



Innviðaráðuneytið
Sölvhólsgrata 7
101 Reykjavík

Akureyri 11. september 2023

Efni: Umsögn Akureyrarbæjar um drög að húsnæðisstefnu til 15 ára og aðgerðaáætlun til 5 ára. Mál nr. 139/2023 í samráðsgátt stjórnvalda.

Drög að húsnæðisstefnu

Akureyrarbær fagnar framkominni húsnæðisstefnu til 15 ára og aðgerðaráætlun í húsnæðismálum til fimm ára. Tímabært er að stjórnvöld setji fram stefnu í húsnæðismálum enda snerta þau alla íbúa landsins og grunnþörf hvers einstaklings fyrir öryggi og samastað.

Sérstaklega ber að fagna áherslum um aukin gæði húsnæðis í jafnvægi við umhverfið og að áherslur og aðgerðir í húsnæðismálum skapi skilyrði til að öllum sé tryggt aðgengi að góðu og öruggu húsnæði óháð efnahag og þjóðfélagsstöðu. Tekið er undir áherslur í stefnunni um að nauðsynlegt sé að mæta þörfum fólks sem stendur höllum fæti í íslensku samfélagi s.s. lágtekjufólks á vinnumarkaði, fatlaðs fólks og innflytjenda. Í því sambandi má benda á vaxandi fjölda flóttafólks sem verið er að taka á móti og gera þarf ráð fyrir varðandi húsnæði.

Í kafla 3.2. um sameiginlega framtíðarsýn og meginmarkmið kemur fram: „Ísland er í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu.“ Öflug sveitarfélög er gott markmið en í dag eru þau mörg of fámenn til þess að ráða við skyldur sínar gagnvart íbúum varðandi húsnæðismál og ástæða til þess að skoða sérstaklega hvernig er hægt að styrkja þau í því hlutverki eða styðja enn frekar við þau sveitarfélög sem sannarlega sinna þessum verkefnum fyrir minni sveitarfélög sbr. Akureyri. Jafnræði íbúa landsins varðandi húsnæðisöryggi og úrræði þegar á þarf að halda er mjög mikilvægt.

Fjalla mætti sérstaklega um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga og hvernig þeim er ætlað að ganga í takt við stefnumörkun ríkisins. Aðeins á einum stað er minnst á húsnæðisáætlanir sveitarfélaga undir Mælikvarðar og í tengslum við fjölgun íbúða á köldum markaðssvæðum.

Tekið er undir það að þörf sé á endurskoðun stuðningskerfanna sem eru nú bæði hjá ríki og sveitarfélögum og reglur sveitarfélaganna með misjöfnum hætti.

Í stefnunni kemur fram eftirfarandi markmið: „*Stöðugleiki ríkir á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf í jafnvægi við umhverfið. Öllum er tryggt öruggt og gott húsnæði og húsnæðiskostnaður þeirra er viðráðanlegur.*“ Þetta markmið er mjög jákvætt og tekur á mörgum mikilvægum þáttum s.s. stöðugleika, framboði íbúða, að mæta þörf og kostnaðarþættinum. Velta má því upp hvaða þörfum stendur til að mæta? Hvaða óskir og þarfir hafa einstaklingar og fjölskyldur varðandi húsnæði? Ef horft er til húsnæðisformsins þ.e. eigið húsnæði eða leiguhúsnæði þá virðist öll áhersla hafa verið og vera á að byggja leiguíbúðir, einkum fyrir tiltekna hópa. Til viðbótar því væri æskilegt að gera tekjulægri fólki kleift að eignast eigið húsnæði í meira mæli en nú er. Nærtækt er að minna á að Verkamannabústaðakerfið, þar sem verið var að niðurgreiða húsnæðisvexti, þjónaði hlutverki sínu mjög vel og margt tekjulágt fólk gat með reisn eignast sína eigin íbúð.

Aðgerðaráætlun til fimm ára. Athugasemdir við einstaka markmið/aðgerðir.

1.8. Hlutdeildarlán stuðli að aukinni uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Framkvæmdin gerir ráð fyrir að núverandi umgjörð um hlutdeildarlánin verði endurskoðuð og meðal annars skoðað að lánin greiðist verktaka á framkvæmdatímanum gegn skuldbindingu viðkomandi um að selja íbúðina með hlutdeildarláni. Akureyrarbær telur nauðsynlegt að rýna þessa hugmyndafræði betur, kosti hennar og galla.

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

Gert er ráð fyrir að lánaheimildir HMS verði endurskoðaðar með hliðsjón af almannaþjónustuhlutverki stofnunarinnar þannig að þær styðji við markmið húsnæðisstefnu stjórnvalda. Þetta markmið hljómar vel en spurning vaknar varðandi það hvort HMS muni einungis veita lán til félagasamtaka, sveitarfélaga o.s.frv. eða hvort til standi að veita einstaklingum lán á hagstæðum kjörum, sbr. það sem að framan er ritað um þörf fyrir að styðja tekjulægri hópa til þess að eignast eigin húsnæði.

3.5. Bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda.

Mjög mikilvægt er að bæta réttarstöðu leigjenda ekki síst á þessum tímum þar sem skortur er á húsnæði og leigjendur búa oft við mikið óöryggi og með of dýra húsleigu miðað við greiðslugetu. Akureyrarbær hefur væntingar til þess að ný hert löggjöf sem nú er í undirbúningi um heimagistingu, muni hafa jákvæð áhrif á húsnæðisframboð.

3.6 Endurskoðun beins húsnæðisstuðnings við leigjendur í formi húsnæðisbóta frá ríki og sérstaks húsnæðisstuðnings frá sveitarfélögum.

Markmiðið er að auka jafnræði og einfalda stuðningskerfið við leigjendur.

Þetta mál hefur verið lengi í umræðunni og tilraunir verið gerðar til þess að ná fram auknu jafnræði og einföldun. Akureyrarbær styður það að gengið verði alla leið með sameiningu stuðningskerfanna og telur að það sé einfaldasta og fyrirhafnarminnsta aðgerðin til þess að ná settum markmiðum.

3.14. Endurskoðun á endurgreiðslu virðisaukaskatts til húsnæðisfélaga.

Jákvætt er að festa í sessi fulla endurgreiðslu virðisaukaskatts og úrræðið þyrfti líka að ná yfir leiguhúsnæði sem er rekið á óhagnaðardrífnum grunni t.d. félagslegt eiguhúsnæði sveitarfélaga.

3.12 Aukinn húsnæðisstuðningur frá ríki til uppbyggingar sértækra húsnæðisúrræða á vegum sveitarfélaga fyrir fatlað fólk.

Lagt er til að ríkið leggi aukna fjármuni úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk. Akureyrarbær er sammála þessari áherslu enda víða brýn þörf fyrir frekari uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk.

3.13. Húsnæði fyrir heimilislaust fólk.

Markmiðið er að draga úr heimilisleysi. Hér er um mikilvægt markmið að ræða en lagt er til að fram fari greining á fjölda heimilislausra og húsnæðisþörf þeirra. Síðan verði mótuð að

gerðaráætlun í samvinnu við sveitarfélög á grundvelli hugmyndafræðinnar Húsnæði fyrst (Housing first) sem innleidd hefur verið m.a. hjá Reykjavíkurborg og Akureyrarbæ.

Almennt má segja að áætlunin taki á mörgum mikilvægum þáttum. Þó má benda á að ekkert er fjallað um stimpilgjöld sem eru nú 1.6% hjá lögaðilum þar með töldum óhagnaðardrifnum leigufélögum. Réttast væri að gjöldin séu þau sömu eða lægri þeim gjöldum sem einstaklingar greiða.

Virðingarfyllt
f.h. Akureyrarbæjar

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal features a central emblem of a bird (likely a phoenix or eagle) and is surrounded by the text 'SVEITSTJÓRN' at the top and 'AKUREYR' at the bottom.