



Minnisblað

Minnisblað vegna tillögu til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028.

4. desember 2023

1. Heildstæð húsnæðisstefna sem tekur mið af samþykktum stefnum stjórnvalda á öðrum málefnasviðum.

Fagnaðarefni er að nú er lögð fram tillaga að húsnæðisstefnu til 15 ára ásamt aðgerðaráætlun til 5 ára sem tekur mið af og verður hluti af heildstæðri samþættri stefnu í húsnæðismálum, skipulagsmálum, byggðamálum og málefnum sveitarfélaga og taki mið af samþykktum stefnum stjórnvalda á öðrum málefnasviðum. Undirrituð lýsir í því samhengi yfir ánægju á að vísað sé m.a. í nýsamþykta aðgerðaáætlun í málefnum hönnunar og arkitektúrs 2023-2026, loftslagsstefnu stjórnvalda og heimsmarkmið S.P.

2. Greina þörf fyrir húsnæði.

Eitt af lykilviðfangsefnum húsnæðisstefnu er að stefna að stöðugleika á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf, eins og segir í upptalningu á bls. 2. Í því samhengi er rétt að geta þess að greining á þörf fyrir húsnæði mætti ná til fleiri breyta en fólksfjölgunar og fjölda íbúða. Greina mætti betur lýðfræði þjóðar m.t.t. aldursskiptingar og þróunar hennar, fjölskyldustærðar, hjúskaparstöðu með og án barna með lögheimili á einum stað eða skipta búsetu, breyting á lýðfræði eftir landshlutum, hraði fjölgunar eftir landshlutum o.s.frv. Mikilvægt er að góð greining á þörf íbúa liggi til grundvallar ákvarðanatöku í málaflokknum.

3. Framboð lóða og kvaðir um uppbyggingarhraða.

Í kafla um markmið um jafnvægi á húsnæðismarkaði kemur fram að áhersla sé lögð á að framboð byggingarhæfra lóða mæti þörf tímanlega. Hveragerðisbær hefur vaxið hratt undanfarin ár eða um og yfir 7% frá árinu 2021, sem er langt yfir landsmeðaltali. Líkur eru á að hækkandi húsnæðisverð á höfuðborgarsvæðinu hafi ýtt undir hraða íbúafjölgun í nærsveitarfélögum höfuðborgarsvæðisins sem tilheyra sama atvinnusóknarsvæði. Slíkum vexti fylgir álag á innviði eins og skóla og leikskóla. Hveragerðisbær hefur ekki farið varhluta af þróuninni og er nú verið að byggja 3. áfanga grunnskólans og mun bygging 4. áfanga hefjast strax í kjölfarið. Biðlisti er á leikskólaplássum í bænum og eru framkvæmdir við stækkun annars leikskólans í þann mund að hefjast og fyrirséð að strax að þeim framkvæmdum loknum verði nýbygging þriðja leikskólans í bænum sett í gang.

Þó að fjölgun íbúa í Hveragerði hafi verið hröð undanfarið eru efnahagslegar blikur á lofti sem geta haft áhrif til óstöðugleika á húsnæðismarkaði. Vextir eru háir í landinu og lánskilyrði hafa verði þrengd. Við slíkar aðstæður hefur bærin þurft að taka við lóðum sem úthlutað hefur verið en byggingaraðili skilað aftur til bæjarins eða uppbygging dregst á langinn. Kemur það sér illa fyrir bæinn að þurfa að leggja út í kostnað við innviði en geta ekki gert ráð fyrir að uppbygging hefjist á tilskyldum tíma.

Undirrituð fagnar því f.h. Hveragerðisbæjar tillögum um að setja kvaðir á lóðir um að uppbygging hefjist strax eða að leggja megi fasteignaskatta á uppbyggingaheimildir við samþykkt deiliskipulags og/eða setja tímamörk á gildistíma deiliskipulags. Hægt er að spyrja sig af hverju lagðar eru til mismunandi útfærslur á milli lóða eftir eignarhaldi, hvort þær séu í ríkiseigu eða ekki, og hvort að ekki þurfi að fara fram greining á hvernig markmiðið sé best tryggt og setja það sem eina algilda reglu.

Töf á tilfærslu Suðurlandsvegur með bættum samgöngum er annar óvissuþáttur sem sveitarfélagið þarf að glíma við og gerir erfitt um vik að skipuleggja lóðir til frekari íbúðaupbyggingar.

4. Lögheimilisskráning íbúða.

Skv. svari innviðaráðherra við fyrirspurn Loga Einarssonar alþingismanns frá síðasta þingi, voru þá í Hveragerðisbæ 1.276 íbúðir með 1.164 lögheimilisskráningum. 112 íbúðir eða tæplega 9% íbúða bæjarins eru því án lögheimilisskráningar og hefur bærinn engar útsvarstekjur af eigendum þeirra.

Hveragerðisbær er vinsæll ferðamannastaður, bæði meðal erlendra ferðamanna og innlendra, þó að stutt sé að fara frá höfuðborginni. Mikilvægt er fyrir sveitarfélagið að fyrirséð fjölgun íbúða verði til þess að mæta húsnæðisþörf og standa undir lögbundinni þjónustu bæjarins. Mætti því skoða hvort áhrif þess að hækka fasteignagjöld á íbúðir, sem ekki er búið í, verði til þess að koma í veg fyrir sumarhúsavæðingu eða hvort að lögboðin lögheimilisskráning eins og fordæmi eru fyrir t.d. í Danmörku gefi betri raun.

Virðingarfyllst,

Hildur Gunnarsdóttir skipulagsfulltrúi.