

Reykjavík 11. september 2023.

Umsögn Arkitektafélags Íslands vegna Hvítbókar um húsnæðismál

Arkitektafélag Íslands fagnar gerð húsnæðisstefnu stjórnvalda en gerir nokkrar athugasemdir við áherslu og útfærslu hennar.

“Húsnæðismál eru í senn velferðar og efnahagsmál.” Þannig hefst Hvítbók um húsnæðismál. Arkitektafélagið bendir á að húsnæðismál eru ekki síður heilbrigðismál, jafnréttismál og umhverfismál, þar sem huga þarf að lýðheilsu, lífsgæðum og öryggi íbúa, gæði húsnæðis og umhverfis, sem og neytendavernd, viðhaldi bygginga og líftímakostnaði.

Í umræðu um húsnæðismál er fjallað um efnahag húsnæðismála á víðum grunni; byggingarkostnað, uppbyggingartíma, íbúðaframboð, lóðaframboð, byggingarefni, auk þess sem minnst er á kolefnisfótspor byggingariðnaðar. Þar er aftur á móti ekki fjallað um húsnæðismál sem velferðarmál, nema að mjög takmörkuðu leyti.

Mikilvægt er að húsnæðisstefna hafi þverfaglega nálgun, þar sem fleiri en eitt ráðuneyti koma að vinnu hennar. Þau ráðuneyti sem þar skipta mestu máli eru:

- Innviðaráðuneyti
- Félags- og vinnumarkaðsráðuneyti
- Fjármála- og efnahagsráðuneyti
- Háskóla-, iðnaðar og nýsköpunarráðuneyti
- Heilbrigðisráðuneyti
- Menningar- og viðskiptaráðuneyti
- Mennta- og barnamálaráðuneyti
- Umhverfis-, orku- og loftslagsráðuneyti.

Þverfaglegar rannsóknir, gerðar af hlutlausum fagaðilum, eru mikilvægur grundvöllur húsnæðisstefnu. Góður undirbúningur og traust á milli aðila eru lykilatriði í vel heppnaðri húsnæðisstefnu. Líta ber til

hinna Norðurlandanna til að læra af þeirra reynslu í stað þess að finna upp sértækar íslenskar lausnir á sammannlegum og alþjóðlegum vandamálum sem húsnæðismarkaður í ójafnvægi skapar.

Í skjalinu er lagt til að húsnæðisstuðningi sé beint að *fólki sem stendur höllum fæti* á húsnæðismarkaði. Þessi áhersla á að einangra húsnæðisstuðning við fólk í allra viðkvæmustu stöðu þjóðfélagsins og einblína á að veita þeim húsnæðisöryggi, án tillits til gæða þess húsnæðis sem stjórnvöld standa að uppbyggingu að, kallar á ójöfnuð og aukna stéttaskiptingu í landinu. Norðurlönd og flestallar Evrópskar þjóðir hafa í sínum húsnæðisstefnum lagt áherslu á að húsnæðismarkaður stuðli ekki að frekari aðgreiningu og ójöfnuði en fyrir er. Hætta er á að í slíkum byggingum verði félagsleg einangrun og íbúar þeirra stimplaðir eftir tekjum, félagslegri stöðu, líkamlegu eða andlegu atgervi, eða uppruna. Arkitektafélag Íslands undirstikar mikilvægi þess að byggja gæðaíbúðir, án flokkunar eins og „hagkvæmt húsnæði“, „stofnframlagsíbúðir“ og „hlutdeildarlánaíbúðir“, fyrir alla út frá bestu þekkingu og til nýtingar til framtíðar.

Á sama tíma þarf að skoða þau hugtök sem notuð eru út frá fleiri en einu sjónarhorni. Hagkvæmni ætti til að mynda bæði að ná til uppbyggingar, en einnig til rekstrar byggingar á líftíma, orkusparnað, nýtingu, viðhaldspörf, sveigjanleika í notkun, endursölu, og svona mætti lengi telja.

Húsnæðisstefna er mikilvæg í sjálfri sér en það þarf að hugsa hana til enda, hvernig hún er framkvæmd og skilar sér inn í raunveruleikann. Markmið þurfa að vera mælanleg, með raunhæfar tímasetningar og viðmið skilgreind í upphafi. Arkitektafélag Íslands bendir á að ýmsar gæðaáherslur sem eru tilgreindar til að ná skilgreindum markmiðum í húsnæðisstefnunni eru einnig mælanlegar og ættu því að vera hluti af upptalningu mælikvarða til að stefnan nái sem best markmiðum sínum. Tækifæri til þess eru til dæmis í endurskoðun byggingareglugerðar sem nú stendur yfir.

Arkitektafélag Íslands lýsir yfir vonbrigðum yfir því að ekki komi sérhæft löggilt fagfólk að stýrihóp um endurskoðun byggingareglugerðar s.s. arkitekt eða mannvirkjahönnuðir og innviðaráðuneyti nýti þá víðtæku reynslu sem slíkir hönnuðir hafa eftir að hafa unnið með reglugerðina á sínu fagsviði. Einnig ætti að líta til lista Skipulagsstofnunar yfir samþykkt skipulagsráðgjafa til nefndarsetu í hópnum til þess að tryggja gæði við hönnun íbúða og umhverfis þeirra. Báðir þessir faghópar ættu að eiga sæti í stýrihópi um endurskoðun byggingareglugerðar sem og vera á meðal þeirra sérfræðinga sem standa að gerð húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaráætlunar stjórnvalda til fimm ára.

Eftirfarandi tillögur til úrbóta leggur Arkitektafélag Íslands til:

Sem lykilviðfangsefni er lagt til að bæta við viðfagnsefninu Nýting mannvirkja og bygginga. Þar verði lagt upp með að; nýta fermetra í nýbyggingum betur (þ.e. að í hönnun íbúða verði ekki ónýtanlegir fermetrar); nýta byggingar sem eru til staðar og breyta þeim, frekar en að rífa þær og byggja nýjar; nýta byggingarhluta úr öðrum byggingum og byggingarefni, sambærilegt við það sem farið er að gera á hinum Norðurlöndunum. Kafli 3.3. markmið mælikvarðar og áherslur í húsnæðismálum

Markmið 1. Auka jafnvægi á húsnæðismarkaði.

h. Íbúðauppbygging verði vistvæn verði mælanlegt markmið.

Markmið 2. Gera stjórnslu skilvirkari og auka gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið

f. Grunnæði húsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, t.a.m. Öryggi, dagsbirta, hrient loft, loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþöf daglegra athafna verði mælanlegt markmið.

g. Hið byggða umhverfi tryggi aðgengi að grænum svæðum, göngu- og hjólastígum verði mælanlegt markmið.

Kafli 4. Aðgerðaáætlun.

1.6. Land í eigu ríkisins verði nýtt til að hraða uppbyggingu íbúða.

Ekki sé hvatt til uppbyggingar á óbrotnu landi án fyrirvara um að ekki sé gengið á græn opin svæði né að dregið sé úr kröfum um umhverfisgæði, íbúðauppbyggingar og gott aðgengi að innviðum eins og almenningsamgöngum, þjónustu skóla og leikskóla.

2.1. Einn ferill húsnæðisuppbyggingar.

Ekki verði dregið úr kröfum um skipulags- og byggingarmála vegna byggingar íbúðarhúsnæðis í ljósi mikilvægis geirans mt.t. Lýðheilsu, velferð, umhverfis- sem og efnahagsmála.

2.3. Endurskoðun á byggingareglugerð.

Arkitektafélag Íslands gerir athugasemd við að ekki sé arkitekt sem er löggiltur hönnuður aðaluppdráttá á meðal nefndarmanna í stýrihóp um endurskoðun byggingareglugerðar.

2.6. Uppbygging og útfærsla íbúðabyggðar hafi lífsgæði að leiðarljósi og styðji við vistvænan lífsstíl.

Bæta þarf úr að ekki er stafkrók um sjálfar íbúðirnar að finna í framkvæmd markmisins, aðeins íbúðabyggðinni í heild.

3.1. Endurskoðun lánaheimilda og lánskjara HMS með tilliti til almannabjónustuhlutverks stofnunarinnar á húsnæðismarkaði

Mikilvægt að tryggja nauðsynlegan húsnæðisstuðning í lánakjörum HMS svo hægt sé að tryggja viðkomandi viðráðanlegan húsnæðiskostnað án þess að gæði íbúða séu skert.

3.2. Húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til að auka framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

Varhugavert er að húsnæðisstuðningur hins opinbera miðist aðeins við þau sem höllustum fæti standa í þjóðfélaginu og frekari tilfærsla verði á vaxtabótakerfi frá stuðningi við skuldsett hemili í frekari stuðning við leigjendur.

f.h. laganefndar Arkitektafélags Íslands,

Hrafnhildur Sverrisdóttir arkitekt FAÍ

Hildur Gunnarsdóttir arkitekt FAÍ

Guðlaug Erna Jónsdóttir arkitekt FAÍ