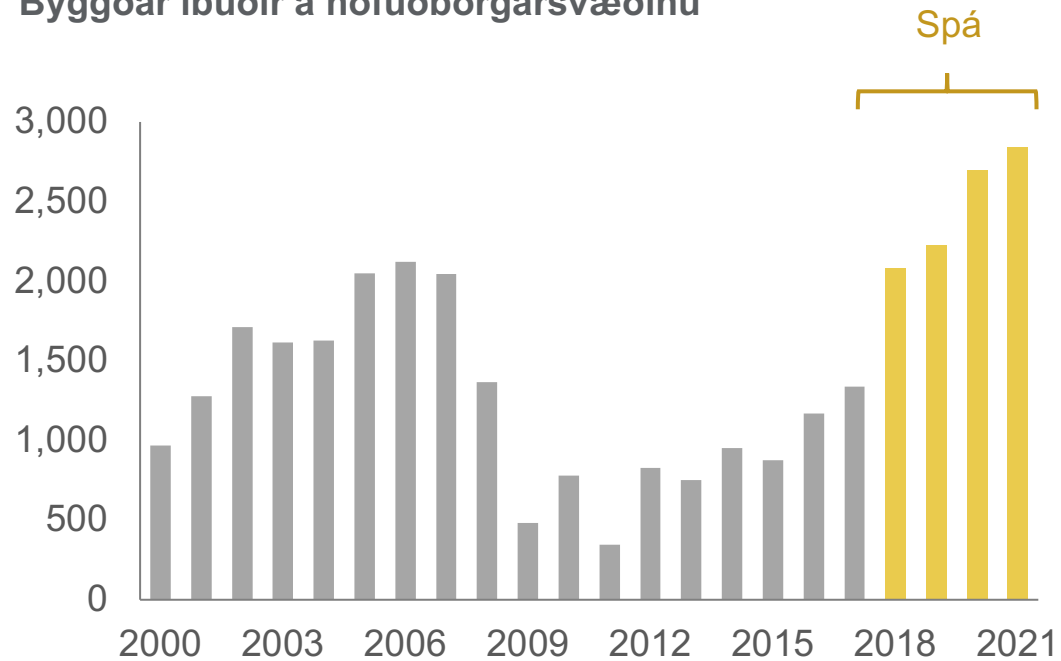
Hægt er að ráðast **strax í aðgerðir** sem leiða til aukins framboðs húsnæðis fyrir tekju- og eignalága á næstu misserum



# Húsnæðisskortur fer minnkandi en mun þó ekki hverfa að óbreyttu

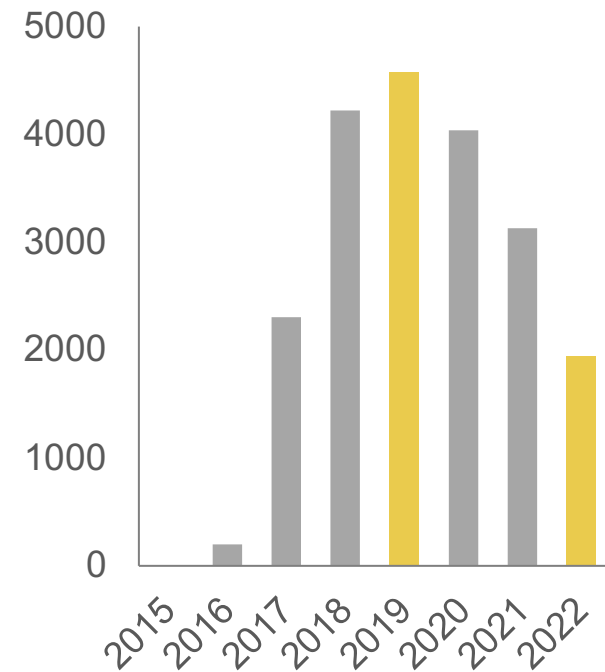
Uppbygging íbúðarhúsnæðis er komin á fullt skrið á ný ...

Byggðar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu



... og skortur á íbúðum mun minnka á næstu árum

Íbúðaskortur á landsvísu



Eftir þrjú ár mun íbúðaskortur nema um **2.000 íbúðum á landsvísu** samkvæmt áætlun hópsins

# Við leggjum fram 40 tillögur í sjö flokkum sem auka framboð húsnæðis og brúa þannig eftirstandandi bil



## Almennar íbúðir

- Stækkun kerfisins með stofnframlögum og hærri tekjumörkum



## Húsnæðisfélög

- Stutt við uppbyggingu óhagnaðardriffinna húsnæðisfélaga



## Leiguvernd

- Skýrari reglur á leigumarkaði án þess að það bitni á framboði



## Skipulags- og byggingarmál

- Endurskoða regluverk til einföldunar og rafvæða stjórnsýslu



## Samgönguinnviðir

- Hraðari uppbygging samgönguinnviða og almenningssamgangna



## Ríkislóðir

- Ráðstöfun ríkislóða fyrir íbúðir, þar á meðal fyrir leigumarkað



## Upplýsingamiðlun

- Samræmd söfnun og miðlun upplýsinga um húsnæðismál



# Almennar íbúðir: Kerfið hefur reynst vel og fjármagna ætti frekari uppbyggingu þess

## 1 Aukin fjárveiting

- Hluti af uppbyggingu íbúða til að mæta óuppfylltri íbúðapörf verði innan kerfis almennra íbúða með því að ríki og sveitarfélög **auki fjárveitingu í stofnframlög** á næstu árum.

## 2 Almennings-samgöngur í forgang

- Setja verði í forgang við ráðstöfun stofnframlaga og annarra opinberra framlaga vegna uppbyggingar á íbúðarleiguhúsnæði **verkefni þar sem góðar almennings-samgöngur eru fyrir hendi**.

## 3 Skylda á sveitarfélög

- Til að stuðla að fjölbreytni og sveigjanleika [...] 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 [...].

## 4 Hækkun tekjumarka

- **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 Lækkun fjármagnskostnaðar

- **Fjármagnskostnaður stofnframlagshafa verði lækkaður** til að tryggja framgang almenna íbúðakerfisins [...].

## 6 Útgreiðsla

- **Stærri hluti stofnframlags geti komið til útgreiðslu** við samþykkt umsóknar í því skyni að lækka fjármagnskostnað á byggingartíma.

## 7 Útgáfuheimild

- Stofnframlagshöfum verði heimiluð að fjármagna sig með **útboði sértryggðra skuldabréfa**.



# Húsnæðisfélög: Auka ætti stuðning við óhagnaðardrifin húsnæðisfélög

## 8 Fjármögnun Blæs

- Leitað verði eftir samstarfi stéttarféлага, SA og lífeyrissjóða um **fjármögnun húsnæðisfélagsins Blæs**.

## 9 Óhagnaðardrifin húsnæðisfélög

- Gert verði ráð fyrir að **óhagnaðardrifin húsnæðisfélög** verði hluti af uppbyggingu húsnæðismarkaðar á næstu árum.

## 10 Tenging við önnur úrræði

- Óhagnaðardrifin 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.





# Leiguvernd: Skýrari reglur á leigumarkaði myndu bæta virkni hans

11

Bætt réttarstaða leigjenda

- Ákvæði húsaleigulaga verði endurskoðuð til að **bæta réttarstöðu leigjenda** t.d. um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi leigu og heimildir til breytinga á henni á leigutíma, lengd og uppsögn leigusamninga, og möguleg viðurlög við brotum. Gæta þarf að því að breytingar á húsaleigulögum hækki ekki leiguverð eða dragi úr framboði á leigumarkaði.

12

Fræðsluáttak

- Hafið verði **fræðsluáttak um réttindi og skyldur leigjenda og leigusala**, sem og réttarræði þeirra þegar aðili leigusamnings telur brotið gegn rétti sínum, og þess gætt að upplýsingar séu aðgengilegar á fleiri tungumálum en íslensku.

13

Bætt skráning og upplýsingagjöf

- 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

Hluti húsnæðis

- Sveigjanleiki í **útleigu á hluta húsnæðis** verði aukinn.

15

Tómthúsagjald

- 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.

16

Samtök leigjenda

- **Stuðningur við hagsmunasamtök leigjenda** og þau gerð að virkum málsvara leigjenda.



# Skipulags- og byggingarmál: Einfalda ætti regluverk og rafræða stjórnsýsla (1/2)

## 17 Samstarf og stjórnsýsla

- Myndaður verði **samstarfsvettvangur stjórnvalda og annarra hagsmunaaðila** [...] til að auka yfirsýn yfir skipulags- og byggingarmál og rafræna stjórnsýslu.

## 18 Einföldun regluverks

- Ráðist verði í **einföldun á regluverki skipulags- og byggingarmála** og tími til að gera athugasemdir við skipulag eða leyfi stytur.

## 19 Auðvelda deiliskipulag

- Hið flókna og tímafreka ferli við **breytingar á deiliskipulagi**, sem seinkar uppbyggingu íbúðarhúsæðis og eykur byggingakostnað, **verði einfaldað**.

## 20 Sveigjanlegri skipulags-skilmálar

- 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 gera minni kröfur um umhverfisgæði bygginga og vistspor framkvæmda.

## 21 Samræming reglugerða

- Leitast verði við að færa **ákvæði byggingarreglugerðar nær því sem þekkist á Norðurlöndunum** þar sem stjórnsýsla 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.



# Skipulags- og byggingarmál: Einfalda ætti regluverk og rafvæða stjórnsýslu (2/2)

23

Breytilegt umfang byggingareftirlits

- Mat á þörf fyrir rýni hönnunar og framkvæmdaefirlit 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 skipulagslöggjöf verði skilgreint og heimilt að útbúa íbúðarhúsnæði til skammtímanota á athafnasvæðum 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.

26

Endurgreiðsla virðisaukaskatts

- Lagt er til að 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.



# Samgöngur: Hraða ætti uppbyggingu innviða og styrkja almenningssamgöngur

28

Heildstætt mat á hagkvæmni búsetu

- 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

Borgarlína

- Uppbyggingu borgarlínu verði hraðað** í ljósi mikillar uppbyggingar íbúða á höfuðborgarsvæðinu og vaxtarsvæðum á næstu árum.

30

Hröðun framkvæmda

- Framkvæmdum á stofnbrautum** umhverfis höfuðborgarsvæðið samkvæmt samgönguáætlun **verði hraðað**.

31

Gjaldsvæði einfölduð

- Gjaldsvæði almenningssamgangna á vaxtarsvæðum verði samræmd og einfölduð** í þeim tilgangi að jafna og lækka samanlagðan húsnæðis- og samgöngukostnað íbúa á þeim svæðum.

32

Samgöngupassi

- 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.



# Ríkislóðir: Hefja ætti skipulagningu Keldnals til að auka framboð húsnæðis

33

Skipulagning  
Keldnals

- Ríkið og Reykjavíkurborg nái samkomulagi um að hefja skipulagningu Keldnals, 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.



# Upplýsingamiðlun: Bætt söfnun, miðlun og samræming myndi bæta húsnæðismarkaðinn

34 Aukið samstarf

- 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 [...].

35 Byggingargátt

- **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 [...].

36 Húsnæðis-  
áætlanir

- **Stjórnvöld og sveitarfélög leggi sérstaka áherslu á vinnslu húsnæðisáætlana** og sameiginlegrar þarfagreiningar fyrir húsnæði á skilgreindum vinnusóknarsvæðum og hugað verði að samspiili milli skipulagsáætlana og húsnæðisáætlana.

37 Skráning íbúða

- **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 Skráningar á  
fasteignanúmer

- **Lögfestar verði lögheimilisskráningar á fasteignanúmer** og hafið átaksverkefni þar sem eldri lögheimilisskráningar verði yfirfarnar og skráðar á íbúðir.

39 Skilgreina  
byggingarstig

- Farið verði yfir **skilgreiningar á matsstigum og byggingarstigum** með samræmingu og einföldun í huga.

40 Kannanir á  
landsvísu

- **Almennar húsnæðiskannanir á landsvísu** verði reglubundinn þáttur í upplýsingaöflun hins opinbera sem hægt verði að leggja til grundvallar við þarfagreiningu [...].

