

MINNISBLAÐ

Viðtakandi: Velferðarnefnd Alþingis.

Sendandi: Innviðaráðuneyti

Dagsetning: 5. febrúar 2024

Efni: Athugasemdir umsagnaraðila við tillögu til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028

Inngangur

Minnisblað þetta er unnið að beiðni velferðarnefndar Alþingis vegna umsagna um mál nr. 509, tillögu til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024-2028. Alls bárust 13 umsagnir um málið frá eftirtöldum aðilum: Arkitektafélagi Íslands, BSRB og Alþýðusambandi Íslands, Byggðastofnun, Hagsmunasamtökum heimilanna, Hagstofu Íslands, Húnaþingi vestra, Hveragerðisbæ, Kópavogsbæ, Landssamtökunum Þroskahjálp, ÖBÍ réttindasamtökum, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Samtökum iðnaðarins og Samtökum atvinnulífsins og Sveitarfélaginu Skagafirði. Í minnisblaði þessu verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust Alþingi í umsögnum um þingmálið ásamt viðbrögðum ráðuneytisins.

1. Arkitektafélag Íslands

Í umsögn Arkitektafélag Íslands gerir félagið grein fyrir ýmsum athugasemdum varðandi tiltekin lykilviðfangsefni mannvirkjastefnu sem lýst er í tillögunni. T.a.m. að þörf sé á ítarlegum lýðfræðigreiningum til þess að varpa ljósi á raunverulega húsnæðisþörf og skoða þurfi regluverk sem e.t.v. vinni gegn markmiðum um stöðugt framboð á húsnæðismarkaði. Félagið bendir einnig á að afregluvæðing bygginga- og skipulagsreglugerða séu ekki endilega til þess fallin að efla skilvirkni og gæði á öllum sviðum mannvirkjagerðar, frá hönnun til framkvæmdar ásamt rekjanleika og skýrri ábyrgð hluteigandi aðila, né stuðli að sjálfbærari þróun með minna kolefnisspori.

Félagið lýsir einnig yfir miklum áhuga og vilja til að koma að allri vinnu hins opinbera sem snýr að húsnæðismálum og skorar á innviðaráðuneytið að verða við þeirri ósk.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir ábendingar AÍ varðandi mikilvægi þess að auka vægi greininga til þess að varpa ljósi á raunverulega húsnæðisþörf. Nú þegar hæfi stór skref verið tekin í þá átt að bæta upplýsingar um húsnæðisþörf m.a. með gerð húsnæðisáætlana og eru þær í stöðugri þróun. Þá bendir ráðuneytið á að aðgerðir 1.9. og 3.9. eru einmitt lagðar til með það að markmiði að auka gæði upplýsinga um stöðu fólks á húsnæðismarkaði og þörf fyrir húsnæði.

Ráðuneytið tekur undir að mikilvægt er að fá sem flesta aðila að borðinu við framkvæmd stefnunnar og aðgerðaráætlunarinnar og fagnar áhuga Jélagsins á að taka þátt í þeirri vinnu.

2. BSRB og Alþýðusamband Íslands

Í umsögn BSRB og ASÍ er í fyrsta lagi bent á að skýra þarf betur töflu á fyrstu síðu tillögunnar sem sýnir niðurbrot á ramma fjármálaáætlunar 2024-2028. Þá vanti upplýsingar um fjárveitingar til vaxtabóta og skattaávilnanir vegna ráðstöfun séreignarsparnaðar við kaup á húsnæði og inn á húsnæðislán.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið hefur yfurfarið gögnin og komist að þeirri niðurstöðu að taflan sem vísað sé til sé rétt að frádregnum 100 m.kr. á árinu 2024 en ákveðið var að færa þá fjármuni til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) til að standa undir kostnaði vegna umsýslu stcfr.framlaga.

Aðrar fjárhæðir eru réttar, fjárlög 2024 eru hærri en sem nemur ramma fjármálaáætlunar fyrir sama ár og skýrist það af því að rikissjórnin ákvað að hækka stcfr.framlög um 3,7 miljarða kr. eftir að fjármálaáætlun var samþykkt í þinginu. Endurskoðun fjármálaáætlunar stendur yfir og verða tölur uppfærðar í þeirri áætlun sem lögð verður fyrir þingið fyrir 1. apríl.

Húsnæðisstefna tekur eingöngu til málefna á forræði innviðaráðuneytisins, en vaxtabætur og ráðstæfun séreignasparnaðar falla undir málefna svið fjármála- og efnahagsráðuneytisins. Af því leiðir að á tæflunni er ekki gert ráð fyrir þessum liðum.

Í öðru lagi er gerð athugasemd við orðalag fjórða og sjötta lykilviðfangsefnis stefnunnar og gagnrýnt að hugtakið „húsnæðisöryggi“ sé ekki skilgreint í stefnunni. Er þar bent á að í niðurstöðum starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði sem kom út í maí 2022 sé að finna svohljóðandi skilgreiningu á húsnæðisöryggi: „Húsnæðisöryggi felur að meginstefnu í sér tryggt, heilnæmt og varanlegt húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur á viðráðanlegu verði þannig að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu. Við mat á húsnæðisöryggi er því m.a. horft til byrði húsnæðiskostnaðar, ástands húsnæðis, þröngbýlis og stöðugleika í búsetu.“

Lagt er til að sjötta lykilviðfangsefni stefnunnar verði orðað þannig: „Markvissum húsnæðisstuðningi til tekjulágra og eignalitilla heimila og heimila með þunga framfærslubyrði, óháð búsetuformi.“ Þá er gerð athugasemd við orðlagið „þau sem standa höllum fæti“ og telja eðlilegra væri að tala um húsnæðisstuðning og húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir fólk í lægri tekjufimmtungum, með lága eignastöðu og fjölskyldur með þunga framfærslubyrði.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir tillögu að orðalagsbreytingu þannig að sjötta lykilviðfangsefnið orðist þannig: „Markvissum húsnæðisstuðningi til tekjulágra og eignalitilla heimila og heimila með þunga framfærslubyrði, óháð búsetuformi.“

Ráðuneytið telur ekki þörf á að skilgreina sérstaklega hvað átt sé við með húsnæðisöryggi þar sem ekki er gert ráð fyrir skilgreiningum hugtaka í stefnunni. Þó má benda á að með aukinni hlutdeild hagkvæmra íbúða, m.a. almennum íbúðum, í uppbyggingu húsnæðis eykst húsnæðisöryggi einstaklinga með minna milli handanna og húsnæðiskostnaður lækkar. Ráðuneytið áréttar að almennt sé rætt um að húsnæðiskostnaður sé viðráðanlegur í stað þess að tala um húsnæði á viðráðanlegu verði og þannig leggja áherslu á horft sé á húsnæðiskostnað fólks frekar heldur en verð húsnæðis.

Samtökin telja jafnframt mikilvægt að í stefnunni komi skýrt fram hver stefnan sé varðandi beinu húsnæðisstuðningskerfin, bæði fyrir leigjendur og eigendur og að sömu viðmið gildi um slíkan stuðning. Þannig skorti að fjallað sé um húsnæðisstuðning við eigendur í húsnæðisstefnunni og aðgerðaráætluninni.

Afstaða ráðuneytisins:

Húsnæðisstefnan tekur eingöngu til málefna á forræði innviðaráðuneytisins, en vaxtabætur og ráðstæfun séreignasparnaðar falla undir málefna svið fjármála- og efnahagsráðuneytisins.

Í þriðja lagi eru gerðar athugasemdir við markmið, áherslur og mælikvarða húsnæðisstefnunnar. Er þannig lagt til að f-liður fyrsta markmiðs orðist þannig: „Hið opinbera noti húsnæðisstuðning til uppbyggingar húsnæðis sem hagstjórnartæki til að jafna út sveiflur í byggingariðnaði og um leið sveiflur í hagkerfinu til þess að stuðla að stöðugri verðþróun húsnæðis.“

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir ábendinguna og tekur undir tillögu að orðalagsbreytingu.

Lagt er til að við g-lið þriðja markmiðs bætist orðið „samheldni“ og hann orðist svo: „Stuðlað verði að félagslegum jöfnuði og samheldni með blöndun byggðar“. Þá verði orðinu „tímanlegar“ bætt framan við h-lið svo hann hljómi þannig: „Tímanlegar upplýsingar til að meta byrði húsnæðiskostnaðar og árangur húsnæðisstuðningskerfa liggja fyrir hjá viðeigandi stjórnvöldum.“

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir ábendinguna og tillögur að orðalagsbreytingu.

Þá þurfi að lagfæra mælikvarða við þriðja markmið þannig að hann orðist svo: „Hlutfall leigjenda og íbúðareigenda sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað eftir tekjufimmtungum, búsetuformi, fjölskyldugerð, kyni og landssvæði.“

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið er ekki sammála tillögunni enda liggja þessar upplýsingar ekki fyrir. Ráðuneytið mun hins vegar taka til skoðunar hvernig hægt sé að bæta þær upplýsingar svo hægt sé að skoða þær út frá fleiri breytum eins og þeim sem koma fram í umsögninni.

Í fjórða lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028. Í aðgerð 1.5 er lagt til að orlofsíbúðir stéttarféлага verði undanþegnar hærrí fasteignagjöldum á íbúðir sem ekki eru nýttar til búsetu, en þær séu í ríkum mæli nýttar af félagsfólki sem þurfi að sækja sér heilbrigðisþjónustu um langan veg.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun taka hana til skoðunar við úfærslu aðgerðarinnar en þar kemur fram að m.a. sé gert ráð fyrir að íbúðir sem nýttar eru fyrir fólk sem þarf að sækja heilbrigðisþjónustu um langan veg séu undanþegnar.

Í aðgerð 2.7, sem fjalli um vistvænar íbúðir, er lagt til að aðgerðin nái til allra íbúða, en ekki bara íbúðir sem byggðar séu með opinberum stuðningi.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Aðgerð 2.7 snýr að því að íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styçji við hugmyndafræði Njju norrænu kolefnishlutlausu Bauhaus-hreyfingarinnar. Snýst hún um að úfæra krçfurnar og áferðaifræði við byggingu vistvænna bygginga sem verður svo hægt að nýta sem fyrirmynd fyrir almenna markaðinn. Með því að binda aðgerðina við húsnæði sem byggt er fyrir opinberan húsnæðisstuðning er verið að tryggja að viðbótarkostnaður á þróunartíma falli ekki á framkvæmdaraðila heldur getur ríkið komið með viðbótaframlög sem mæta kostnaði framkvæmdaraðila.

Varðandi aðgerð 3.7 kemur fram að ekki komi til greina annað en að heildarsamtök launafólks komi að endurskoðun fyrirkomulags hlutdeildarlána og stofnframlaga.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir ábendinguna og fagnar því að samtökin komi að þeirri vinnu.

Í aðgerð 3.8 sem fjallar um fjármögnunarkostnað byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu er lagt til að aðilar sem byggja íbúðir að viðráðanlegu verði, verði undanþegnar breytingum á reglum um endurgreiðslu virðisaukaskatts á verkstað og að virðisaukaskattur verði að fullu endurgreiddur.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Aðgerðin tekur fyrst og fremst til jðármagnskostnaðar og hvernig megi lækka hann.

Aftur er ítrekað að bæta þurfi við aðgerð sem lúti að því að stjórnvöld og heildarsamtök launafólks móti stefnu til að tryggja að eigendur með íþyngjandi húsnæðiskostnað njóti vaxtabóta en það er mat samtakanna að of langt hafi verið gengið í veikingu vaxtabótakerfisins og það uppfylli ekki markmið sitt um að draga úr vaxtabyrði heimilanna. Lagt er til að samtökin verði samstarfsaðilar vegna þeirrar aðgerðar.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið ítrekar það sem fram kemur að framan að húsnæðisstefnan tekur eingöngu til málefna á forræði innviðaráðuneytisins, en vaxtabætur og ráðstçfun séreignasparnaðar falla undir málefna við jðármála- og çfnahagsráðuneytisins.

Í fimmta lagi er fjallað um eftirfylgni með aðgerðaráætlun í húsnæðismálum en lögð er áhersla á að yfirsýn yfir aðgerðaráætlunina og framgang hennar og skýrt sé kveðið á um hver beri ábyrgð á því grípa í taumana ef tímaáætlanir standist ekki og ef aðgerðir ná ekki fram að ganga. Þá sé mikilvægt að ráðherra gefi Alþingi árlega skýrslu um framgang aðgerðaráætlunarinnar.

Að lokum kemur fram að mikilvægt sé að húsnæðisstefnan og aðgerðaráætlunin kveði á um samstarfsvettvang stjórnvalda og samtaka launafólks um húsnæðismál til að tryggja aðkomu samtakanna að stefnumótun um húsnæðismál.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið vinnur nú að samræmdu verklagi varðandi eftirfylgd með stefnum og áætlunum þar sem m.a. er gert ráð fyrir reglubundnu stöðumati á framkvæmd aðgerða.

3. Byggðastofnun

Í umsögninni gerir stofnunin athugasemd við að mælikvarðar sem stuðst verði við til að meta framgang markmiðs 1 um jafnvægi á húsnæðismarkaði eigi að greinast niður á landshluta en ekki sveitarfélög eða staði. Sama eigi við um mælikvarða b. við markmið um húsnæðisöryggi og jafnrétti landsmanna að húsnæðismálum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og er sammála um mikilvægi þess að upplýsingar um húsnæðismarkaðinn séu sem ítarlegastar. Ráðuneytið er sammála því að orðlag mælikvarðana verði orðaðir þannig að umræddar upplýsingar verði greindar niður á landsvæði, sveitarfélög og einstaka byggðahjarna eftir því sem við á.

4. Hagsmunasamtök heimilanna

Samtökin gera athugasemd í umsögn sinni við að tímarammar aðgerða fari fram yfir kjörtímabil ríkisstjórnar sem setur stefnuna. Samtökin hvetja til þess að allar aðgerðir sem stuðla að því að tryggja íbúum landsins nægilegt framboð á viðunandi húsnæði og uppbyggingu nýrra hverfa verði sett í forgang. Slíkum áætlunum verði fylgt eftir með framkvæmdum nú þegar.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar umsögnina og ítrekar mikilvægi þess að húsnæðisstefna stjórnvalda sé til langs tíma enda er uppbygging húsnæðis og jafnvægi á húsnæðismarkaði málefni sem krefst þess að hoipt sé til lengri tíma en einstakra kjörtímabila.

5. Hagstofa Íslands

Í umsögninni leggur Hagstofa Íslands áherslu á tímanlega aðkomu stofnunarinnar og að samráð verði haft við hana við uppbyggingu á opinberum gögnum og skráum sem snúa að húsnæðismálum svo stofnunin geti uppfyllt skyldur sínar skv. lögum til hagskýrslugerðar.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og er sammála mikilvægi þess að hafa náð samstarf við Hagstofu Íslands varðandi skýrslu og framsetningu upplýsinga á sviði húsnæðismála.

6. Húnaþing vestra

Í umsögn sinni leggur byggðarráð Húnaþings vestra áherslu á einföldun regluverks og að einföldun ætti að vera eitt áhersluatriði í aðgerð 2.3 sem nær til endurskoðunar á byggingarreglugerð. Bent er á, í tengslum við aðgerð 3.1 um endurskoðun lánaheimilda með tilliti til almannaþjónustuhlutverks HMS á húsnæðismarkaði, að brýnt sé að lánaheimildir stofnunarinnar verði á samfélagslegum forsendum og þannig afmarkaðar með skýrum hætti við þau sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði. Þá er í tengslum við aðgerð 3.10 bent á að smærri sveitarfélög sitji ekki við sama borð og þau stærri þar sem ná má fram stærðarhagkvæmni í uppbyggingu og rekstri ásamt því að tekjumöguleikar stærri sveitarfélaga séu meiri.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendingarnar og mun hafa þær við hliðsjónar við framhaldandi vinnu á grundvelli aðgerðaráætlunarinnar.

7. Hveragerðisbær

Í umsögninni er bent á að greining á þörf á húsnæði mætti ná til fleiri breyta en fólksfjöldunar og fjölda íbúða. Greina mætti betur lýðfræði þjóðar og eru tekin dæmi um breytur sem mætti skoða, s.s. fjölskyldustærðir, hjúskaparstöðu með og án barna með lögheimili á einum stað eða skipta búsetu o.fl.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið tekur undir mikilvægi þess að greiningar á þörf byggja á sem bestum upplýsingum um fjölskyldustærðir og gerðir. Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga eru í stöðugri þróun og sama gildir um þær upplýsingar sem þær byggja á. Samkvæmt aðgerð 1.9. er stefnt að því að sfla greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og eru lýðfræðilegar upplýsingar meðal þess sem horft verður til.

Í umsögninni koma fram sjónarmið um hvort færi betur að setja eina algilda reglu hvað varðar kvaðir á lóðum um að uppbygging hefjist strax eða að leggja megi fasteignaskatta á uppbyggingarheimildir við samþykkt deiliskipulags og/eða setja tímamörk á gildistíma deiliskipulags. Fram komu sjónarmið varðandi lögheimilisskráningu íbúða og 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 gefi betri raun.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hún verða hjóð til hliðsjónar við útfærslu aðgerðarinnar en hún mun vera unnin í góðu samráði við sveitarfélögin. Rétt er þó að benda á að í aðgerð 1.5. er gengið út frá því að sveitarfélögin fái heimild til þess að ákvarða hærri fasteignagjöld á íbúðarhúsnæði sem ekki er nýtt til búsetu en ekki verði um skyldu að ræða í þeim efnum.

8. Kópavogsbær

Í umsögn sinni leggur sveitarfélagið sérstaka áherslu, hvað varðar aðgerð 3.3. Aukin aðkoma sveitarfélaga að uppbyggingu almenna íbúðakerfisins, á að taka verði mið af öllum íbúum sem eru eigna- eða tekjuminni í sveitarfélögum landsins í stað þess að tilgreina sérstaklega tiltekna hópa. Tryggja verði jafnræði íbúa.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna en bendir á að almenna íbúðakerfið er ætlað öllum sem eru undir tekju- og eignamörkum en ekki bundið sérstökum hópum. Þó er heimilt að veita viðbótarframlög vegna tekjulægri hópa s.s. námsmanna og öryrkja.

9. Landssamtökin Þroskahjálp

Í umsögn samtakanna er kallað eftir því að fjallað verði með skýrari hætti hvað stjórnvöld ætla að gera til að standa við lagalegar og þjóðréttarlegar skuldbindingar sínar gagnvart fötluðu fólki á sviði húsnæðismála. Í því samhengi er gerð grein fyrir fjölda fatlaðra einstaklinga á biðlistum eftir húsnæði og fjölda þeirra sem búa í herbergjasambýlum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Fjöl margar aðgerðir aðgerðaráætlunarinnar stefna að því að styðja við uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk og til að auka möguleika fatlaðs fólks á húsnæðismarkaði, t.d. aðgerðir 3.1.-3.4., 3.7.- 3.9. og 3.12. Þá vill ráðuneytið einnig benda á aðgerð C.3. í tillögu til þingsályktunar um framkvæmdáætlun í málefnum fatlaðs fólks sem nú liggur fyrir Aþingi, 584. mál. sem er svohljóðandi:

„C.3. Húsnæði við hæfi.

Skipaður verði starfshópur sem verði falið að leggja fram kostnaðar- og ábatagreindar tillögur að úrbótum hvað varðar húsnæðisöryggi fatlaðs fólks. Meðal verkefna starfshópsins verði að skoða leiðir til að auka aðgengi fatlaðs fólks að húsnæði, bæði til leigu og eignar. Áhersla verði lögð á

sjá,fsákvörðunarrétt um búsetuform og leiðir til að draga úr þyngjandi húsnæðiskostnaði.

Höft verði til þeirra gagna sem fyrir liggja, svo sem skýrslu starfshóps um heildarendurskoðun laga um fjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþaifir frá 2022 og húsnæðisstefnu fyrir árin 2024–2038 ásamt fimm ára aðgerðaáætlun fyrir árin 2024–2028 sem innviðaráðherra lagði fram á yfirstandandi þingi (þskj. 579, 509. máí).“

10. ÖBÍ réttindasamtök

Í umsögninni er lögð áhersla á að stefna stjórnvalda í málaflokknum sé skýr, fullfjármögnuð og tryggja þaðarhópum öruggt þak yfir höfuðið til frambúðar. Það sé mikilvægt að fatlað fólk sjái von í þeirri framtíðarsýn sem þar birtist og því eru gerðar athugasemdir og tillögur til úrbóta.

Í fyrsta lagi er gerð sú athugasemd við aðgerð 1.1 Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra, að mikið hafi breyst frá undirritun rammisamnings ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu að lágmarki 35.000 íbúða á 10 árum en samkvæmt niðurstöðu þarfagreininga í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga þarf að byggja 37.000 íbúðir á næstu 10 árum til að mæta fólksfjöldun. Þá bendir þarfagreining HMS til þess að það þurfi að byggja 4000 íbúðir til viðbótar til að mæta uppsafnaðri þörf. Því þarf að byggja samanlagt 41.000 íbúðir á næstu tíu árum en ólíklegt er að það takist að byggja 35.000 íbúðir samkvæmt spá. Stjórnvöld verði að gera grein fyrir því hvernig þau hyggist snúa við þessari stöðu enda forsenda þess að aðgerðaráætlun og húsnæðisstefna stjórnvalda gangi eftir.

Í öðru lagi er gerð athugasemd við aðgerðir 2.2 og 2.3 sem fjalla um eitt viðmót fyrir umsóknir um byggingarleyfi og endurskoðun á byggingarreglugerð. Leggja samtökin til að eftirlitsaðilum verði veittar nauðsynlegar eftirlitsheimildir til að framfylgja skyldum sínum auk verkfæra til að knýja fram úrbætur innan ákveðinna tímamarka.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddra aðgerða.

Í þriðja lagi er fjallað um aðgerð 2.11 sem fjallar um tímabundna skráningu í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði og eftirlit með brunavörnum. Samtökin krefjast þess að löggjafinn kveði skýrt á um að búseta í atvinnuhúsnæði sé ólögleg og ábyrgð þinglýstra eigenda hússins.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið bendir á að lög um breytingu á lögum um lögheimili og aðsetur og fleiri lögum, nr. 113/2023 voru samþykkt á Aþingi 16. desember sl. þar sem m.a. er heimild til að skrá sérstakt aðsetur í atvinnuhúsnæði en sú heimild fellur niður að ári liðnu. Lögunum er m.a. ætlað að bregðast við skýrslu starfshóps sem skipaður var í kjölfar brunans við Bræðraborgarstíg 25. júní 2020. Heimildin er tímabundin er gert er ráð fyrir að ákvæðið falli úr gildi 1. maí 2030 en gert er ráð fyrir að meðan heimildin er í gildi verði unnið að stefnumótun í húsnæðismálum er varðar þá sem skráðir eru ótilgreint í hús með það að markmiði að afnema búsetu í atvinnuhúsnæði.

Í fjórða lagi er gerð athugasemd við aðgerð 2.13 sem fjallar um algilda hönnun og aðgengi fyrir öll. Er þar lagt til að slökkviliðum verði falin sambærilegt aðgengiseftirlit með húsnæði sem ætlað er almenningi til að tryggja jafnt aðgengi fatlaðs fólks í samræmi við markmið samnings SP um réttindi fatlaðs fólks.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í fimmta lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerð 3.1 sem fjallar um endurskoðun lánaheimilda HMS með tilliti til almannaþjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði. Lagt er til að stofnaður verði sjóður undir HMS sem veiti fótluðu fólki styrk til að breyta húsnæði að norskrri fyrirmynd. Til viðbótar gætu húsfélög óskað eftir lyftustyrk úr Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga vegna fjölbýlishúsa þar sem lyftur eru ekki til staðar.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í sjötta lagi er gerð athugasemd við aðgerð 3.4 sem fjallar um heimildir sveitarfélaga til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Leggur ÖBÍ til að sveitarfélögum verði gert skylt að gera kröfu við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðarsvæði að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæði verði íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Innviðaráðuneytið bendir á að lög um breytingu á skipulagslögum var samþykkt á Aþingi 13. desember sl. sbr. lög nr. 111/2023. Þar er kveðið á um heimild fyrir sveitarfélögin til þess að gera kröfu við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðarsvæði að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæði verði hagkvæmar íbúðir. Ekki hefur komið til umræðu að gera þetta að skyldu.

Í sjöunda lagi er gerð athugasemd við aðgerð 3.6 sem fjallar um endurskoðun beins húsnæðisstuðnings við leigjendur í formi húsnæðisbóta frá ríki og sérstaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélögum. Þar leggja samtökin áherslu á að aðgerðin leiði ekki til þess að fólk í viðkvæmri stöðu missi sérstakan húsnæðisstuðning. Lagt er til að stjórnvöld safni upplýsingum um fjölda heimila sem fá sérstakan húsnæðisstuðning eftir sveitarfélögum og greini aðstæður og þarfir fólks vandlega.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í áttunda lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerð 3.7 sem fjallar um breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga. Þar kemur fram að hlutdeildarlán nýtist fötluðu fólki illa og er því lagt til að stjórnvöld stofni nýjan lánaflokk hjá HMS með lengri lánstíma og hagstæðum afborgunum og greiðslumat aðlagð að tekjutiund örorkulífeyristaka. Jafnframt er lagt til að greiðslumat taki mið af sögu húsaleigugreiðslna.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í níunda lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerð 3.9 sem kveður á um að greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaganna. ÖBÍ leggur til að HMS verði veitt fjármagn til að gera símat um þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags sem verður aðgengilegt almenningi og fjölmiðlum. Þá verði HMS falið að gera árlega skýrslu þar sem sveitarfélög þurfa að gera grein fyrir raunstöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði og fyrirhugaðar aðgerðir til úrbóta. Mikilvægt sé að eftirlitsaðilar geti veitt stjórnvöldum aðhald.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í tíunda lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerð 3.12 sem fjallar um aukinn húsnæðisstuðning úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði á vegum sveitarfélaga fyrir fatlað fólk. Lagt er til að fasteignasjóðurinn geti úthlutað framlögum til sveitarfélaga vegna breytinga á húsnæði á vegum einstaklinga sem annars þyrftu að flytja í sérútbúið húsnæði eða stofnun. Þá sé lagt til að HMS veiti sveitarfélögum og Jöfnunarsjóði ráðgjöf við framkvæmd og útfærslu, t.a.m. við hönnun auk þess að upplýsa sveitarfélög um kosti breytinga á húsnæði fyrir fatlað fólk.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Í ellefta lagi eru gerðar athugasemdir við aðgerð 4.2 sem fjallar um uppbyggingu leigufélaga með aðkomu stofnfjárfesta. Þar er bent á að íslenskur leigumarkaður sé ólíkur leigumörkuðum flestra OECD ríkja í ljósi þess að meirihluti íslenskra leigjenda leigir af einstaklingum en ekki sveitarfélögum eða

leigufélögum. Telja samtökin að þessi formgerð markaðarins geti staðið í vegi fyrir því að breytingar á húsaleigulögum nái markmiðum sínum. Lagt er til að hið opinbera beiti sér markvisst fyrir því að íslenskur leigumarkaður þróist í átt að aukinni hlutdeild sveitarfélaga og leigufélaga, bæði almennra og óhagnaðardrífina.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Að lokum er gerð athugasemd við aðgerð 4.5 sem snýr að heimildum sveitarfélaga til að takmarka umfang leigu íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfissskylda gististarfsemi til að auka framboð íbúða til fastrar búsetu. Lagt er til að sveitarfélögum verði jafnframt veitt heimild til að takmarka heimagistingu og að eftirlitsaðilum verði veittar nauðsynlegar heimildir til að hafa eftirlit með íbúðum á skammtímaleigumarkaði.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

11. Samband íslenskra sveitarfélaga

Í umsögn Sambandsins er vakin athygli á því, í sambandi við markmið stefnunnar um að sveitarfélög tryggi að nægar lóðir séu til uppbyggingar á hverju ári svo uppbygging svari þörf, að hlutverk sveitarfélaga sé ekki eingöngu að útvega lóðir. Sveitarfélög beri einnig ábyrgð á að byggja upp gott samfélag og veita ýmiskonar þjónustu, s.s. hvað varðar uppbyggingu og rekstur leik- og grunnskóla og íþróttamannvirkja. Tekjustofnar sveitarfélaga verði því að haldast í hendur við þær kröfur sem til þeirra eru gerðar og því sé mikilvægt að í öllum aðgerðum sem fela í sér aukinn kostnað fyrir sveitarfélag fylgi fullnægjandi fjármögnun.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar framkomnar athugasemdir og ítrekar að sveitarfélögin eru lykilsamstarfsaðili hvað varðar húsnæðismál og mun ráðuneytið því vera í nánu samráði við þau varðandi framkvæmd einstakra aðgerða. Þá er tekið undir það sjónarmið að aukin uppbygging húsnæðis felur einnig í sér uppbyggingu á ýmiskonar þjónustu og mun ráðuneytið hafa það í huga við framkvæmd aðgerðaráætlunarinnar. Þá vill ráðuneytið sérstaklega benda á að aðgerð 1.5. stefnir m.a. að því að sveitarfélög geti fengið hærri fasteignagjöld vegna íbúða sem ekki eru nýttar til búsetu m.a. til þess að bregðast við þeirri stöðu að sveitarfélögin eru ekki að fá útsvarstekjur þeirra íbúa sem annars myndu búa í þeim.

12. Samtök iðnaðarins og Samtök atvinnulífsins

Samtök iðnaðarins og Samtök atvinnulífsins skila sameiginlegri umsögn þar sem þau fagna áformum stefnunnar og að komin sé langtímasýn og aðgerðaráætlun um húsnæðismarkaðinn. Helstu athugasemdir samtakanna eru eftirfarandi:

Tryggja þurfi uppbyggingu í takt við fjölbreyttar þarfir almennings og vilja. Það þurfi að leggja áherslu á að leita leiða til að hjálpa fólki að eignast eigið húsnæði. Því sé mikilvægt að tryggja betur jafnvægi í uppbyggingu leiguíbúða og íbúða fyrir séreignarmarkað, þ.m.t. íbúðir sem falla undir hlutdeildarlán. Á sama tíma og hugað er að uppbyggingu fyrir ákveðna hópa þurfi stjórnvöld og sveitarfélögin að vera verktökum kleift að hraða uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir almennan markað. Tryggja þurfi fjölbreytt lóðaframboð og aukna skilvirkni í skipulagi.

Ráðast þurfi í samræmda greiningu á lóðaframboði út frá verðþróun og samræma gjaldskrár sveitarfélaganna til að skapa aukið gagnsæi. Samtökin sakni þess að sjá ekki hnitmiðaðri áform um greiningu á þróun lóðaframboðs og lóðaverðs. Þá sé mikilvægt að samræma hugtakanotkun og heiti gjalda milli sveitarfélaga. Samtökin hafi árið 2022 lagt til að þjónustugjöld hins opinbera séu gerð gegnsærri, hófs sé gætt við álagningu gjalda og settur verði skýr lagarammi um heimildir sveitarfélaga til innheimtu innviðagjalda. Enga umfjöllun sé að finna í stefnunni um gjaldtöku sveitarfélaga sem tengist húsnæðisuppbyggingu.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og tekur undir að greina þu fi með betri hætti lóðaframboð og kostnað vegna þeirra. Umræðan um innviðagjöld hefur verið hávær undar, farin ár m.a. með það að markmiði að samræma gjaldtöku sveitarfélaga og að lagarammi sé settur um innheimtu þeirra. Ráðuneytið er með til skoðunar með hvaða hætti sé hægt að samræma betur gjaldtöku sveitarfélaga tengd húsnæðisuppbýggingu

Huga þurfi að bættu starfsumhverfi fyrirtækja sem stunda húsnæðisuppbýggingu m.a. með því að hækka endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna á verkstað. Bent er á að frá því að rammasamningur ríkis og sveitarfélaga var undirritaður megi gera ráð fyrir því að kostnaður við byggingu meðalíbúðar hafi hækkað um 7 m.kr. ef litið er til fjármagnskostnaðar, hækkunar byggingarvísitölu og lækkun á endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu manna á verkstað en ekki sé lagt til í stefnunni að endurskoða þá skattahækkun nema til húsnæðisfélaga en ekki sé gert ráð fyrir að sambærilegri hækkun endurgreiðslu til annarra sem byggja hagkvæmt húsnæði sem uppfyllir skilyrði hlutdeildarlána. Samtökin hafi talað fyrir mikilvægi þess að hækka endurgreiðsluhlutfall virðisaukaskatts vegna vinnu við uppbýggingu íbúðarhúsnæðis í 100% og telja eðlilegt að sú hækkun nái til allrar uppbýggingar, ekki bara fyrir stofnframlög.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun taka hana til skoðunar við framkvæmd aðgerðaráætlunarinnar.

Aðgerð 1.2.: :Tryggja þurfi að áform húsnæðisstefnunnar um að ganga frá samningum við sveitarfélögum um uppbýggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga gangi eftir á árinu 2024. Mikilvægt sé að leitað sé leiða til þess að skuldbinda sveitarfélög til að tryggja aukna húsnæðisuppbýggingu í samræmi við markmið rammasamningsins þar sem lögð er áhersla á aukið framboð lóða.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 1.5.: :Samtökin leggja alfarið gegn þeirri nálgun að beita innheimtu fasteignagjalda sem þvingunarúrræði til að hraða uppbýggingu húsnæðis. Ljóst sé að slík ráðstöfun muni aðeins hækka byggingarkostnað og draga úr hvata til uppbýggingar íbúðarhúsnæðis og þá sérstaklega á þéttingarreitum. Sé tilgangurinn að hvetja til hraðari íbúðaruppbýggingar þá sé lausnin við því vandamáli einföld en hún sé að greiða götu uppbýggingar og auka þannig framboð húsnæðis. Það verði gert með auknu framboði byggingarhæfra lóða, hraðri skipulagsvinnu og með skilvirkri stjórnsýslu.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 1.6: Samtökin fagna því að ríkið ætli að leggja til óbrotið land til að flýta fyrir hagkvæmri uppbýggingu og að stefnt sé að því að hefja samtal við sveitarfélögin um hliðstæða aðkomu þeirra.

Aðgerð 2.1.: Samtökin fagna aðgerðinni en benda á að notkun mannvirkjaskrár ætti að gera að skyldu gagnvart sveitarfélögum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 2.5: Mikilvægt sé að leita leiða til þess að draga úr kolefnislosun bygginga og séu lífsferilsgreiningar gott tæki í þá veru. Það sé hins vegar mat samtakanna að á þessum tímamarki liggi brýnast fyrir að tryggja hönnuðum og framkvæmdaraðilum svigrúm og tíma til að mæta þeim kröfum sem settar verða um kolefnislosun hverju sinni og fylgja þar fordæmum annarra Norðurlandþjóða um aðlögun og aðferðarfræði við lífsferilsgreiningar.

Aðgerð 2.9: Mikilvæg sé að auk rannsóknir á mannvirkjagerð til að styrkja núverandi byggingaraðferðir og aðlaga þær til að mæta nýjungum. Ljóst sé að núverandi umgjörð rannsókna í mannvirkjagerð mæti ekki þörfum en nauðsynlegt sé að margfalda fjárhæðir til rannsókna og tryggja rannsóknarumhverfið til frambúðar.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 2.12: Samtökin telja eðlilegt að tryggt sé að eftirlit með því að lögbundnar úttektir séu framkvæmdar eigi sér stað en telja þó að rýna þurfi framkvæmd öryggisúttekta á íbúðarhúsnæði í fyrirliggjandi vinnu um endurskoðun byggingarreglugerðar, líkt og önnur atriði sem snúa að framkvæmda- og notkunareftirliti.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 3.4 :Samtökin mótmæla umræddri aðgerð harðlega og hafa áður skilað umsögnum um setningu hins svokallaða Carlsberg-ákvæðis. Samtökin gera alvarlegar athugasemdir við bæði undirbúning og útfærslu þeirra ákvæða sem fram hafa komið í frumvörpum.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið bendir á að umrætt frumvarp var samþykkt á Aipingi 13. desember sl. sbr. lög nr. 111/2023.

Aðgerð 3.7: Samtökin furða sig á að eingöngu eigi að taka tillit til sérstakra aðstæðna sveitarfélaga í tengslum við veitingu stofnframlaga til að mæta háu lóðaverði, vistvænni uppbyggingu í nálægð við hágæða almenningsamgöngur. Að mati samtakanna ættu sambærilegar reglur einnig að taka til hlutdeildarlána.

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og mun hafa hana til hliðsjónar við framkvæmd umræddrar aðgerðar.

Aðgerð 3.14: Samtökin mótmæla umræddri aðgerð og leggja þess í stað til að endurgreiðsluhlutfallið af vinnu manna á verkstað hækki í 100% hjá öllum uppbyggingaraðilum aða í það minnsta hjá þeim aðilum sem byggja hagkvæmar íbúðir sem gætu fallið undir reglur hlutdeildarlána.

Að lokum er bent á nokkur atriði sem ekki er tekið á í stefnunni. Má þar nefna að enga umfjöllun sé að finna um gæðainviði (staðla) í byggingariðnaði en þeir séu ein af forsendum aukinna gæða og skilvirkni í byggingariðnaði. Takmarkað sé fjallað um byggingarvörur en umfjöllun um byggingarefni séu nátengd umfjöllun um vistvæna mannvirkjagerð, gæðum, öryggi og hagkvæmni í mannvirkjagerð. Telja samtökin mikilvægt að staðan á innleiðingu Evrópureglugerðar um byggingarvörur og samræmd beiting hennar hér á landi sé greind betur

Afstaða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna og vill benda á að hafið er undirbúningur að gerð sérstakrar mannvirkjastefnu í ljósi þeirra ábendinga sem komið hafa, og sérstaklega er kveðið á um hana í aðgerð 2.14. Þar verði m.a. fjallað um þá þætti sem fram koma í umsögn samtakanna.

13. Sveitarfélagið Skagafjörður

Í umsögninni gerir sveitarfélagið athugasemd við að áherslur á aukið framboð á hagkvæmum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum á sama tíma og horft er til áherslna sem geta aukið flækjustig og haft hærri kostnað í för með sér, sbr. strangar kröfur til byggingarefna og lífsferilsgreininga fyrir bygginga, rími ekki saman.

Afstaða ráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar ábendinguna en ítrekar að þegar höfð sé til hagkvæmni íbúða er ekki bara höfð til upphafslegs byggingarkostnaðar, heldur einnig til fyrirsjáanlegrar viðhalds

Sveitarfélagið bendir á að víðast hvar á landsbyggðinni séu íbúðarhús byggð af einstaklingum eða íbúðafélögum, þar sem ekki er verktökum til að dreifa sem eru í þeirri starfsemi að byggja íbúðir til sölu. Horfa þurfi sérstaklega til aukinna hvata til að stuðla að fjölgun íbúða sem verktakar byggja á eigin ábyrgð til endursölu og/eða að hafa það einfalt fyrir einstaklinga að semja um hlutdeildarlán á þeim svæðum þar sem verktakar eru ekki leiðandi afl í byggingu slíkra húsa.

Þá telur sveitarfélagið ástæðu til þess að endurskoða fyrirkomulag stofnframlaga þannig að kostnaðarþök endurspegli raunbyggingarkostnað á hverju svæði fyrir sig.

Afstæða innviðaráðuneytisins:

Ráðuneytið þakkar umsögnina og mun hafa þær athugasemdir sem þar koma fram til hliðsjónar við framkvæmd aðgerðaráætlunarinnar.