



Til bæjarráðs

Kópavogi, 12. mars 2024
24031229/005.05 ÁAK

Efni: Svar við fyrirspurn bæjarfulltrúa um skyldur sveitarfélagsins og ríkisins í húsnæðismálum.

Undirritaðri hefur verið falið að svara eftirfarandi fyrirspurn bæjarfulltrúa Helgu Jónsdóttur, Bergljótar Kristinsdóttur, Sigurbjargar Erlu Egilsdóttur og Theodóru S. Þorsteinsdóttur.

Undirrituð hefur skipt fyrirspurninni upp í tvo liði.

- A. „Hvaða skyldur hafa sveitarfélögin og hvaða skyldur hefur ríkið samkvæmt löggjöf sem um húsnæðismál gildir, samkvæmt rammasamkomulagi ríkis og sveitarfélaga og öðrum reglum sem settar hafa verið á síðari árum til að stuðla að framboði fjölbreytts húsnæðis á viðráðanlegu verði fyrir alla.
- B. Hvaða yfirlýsingar hefur Kópavogsbær sjálfur gefið um þessi efni í aðalskipulagi, húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlunum og hvað felst í yfirlýsingum um að heimsmarkmiðin séu í öndvegi hjá Kópavogsbæ?“

Spurning A: „Hvaða skyldur hafa sveitarfélögin og hvaða skyldur hefur ríkið samkvæmt löggjöf sem um húsnæðismál gildir, samkvæmt rammasamkomulagi ríkis og sveitarfélaga og öðrum reglum sem settar hafa verið á síðari árum til að stuðla að framboði fjölbreytts húsnæðis á viðráðanlegu verði fyrir alla.

Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016

Markið laga um almennar íbúðir er skv. 1. gr. laganna að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir tilgreindum tekju- og eignarmörkum með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjanda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Í því skyni er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita



stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Líkt og lesa má af orðalagi þessa ákvæðis er hér um að ræða heimild fyrir bæði ríkið og sveitarfélögin til þess að veita svo kölluð stofnframlög. Kópavogsbær hefur sett sér reglur um stofnframlög sem tóku gildi í september 2021.

Lög um húsnæðismál nr. 44/1998

Tilgangur laga um húsnæðismál er að stuðla að því með lánveitingum og skipulagi húsnæðismála að landsmenn geti búið við öryggi og jafnrétti í húsnæðismálum og að fjármunum verði sérstaklega varið til þess að auka möguleika fólks á að eignast eða leigja húsnæði á viðráðanlegum kjörum sbr. 1. gr. laganna.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun fer með framkvæmd laganna og skal m.a. annast lánveitingar í samræmi við ákvæði laganna og eiga og reka leiguhúsnæði á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði.

Hlutverk sveitarstjórna er skilgreint í 5. gr. laganna. Þar segir að sveitarstjórn beri ábyrgð á og hafi frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Í því skyni skal sveitarstjórn fylgjast með þörf á húsnæði í sveitarfélaginu. Jafnframt fer sveitarstjórn með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins. Í 6. gr. segir svo að sveitarstjórn sé heimilt að fela húsnæðisnefnd eða annarri nefnd á vegum sveitarfélagsins framkvæmd húsnæðismála.

Um verkefni sveitarfélaga á sviði húsnæðismála er fjallað um í IV. kafla laganna. Verkefnin eru talin upp í ákvæði 14. gr. og allt frá því að framkvæma þarfagreiningar til þess að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga. Ákvæði 14. gr. er svohljóðandi:

Helstu verkefni sveitarfélags á sviði húsnæðismála eru:

- 1. Að greina með reglubundnum hætti, svo sem í tengslum við gerð aðalskipulags, þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu með tilliti til mismunandi búsetuforma. Skal við greininguna m.a. skoða framboð og eftirspurn eftir ólíkum búsetuformum og hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði að teknu tilliti til ólíkra búsetuforma.*
- 2. Að gera áætlanir til fjögurra ára fyrir sveitarfélagið um það hvernig þörf fyrir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu verði mætt.*
- 3. Að tryggja framboð á lóðum til að mæta áætlunum skv. 2. tölul.*
- 4. Að endurskoða áætlanir með tilliti til niðurstöðu þarfagreiningar.*
- 5. Að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga í sveitarfélaginu og eiga frumkvæði að því*

að aflað verði húsnæðis til að koma til móts við þá sem þurfa aðstoð í húsnæðismálum og aðstoða einstaklinga við að afla sér húsnæðis.

6. Að annast veitingu stofnframlaga sveitarfélaga í samræmi við ákvæði laga um almennar íbúðir.

[7.] Að hafa milligöngu um töku lána hjá [Húsnæðis- og mannvirkjastofnun] ²⁾ fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga.

[8.] Að veita almennar upplýsingar og ráðgjöf um húsnæðismál og húsaleigusamninga.

[9.] Að aðstoða aldraða og [fatlað fólk], svo og samtök þeirra við öflun húsnæðis, með ráðgjöf, við útboð, byggingarframkvæmdir, samningsgerð o.fl.

□ [Um meðferð húsnæðismála gilda verklagsreglur sem sveitarstjórnir setja og birta á vef sveitarfélagsins. Sveitarfélag birtir einnig árlega skýrslu um framkvæmd áætlana skv. 2. tölul. 1. mgr.]

□ [Sveitarfélagi] er heimilt að taka gjöld fyrir þjónustu sem [það] veitir skv. 1. mgr. og á grundvelli gjaldskrár sem sveitarstjórn staðfestir. Gjöld þessi mega ekki nema hærri upphæð en sem nemur kostnaði við þá þjónustu sem [sveitarfélag] lætur einstaklingum í té.

□ [Ráðherra setur reglugerð um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga, m.a. um innihald þeirra og efnistöð, á hvaða formi þær skuli vera, skil til [Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar] og endurskoðun þeirra.]

Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991

Lög um félagsþjónustu sveitarfélagana hafa að geyma ákvæði um þá félagslegu aðstoð, þjónustu og ráðgjöf sem hverju sveitarfélagi ber að veita íbúum sínum. Í XII. kafla laganna er fjallað sérstaklega um húsnæðismál.

Þar segir í 1. mgr. 45. gr. að sveitarstjórnir skulu, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna. Þá skulu sveitafélögin einnig veita sérstakan húsnæðisstuðning til leigjenda bæði á almennum markaði og í félagslegu leiguhúsnæði.

Spurning B: Hvaða yfirlýsingar hefur Kópavogsbær sjálfur gefið um þessi efni í aðalskipulagi, húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlunum og hvað felst í yfirlýsingum um að heimsmarkmiðin séu í öndvegi hjá Kópavogsbæ?“



Í reglum Kópavogsbæjar um ábyrgð og starfshætti ráðinna stjórnenda, kjörinna fulltrúa og nefndarmanna við stjórnsýslu Kópavogsbæjar er að finna ákvæði þess efnis að kjörnir fulltrúar, nefndarmenn sem og stjórnendur skuli starfa samkvæmt stefnumarkandi samþykktum bæjarstjórnar.

Yfirlýsingar sem Kópavogsbær hefur gefið í stefnum eða samþykktum sem lúta sérstaklega að húsnæðismálum má finna í eftirfarandi stefnum:

Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðið 2040

Svæðisskipulag er skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna þeirra um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem þörf er talin á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

Markmið 5.2. í svæðisskipulaginu er að á höfuðborgarsvæðinu verði fjölbreyttur húsnæðismarkaður sem uppfylli þarfir íbúa. Hugað verður sérstaklega að framboði á húsnæði á viðráðanlegu verði. Lögð er áhersla á að fjölga valkostum um íbúðagerðir og eignarform á nýjum uppbyggingarsvæðum. Gera verði ráð fyrir aukinni eftirspurn eftir minni íbúðum. Sveitarfélög útfæri jafnframt húsnæðisstefnur sínar þannig að framboð verði af húsnæði á viðráðanlegu verði.

Aðalskipulag Kópavogs 2019-2040.

Í aðalskipulagi hvers sveitarfélags er sett fram stefna og ákvarðanir sveitarstjórnar um framtíðarnotkun lands og fyrirkomulag byggðar. Í aðalskipulagi er lagður grundvöllur fyrir gerð deiliskipulags varðandi landnotkun, takmarkanir á landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi og byggðamynstur, þ.m.t. þéttleika byggðar.

Markmið Aðalskipulags Kópavogs 2019-2040 eru eftirfarandi: *Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsgerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Grunnþjónusta standi öllum til boða í samræmi við heimsmarkmið 11.1 um aðgengi að öruggu húsnæði og grunnþjónustu og markmið 5.2. í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, um fjölbreyttan húsnæðismarkað sem uppfyllir þarfir íbúa.*

Húsnæðisáætlun Kópavogs 2024.

Húsnæðisáætlun Kópavogsbæjar er unnin á grundvelli laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Áætluninni er ætlað að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er,



greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma

Í húsnæðisáætlun Kópavogs segir að markmið Kópavogsbæjar sé að leitast við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa. Allir geti orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði. Lög er áhersla á uppbyggingu 1-2 og 3 herbergja íbúða skv. áætlunum sveitarfélagsins þar sem íbúðastærð er minni en 90 m².

Annað markmið er að ýta undir virkari leigumarkað hér á landi, byggingu minni, ódýrari og hagkvæmari íbúða og tryggja skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem þurfa að sækja slíka þjónustu til sveitarfélagsins.

Í áætluninni segir að í forgangi sé að leita leiða til að fjölga félagslegum íbúðum Kópavogsbæjar með það að markmiði að bregðast við biðlistum eftir félagslegu húsnæði, skapa traustari umgjörð um almennan leigumarkað, auka framböð á litlum og ódýrum fasteignum, auðvelda fyrstu kaup og fjölga íbúðakostum m.a. með samstarfi við byggingaraðila um uppbyggingu minni íbúða sem sveitarfélagið hefði forkaupsrétt að.

Heimsmarkmiðin í Kópavogi

Bæjarstjórn Kópavogs ákvað haustið 2018 að innleiða Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna með því að gera 36 yfirmarkmið að leiðarljósi við alla stefnumótun.

Markmið 11.1 snýr að að húsnæðismálum.

11.1 Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, fátækrahverfi verði endurbætt og grunnþjónusta standi öllum til boða.

Til viðbótar má nefna skuldbindingar sem Samband íslenskra sveitarfélaga hefur tekið sér á hendur í nafni sveitarfélaganna með undirritun samkomulaga við ríkið en slíkt getur ekki lagt beinar skyldur á herðar Kópavogsbæjar nema að undangenginni málsmeðferð og ákvörðun bæjarstjórnar.



Rammasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum.

Samningurinn var undirritaður 12. júlí 2022 af Innviðaráðherra og fulltrúum Sambands íslenskra sveitarfélaga og Húsnæðis og mannvirkjastofnunar.

Samningnum er ætlað að leggja grunn að sameiginlegri sýn og langtímaáætlun um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Skuldbinding samkvæmt rammasamningnum felst fyrst og fremst í því að finna leiðir til þess að tryggja uppbyggingu íbúða á samningstímabilinu í samræmi við markmið samnings, ásamt þátttöku í verkefnum í aðgerðaráætlun eftir því sem við á. Helstu samningsmarkmið eru tilgreind í 3. gr. samningsins og eru:

- A. Uppbygging í samræmi við þörf
- B. Framboð íbúða á viðráðanlegu verði
- C. Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum.
- D. Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu

Á grundvelli rammasamningsins verður síðan samið við einstök sveitarfélög. Ekki er til staðar samkomulag á milli ríkisins og Kópavogsbæjar sem grundvallast á rammasamningnum.

Stuðningur ríkisstjórnarinnar og Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna kjarasamninga í mars 2024.

Samband íslenskra sveitarfélaga á aðild að viljayfirlýsingu um stuðning ríkisstjórnarinnar og Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna kjarasamninga í mars 2024. Þar er að finna nokkrar yfirlýsingar sem lúta að húsnæðismálum og húsnæðisstuðningi sbr. eftirfarandi:

Sveitarfélögin munu í húsnæðisáætlunum sínum og skipulagi tryggja nægilegt framboð byggingarsvæða og lóða til skemmri og lengri tíma og hlutdeild í stofnkostnaði almennra íbúða.

Virðingarfyllst,

Ása A Kristjánsdóttir
Bæjarlögmaður

