



Vestfjarðastofa

Innviðaráðuneyti



Fjórðungssamband
Vestfirðinga

Ísafirði 4. september 2023

Umsögn; Hvítbók um húsnæðismál, mál í Samráðsgátt S 139/2023 (Drög að húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm ára.

Vestfjarðastofa ritar þessa umsögn fyrir Fjórðungssamband Vestfirðinga.

Almennt séð þá er stefna í Hvítbók í húsnæðismálum að fanga stærri hluta viðfangsefna sem varða húsnæðismál á Vestfjörðum. Þar er kemur hvað beinast við áherslu í 4. markmiði Hvítbókar, um framboð íbúa til að stuðla að virkum vinnumarkaði og styðja við öflug atvinnusóknarsvæði um land allt. Önnur markmið hvítbókar styðja einnig við þetta viðfangsefni.

Gerð umsagnar um Hvítbók er hinsvegar vankvæðum bundin fyrir umsagnaraðila, að lögð sé fram Hvítbók um húsnæðismál, þegar ekki hefur verið birt niðurstaða af samráði um Grænbók um húsnæðis og mannvirkjamál sem ráðuneytið í setti í Samráðsgátt, í febrúar s.l. (mál 33/2023). Því er ekki með beinum hætti hægt að sjá svör eða afstöðu ráðuneytisins við atriðum sem lögð voru fram í umsögnum sem bárust um Grænbók og bregðast við þeim atriðum. Eigi samráðsvettvangur stjórnvalda að vera virkur umræðuvettvangur þá er nauðsyn fyrir umsagnaraðila að fá viðbrögð við umsögnum og geta þá brugðist við þeim.

Fjórðungssamband vill því ítreka þau atriði sem sett eru fram í umsögn um Grænbók um húsnæðismál og þeim verði svarað þegar fjallað er um niðurstöðu af samráði um Hvítbók.

Umsögn í Samráðsgátt nr 33/2023 – Grænbók um húsnæðis og mannvirkjamál

Umsögn er unnin af Vestfjarðastofu fyrir hönd Fjórðungssambands Vestfirðinga

Inngangur.

Grænbók um Húsnæðis og mannvirkjastefnu er umfangsmikil enda um mikilvæga málaflökk að ræða. Telja verður í umfjöllun Grænbókar hafi tekist að fjalla um flest þau atriði er varða málaflökkinn og taka má um margt undir þá stefnu sem þar er mörkuð. Þannig taki Grænbók undir þau atriði sem nefnd eru í Grænbók sem „Helstu áskoranir í húsnæðismálum sem sveitarfélög nefndu í svörum sínum“ og telja að má að eigi við sveitarfélög á Vestfjörðum,

Að mati Vestfjarðastofu þarf hinsvegar meiri umfjöllun í Grænbókinni og koma með úrlausnir fyrir sveitarfélög sem bregðast þurfa við miklum vexti í atvinnulífi og eru um leið samfélög sem eru að koma út úr langvarandi samdráttarskeiði.

Benda verður á að stjórnvöld hafa á síðustu tveim til þrem áratugum unnið að skapa forsendur til vaxtar í atvinnulífi og beitt aðgerðum til að stuðla að jákvæðum áhrifum slíks vaxtar á samfélög þ.m.t. húsnæðismálum. Nefna má aðstæður sem sköpuðust við uppbyggingu stóriðju á Austurlandi og Norður Þingeyjarsýslu og eins aðstæður á

Suðurnesjum vegna minnkandi hernaðarumsvifa, vöxt í ferðaþjónustu og sköpun aðstæðna fyrir stóriðju. Við uppbyggingu fiskeldis á Vestfjörðum hefur ekki með markvissum hætti farið í slíka vinnu þó aðstæður, miðað við atvinnuuppbyggingu í sama stærðarflokki, réttlæti slíka aðkomu fyllilega.

Hér verða tekin til umfjöllunar þeir þættir sem að mati Vestfjarðastofu þarf að taka til umfjöllunar í stefnumörkun um húsnæðis og mannvirkjamál.

Ferli og nálgun áætlana um húsnæðis og mannvirkjamál.

Forsendur þess kerfis komið hefur verið upp, eða stefnt verði að komið upp samkvæmt Grænbók um húsnæðis og mannvirkjamál, miðast við að skipulag og fyrirkomulag áætlana séu að mæta línulegum vexti þar sem samhverfa er á milli mannfjöldaspár, eftirspurnar og framboðs á fasteignamarkaði. Þetta fyrirkomulag nær hinsvegar ekki nægilega vel utan um ástand veldisvaxtar á svæðum sem eru að rísa úr langvarandi samdráttarskeiðum. Huga verður betur að aðkomu hins opinbera við slíkar aðstæður, meta sértæka stöðu og vera tilbúin að beita sértækum lausnum.

Breytt verkefni frá visnun til vaxtar.

Á síðasta áratug hefur orðið viðsnúningur í byggðaðróun á Vestfjörðum, fyrst á sunnanverðum og svo norðanverðum Vestfjörðum. Samdráttarskeiðið á Vestfjörðum einkenndist af fólksfækkun, lækkun fasteignaverðs og minni getu samfélagsinns til að standa að innviðum sínum. Viðsnúningur frá samdrætti í vöxt er snúinn og honum fylgja margskonar áskoranir á s.s. á fjárhagsstöðu sveitarfélaganna, fasteignamarkaður er í ójafnvægi og mannfjöldaspár miðast forsendur sem úreldast hratt.

Skuldahlutfall og vöxtur

Sveitarfélög á Vestfjörðum hafa þurft að setja aukin kraft í viðhald og innviðaupbyggingu innan sinna svæða vegna vaxtar í atvinnulífi. Verkefnið er margþætt, en á löngu samdráttarskeiði hefur myndast viðhaldsskuld sem vinna þarf hratt upp auk nýrra verkefna. Þessi viðhaldsskuld hefur svo aftur valdið auknu álagi á skuldahlutfall sveitarfélaganna. Geta til frekari uppbyggingar á leiguhúsnæði er því takmarkaður. Þegar fyrra íbúðakerfi var aflagt tóku sveitarfélög yfir það félagslega húsnæði, nokkuð sem reynst hefur óhagkvæmt vegna þeirra lána sem á eignunum hvíldi. Þetta húsnæði sinnir félagslegum skyldum sveitarfélaga en skuldahlutfall hindrar sveitarfélög til frekari skuldbindinga.

Mannfjöldaspá, forspárgildi fortíðar og framtíðin.

Mannfjöldaspá er lögð til grundvallar húsnæðisáætlunum. Skoða þarf forsendur mannfjöldaspár og taka meira mið af ástandi atvinnumála á hverju stað fyrir sig. Mannfjöldaspár fyrir Vestfirði eru ekki í samræmi við þær greiningar sem

Vestfjarðastofa hefur látið vinna, sem gera ráð fyrir vexti og fjölgun á svæðinu. Í áætlunum Vestfjarðastofu er gert ráð mannfjöldavöxt sem byggir aðallega á nýju starfsfólki í kringum fiskeldi og ferðaþjónustu og svo margfeldisáhrif í kringum aðrar þjónustugreinar. Ungt fólk er tilbúið að flytja vestur og setjast hér að til langframa, hvort sem eru Íslendingar eða útlendingar og fylla þannig í skörð eldri kynslóða.

Fjölkjarnasveitarfélög, húsnæðisáætlanir og misjafnt vaxtastig byggðarlaga.

Húsnæðisáætlanir HMS þurfa að taka betur viðmið af fjölkjarna sveitarfélögum og mismundi húsnæðis forsendum sem kunna að vera í hverjum kjarna fyrir sig. Innan sveitarfélaga sem ná yfir stórt landsvæði getur verið misjafn vöxtur í atvinnulífi og misjöfn húsnæðisþörf. Nauðsynlegt er að húsnæðisáætlanir bregðist við misjöfnu ástandi byggðakjarna innan sveitarfélaga. Með vaxandi kröfu hins opinbera um sameiningu sveitarfélaga, þá má gera ráð fyrir að fjölkjarna sveitarfélögum muni fjölga og því mikilvægt að húsnæðisáætlanir séu aðlagðar að aðstæðum fjölkjarna sveitarfélögum.

Fjármögnun nýbygginga eftir ástand markaðsbrests, verkfæri við pattstöðum.

Fjármögnun á nýbyggingum hefur reynst erfið þar sem fasteignaverð eldri eigna á markaði, með ríka þörf á endurnýjun og almennra endurbóta, er undir byggingarkostnaði. Sögulegir markaðsbrestir geta þannig heft nýbyggingar og haldið aftur af þróun á fasteignamarkaði. Mikilvægt er að verkfæri séu til staðar í húsnæðis- og mannvirkjamálum sem losa um slíkar pattstöður, stofnframlög gætu verið slíkt verkfæri. Með því að liðka tímabundið skilyrði fyrir stofnframlögum á grundvelli byggðapróunar gæti ríkið komið að uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði á landsbyggðinni.

Víkkun stofnframlaga leiðarinnar á grundvelli byggðasjónarmiða væri í samræmi við lið 6 í 4.kafla Grænbókar, þar sem kallað er eftir sérhæfðum lausnum til að mæta áskorunum á landsbyggðinni.

Grænbók og Byggðaáætlun 2022-2036.

Innviðaráðuneyti hefur lagt áherslu á samhæfingu áætlana ráðuneytisins og því vekur það athygli að í Grænbók sé ekki vísað til markmiða og aðgerða þingsáætlunar um Byggðaáætlun 2022-2036, sem telja verður að styðji markmið Grænbókar. Hér er vísað til kafla C, liður g og o. Undir lið g. er fjallað um að tryggt sé framboð á fjölbreyttu íbúðarhúsnæði þar sem skortur hefur verið á hentugu húsnæði, sem heft hefur framþróun. Undir lið o, er kallað eftir því að „Ríki og sveitarfélög verði færari um að bregðast við áskorunum sem felast í mikilli fólksfjölgun á einstökum svæðum“. Í C.5 lið. aðgerðaráætlunar um húsnæðismál eru sömu markmið tíunduð.

Vestfjarðastofa fyrir hönd Fjórðungssambands Vestfirðinga áskilur sér svo rétt til að koma að umfjöllun um að efni framangreinds máls á síðari stigum. Hér er rétt að hafa í huga að þegar þessi umsögn er skilað var sett í Samráðsgátt, umfangsmikil greining sem Boston Consulting Group gerði fyrir Matvælaráðuneyti varðandi lagareldi á Íslandi í nútíð og framtíð. Í greiningunni eru m.a. settar fram tillögur, hvernig auka megi tekjur fiskeldisveitarfélaga til styttri eða lengri tíma, til að standa að innviðaupbyggingu.

Sem framan segir eru atriði umsagnar um Grænbók um húsnæðisstefnu áréttuð en hér nefnd til viðbótar tvö atriði.

Almennt er umsögn um Grænbók að fjalla um að gæta að því að aðgerðir húsnæðisstefnu mótast miklu leyti að aðstæðum á höfuðborgarsvæði sem henta misvel aðstæðum á Vestfjörðum. Því er hér lagt til að gert verði mat á áhrif aðgerða á höfuðborgarsvæðið og utan þess og hvort misvægi sé í þeim áhrifum til lengri og skemmri tíma litið. Tímasetning og forgangsröðun aðgerða verði einnig skoðuð í þessum samhengi.

Í annan stað er lagt til að aðgerð sem feli í sér að á Vestfjörðum verði ákvæði um 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað á Vestfjörðum, nýbyggingar sem og viðhald. Jafnt til einstaklinga, verktaka, sveitarfélaga, félaga eða sjálfseignastofnana með lögheimili á Vestfjörðum. Aðgerðin hefði áhrif s.s.:

- mæta þeirri stöðu að markaðsverð er lægra en byggingarkostnaður
- markmið í orkuskiptum s.s. með bættri einangrun húsa og jafna aðstæður vegna hærri kyndingarkostnaðar
- mæta flutningskostnaði sem leggst á byggingarvörur utan höfuðborgarsvæðis
- efla byggingariðnað innan Vestfjarða.

Vestfjarðastofa og Fjórðungssamband Vestfirðinga áskilur sér síðan rétt til að fjalla um framangreint mál á síðari stigum.

f.h. Fjórðungssambands Vestfirðinga

Aðalsteinn Óskarsson, sviðsstjóri