

Húsnæðisáætlun



Það er tilgangur laga um húsnæðismál að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum. Til þess að tilgangi laganna verði náð þurfa sveitarfélög að greina stöðu húsnæðismála innan sinna marka og setja sér áætlun um hvernig þeim málum skuli háttað. Megin markmiðið með gerð húsnæðisáætlana sveitarfélaga er því að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila í hverju sveitarfélagi.

Hlutverk húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, til skemmri og lengri tíma¹.

Í skýrslu samráðshóps um húsnæðisstefnu sem gefin var út af Velferðarráðuneytinu árið 2011² er stuðst við vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál en þar er lögð áhersla á að húsnæðisstefnur eigi að:

- Tryggja aðgengi að húsnæði fyrir viðkvæma hópa
- Tryggja húsnæðisöryggi
- Tryggja félagslega samheldni
- Samþætting við efnahags- og félagsstefnur
- Tryggja framboð af húsnæði
- Tryggja jafnvægi í löggjöf vegna leigumála

Sveitarstjórnir fara með stefnumótun húsnæðismála í hverju sveitarfélagi fyrir sig en í 5. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál segir að sveitarstjórn beri ábyrgð á og hafi frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. Ennfremur segir í 1. mgr. 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga að sveitarstjórnir skulu, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu

kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.

Mikilvægt er sveitarfélög móti sér stefnu í húsnæðismálum til lengri og skemmri tíma og að gerð húsnæðisáætlana verði samstarfsverkefni innan stjórn-sýslu sveitarfélags, með aðkomu félagsþjónustu, skipulagsyfirvalda og byggingarfulltrúa og umsjónar-aðila fasteigna sveitarfélags.

Æskilegt er að gerðar verði húsnæðisáætlanir eigi sjaldnar en á fjögurra ára fresti, annars vegar til fjögurra ára og hins vegar til átta ára í senn. Eðlilegt þykir að sú tölfræði sem liggur til grundvallar húsnæðisáætlunum verði endurskoðuð að lágmarki einu sinni á ári og að greint verði frá því hvað hefur áunnist samkvæmt gildandi húsnæðisáætlun. Einnig er lagt til að sveitarfélög gangi úr skugga um að stefna og framkvæmdir sem kveðið er á um í húsnæðisáætlun séu í samræmi við gildandi fjárhagsáætlun.

Húsnæðisstefna verður að vera heildstæð og ná til allra samfélagshópa. Því er mikilvægt að húsnæðisáætlanir byggi á bestu mögulegu upplýsingum á hverjum tíma til að tryggja árangur þeirra.

Til þess að húsnæðisáætlun gefi skýra mynd af framtíðarhúsnæðisstefnu sveitarfélaga er æskilegt að hún innihaldi ákveðna þætti sem tilgreindir eru í skjali þessu. Þar á eftir fylgir nánari umfjöllun um hvern og einn meginkafla áætlunarinnar.

¹ <https://www.velferðarraduneyti.is/media/rit-og-skyrslur2012/Skyrsla-vinnuhops-um-gerd-husnaedisaaetlunar.pdf>

² https://www.velferðarraduneyti.is/media/frettir2011/19042011_Skyrsla_samradshops_um_husnaedisstefnu.pdf

Efnisyfirlit húsnæðisáætlunar



01. Staða húsnæðismála í sveitarfélaginu

- Framboð íbúða
- Fjölskyldugerðir
- Hlutfall leiguíbúða
- Hlutfall búseturéttaríbúða
- Íbúðir í byggingu
- Ónýtt framboð

02. Skipulag og þarfagreining

- Skipulagsáætlanir sveitarfélaga
- Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð
- Atvinnustefna og efnahagsþróun
- Markmið um þéttingu byggðar
- Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta
- Áætlun þörf á húsnæði

03. Markmið og aðgerðaráætlun

- Uppbygging til að mæta íbúðaþörf
- Kostnaður vegna uppbyggingar
- Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar
- Uppbygging vegna ferðaþjónustu
- Stofnframlög ríkisins
- Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags

Staða húsnæðismála í sveitarfélaginu



Við mótun framtíðarstefnu í húsnæðismálum er mikilvægt að varpa með ítarlegum hætti ljósi á stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu.

Eftirfarandi atriði ættu að koma fram í kafla um stöðu húsnæðismála:

- a) **Nákvæmt mat á stöðu framboðs íbúða í sveitarfélaginu þ.e.a.s. heildarfjöldi;**
 - Eftir stærð íbúða, gerð íbúða (sérbylí, fjölbylí) og eftir fjölda herbergja
 - Hversu margar íbúðir uppfylla skilyrði um algilda hönnun?
- b) **Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu (fjöldi íbúa pr. íbúð):**

Eftir kyni, aldri, hjúskaparstöðu, fæðingartíðni og vegna flutningsjöfnunar á milli svæða
- c) **Hvert er hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu?**

Mikilvægt er að greina á milli ólíkra tegunda leiguíbúða, s.s. félagslegar leiguíbúðir, námsmannaíbúðir, leiguíbúðir á vegum almennra leigufélag, sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlaða og íbúðir fyrir eldri borgara
- d) **Hvert er hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu?**
- e) **Hvað eru margar íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu og hvað er áætlað að mikið komi til með að klárast á árinu?**

Greint niður eftir stærð íbúða, gerð þeirra (sérbylí, fjölbylí) og eftir fjölda herbergja
- f) **Mögulegt framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði**

Fasteignir sem enginn hefur skráð lögheimili í, sem væri hægt að nýta sem íbúðarhúsnæði

Lagt er til að í skipulagsáætlunum sveitarfélaga verði mörkuð stefna um uppbyggingu íbúðar- og atvinnu- húsnaðis sem taki mið af fyrirsjáanlegum þörfum samfélagsins og lýðfræðilegum breytingum til framtíðar. Stuðlað verði að fjölbreyttum húsnaðiskostum, svo sem hvað varðar húsagerðir og stærðir. Tryggt verði fjölbreytt og sveigjanlegt húsnaði sem stuðli að félagslegri fjölbreytni og í því samhengi verði hugað sérstaklega að framboði á húsnaði fyrir alla tekjuhópa.

Landsskipulagsstefna 2015–2026 var samþykkt á Alþingi 16. mars 2016³. Landsskipulagsstefna var unnin á grundvelli skipulagslaga og reglugerðar um landsskipulagsstefnu⁴. Í fyrsta sinn liggur því fyrir samræmd stefna um skipulagsmál á landsvísi til leiðbeiningar fyrir skipulagsgerð sveitarfélaga. Í Landsskipulagsstefnu kemur fram að Þjóðskrá Íslands í samstarfi við skipulagsstofnun, Samband íslenskra sveitarfélaga og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, vinni að úrbótum í skráningu, miðlun og greiningu upplýsinga um húsnaðismál með tilliti til skipulagsákvæðana og liggur alveg ljóst fyrir að húsnaðisáætlanir sveitarfélaga koma til með verða mikilvægt gagn í þeirri úrbótavinnu.

Eftirfarandi atriði ættu að koma fram í kafla um skipulagsmál:

- a) **Skipulagsáætlanir sveitarfélagsins:**
 - Hver er áætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnaðis svk. skipulagi?
 - Eftir fjölda íbúða, stærð og fjölda herbergja
- b) **Lóðaframboð**
 - Fjöldi þeirra lóða sem í boði eru í sveitarfélaginu gegn gjaldi eða greiðslu lögbundinna gjalda við lóðaúthlutun
 - Lóðarverð og önnur lögbundin gjöld sem inna þarf að hendi til sveitarfélagsins við úthlutun lóðar
- c) **Atvinnustefna og efnahagsþróun**
 - Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu í sveitarfélaginu
 - Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna ferðaþjónustu
 - Áætlun um íbúðauppbyggingu vegna fólksflutninga á milli svæða
- d) **Þétting byggðar**

Áform um þéttingu byggðar í sveitarfélaginu og skilgreiningau vaxtarmarkna þéttbýlisstaða

Til að sveitarfélagi sé kleift að mæta þörfum ólíkra samfélagshópa er mikilvægt að gerð sé ítarleg þarfagreining á því hvaða úrræða er nauðsynlegt að grípa til, á því tímabili sem húsnaðisáætlun nær til
- e) **Mikilvægt er að skilgreindar séu ólíkar þarfir þeirra sem njóta aðstoðar sveitarfélagsins og greiðslugeta hvers hóps fyrir sig**
- f) **Þegar ólíkir þarfahópar hafa verið skilgreindir er mikilvægt að áætla þörf á húsnaði fyrir þá hópa m.a. út frá stöðu biðlista**
 - Þörf vegna sértækra úrræða fyrir fatlaða
 - Þörf á íbúðum fyrir aldraða
 - Þörf á félagslegu húsnaði á vegum sveitarfélaga
 - Þörf á nýju húsnaði á grunni mannfjöldaþróunar og fólksflutnings á milli svæða

³ http://www.landsskipulag.is/media/pdf-skjol/Landsskipulagsstefna_2015-2026_asamt_greinargerd.pdf

⁴ Skipulagslög nr. 123/2010 og reglugerð um landsskipulagsstefnu nr. 1001/2011

03 Markmið og aðgerðar- áætlun sveitarfélags



Í kafla um markmið og aðgerðaráætlun er mikilvægt að sveitarfélög marki sér stefnu á grunni þarfagreiningar og sýni fram á með hvaða hætti þau hyggjast mæta þeirri þörf sem af greiningunni leiðir á tímabilinu.

Eftirfarandi atriði ættu að koma fram í kafla um markmið og aðgerðaráætlun:

- a) **Áætluð uppbyggingu í sveitarfélaginu, sem ætlað er að mæta þörf fyrir húsnæði**
- b) **Áætlaður kostnaður vegna uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á tímabilinu og samræmi við gildandi fjárhagsáætlun sveitarfélagsins**
- c) **Áætluð uppbygging vegna mannfjöldaþróunar**
- d) **Uppbygging vegna ferðaþjónustu**
- e) **Stofnframlög ríkis og sveitarfélaga**⁵
 - Reglur sveitarfélags um veitingu stofnframlaga
 - Áætlaður kostnaður sveitarfélags vegna veitingu stofnframlaga á því tímabili sem húsnæðisáætlun nær til, sem og með hvaða hætti sveitarfélag áætlar að veita stofnframlag (beint framlag, úthlutun lóða og/ eða lækkun/niðurfellingu opinberra gjalda)
 - Útlistun á því fjármagni sem ánafnað hefur verið til veitingar á stofnframlögum í fjárhagsáætlun sveitarfélagsins að teknu tilliti til lóðarverðs og opinberra gjalda við lóðarúthlutun þegar það á við
- f) **Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga**⁶
 - Samkvæmt 45. gr. laga nr. 40/1991 skulu sveitarfélög veita sérstakan húsnæðisstuðning í samræmi við nánari reglur sem sveitarstjórn setur
 - Reglur sveitarfélags um sérstakan húsnæðisstuðning
 - Áætlaður kostnaður vegna sérstaks húsnæðisstuðnings á því tímabili sem húsnæðisáætlun nær til og því tengt í samræmi við gildandi fjárhagsáætlun sveitarfélagsins

⁵ <http://www.althingi.is/lagas/146a/2016052.html>

⁶ <http://www.althingi.is/lagas/146a/2016075.html>
og <http://www.althingi.is/lagas/146a/1991040.html>