

## Nefndarálit með breytingartillögu

### um frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (hagkvæmar íbúðir).

Frá 1. minni hluta umhverfis- og samgöngunefndar.

Það neyðarástand sem ríkir á húsnæðismarkaði kemur sérstaklega illa við tekju- og eignaminni hópa samfélagsins. Það er því mikið réttlætismál að rétta af þá markaðsskekkju sem hefur ríkt um allt of langan tíma. Stöðuna má að miklu leyti rekja til þess að framboðshliðin hefur verið vanrækt. Þegar við bætast hagstjórnarmistök ríkisstjórnarinnar, sem styrkti eftirspurnarhliðina rækilega með aðgerðum á COVID-tímanum, er orðið mjög aðkallandi að grípa til róttækra aðgerða. Sú heimild sem hér er lagt til að lögfesta er skref í þá átt að gera sveitarfélögum kleift að stýra þróun húsnæðisuppbyggingar, t.d. á þéttingarreitum, þannig að framboð á hagkvæmum íbúðum geti aukist verulega. 1. minni hluti nefndarinnar telur brýnt að lögfesta slík viðmið, enda sýni reynslan hversu mikilvægt getur verið fyrir sveitarfélög að hafa fast land undir fótum þegar setja á uppbyggingaraðilum skilyrði af þessu tagi. 1. minni hluti tekur hins vegar undir með þeim umsagnaraðilum sem telja nauðsynlegt að ganga lengra og gerir því breytingartillögu þess efnis.

Með frumvarpinu er lagt til að sveitarfélög fái heimild til að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðarsvæði að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir hagkvæmt húsnæði, þ.e. almennar íbúðir, félagslegar íbúðir og aðrar leiguíbúðir, hvort sem eigandi lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili. Markmið þess er sagt vera að aðstoða sveitarfélög og hvetja þau til að skipuleggja íbúðabyggð þannig að gert sé ráð fyrir fjölbreyttri byggð innan svæðis, en við umfjöllun nefndarinnar komu fram ábendingar um að til þess þyrfti enn skýrari ákvæði en lagt er til í frumvarpinu.

Í fyrsta lagi var bent á að með orðalaginu „allt að 25 prósent“ gætu uppbyggingaraðilar litið á það sem hámark í viðræðum og þannig torveldað sveitarfélögum að semja um hærri hlutfallstölu. Aðstæður á uppbyggingarreitum eru ólíkar og líta verður svo á að í skipulagsvaldi sveitarfélaga felist að meta hverju sinni hvort þörf sé á enn hærra hlutfalli hagkvæms húsnæðis, t.d. á svæðum þar sem mikill skortur er á því og þeim mun meiri þörf á að tryggja félagslega blöndun. 1. minni hluti hefði talið edlilegt fyrir meiri hlutann að skoða af meiri alvöru möguleikann á að hækka hlutfallstölu til að styðja með skýrari hætti þau sveitarfélög sem vilja sýna meiri metnað í uppbyggingu hagkvæms húsnæðis.

Í öðru lagi kom fram gagnrýni á að einungis væri um að ræða heimildarákvæði sem sveitarfélögum væri í sjálfsvald sett hvort beitt yrði. 1. minni hluti tekur undir þau sjónarmið. Vissulega þarf löggjafinn að stíga varlega til jarðar þegar settar eru stífar kvaðir á skipulagsvaldi sveitarfélaga, en vel hefði mátt kveða fastar að orði um skyldu sveitarfélaga til að standa að metnaðarfullri uppbyggingu hagkvæms húsnæðis. Þannig nýtist ákvæðið ekki einungis þeim sveitarfélögum sem þegar hafa metnað til slíkrar uppbyggingar, heldur hvetur öll sveitarfélög til að skoða uppbyggingu hagkvæms húsnæðis af fullri alvöru. Í ljósi þess að sú uppbygging er mikilvægur þáttur í því að byggja upp heilbrigðan húsnæðismarkað til frambúðar, sem er gríðarlegt hagsmunamál almennings, vekur furðu að meiri hlutinn vilji ekki skoða breytingar á orðalagi.

Í þriðja lagi var bent á að töluleg markmið frumvarpsins væru ekki í samræmi við ramma-samning milli ríkis og sveitarfélaga um að auka framboð íbúða á árunum 2023–2032, þar sem hvort tveggja er miðað við hærri hlutfallstölu og viðmiðin gerð að skyldu. Með samningnum sammæltust ríki og sveitarfélög um stefnu og markvissar aðgerðir til að tryggja uppbyggingu íbúða í samræmi við þörf ólíkra hópa, þar á meðal þeirra tekju- og eignaminni. Sérstök áhersla var lögð á framboð íbúða á viðráðanlegu verði og að hlutfall þeirra skyldi verða að jafnaði um 30% nýrra íbúða til að koma til móts við tekju- og eignaminni hópa og tryggja þeim möguleika á þaki yfir höfuðið. Jafnframt voru aðilar samningsins sammála um að félagsleg húsnæðisúrræði verði að jafnaði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði á samningstím-anum.

Fyrsti minni hluti telur skjóta skökku við að í frumvarpinu sé vikið frá þessu sameiginlega markmiði ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði og félagslegum húsnæðisúrræðum. Frumvarpið leggur einungis til að allt að 25% af byggingarmagni samkvæmt nýju deiliskipulagi fyrir tilgreint svæði skuli vera fyrir almennar íbúðir, félagslegar íbúðir eða aðrar leiguíbúðir.

Þá er vert að nefna, líkt og ÖBÍ réttindasamtök benda á í umsögn sinni, að orðalagið „allt að 25 prósent“ íbúða er of óljóst og veitir sveitarfélögum of mikið svigrúm til að koma sér undan því mikilvæga markmiði frumvarpsins að fjölga almennum íbúðum, félagslegum íbúðum og öðrum leiguíbúðum. Eins og áður segir er staðan á húsnæðismarkaði grafalvarleg, einkum fyrir tekju- og eignaminni hópa. Í umsögn Þroskahjálpar er sérstök athygli vakin á því að fatlað fólk eigi rétt á því að velja sér búsetustað og hvar og með hverjum það býr, til jafns við aðra, og að óheimilt sé að binda þjónustu við fatlað fólk því skilyrði að það búi í tilteknu búsetuformi. Hér er gríðarmikið verk að vinna, þar sem tæplega 500 fatlaðir einstaklingar eru annaðhvort á biðlista eftir húsnæði eða búa í herbergjasambýlum, þrátt fyrir skyldur stjórnvalda til að gefa þeim kost á að búa á eigin heimili. Þetta er ólíðandi ástand og stytting þessara biðlista ætti að vera í forgangi hjá stjórnvöldum. Því er nauðsynlegt að ríki og öll sveitarfélög gangi samstiga til verka og marki sér skýr viðmið um sjálfbæra uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sem fyrst. Þau viðmið er að finna í fyrrgreindum rammamarkmiði ríkis og sveitarfélaga, sem mikilvægt er að endurspeglar með skýrri lagaheimild á gildistíma samningsins. 1. minni hluti leggur því til eftirfarandi

#### BREYTINGU:

1. Á eftir 1. gr. komi ný grein, svohljóðandi:

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 39. gr. a skulu sveitarfélög við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðarsvæði til loka árs 2032 gera kröfu um að 5% nýrra íbúða verði fyrir félagsleg húsnæðisúrræði og 30% verði íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998. Heimilt er að víkja frá þessu lágmarki, en það skal rökstutt sérstaklega og sýnt fram á ástæður þess að sveitarfélag meti þörf undir þessum viðmiðum, eða með vísan til þess að viðmiðunum verði samkvæmt húsnæðisáætlun náð með uppbyggingu á öðrum svæðum innan sveitarfélagsins.

2. Fyrirsögn frumvarpsins verði: **Frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (hagkvæmar íbúðir og félagsleg húsnæðisúrræði).**

Alþingi, 11. desember 2023.

Andrés Ingi Jónsson.