

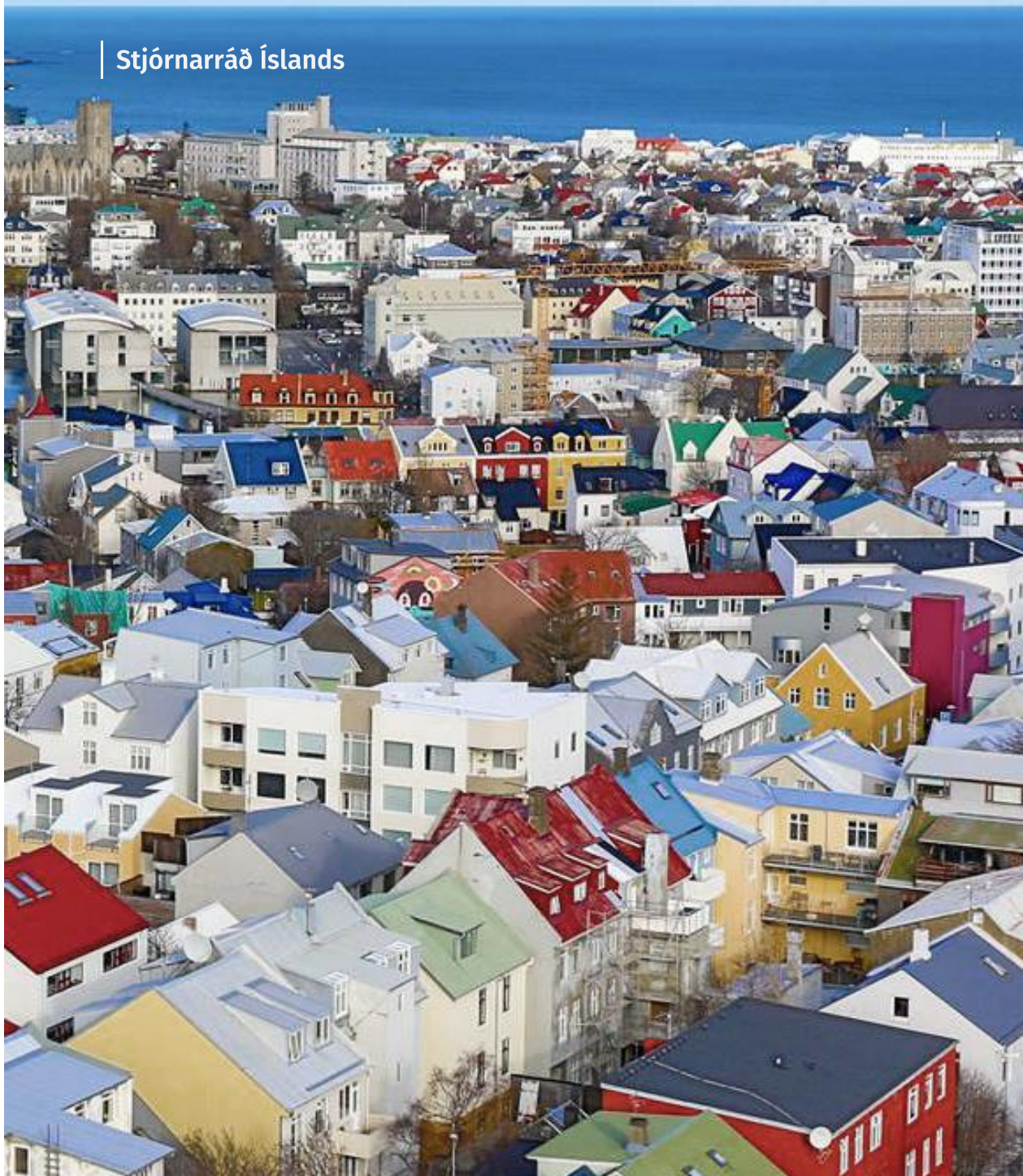
Júlí 2023



# Hvítbók um húsnæðismál

Drög að húsnæðisstefnu til  
fimmtán ára og aðgerðaáætlun  
til fimm ára

| Stjórnarráð Íslands



## Útgefandi:

Innviðaráðuneytið

Hvítbók um húsnæðismál: drög að húsnæðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm ára.

Júlí 2023

irn@irn.is

www.irn.is

## Umbrot og textavinnsla:

©2023 Stjórnarráð Íslands

ISBN 978-9935-494-49-8

# Hvítbók - drög að stefnu

Hvítbók (drög að stefnu) felur í sér umfjöllun og ákvörðun um framtíðarsýn, markmið og árangur af starfsemi yfir tiltekið tímabil, ávinning á tilteknu sviði eða sjónarmið og gildi sem byggt skal á. Stefna nær yfir tiltekið tímabil og er ætlað að stuðla að heildstæðri áætlanagerð, fyrirsjáanleika við töku ákvarðana um aðgerðir og markvissu eftirliti.

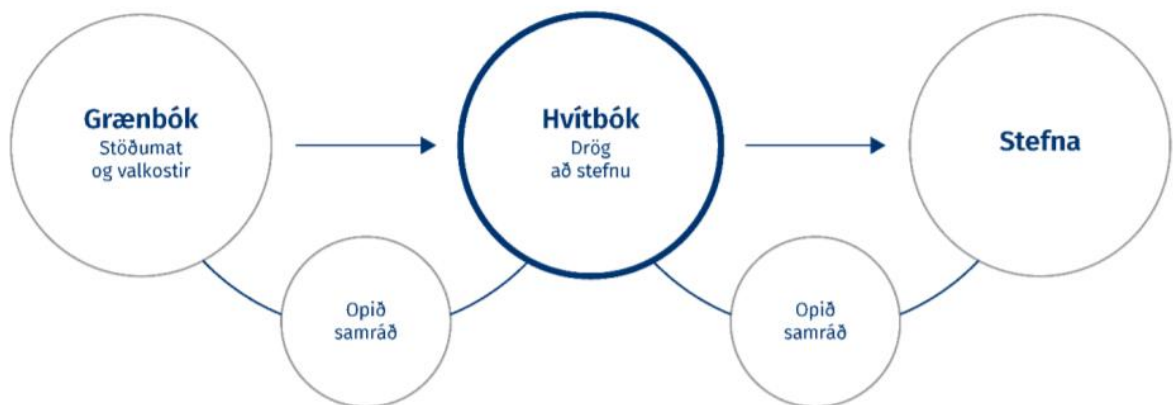
Innan stjórnsýslunnar vísar hugtakið stefna einkum til þeirra pólitísku áherslna og umbóta sem stjórnvöld hyggjast framkvæma og greint er frá í stefnum fyrir einstök málefnasvið og varða málaflokka og verkefni stjórnsýslunnar. Framkvæmd stefna kemur fram í aðgerðaáætlunum, ákvörðunum og athöfnum stjórnvalda, reglugerðum og lögum.

Hvítbók er umræðuskjal sem lagt er fram í opnu samráði á netinu. Tilgangurinn er að hvetja til umræðu um stefnuna og möguleg áhrif hennar á íslenskt samfélag til skemmri eða lengri tíma.

Undanfari hvítbókar er gerð stöðumats, grænbókar, sem unnin var í samráði við hagsmunaaðila. Í stöðumatinu er hagsmunaaðilum og almenningi öllum gefinn kostur á að taka þátt og leggja fram sjónarmið um áherslur, mögulegar lausnir eða leiðir að árangri á tilteknu viðfangsefni. Á þeim grunni útfæra stjórnvöld þingsályktunartillögu um stefnu.

## Hvítbók er hluti af stefnumótunarferli stjórnvalda

Drög að stefnu eru birt í opnu samráðsferli í samráðsgátt stjórnvalda og að því loknu er farið yfir helstu sjónarmið sem fram koma áður en hin endanlega stefna er útfærð með þingsályktunartillögu um stefnu til fimmtán ára ásamt fimm ára aðgerðaáætlun.



**Mynd: Hvítbók er hluti af stefnumótunarferli stjórnvalda.**

# Efnisyfirlit

Hvítbók - drög að stefnu .....	3
1. Inngangur.....	5
2. Lykilviðfangsefni.....	8
3. Húsnæðisstefna.....	10
3.1. Framtíðarsýn húsnæðisstefnu.....	10
3.2. Sameiginleg framtíðarsýn og meginmarkmið stefna og áætlana innviðaráðuneytisins.....	11
3.3. Markmið, mælikvarðar og áherslur í húsnæðismálum.....	12
4. Aðgerðaáætlun til fimm ára .....	17

# 1. Inngangur

Húsnæðismál eru í senn velferðarmál og efnahagsmál. Vönduð áætlanagerð um uppbyggingu íbúða í samræmi við mannfjöldaaukningu til lengri tíma dregur úr óstöðugleika á húsnæðismarkaði, eykur fyrirsjáanleika og minnkar sveiflur á byggingarmarkaði. Stöðugleiki þarf að ríkja í uppbyggingu húsnæðis í takt við íbúðapörf og þarfir atvinnulífsins á hverjum tíma en auk þess þarf að taka mið af markmiðum um sjálfbærni og kolefnislosun á líftíma mannvirkis. Mikilvægt er að stjórnvöld móti sér skýra stefnu um hvernig bregðast eigi við stórauknum íbúafjölda á Íslandi í dag og um fyrirsjáanlega framtíð á sama tíma og mikill skortur er á íbúðum. Verkefnið er stórt og kallar á samvinnu fjölmargra ráðuneyta og stofnana enda ein stærsta þjóðfélagsbreytingin sem þjóðin hefur staðið frammi fyrir.

Samhliða þarf að huga að skilvirkni stjórnsýslunnar með einum ferli um húsnæðisuppbyggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum sem stuðlar að auknum gæðum húsnæðis í jafnvægi við umhverfið þannig að stefna, áherslur og aðgerðir í húsnæðismálum skapi skilyrði til að öllum sé tryggt aðgengi að góðu og öruggu húsnæði. Húsnæðisstefna stuðli þannig allt í senn að efnahagslegum stöðugleika, aðgengi að húsnæði af miklum gæðum, sjálfbærni, félagslegum jöfnuði og öflugum atvinnusóknarsvæðum undir formerkjum húsnæðisöryggis.

Stefnumótun í húsnæðismálum hefur hingað til ekki verið sett fram á heildstæðan hátt og löggjöf og aðgerðir í málaflokknum fremur mótast af nauðsyn til að bregðast við aðstæðum á húsnæðismarkaði hverju sinni. Á undanförunum árum hafa mörg skref verið stigin til að einfalda stjórnsýslu húsnæðismála, m.a. með stofnun Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og tilflutningi verkefna til hennar. Einnig með því að sameina húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál undir sama ráðuneyti ásamt byggða-, samgöngu- og sveitarstjórnarmálum til að tryggja aukna samþættingu þeirra. Heyra þessir málaflokkar nú allir undir innviðaráðuneytið. Þótt húsnæðisstefna muni einkum beinast að húsnæðismálum verður hér vikið að einstökum þáttum mannvirkjamála sem varða íbúðauppbyggingu með beinum hætti. Undirbúningur er hafinn að gerð mannvirkjastefnu en þar til hún hefur verið sett eru settar fram í húsnæðisstefnu áherslur og aðgerðir sem lúta að mannvirkjagerð í tengslum við íbúðauppbyggingu og nauðsynlegt er að fjalla um á þeim grunni. Horft er til þess að til framtíðar litið muni húsnæðisstefna taka til bæði húsnæðis- og mannvirkjamála.

Húsnæðisstefna til fimmtán ára ásamt aðgerðaáætlun til fimm ára er samhæfð stefnum og áætlunum í öðrum málaflokkum innviðaráðuneytisins. Grunnur samhæfingarinnar felst í sameiginlegri framtíðarsýn og meginmarkmiðum þessara stefna og áætlana þar sem til framtíðar er horft til þess að Ísland verði í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu og að tenging byggða og Íslands við umheiminn verði í

jafnvægi við umhverfið. Stefnur og áætlanir í málaflokkum innviðaráðuneytis vinna jafnframt saman í gegnum samhæfðar aðgerðir og áherslur með hugtakið *búsetufrelsi*<sup>1</sup> að leiðarljósi. Sjá nánar í kafla 2.2.

Innviðaráðherra skipaði stýrihóp um mótun stefnu á sviði húsnæðismála og undirbúning tillögu til þingsályktunar um stefnumótun á því sviði. Stýrihópin skipa Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, aðstoðarforstjóri HMS, Hermann Jónasson, forstjóri HMS, Ingveldur Sæmundsdóttir, aðstoðarmaður innviðaráðherra, og Lís Margrét Sigurðardóttir, lögfræðingur í innviðaráðuneytinu og verkefnisstjóri húsnæðisstefnu.

Jafnframt skipaði innviðaráðherra húsnæðis- og skipulagsráð á grundvelli laga nr. 30/2023, um stefnur og aðgerðaáætlanir á sviði húsnæðis- og skipulagsmála, samgangna og byggðamála, sem tóku gildi 22. maí 2023. Ráðið skipa Ingveldur Sæmundsdóttir, án tilnefningar, Jón Björn Hákonarson, án tilnefningar, og Valgerður Rún Benediktsdóttir, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Að vinnu við hvítbókina komu einnig Björn Ágúst Björnsson, sérfræðingur í innviðaráðuneytinu, Hólmfríður Bjarnadóttir, skrifstofustjóri í innviðaráðuneytinu, Hólmfríður Sveinsdóttir, sérfræðingur í innviðaráðuneytinu, Valdís Ösp Árnadóttir, sérfræðingur í innviðaráðuneytinu, og Þorsteinn Arnalds, sérfræðingur hjá HMS.

[Grænbók um húsnæðismál](#), sem er undanfari hvítbókar, var gefin út 18. apríl 2023. Í grænbók birtist stöðumat fyrir málaflokkinn ásamt drögum að framtíðarsýn, lykilvergæfnum og áherslum við stefnumótun. Bygðist efni hennar ekki síst á umfangsmikilli vinnu starfshópa á sviði húsnæðismála síðastliðin ár. Má þar einkum nefna [átakshóp um aukid framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði](#), sem skilaði [skýrslu](#) 19. janúar 2019, [starfshóp um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði](#), sem skilaði [skýrslu](#) 19. maí 2022, [starfshóps um húsnæðisstuðning](#), sem skilaði [skýrslu](#) 14. desember 2022, og [starfshóps um endurskoðun húsaleigulaga](#), sem skilaði [áfangaskýrslu](#) 14. desember 2022. Enn fremur bygðist efni hennar á víðtæku samráði framangreindra starfshópa við hagaðila. Drög að grænbók voru aðgengileg í samráðsgátt stjórnvalda 10. febrúar til 1. mars 2023 og alls bárust 19 umsagnir frá 17 aðilum.

Með hvítbók þessari eru sett fram drög að húsnæðisstefnu til fimmtán ára ásamt fimm ára aðgerðaáætlun. Markmið með gerð hvítbókarinnar er að hvetja til umræðu um þau drög að húsnæðisstefnu sem þar eru sett fram ásamt framtíðarsýn, markmiðum og aðgerðum. Mikilvægt er að fá fram skoðanir og álit almennings og annarra hagsmunaaðila á þeirri stefnu sem hefur verið mörkuð í hvítbókinni. Því eru öll þau sem lesa og kynna sér hvítbók hvött til að koma sínum

---

<sup>1</sup> Lífsgæði fólks eru ekki síst fólgin í því að það geti búið sér heimili þar sem það helst kys, í því búsetuformi sem því hentar og njóti sambærilegra umhverfisgæða, innviða og opinberrar þjónustu hvar á landinu sem er. Fjölbreytt íbúasamsetning, nærbjónusta og grunnkerfi fjölbreyttra samgöngumáta óháð staðsetningu á landinu er því grunnstef í hugtakinu búsetufrelsi.

skoðunum og sjónarmiðum á framfæri. Hvítbókin verður í opnu samráðsferli í samráðsgátt stjórnvalda frá 19. júlí til og með 4. september 2023.

## 2. Lykilviðfangsefni

Stærsta áskorun samfélagsins í húsnæðismálum á komandi árum snýr að því að tryggja nægt framboð af fjölbreyttu húsnæði í jafnvægi við umhverfið. Samhliða þarf að auka húsnæðisöryggi þeirra sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði, m.a. með því að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu.

Til að takast á við þessar áskoranir verður unnið að eftirfarandi sjö lykilviðfangsefnum:

### 1. Stöðugleiki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf

Skortur á framboði fjölbreyttra íbúða stendur íbúum og atvinnulífi fyrir þrifum. Ekki hafa verið unnar langtímaáætlanir um íbúðauppbyggingu sem nauðsynlegar eru til að tryggja að framboð fjölbreytts húsnæðis mæti uppsafnaðri íbúðaþörf þannig að aukinn stöðugleiki ríki á húsnæðismarkaði. Auk annarra þátta hefur skort á nægjanlegt og tímanlegt framboð byggingarhæfra lóða sem er grunnforsenda íbúðauppbyggingar. Umframeftirspurn eftir húsnæði hefur stuðlað að hækkun húsnæðis- og leiguverðs og dregið úr húsnæðisöryggi.

### 2. Skilvirk stjórnsýsla á sviði húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmála

Regluverk byggingarstarfsemi felur í sér óþarfa reglubyrði auk þess sem stjórnsýsluferlar eru ekki nægjanlega skilvirkir. Það dregur úr samkeppnishæfni og framleiðni á byggingarmarkaði, lengir þann tíma sem tekur að byggja húsnæði og eykur þar með byggingarkostnað sem stuðlar að hærra húsnæðisverði.

### 3. Greinargóðar upplýsingar um húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsmál byggðar á áreiðanlegum tæknilegum innviðum.

Enn þarf að bæta rauntímaupplýsingar um húsnæðismál og gera þær upplýsingar aðgengilegar almenningi, hagaðilum og stjórnvöldum til að stuðla að upplýstri ákvörðunartöku í húsnæðismálum og þar með auknum stöðugleika á húsnæðismarkaði. Veikleikar eru í tæknilegum innviðum sem snúa að skráningu mannvirkjagerðar, fasteigna- og landeignaskráningum og lóðamálum.

### 4. Sérhæfðar lausnir til að mæta áskorunum á landsbyggðinni

Húsnæðisvandi ríkir víðs vegar á landsbyggðinni vegna þess að íbúða- og leigumarkaður er óvirkur og húsnæðisframboð mætir ekki þörf íbúa og atvinnulífsins og vinnur þannig gegn búsetufrelsi og virkum vinnumarkaði. Skortur er á sveigjanlegu húsnæði sem krefst minni skuldbindingar en íbúðarkaup.



## 5. Markviss húsnæðisstuðningur sem er afmarkaður við þá sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði

Bæta þarf einstök húsnæðisstuðningsúrræði til að þau nái betur markmiðum sínum og styðji þannig við stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum. Húsnæðisstuðningur er ekki nægjanlega vel afmarkaður við þau sem þurfa á honum að halda til að búa við húsnæðisöryggi, þ. á m. að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu.

## 6. Aukið húsnæðisöryggi leigjenda og bættar rauntímaupplýsingar um leigumarkaðinn

Skortur á leiguíbúðum dregur úr húsnæðisöryggi leigjenda og stuðlar að hækkun leiguverðs. Leigjendur standa hallari fæti á húsnæðismarkaði en aðrir hópar og eru líklegri til að búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað og skert húsnæðisöryggi. Ekki er nægjanlegt framboð á leiguíbúðum til langtímaleigu með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Leigusamningar eru almennt gerðir til skamms tíma og ekki er nægjanlegur fyrirsjáanleiki um leiguverð á samningstíma og milli samninga við endurnýjun eða framlengingu. Upplýsingar um leigumarkaðinn eru brotakenndar og ekki nægilega aðgengilegar. Slíkar upplýsingar eru nauðsynlegar stjórnvöldum til að tryggja upplýsta stefnumótun og ákvörðunartöku í málaflokksnum, m.a. um viðeigandi húsnæðisstuðning og aðgerðir til að bregðast við stöðu mismunandi félagshópa. Einnig eru þær nauðsynlegar aðilum leigusamnings til að leggja mat á sanngirni leiguverðs við samningsgerð.

## 7. Sjálfbær þróun, gæði og rekjanleiki í mannvirkjagerð

30-40% af kolefnislosun á heimsvísu eru rakin til mannvirkjagerðar og því brýnt að koma á sjálfbærri þróun í mannvirkjagerð. Öryggi íbúða, m.a. með tilliti til brunavarna, er ekki nægjanlega tryggt auk þess sem bæta þarf gæði í byggðu umhverfi til að auka lífsgæði íbúa, heilbrigði og jöfnuð, sem og hagkvæmni íbúða. Bæta þarf réttarvernd neytenda vegna fasteignagalla.

## 3. Húsnæðisstefna

### 3.1. Framtíðarsýn húsnæðisstefnu

Með þingsályktunartillögu um húsnæðisstefnu verður í fyrsta sinn sett fram heildstæð stefnumótun í húsnæðismálum á landsvísu sem hefur að leiðarljósi að tryggja að öll búi við húsnæðisöryggi í viðtækum skilningi. Til að svo megi verða þurfa stefna, áherslur og aðgerðir í málaflokknum allt í senn að stuðla að efnahagslegum stöðugleika, húsnæði af miklum gæðum, sjálfbærni, félagslegum jöfnuði og öflugum atvinnusóknarsvæðum þannig að sköpuð séu skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar ólíkum þörfum hvers og eins. Húsnæðisstefna er þannig ætlað að mæta þeim megináskorunum sem felast í að stuðla að auknu jafnvægi á húsnæðismarkaði með stöðugu framboði fjölbreytts húsnæðis í samræmi við íbúðarþörf og þarfir vinnumarkaðarins; auka gæði, öryggi og hagkvæmni íbúða í jafnvægi við umhverfið og tryggja að þau sem á þurfa að halda hljóti viðeigandi húsnæðisstuðning. Þannig verður stutt við grundvallarrétt hvers og eins til húsnæðis og sköpuð skilyrði til velferðar og virkrar þátttöku í samfélaginu.

Húsnæðisstefna byggir þannig á eftirfarandi **framtíðarsýn** í húsnæðismálum:

*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.*

Til að ná stöðugleika á húsnæðismarkaði þarf framboð á fjölbreyttu húsnæði að endurspeglar íbúðarþörf ólíkra félagshópa og styðja við öflug atvinnu- og þjónustusóknarsvæði um land allt. Íbúðauppbýgging þarf að byggja á áreiðanlegum upplýsingum um íbúðarþörf samkvæmt mannfjöldaspá og fyrirhugaða uppbýggingu hverju sinni á grundvelli öflugra tæknilegra innviða stjórnvalda. Festa þarf í sessi öflugt samstarf ríkis og sveitarfélaga til að tryggja framboð byggingarhæfra lóða, nauðsynlegt skipulag og innviði undir stöðuga íbúðauppbýggingu.

Samhliða þarf að huga að gæðum húsnæðis sem felast ekki einungis í að húsnæði sé öruggt, heilnæmt og vandað, heldur einnig sjálfbært, aðlaðandi og vel hannað með tilliti til grunngæða húsnæðis og tengingar hins byggða umhverfis við græn svæði, göngu- og hjólastíga. Skapa þarf skilyrði til að slíkt húsnæði standi öllum til boða óháð efnahag og þjóðfélagsstöðu. Mikilvægt er að regluverk og framkvæmd í skipulags- og byggingarmálum styðji við uppbýggingu íbúða og tryggi öryggi og gæði mannvirkjagerðar á sem skilvirkastan hátt. Með því má stytta þann tíma sem tekur að byggja húsnæði og lækka byggingarkostnað. Jafnframt þarf að aðlaga mannvirkjagerð að sýn og markmiðum stjórnvalda í loftslagsmálum og auðvelda innleiðingu vistvænnar mannvirkjagerðar á Íslandi. Einnig þarf að huga að öðrum þáttum í umhverfi mannvirkjagerðar til að bæta gæði, öryggi og hagkvæmni við íbúðauppbýggingu, svo sem með rannsóknum og þróun, og stuðla að aukinni samkeppnishæfni og framleiðni á byggingarmarkaði.

Auka þarf húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði. Skapa þarf skilyrði til að öll hafi aðgengi að góðu og öruggu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem hentar ólíkum þörfum hvers og eins. Beita þarf húsnæðisstuðningi stjórnvalda með markvissum hætti til að ná því markmiði en einnig til að draga úr hagsveiflum. Þá þarf að beina húsnæðisstuðningi í auknum mæli í íbúðauppbýggingu og afmarka húsnæðisstuðning á eftirspurnarhliðinni betur við þau sem þurfa á stuðningnum að halda, einkum tekju- og eignaminni einstaklinga og fjölskyldur og fyrstu kaupendur. Tryggja þarf blöndun byggðar í öllum húsnæðisáformum, þ.m.t. við húsnæðisuppbýggingu, til að stuðla að félagslegri blöndun og jöfnuði. Mæta þarf íbúðarþörf einstakra félagshópa sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði og öðrum þörfum þeirra þegar kemur að húsnæði. Í því sambandi þarf m.a. að horfa til þarfa leigjenda, fyrstu kaupenda, ungs fólks, námsmanna, tekju- og eignaminna fólks á vinnumarkaði, einstæðra foreldra og þeirra sem búa ein, aldraðs fólks, flóttafólks og annarra innflytjenda, fatlaðs fólks, skjólstæðinga félagsþjónustunnar, heimilislauss fólks og fólks sem býr í óviðunandi húsnæði. Auka þarf húsnæðisöryggi þessara hópa með fjölbreyttum aðgerðum og húsnæðisstuðningi á grundvelli markvissrar samvinnu þvert á stjórnkerfið.

Virkja þarf húsnæðismarkaðinn á landsbyggðinni með húsnæðisuppbýggingu til að rjúfa stöðnun og styðja við öflug atvinnusvæði um land allt. Aðgengi að húsnæði er mikilvægur þáttur í getu einstaklinga til að fara á milli staða í leit að atvinnutækifærum. Virkur húsnæðismarkaður er því á meðal nauðsynlegra innviða til að gera fólki kleift að flytjast á milli staða vegna atvinnutækifæra. Þegar fólk flyst milli atvinnusóknarsvæða vill það oft í fyrstu fá húsnæði til skemmri tíma á meðan það matar sig við nýjan stað. Atvinnulífið hefur einnig þörf fyrir sérhæft starfsfólk í tímabundin verkefni. Þessu fólki þurfa að standa til boða sveigjanlegir húsnæðiskostir sem henta þörfum þess og krefjast ekki jafn mikillar skuldbindingar og íbúðarkaup. Eftir því sem frelsi starfsfólks til að fara á milli atvinnusvæða er meira eykst samkeppnishæfni Íslands. Húsnæðismarkaður sem býður upp á valkosti sem henta fjölbreyttum hópi starfsfólk styður við það markmið.

### 3.2. Sameiginleg framtíðarsýn og meginmarkmið stefna og áætlana innviðaráðuneytisins

Innviðaráðuneytið hefur sett sér sameiginlega **framtíðarsýn** og **meginmarkmið** fyrir alla málaflokka ráðuneytisins. Sameiginleg markmiðasetning stefna og áætlana ráðuneytisins rennir stoðum undir samhæfingu stefnumótunar í málaflokkum ráðuneytisins í þágu búsetufrelsis.

#### Framtíðarsýn stefna og áætlana innviðaráðuneytisins:

*Ísland er í fremstu röð með trausta og örugga innviði, öflug sveitarfélög, verðmætasköpun og framsækna þjónustu. Tenging byggða og Íslands við umheiminn er í jafnvægi við umhverfið.*

Meginmarkmið stefna og áætlana innviðaráðuneytisins:

**1. Innviðir mæti þörfum samfélagsins**

- A. Fjölbreytt framboð húsnæðis
- B. Efling atvinnulífs innan og milli landshluta með uppbyggingu og rekstri öruggra samgangna
- C. Gott aðgengi að þjónustu
- D. Sem flest störf verði óstaðbundin

**2. Sjálfbærar byggðir og sveitarfélög um land allt**

- A. Öflug sveitarfélög
- B. Efling vinnu- og þjónustusóknarsvæða
- C. Hagkvæmar, öruggar og umhverfisvænar samgöngur í þágu íbúa og atvinnulífs.
- D. Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að sjálfbærri þróun þéttbýlisstaða þar sem hugað er að góðu aðgengi að þjónustu og gæðum í hinu byggða umhverfi og lifandi bæjarrýmum.

### 3.3. Markmið, mælikvarðar og áherslur í húsnæðismálum

Markmið stjórnvalda í húsnæðismálum eru að:

1. Auka jafnvægi á húsnæðismarkaði
2. Gera stjórnvísu skilvirkari og auka gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið
3. Bæta húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði
4. Stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt

Hér að neðan er gerð grein fyrir hverju markmiði, áherslum og mælikvörðum þeim tengdum.

#### Markmið 1: Auka jafnvægi á húsnæðismarkaði

Aukið jafnvægi á húsnæðismarkaði felur í sér að fjölbreytt framboð íbúða mæti þörf á hverjum tíma og að þróun húsnæðis- og leiguverðs sé stöðug.

Ein af stærstu áskorunum íslensks samfélags á komandi árum er að tryggja aukið framboð íbúða til að stuðla að stöðugleika á húsnæðismarkaði. Nánast fordæmalaus hækkun húsnæðisverðs undanfarin ár umfram tengda þætti er til þess fallin að skapa áhættu og óstöðugleika í húsnæðismálum og nauðsynlegt er að bregðast við til að verja efnahag heimilanna og húsnæðisöryggi landsmanna, einkum þeirra tekju- og eignaminni. Það tekur aftur á móti töluverðan tíma að auka framboð íbúða og getur langur tími liðið frá því ákvörðun er tekin um byggingu þar til íbúð er tekin í notkun, jafnvel mörg ár. Því er nauðsynlegt að leggja mikla áherslu á langtímaáætlanagerð í húsnæðismálum þar sem árlega er greind þörf fyrir uppbyggingu og gerð áætlun sem miðar að því að byggja í takt við þörf.

### Mælikvarðar

1. Áætluð uppbygging næstu fimm ára samkvæmt húsnæðisáætlunum í samræmi við metna íbúðaþörf, á landsvísu og greint niður á landshluta
2. Fjölgun íbúða í samræmi við áætlaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum, á landsvísu og greint niður á landshluta
3. Þróun fasteignaverðs og leiguverðs, á landsvísu og greint niður á landshluta

### Helstu áherslur til að ná fram ofangreindu markmiði:

- a. Ríki og sveitarfélög hafi sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum og vinni saman að íbúðauppbyggingu
- b. Áreiðanlegar upplýsingar um framboð og eftirspurn eftir íbúðum liggi fyrir með bættri mannfjöldaspá og skilvirkri skráningu á stöðu og framvindu byggingarframkvæmda sem næst rauntíma
- c. Framboð byggingarhæfra lóða mæti þörf tímanlega
- d. Lífeyrissjóðum sé gert kleift að koma að uppbyggingu leiguíbúða með fjármögnun og aðkomu að eignarhaldi húsnæðisfélaga, líkt og leigufélaga, þróunarfélaga, húsnæðissamvinnufélaga o.fl.
- e. Stuðlað verði að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar
- f. Hið opinbera noti húsnæðistuðning sem hagstjórnartæki til að jafna út sveiflur í byggingariðnaði og um leið í hagkerfinu til þess að stuðla að stöðugri verðþróun
- g. Skilvirkni verði í mannvirkjagerð með bættum rekstrarskilyrðum byggingaraðila, m.a. hvað varðar fjármögnun íbúðauppbyggingar
- h. Íbúðauppbygging verði vistvæn
- i. Samhæðir verði málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga

### Markmið 2: Gera stjórnsýslu skilvirkari og auka gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið

Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðlar að auknum gæðum og rekjanleika við íbúðauppbyggingu í jafnvægi við umhverfið. Það felur í sér að íbúðir búi yfir grunngæðum mannvirkja sem eru t.a.m. öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna. Gæði í byggðu umhverfi auki lífsgæði, heilbrigði og jöfnuð. Hagkvæmni íbúða og jafnvægi við umhverfið vísar m.a. til kolefnisspors bygginga, líftíma og rekstrarkostnaðar þeirra þannig að sjálfbærni sé gætt við

Íbúðauppbyggingu. Í þessu markmiði felst þannig að skilvirk stjórnsýsla, regluverk og annað umhverfi mannvirkjagerðar sé forsenda framangreinds markmiðs íbúðauppbyggingar.

### Mælikvarðar

1. Kolefnislosun vegna mannvirkja
2. Hlutfall byggingarleyfa með skráðar áfangauáttektir og stöðuskoðanir í mannvirkjaskrá
3. Hlutfall hönnuða sem sækja um byggingarleyfi í gegnum miðlæga gátt mannvirkjaskrár

### Helstu áherslur til að ná fram ofangreindu markmiði:

- a. Einn ferill verði um húsnæðisuppbyggingu með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum
- b. Byggingareftirlit verði gert skilvirkara með bættum rekjanleika, aukinni áherslu á hönnunareftirlit og markvissara eftirliti á framkvæmda- og notkunartíma mannvirkja
- c. Réttarvernd neytenda vegna byggingargalla verði bætt með skýrari ábyrgðarkeðju, lögbundnum tryggingum og notkun sérhæfðra skoðunarstofa
- d. Kolefnislosun frá íbúðarhúsnæði verði innan sjálfbærra marka í samræmi við loftslagsmarkmið stjórnvalda
- e. Áhersla verði lögð á gæði, nýsköpun, rannsóknir og þróun, m.a. við hönnun, til að draga úr kolefnislosun
- f. Grunnæði íbúðarhúsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, t.a.m. öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna
- g. Hið byggða umhverfi tryggi aðgengi að grænum svæðum, göngu- og hjólastígum

### Markmið 3: Bæta húsnæðisöryggi þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði

Bætt húsnæðisöryggi felur í sér að opinberum húsnæðisstuðningi sé beint til þeirra sem á þurfa að halda og skilyrði séu sköpuð til þess að öll geti búið við öruggt og gott húsnæði og viðráðanlegan húsnæðiskostnað.

Á meðal megináhersluatriða húsnæðisstefnu eru nauðsyn og virkni húsnæðisstuðnings og mikilvægi þess að honum sé fyrst og fremst beint að tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum. Lykilupplýsingar um húsnæðisöryggi og húsnæðisstuðning þurfa að liggja fyrir sem næst rauntíma þannig að hægt sé

að bregðast við tímanlega þegar þess er þörf. Stuðningskerfin þurfa hvort tveggja í senn að vera stöðug og fylgja þróun á húsnæðismarkaði á hverjum tíma. Núverandi stuðningskerfi bera að vissu leyti merki um stöðnun og þarfnast endurskoðunar í heild sinni.

### Mælikvarðar

1. Hlutfall leigjenda í tveimur lágstu tekjufimmtungum, m.v. regluleg heildarlaun fullvinnandi einstaklinga, sem búa við íþyngjandi húsnæðiskostnað
2. Hlutfall íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði (almennra íbúða og íbúða sem keyptar eru með hlutdeildarláni) af íbúðastofninum á landsvísu og greint niður á landshluta sem og eftir tegund húsnæðisstuðnings

### Helstu áherslur til að ná fram ofangreindu markmiði:

- a. Sérstök áhersla verði lögð á að auka framboð á hagkvæmum íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði fyrir fólk undir tilteknum tekju- og eignamörkum
- b. Húsnæðisstuðningur beinist fyrst og fremst að tekju- og eignaminni einstaklingum og fjölskyldum og fyrstu kaupendum
- c. Húsnæðisstuðningur verði endurskoðaður og einfaldaður þannig að hann nái betur markmiðum sínum
- d. Réttarstaða leigjenda og húsnæðisöryggi samkvæmt húsaleigulögum verði bætt
- e. Unnið verði að áframhaldandi uppbyggingu og þróun almenna íbúðakerfisins og hlutdeildarlánakerfisins
- f. Unnið verði að aukinni hlutdeild óhagnaðardrífina leigufélaga á leigumarkaðnum
- g. Stuðlað verði að félagslegum jöfnuði með blöndun byggðar
- h. Upplýsingar til að meta byrði húsnæðiskostnaðar og árangur húsnæðisstuðningskerfa liggi fyrir hjá viðeigandi stjórnvöldum
- i. Samhæfðir verði málaflokkar húsnæðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga

### Markmið 4: Stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt

Í því að stuðla að virkum vinnumarkaði um land allt felst að fjölbreytt framboð íbúða sé fyrir hendi á atvinnusóknarsvæðum í samræmi við þarfir atvinnulífsins. Með því er stutt við getu einstaklinga til að fara á milli staða í leit að atvinnutækifærum og atvinnusóknarsvæðin efla. Í því felst að aðgengi sé fyrir hendi að ólíkum valkostum þegar kemur að húsnæði, þ.m.t. að leiguíbúðum og, eftir atvikum, búsetuíbúðum sem fela í sér minni skuldbindingu en íbúðarkaup vilji starfsfólk flytja tímabundið á nýtt atvinnusóknarsvæði.

### Mælikvarðar

1. Fjölgun íbúða á köldum markaðssvæðum í samræmi við fyrirhugaða uppbyggingu samkvæmt húsnæðisáætlunum sveitarfélaga
2. Fjölgun íbúða á almennum leigumarkaði

### Helstu áherslur til að ná fram ofangreindu markmiði:

- a. Áframhaldandi áhersla á samstarfsvettvang um íbúðaupbyggingu á landsbyggðinni (*Tryggð byggð*)
- b. Áhersla á öflugan almennan leigumarkað til þess að laða sérhæft vinnuafli til Íslands
- c. Sérstökum stuðningi beint til húsnæðisuppbyggingar á landsbyggðinni og rekstur leigufélaga, m.a. *Brákar* og *Bríetar*, verði eflur til að styrkja samkeppnishæfni landsbyggðarinnar
- d. Í samstarfi stjórnvalda, stoðkerfis atvinnulífsins og landshlutasamtaka sveitarfélaga verði lokið greiningu á styrkleikum einstakra svæða með tilliti til atvinnuuppbyggingar og fjárfestingaráherslur skilgreindar.
- e. Fjölbreyttar lausnir séu fyrir hendi til að mæta ólíkum áskorunum sveitarfélaga í húsnæðismálum



## 4. Aðgerðaáætlun til fimm ára

Hér eru settar fram samtals 44 aðgerðir sem ætlað er að ná fram markmiðum húsnæðisstefnu. Tíu þeirra falla undir markmið um að auka jafnvægi á húsnæðismarkaði, 13 undir markmið um aukið húsnæðisöryggi, 15 undir markmið um skilvirkari stjórnsýslu og aukin gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið og sex undir markmið um að stuðla að virkum vinnumarkaði.

### Markmið 1: Aukið jafnvægi á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf og þróun húsnæðis- og leiguverðs er STÖÐUG

#### 1.1 Vönduð áætlanagerð um íbúðauppbyggingu með húsnæðisáætlunum og eftirfylgni með framkvæmd þeirra

**Markmið:** Greind sé þörf fyrir uppbyggingu í einstökum sveitarfélögum og aðgerðir sem þarf til að sú uppbygging verði að veruleika.

**Framkvæmd:** Innleiðing stafrænna húsnæðisáætlana sem innihalda upplýsingar um þörf fyrir íbúðarhúsnæði innan hvers sveitarfélags. Yfirlit yfir lóðir til að tryggja uppbyggingu og stöðu þeirra eftir því hvenær þær verða byggingarhæfar, eru í skipulagsferli, þróunarsvæði o.fl. Unnið verði að tengingu við skipulagsáætlanir til þess að ná enn betri yfirsýn.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

#### 1.2 Samningar við sveitarfélög um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga

**Markmið:** Tryggð sé uppbygging íbúða í samræmi við þörf um allt land. Stuðlað að fjölgun íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings.

**Framkvæmd:** Útfærsla samninga í samræmi við rammasamning. Ríkið leggi fram fjármuni í formi húsnæðisstuðnings samkvæmt fjármálaáætlun í samræmi við rammasamning. Sveitarfélög tryggi að nægar lóðir séu tiltækar til uppbyggingar á hverju ári og skapi nauðsynleg skilyrði til að uppbygging raungerist.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 1.3 Samráðsvettvangur stjórnvalda um íbúðaþörf vegna stóraukins íbúafjölda á Íslandi

**Markmið:** Framboð íbúða mæti fyrirsjáanlegri aukningu á íbúðaþörf vegna stóraukins íbúafjölda á Íslandi.

**Framkvæmd:** Komið verði á samráðsvettvangi stjórnvalda sem vinni sviðsmyndagreiningar um íbúðaþörf út frá þróun mannfjölda til næstu fimm og tíu ára, m.a. með hliðsjón af hraðri fjölgun innflytjenda sem hingað koma til að starfa við ferðaþjónustu og aðrar atvinnugreinar, flóttafólks og annarra sem hingað flytja.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 1.4 Fjölgun íbúða með minna vistspori með kortlagningu á húsnæði sem mætti endurnýta til búsetu

**Markmið:** Fjölgað sé íbúðum sem nýttar eru til búsetu og minnkun vistspors með endurnýtingu bygginga sem þegar hafa risið en ætlaðar hafa verið til annarrar starfsemi.

**Framkvæmd:** Nýta atvinnuhúsnæði sem ekki hentar lengur sem slíkt en er staðsett nálægt innviðum íbúðabygginga, svo sem skólum, og kæmi til greina að nýta til búsetu samrýmist það áformum viðkomandi sveitarfélags. Greina nauðsynlegar breytingar á skipulagi og löggjöf til þess að umbreyting geti átt sér stað. Auðvelda leyfisveitingar vegna breyttrar notkunar til búsetu. Stuðla að umbreytingu húsnæðis með hagrænum hvötum. Utanumhald verði í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 1.5 Hærri fasteignagjöld á íbúðir sem ekki eru nýttar til búsetu

**Markmið:** Stuðlað sé að því að íbúðir í þéttbýli sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar.

**Framkvæmd:** Horft sé til þess að breyting verði á álagningarreglum þannig að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu beri hærri fasteignagjöld. Mat verði lagt á fjölda íbúða sem nýttar eru til annars en fastrar búsetu, svo sem orlofsíbúðir, íbúðir sem nýttar eru undir gististarfsemi og annað heimili og framkvæmt mat á áhrifum breyttrar álagningar fasteignagjalda á slíkar íbúðir. Jafnframt verði skoðað að leggja á fasteignagjöld samhliða veitingu uppbyggingarheimildar til þess að koma í veg fyrir frestun uppbyggingar.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

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

**Markmið:** Hvatt sé til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á óbrotnu landi til að flýta fyrir hagkvæmri uppbyggingu og auknu framboði til að mæta þörf.

**Framkvæmd:** Land í eigu ríkis verði nýtt undir fjölbreytta íbúðabyggð til að flýta fyrir hagkvæmri uppbyggingu og auknu framboði íbúða. Haldin verði tíð útboð þar sem boðnar verði út lóðir fyrir mismunandi verkefni til þess að tryggja sem breiðasta þátttöku verktaka í uppbyggingu. Útboðum verði hagað með þeim hætti að uppbygging verði möguleg en útboð ekki tímasett til þess eins að hámarka söluverð. Skýrar kvaðir verði um að uppbygging hefjist strax til að koma í veg fyrir tafir vegna m.a. endursölu lóða/byggingarheimilda.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

## 1.7 Skýrt regluverk um gististarfsemi í fjölbýlishúsum

**Markmið:** Skýrara regluverk verði sett um samþykki annarra eigenda fyrir gististarfsemi í fjölbýlishúsum. Breytingarnar hafi það m.a. að markmiði að stuðla að því að íbúðir sem ekki eru nýttar til fastrar búsetu verði frekar nýttar sem slíkar.

**Framkvæmd:** Lagt verði fram frumvarp á Alþingi þar sem sett verði skýrara regluverk um gististarfsemi í fjöleignarhúsum m.t.t. þess að hvaða marki aðrir eigendur þurfi að veita samþykki fyrir slíkri starfsemi. Horft sé til þess að mismunandi reglur gildi um áskilið samþykki eftir annars vegar umfangi gististarfseminnar (heimagisting eða rekstrarleyfisskyld gististarfsemi) og hins vegar eðlis fjöleignarhússins (íbúðarhúsnæði eingöngu, blandað húsnæði eða eingöngu atvinnuhúsnæði).

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

## 1.8 Hlutdeildarlán stuðli að aukinni uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

**Markmið:** Hlutdeildarlán verði nýtt til að ýta undir framleiðslu íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði, m.a. hjá litlum og meðalstórum verktökum.

**Framkvæmd:** Endurskoðaðar verði reglur og umgjörð úthlutunar hlutdeildarlána þannig að tryggt sé að stuðningur skili sem mestri fjölgun íbúða. Meðal annars verði skoðað að lánin greiðist verktaka á framkvæmdatíma gegn skuldbindingu viðkomandi um að selja íbúðina með hlutdeildarláni. Horft verði í þessu sambandi til fyrirkomulags stofnframlaga samkvæmt lögum um almennar íbúðir.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 1.9 Tímabundnar uppbyggingarheimildir til að tryggja að uppbyggingaráform gangi eftir

**Markmið:** Sveitarfélög hafi nauðsynlegar heimildir til að þrýsta á uppbyggingu lóða sem þau hafa úthlutað.

**Framkvæmd:** Lagt verði fram frumvarp á Alþingi um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (tímabundnar uppbyggingarheimildir), til að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykks deiliskipulags í því skyni að sveitarfélög hafi heimildir til þess að leysa til sín byggingareiti þar sem framkvæmdarleysi kemur í veg fyrir að uppbyggingaráform sveitarfélagsins gangi eftir.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 1.10 Efld verði greining og útgáfa upplýsinga á sviði húsnæðismála með sterkum tæknilegum grunninnviðum

**Markmið:** Aukin verði skilvirkni fasteigna- og byggingarmarkaðar með greiðum aðgangi að greiningum og rauntímaupplýsingum um húsnæðismál á grundvelli öflugra tæknilegra grunninnviða.

**Framkvæmd:** Húsnæðisgrunnur HMS verði styrktur og aðgangur að gögnum úr honum opinn fyrir almennung og hagaðila. Könnun verði gerð meðal hagaðila og almennings um þörf fyrir upplýsingar. HMS útbúi útgáfuáætlun um miðlun upplýsinga á sviði húsnæðismála sem verði ávallt aðgengileg á vef HMS. Styrkja þarf tæknilega grunninnviði í þessu skyni, m.a. með þróun á fasteignaskráningarkerfi svo hægt verði að aðskilja ólíkar aðgerðir (skráning mannvirkja, fasteigna, réttindaskráning, gerð fasteigna- og brunabótamats) og gera þær óháðar hver annarri.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

## Markmið 2: Skilvirk stjórnsýsla og bætt starfsumhverfi mannvirkjagerðar stuðlar að auknum gæðum, öryggi, rekjanleika og hagkvæmni íbúðauppbyggingar í jafnvægi við umhverfið

### 2.1. Einn ferill húsnæðisuppbyggingar

**Markmið:** Stjórnvöld þjónusti fagaðila og framkvæmdaraðila með samræmdum og skilvirkum hætti á sviði skipulags- og byggingarmála við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

**Framkvæmd:** Endurskilgreindir verði lögbundnir ferla og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Gagnvart uppbyggingaraðilum er nauðsynlegt að um sé að ræða aðeins einn feril og þannig verði komið í veg fyrir óþarfa flækjustig og tafir innan stjórnsýslunnar. Með einum ferli næst fram betri yfirsýn, markvissari áætlanagerð og aukin hagkvæmni sem mun til framtíðar leiða til aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 2.2. Eitt viðmót fyrir umsókn um byggingarleyfi í mannvirkjaskrá

**Markmið:** Samræma umsóknir og afgreiðslu byggingarleyfa, einfalda og flýta skráningu mannvirkja og auka gæði rauntímaupplýsinga um mannvirkjagerð.

**Framkvæmd:** Í mannvirkjaskrá HMS verði þróað og innleitt eitt miðlægt viðmót þar sem umsóknum um byggingarleyfi verður skilað til sveitarfélaga ásamt stafrænum hönnunargögnum (BIM) með rafrænum undirritunum hönnuða. Fyrir hvert leyfi eða mannvirki aflar kerfið með sjálfvirkum hætti ýmissa gagna frá opinberum aðilum og tryggingafélögum, t.d. um tryggingar og starfsréttindi. Hönnuðir munu annast skráningu og viðhald gagna um mannvirki en sveitarfélög og HMS rýna og staðfesta. Betri yfirsýn fæst um samskipti og stöðu mála. Um leið verða opinberir ferlar við skráningu/skilgreiningu fasteigna styttrir.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

### 2.3. Endurskoðun á byggingarreglugerð

**Markmið:** Einfalda umgjörð byggingarregluverks og auka skilvirkni með það að markmiði að auka gæði, bæta starfsumhverfi byggingariðnaðarins og tryggja betur réttarvernd neytenda.

**Framkvæmd:** Stýrihópur vinni að heildarendurskoðun á byggingarreglugerð, m.a. með hlíðsjón af tillögum OECD til úrbóta á lögum og reglum í byggingariðnaði, þ.m.t. að auka sjálfbærni, og stafrænni stjórnsýslu. Jafnframt verði litið til þess að grunnæði íbúðarhúsnæðis verði höfð að leiðarljósi í allri hönnun, t.a.m. öryggi, dagsbirta, hreint loft, góð hljóðvist, aðgengi, gott skipulag/skilvirkni og að húsnæði uppfylli rýmisþörf daglegra athafna.

Ábyrgðarráðuneyti:  
 Framkvæmdaraðili:  
 Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

#### 2.4. Aukin réttarvernd neytenda vegna byggingargalla

**Markmið:** Réttarvernd neytenda verði aukin með skilvirkara byggingareftirliti þar sem sérstök áhersla verði lögð á hönnunareftirlit og markvisst eftirlit á framkvæmda- og notkunartíma mannvirkja.

**Framkvæmd:** Í tengslum við endurskoðun á byggingarreglugerð verði eftirlit með hönnun mannvirkja gert skilvirkara, m.a. með nýtingu stafrænna lausna, og stuðlað að betri réttarvernd neytenda með skýrari ábyrgðarkeðju og lögbundnum tryggingum. Jafnframt verði endurskoðað eftirlit sem fer fram vegna framkvæmda við byggingu mannvirkja, með það að markmiði að auka eftirlit með byggingafræðilegum þáttum sem hafa bein áhrif á gæði mannvirkis. Skoðað verði hvort hægt sé að ná þessu markmiði með aðkomu óháðra og sérhæfðra skoðunarstofa. Þá verði endurskoðað eftirlit með breytingum og notkun á þegar byggðum mannvirkjum. Hafðar verði til hliðsjónar þær leiðir sem Norðurlöndin hafa farið varðandi eftirlit í mannvirkjagerð.

Ábyrgðarráðuneyti:  
 Framkvæmdaraðili:  
 Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

#### 2.5. Kolefnislosun bygginga reiknuð út, skilað inn og takmörkuð

**Markmið:** Lífsferilsgreiningar verði nýttar til að reikna út og draga úr kolefnislosun frá byggingum.

**Framkvæmd:** Eftir að samræmd aðferðafræði við gerð lífsferilsgreininga fyrir íslenskar byggingar hefur verið gefin út verði gert skylt að reikna út kolefnislosun bygginga með gerð lífsferilsgreininga (LCA). Gert er ráð fyrir að skila þurfi inn lífsferilsgreiningu byggingar bæði þegar sótt er um byggingarleyfi (skv. grófhönnun) og þegar óskað er eftir öryggis- og lokaúttekt (bygging í lok framkvæmdastigs). Þegar fram líður verði kolefnislosun mannvirkja takmörkuð þannig að sett verði þak á kolefnislosun pr. fermetra, í takti við samræmingu á norrænni mannvirkjalöggjöf.

Ábyrgðarráðuneyti:  
 Framkvæmdaraðili:  
 Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

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

**Markmið:** Að útfærsla uppbyggingar íbúðabyggðar stuðli að lífsgæðum íbúa þar sem gæði íbúða og nærumhverfis verði tryggð. Enn fremur styðji uppbygging við grænan lífsstíl íbúa.

**Framkvæmd:** Öll uppbygging íbúðabyggðar stuðli að loftslagsvænni landnotkun þar sem tryggð verði samþætting vistvænnar mannvirkjagerðar og vistvænnar skipulagsgerðar. Möguleikar til græns lífsstíls íbúa verði eflðir með aðgengi að fjölbreyttum ferðamátum, aðgengi að grænum svæðum og útivistar, orkusparnaði, flokkun úrgangs og sjálfbærri notkun auðlinda og innviða. Einnig má nefna aðgerðir til að takast á við afleiðingar loftslagsbreytinga með aðlögun, svo sem með grænum innviðum og útfærslu byggðar með tilliti til hækkingar sjávarborðs.

**Ábyrgðarráðuneyti:**

**Framkvæmdaraðili:**

**Dæmi um samstarfsaðila:**

**Tímabil:**

**Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:**

**Heimsmarkmið:**

## 2.7. Íbúðir sem byggðar eru með opinberum húsnæðisstuðningi verði vistvænar og styðji við hugmyndafræði Nordic Carbon Neutral Bauhaus

**Markmið:** Að íbúðir sem byggðar eru fyrir tilstuðlan opinbers húsnæðisstuðnings verði vistvænar, til þess fallnar að draga úr kolefnislosun, og dragi úr félagslegum aðskilnaði.

**Framkvæmd:** Útfærðar verði kröfur um vistvæna mannvirkjagerð þegar kemur að húsnæðisuppbyggingu á vegum hins opinbera. Ríkið hafi forgöngu í vistvænni íbúðaupbyggingu og tryggi nauðsynlegan viðbótarstuðning ef með þarf til að mæta auknum kostnaði á framkvæmdatíma. Samhliða verði unnið að útfærslu á hugmyndafræði [Nordic Carbon Neutral Bauhaus](#) á norrænum samstarfsvettvangi ráðherra húsnæðis- og byggingarmála en verkefnið er norræn útgáfa af verkefninu New European Bauhaus (NEB) sem er unnið á vettvangi Evrópusambandsins. Verkefnið gengur út á þá hugmyndafræði að með arkitektúr, hönnun og listum verði fundnar leiðir til að byggja og búa á kolefnislausan hátt þannig að nýtt íbúðarhúsnæði og skipulag íbúðabyggðar verði allt í senn sjálfbært, fagurt og stuðli að félagslegum jöfnuði (e. sustainability, aesthetics, inclusion). Sú hugmyndafræði verði innleidd við frekari útfærslu á opinberum húsnæðisstuðningi.

**Ábyrgðarráðuneyti:**

**Framkvæmdaraðili:**

**Dæmi um samstarfsaðila:**

**Tímabil:**

**Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:**

**Heimsmarkmið:**

## 2.8. Betri innleiðing regluverks með eflingu þekkingarnets innan mannvirkjageirans

**Markmið:** Að gæði í mannvirkjagerð verði bætt með því að auka fræðslu um byggingarregluverkið og þátttöku hagaðila innan mannvirkjageirans í gerð tæknilegra leiðbeininga.

**Framkvæmd:** Fræðsluáætlanir í mannvirkjagerð verði unnar og innleiddar í samstarfi við menntastofnanir á ólíkum skólastigum og í takti við þarfir og stöðu ólíkra fagaðila. Breytt vinnulag verði tekið upp við útgáfu sk. RB-blaða og leiðbeininga við byggingarreglugerð sem gerir ráð fyrir aukinni aðkomu viðeigandi sérfræðinga í mannvirkjageiranum.

**Ábyrgðarráðuneyti:**

**Framkvæmdaraðili:**

Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

## 2.9. Mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar

**Markmið:** Öflugt og skilvirkt rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar, með þverfaglegu og breiðu samstarfi og út frá miðlægum grunni.

**Framkvæmd:** Í Vegvísi að mótun rannsóknarumhverfis mannvirkjagerðar eru greind úrbótataækifæri og aðgerðir til að skerpa á rannsóknarumhverfi mannvirkjagerðar, einkum hvað varðar prófanir, rannsóknir, fjármögnun, uppbyggingu rannsóknarinnviða ásamt miðlun og innleiðingu rannsóknarniðurstæðna. Fylgja þarf eftir framkvæmd þeirra aðgerða sem eru skilgreindar í vegvísinum, þeirra á meðal:

- Ná yfirsýn yfir og greina helstu byggingargalla í íslenskum byggingum. Greina orsakir, umfang og fjárhagslegt tjón fyrir samfélagið allt. Fara í markvisst forvarnarstarf samhliða og í framhaldinu.
- Móta miðlægan vettvang þar sem rannsóknarniðurstöðum er miðlað.
- Tryggja fjármögnun Asks-mannvirkjarannsóknarsjóðs til lengri tíma og stuðla þar með að nýsköpun og samfelldum grunnrannsóknnum í mannvirkjagerð. Um leið að nýta Ask sem fjárhagslegan hvata fyrir vistvæna mannvirkjagerð, í samræmi við tillögur starfshóps um skatta og skattaávilnanir á sviði umhverfismála. Með tryggu fjármagni verður unnt að mæta umfangsmiklum samfélagslegum áskorunum sem tengjast mannvirkjagerð á borð við raka- og mygluskemmdir, byggingargalla, minni losun, aukna endurnýtingu byggingarefna, styttri byggingartíma, meiri hagkvæmni og fleira.

Ábyrgðarráðuneyti:  
 Framkvæmdaraðili:  
 Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

## 2.10. Gerð stafrænna brunavarnaáætlana

**Markmið:** Aukin yfirsýn um þörf fyrir viðbúnað vegna brunavarna og bætt viðbragð einstakra sveitarfélaga við eldsvoðum.

**Framkvæmd:** Þróað verði og innleitt miðlægt kerfi til að halda utan um brunavarnaáætlanir sveitarfélaga þar sem byggt er á reynslu við gerð stafrænna húsnæðisáætlana. Aðstoða slökkvilið og sveitarfélög við að útfæra sínar áætlanir og fylgja því eftir að viðbragðsgeta sé viðunandi.

Ábyrgðarráðuneyti:  
 Framkvæmdaraðili:  
 Dæmi um samstarfsaðila:  
 Tímabil:  
 Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
 Heimsmarkmið:

## 2.11. Tímabundin aðsetursskráning í húsnæði og eftirlit með brunavörnum

**Markmið:** Stuðlað sé að því að fyrir liggja á hverjum tíma réttar upplýsingar um búsetu í öllu húsnæði sem nýtt er til íbúðar og jafnframt að tryggja slökkviliði fullnægjandi heimildir til eftirlits og viðbragða til að tryggja öryggi í slíku húsnæði.



**Framkvæmd:** Afar mikilvægt er út frá öryggissjónarmiðum að sem réttastar upplýsingar um búsetu fólks liggi fyrir á hverjum tíma. Snýr það m.a. að því að tryggja rétt viðbragð ef upp kemur vá, svo sem við bruna, en einnig að því að hægt sé að tryggja fullnægjandi eftirlit með brunavörnum í húsnæði sem nýtt er til búsetu. Þá er mikilvægt að eftirlitsaðilar hafi skýrar heimildir til eftirlits með húsnæði sem nýtt er sem íbúðarhúsnæði og jafnframt að við brotum liggi skýr viðurlög sem hafi raunveruleg varnaðaráhrif. Í þessu sambandi verði lagt fram frumvarp til að tryggja nauðsynlegar lagaheimildir til að takmarka fjölda lögheimilisráninga í íbúð, heimila tímabundna aðsetursskráningu í annars konar húsnæði en íbúðarhúsnæði og eftir atvikum rýmka heimildir til veitingar húsnæðisbóta þannig að þær hvetji til réttar skráningar aðseturs. Jafnframt að tryggja fullnægjandi lagaheimildir til aðgangs að húsnæði og beitingu viðurlaga ef um brot er að ræða.

**Ábyrgðarráðuneyti:**  
**Framkvæmdaraðili:**  
**Dæmi um samstarfsaðila:**  
**Tímabil:**  
**Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:**  
**Heimsmarkmið:**

## 2.12. Öryggisúttekt á íbúðarhúsnæði

**Markmið:** Tryggt verði að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að fram hafi farið öryggisúttekt, fyrir eða samhliða lokaúttekt.

**Framkvæmd:** Öryggisúttekt er grundvallarþáttur þegar kemur að því að tryggja öryggi íbúðarhúsnæðis. Þá er gerð úttekt á öryggi mannvirkis og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í húsnæði eða taka það í notkun nema það uppfylli öryggis- og hollustukröfur og öryggisúttekt hafi farið fram. Úttektin getur farið fram fyrir lokaúttekt eða samhliða henni. Fyrir liggur að töluvert er um að íbúðarhúsnæði sé tekið í notkun án þess að fram hafi farið öryggisúttekt. Unnið verði að breytingum á lögum og reglugerðum til að tryggja öryggi og eftirfylgni með ákvæðum laga um að íbúðarhúsnæði sé ekki tekið í notkun án þess að öryggisúttekt liggi fyrir.

**Ábyrgðarráðuneyti:**  
**Framkvæmdaraðili:**  
**Dæmi um samstarfsaðila:**  
**Tímabil:**  
**Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:**  
**Heimsmarkmið:**

## 2.13. Aðgengi fyrir alla

**Markmið:** Aukin verði vitund um þarfir fatlaðs fólks og eldra fólks í manngerðu rými og þróaðar hugvitsamlegar lausnir sem bæti aðgengi og auki lífsgæði.

**Framkvæmd:** Við endurskoðun byggingarreglugerðar verði horft til þess að auka vitund um þarfir fatlaðs fólks og eldra fólks í manngerðu rými og þróa hugvitsamlegar lausnir sem bæta aðgengi og auki lífsgæði. Endurskoðuð verði forskriftarákvæði byggingarreglugerðar sem geta takmarkað nýsköpun í hönnun og aðgengi hönnuða að leiðbeiningum bætt. Safna þarf og miðla þekkingu til að tryggja að öll, hvort sem það eru fagaðilar, almennigur, eigendur eða notendur, hafi aðgang að upplýsingum og fræðslu um málefni tengd ólíkum þörfum fólks og heildstæðum leiðbeiningum um hvernig hægt sé að uppfylla kröfur um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla í manngerðu umhverfi.

**Ábyrgðarráðuneyti:**

Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### Markmið 3: Aukið húsnæðisöryggi þar sem húsnæðisstuðningi er beint til þeirra sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði og sköpuð eru skilyrði til að öll hafi aðgengi að öruggu og góðu húsnæði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði

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

**Markmið:** Lánaheimildir HMS styðji við markmið húsnæðisstefnu í samræmi við almannaþjónustuhlutverk stofnunarinnar. Í lánakjörum felist nauðsynlegur húsnæðisstuðningur til að tryggja viðkomandi viðráðanlegan húsnæðiskostnað.

**Framkvæmd:** Húsnæðisstuðningur í formi mismunandi lánaheimilda HMS verði endurskoðaður með hliðsjón af almannaþjónustuhlutverki stofnunarinnar á húsnæðismarkaði og hann gerður markvissari í því skyni að hann styðji við markmið húsnæðisstefnu. Lánaheimildir stofnunarinnar verði afmarkaðar með skýrum hætti við þá sem höllum fæti standa á húsnæðismarkaði. Samhliða verði lánakjör endurskoðuð þannig að í þeim felist nauðsynlegur húsnæðisstuðningur við viðkomandi hópa í samræmi við markmið um viðráðanlegan húsnæðiskostnað. Við endurskoðunina verði m.a. horft til regluverksins í Noregi þar sem góð reynsla er af húsnæðisstuðningi í formi svokallaðra startlána og grunnlána.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

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

**Markmið:** Opinber húsnæðisstuðningur nýtist í auknum mæli til þess að stuðla að auknu framboði íbúða þar sem húsnæðiskostnaður er viðráðanlegur og samhliða minnki þörf á stuðningi á eftirspurnarhlið markaðarins líkt og húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og vaxtabótum.

**Framkvæmd:** Framkvæmd verði greining á því hvernig auka megi húsnæðisstuðning hins opinbera til að fjölga íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði á sama tíma og beinn húsnæðisstuðningur verði betur afmarkaður við tekju- og eignaminnstu hópana.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

#### 3.3. Auka aðkomu sveitarfélaga að uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins

**Markmið:** Aukið aðgengi tekju- og eignaminni hópa að leiguíbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði alls staðar á landinu.

**Framkvæmd:** Skoðaður verði fýsileiki þess að stofna húsnæðissjálfseignarstofnun sem byggji og reki almennar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu eða nýta Brák íbúðafélag hses. sem þegar er í eigu sveitarfélaganna. Með því væri stutt við markmið rammisamnings og fjármálaáætlunar um fjölda íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Stuðlað verði að því að uppbygging íbúða með stofnframlögum hvíli ekki fyrst og fremst á heildarsamtökum á vinnumarkaði og félagasamtökum

þannig að framboð almennra íbúða takmarkist við félagsfólk þeirra. Þannig mætti til að mynda mæta húsnæðisþörf innflytjenda, þ.m.t. flóttafólks. Til að mynda gæti slíkt félag ráðist í átak í uppbyggingu almennra íbúða sem fyrst um sinn yrðu ætlaðar sérstaklega flóttafólki gegn sérstöku viðbótarframlagi ríkis.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.4. Sveitarfélögum tryggð heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði

**Markmið:** Tryggt verði framboð íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði og blönduð byggð með því að sveitarfélög hafi heimild til að skilyrða notkun lands til uppbyggingar slíkra íbúða, óháð eignarhaldi lóða.

**Framkvæmd:** Lagt verði fram frumvarp á Alþingi um breytingu á skipulagslögum, nr. 123/2010 (hagkvæmar íbúðir), þar sem sveitarfélögum verði veitt heimild til að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags að allt að 25% af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir almennar íbúðir, íbúðir sem uppfylla skilyrði hlutdeildarlána og lána til leiguíbúða samkvæmt lögum um húsnæðismál.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.5. Bætt réttarstaða og húsnæðisöryggi leigjenda

**Markmið:** Bætt verði húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda samkvæmt húsaleigulögum með því að stuðla að langtímaleigu og auknum fyrirsjáanleika um leiguverð.

**Framkvæmd:** Lagt verði fram á Alþingi frumvarp til laga um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994 (húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda), á grundvelli tillagna starfshóps innviðaráðherra um endurskoðun húsaleigulaga. Stuðlað verði að langtímaleigu með því að efla forgangsrétt leigjenda til áframhaldandi leigu húsnæðis við lok tímabundins leigusamnings og hvetja til þess að ótímabundnir samningar verði gerðir í auknum mæli. Samhliða verði heimildir til að segja upp ótímabundnum leigusamningum skýrðar nánar. Þá verði fyrirsjáanleiki um leiguverð aukinn með skýrara regluverki um ákvörðun leigufjárhæðar í upphafi við gerð leigusamnings, við breytingar á leigutíma og við endurnýjun eða framlengingu samnings að leigutíma loknum. Kærunefnd húsamála verði eflað í því skyni að aðilum leigusamnings standi til boða öflugt réttarúrræði til að leysa úr ágreiningsmálum, m.a. um ákvörðun leigufjárhæðar. Í því skyni verði lögfest almenn skráningarskylda leigusamninga í leiguskrá HMS þannig að nauðsynlegar upplýsingar um markaðsleigu sambærilegs húsnæðis verði aðgengilegar samningsaðilum til viðmiðunar við ákvörðun leigufjárhæðar. Aðgengi innflytjenda að kærunefndinni verði enn fremur bætt með því að nefndin taki framvegis einnig við kærum á ensku. Þá verði ráðist í fræðsluáttak um réttindi á leigumarkaði og aðilum leigusamninga tryggð áframhaldandi lögfræðiráðgjöf um réttindi sín og skyldur þeim að kostnaðarlausu.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

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

**Markmið:** Aukið verði jafnræði og einfölduð stuðningskerfi við leigjendur.

**Framkvæmd:** Lagðar verði til viðeigandi breytingar á lögum um húsnæðisbætur, nr. 75/2016, og ákvæðum laga um félagsþjónustu sveitarfélaga, nr. 40/1991, um sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaga á grundvelli tillagna starfshóps innviðaráðherra um endurskoðun húsnæðisstuðnings við leigjendur. Þar verði horft til þess að einfalda stuðningskerfin til að gera þau notendavænni og auka jafnræði leigjenda, eftir atvikum með sameiningu stuðningskerfanna eða sameiginlegri umsóknargátt og samræmdari reglum milli sveitarfélaga.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.7. Breytt fyrirkomulag hlutdeildarlána og stofnframlaga

**Markmið:** Stuðlað verði að fjölgun íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði með því að húsnæðisstuðningur í formi stofnframlaga til almennra íbúða og hlutdeildarlána til íbúðarkaupa nái betur markmiðum sínum og stuðli að sjálfbærni.

**Framkvæmd:** Í rammamarkmiðum ríkis og sveitarfélaga um uppbyggingu íbúða er gert ráð fyrir endurskoðun á húsnæðisstuðningi í formi stofnframlaga og hlutdeildarlána til að hvetja til uppbyggingar íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Eitt af meginmarkmiðum rammamarkmiðsins er að 35% nýrra íbúða sem byggðar eru á samningstímanum verði með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Unnið verði að breytingum sem útfærðar voru í kostnaðarmati rammamarkmiðsins til að einfalda ferla og auka skilvirkni við veitingu stofnframlaga og hlutdeildarlána þannig að þetta markmið náist. Meðal annars verði kveðið á um breytt stofnframlag ríkis vegna sérstakra aðstæðna sveitarfélaga, svo sem í tengslum við markaðsvirði lóða, og kveðið á um viðbótarframlög vegna vistvænnar mannvirkjagerðar og staðsetningar í nálægð við hágæðaalmenningsamgöngur.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.8. Breytt fyrirkomulag fjármögnunar Húsnæðissjóðs til að styðja við uppbyggingu íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði

**Markmið:** Styrktur verði grundvöllur til uppbyggingar húsnæðis með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði með hagstæðari lánveitingum á grundvelli breytts fyrirkomulags fjármögnunar Húsnæðissjóðs.

**Framkvæmd:** Styrkur Húsnæðissjóðs verði nýttur til fulls til þess að styðja við áform rammamarkmiðsins um íbúðauppbyggingu og bregðast við skorti á húsnæðismarkaði á

Íbúðum með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði. Tryggja þarf að húsnæðisstuðningur í formi lánveitinga úr Húsnæðissjóði sé í samræmi við markmið og tilgang lánveitinga og hlutverk HMS í almannaþjónustu. Fjármögnunarkostnaður byggingaraðila í almenna íbúðakerfinu er niðurgreiddur með stofnframlögum en reynslan hefur sýnt að erfitt er að fullfjármagna verkefni á markaði á þannig kjörum að húsnæðiskostnaður leigjenda sé í samræmi við greiðslugetu þeirra eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Til þess að bregðast við þessu þarf annaðhvort að hækka hlutfall stofnframlaga af stofnkostnaði íbúða eða útvega lánsfjármagn í gegnum Húsnæðissjóð á hagstæðari kjörum en bjóðast á markaði auk þess að afnema tvöfalt áhættuálag á lánveitingar sjóðsins.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.9. Greind verði þörf fyrir félagslegt húsnæði sveitarfélaga

**Markmið:** Náð verði yfirsýn yfir raunstöðu á þörf fyrir félagslegt húsnæði innan hvers sveitarfélags og tryggðar áætlanir til að mæta þeirri þörf.

**Framkvæmd:** Sveitarfélög sammælist um skilgreiningar á einstökum félagshópum og möguleg viðmið um hverjir eigi rétt á félagslegu húsnæði. Að því loknu verði húsnæðisþörfin greind innan hvers sveitarfélags og sett fram áætlun um hvernig henni skuli mætt. Vísir að þessu er nú þegar í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga en mikilvægt er að hugtakanotkun verði samræmd þannig að heildaryfirsýn náist. Samhliða verði litið til greiningar á biðlistum annarra húsnæðisfélaga eins og við getur átt.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.10. Framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga endurspegli sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða

**Markmið:** Kostnaðardreifing milli sveitarfélaga verði jöfn vegna lögbundinnar skyldu til að tryggja nauðsynlegt framboð félagslegra húsnæðisúrræða.

**Framkvæmd:** Leiðir verði fundnar til þess að ný eða breytt framlög úr Jöfnunarsjóði sveitarfélaga endurspegli sem best raunkostnað sveitarfélaga við rekstur félagslegra húsnæðisúrræða. Sveitarfélögum ber samkvæmt lögum um húsnæðismál og lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga skylda til að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Það er misjafnt að hvaða marki sveitarfélög sinna þessari lögbundnu skyldu sinni og nauðsynlegt að greina með hvaða hætti hægt er að dreifa kostnaði vegna þessara úrræða á milli sveitarfélaga með sanngjarnari hætti en nú er.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.11. Fjölbreyttir búsetukostir fyrir eldra fólk

**Markmið:** Aukið verði aðgengi að fjölbreyttum búsetukostum fyrir eldra fólk, bæði með tilliti til húsnæðiskostnaðar og aðgengismála, til að auðvelda eldra fólk að búa sem lengst heima.

**Framkvæmd:** Mikilvægur liður í að gera eldra fólk kleift að búa sem lengst á eigin heimili er að það eigi kost á húsnæði þar sem auðvelt sé að fara um, öll dagleg þjónusta sé í næsta nágrenni og umhverfið bjóði upp á útiveru bæði sumar og vetur. Greina þarf hvers konar húsnæði og hvaða framkvæmdir geta verið nauðsynlegar til að fjölga búsetukostum og stuðla að því að fólk geti búið sem lengst heima og skoða í því sambandi fyrirmyndir frá öðrum löndum, m.a. hvað varðar húsnæðisstuðning vegna breytinga á heimilum eldra fólks. Könnuð verði þörf og möguleikar á því að þjónustuíbúðum sem sveitarfélög eiga og skilgreindar eru sem félagslegt húsnæði geti verið úthlutað til eldra fólks eingöngu vegna þjónustubarfa. Niðurstöður greiningarvinnu liggja til grundvallar áframhaldandi stefnumótun og aðgerðum til að ná framangreindu markmiði. Fyrir liggja í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga hvar reistar verði og hversu margar íbúðir fyrir eldra fólk.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

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

**Markmið:** Stuðlað verði að nauðsynlegri uppbyggingu sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk til að útrýma biðlistum og leggja af búsetu á herbergjasambýlum.

**Framkvæmd:** Ríkið leggi til aukna fjármuni úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk á vegum sveitarfélaga. Gerðar verði viðeigandi breytingar á löggjöf til að auka viðbótarframlög ríkisins í gegnum almenna íbúðakerfið til uppbyggingar sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk. Viðbótarframlög frá ríki verði þannig hækkuð í 8% af stofnkostnaði íbúða. Útbúin verði tímasett áætlun um uppbyggingu í samstarfi ríkis og sveitarfélaga og hún innleidd og henni fylgt eftir í húsnæðisáætlunum sveitarfélaga.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.13. Húsnæði fyrir heimilislaust fólk

**Markmið:** Dregið verði úr heimilisleysi.

**Framkvæmd:** Framkvæmd verði greining á fjölda heimilislausra á Íslandi og húsnæðisþörf þeirra. Aðgerðaáætlun verði mótuð í samstarfi við sveitarfélög um að leysa úr þeirri húsnæðisþörf á grundvelli hugmyndafræðinnar um Húsnæði fyrst (e. Housing first) sem þróuð hefur verið í Finnlandi og Reykjavíkurborg hefur innleitt að

hluta. Stutt verði við uppbyggingu þessara húsnæðisúrræða með opinberum húsnæðisstuðningi.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.14. Endurskoðun á endurgreiðslu virðisaukaskatts til húsnæðisfélaga

**Markmið:** Stutt verði við uppbyggingu íbúða með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði með því að festa í sessi fulla endurgreiðslu virðisaukaskatts sem byggjendur og eigendur hafa greitt af vinnu manna á byggingarstað við nýbyggingu, endurbætur og viðhald íbúða sem hlotið hafa stofnframlög samkvæmt lögum um almennar íbúðir, nr. 52/2016.

**Framkvæmd:** Lagðar verði til viðeigandi breytingar á lögum um tekjuskatt til að festa í sessi 100% endurgreiðslu á virðisaukaskatti við uppbyggingu íbúða sem hlotið hafa stofnframlög. Með því væri stutt við uppbyggingu innan almenna íbúðakerfisins og útbúnir hvatar fyrir byggingaraðila til að standa að slíkri uppbyggingu. Einnig mætti taka til skoðunar sambærilega meðferð fyrir aðrar íbúðir sem njóta opinbers húsnæðisstuðnings og eru með viðráðanlegum húsnæðiskostnaði.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 3.15. Bætt upplýsingagjöf og þjónusta vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga í gegnum Ísland.is

**Markmið:** Bætt verði aðgengi að upplýsingum og þjónustu vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga.

**Framkvæmd:** HMS innleiði kjarnavörur Ísland.is við þjónustuveitingu við einstaklinga, m.a. vegna beins húsnæðisstuðnings til einstaklinga líkt og húsnæðisbóta og lánveitinga. Felist það til að mynda í innleiðingu veflausnar, þjónustuborðs, stafræns pósthólfs og umsóknarferla í gegnum Ísland.is. Með því verði aðgengilegar á einum stað upplýsingar um húsnæðisstuðning ríkisins til handa einstaklingum. Tryggja þarf að þjónustan sé veitt með mismunandi aðgengisþarfir í huga og á ólíkum tungumálum til að bæta upplýsingagjöf gagnvart þeim sem hafa ekki íslensku að móðurmáli.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:



## Markmið 4: Framboð íbúða stuðlar að virkum vinnumarkaði og styður við öflug atvinnusóknarsvæði um allt land

### 4.1. Tryggð byggð - samstarfsvettvangur um húsnæðisuppbyggingu á landsbyggðinni

**Markmið:** Stuðlað verði að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis um land allt, einkum á köldum markaðssvæðum þar sem misvægi er milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs húsnæðis. Með þessu verður rofin stöðnun uppbyggingar á landsbyggðinni.

**Framkvæmd:** Fjölgað verði sveitarfélögum sem eiga aðild að Tryggðri byggð. Tryggð byggð var stofnuð til að bæta aðgengi að upplýsingum um sérstök landsbyggðarlán, stofnframlög og byggðaframlög. Samstarf við opinbera leigufélagið Bríeti og húsnæðissjálfseignarstofnunina Brák styður við uppbyggingu. Þá veitir HMS stuðning á hönnunar- og undirbúningsstigi. Átak verður gert í að sveitarfélög gerist aðilar að vettvangnum til að efla uppbyggingu.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 4.2. Uppbygging leigufélaga með aðkomu lífeyrissjóða

**Markmið:** Aukin verði fjölbreytni á leigumarkaði með því að gera lífeyrissjóðum kleift að fjárfesta í leiguhúsnæði.

**Framkvæmd:** Greindar verði lagalegar hindranir fyrir því að lífeyrissjóðir fjárfesti í leigufélögum. Komist verði á samvinnu við sveitarfélög til að útvega lóðir sem henta starfseminni. Lögum verði breytt til að styðja við uppbyggingu slíkra leigufélaga.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

### 4.3. Fjölga leiguíbúðum á landsbyggðinni

**Markmið:** Aukin verði samkeppnishæfni atvinnusóknarsvæða á landsbyggðinni með greiðara og stöðugra aðgengi að leiguhúsnæði.

**Framkvæmd:** Greint verði hvar skortur á leiguhúsnæði stendur atvinnuuppbyggingu á landsbyggðinni fyrir þrífum. Jafnframt verði viðkomandi sveitarfélögum boðið að leggja íbúðir inn í Bríeti gegn eignarhlut í félaginu. Með þessu fáist aukinn slagkraftur í uppbyggingu leiguíbúða á landsbyggðinni auk rekstrarhagkvæmni.

Ábyrgðarráðuneyti:  
Framkvæmdaraðili:  
Dæmi um samstarfsaðila:  
Tímabil:  
Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:  
Heimsmarkmið:

#### 4.4. Húsnæðissamvinnufélög á landsbyggðinni

**Markmið:** Aukin verði fjölbreytni búsetukosta fyrir þá sem vilja öruggt og gott húsnæði vegna atvinnusóknar á Íslandi.

**Framkvæmd:** Kannaðar verði leiðir til að auðvelda þeim sem hafa tímabundna búsetu á tilteknu atvinnusvæði að eignast búseturétt sem auðvelt er að selja. Skoðuð verði lagaumgjörð húsnæðissamvinnufélaga og hugsanleg aðkoma Húsnæðissjóðs að fjármögnun búseturéttar á landsbyggðinni.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

#### 4.5. Sveitarfélög hafi heimild til að takmarka umfang rekstrarleyfisskyldrar gístistarfsemi til að auka framboð íbúða

**Markmið:** Sveitarfélög hafi skýra heimild til að takmarka rekstrarleyfisskylda gístistarfsemi í íbúðum í því skyni að auka framboð íbúðarhúsnæðis til fastrar búsetu.

**Framkvæmd:** Gerðar verði breytingar á lögum um veitingastaði, gístistaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, til að veita sveitarfélögum skýra heimild til að takmarka umfang notkunar íbúðarhúsnæðis undir rekstrarleyfisskylda gístistarfsemi í því skyni að auka framboð á íbúðum til fastrar búsetu. Samhliða verði kannað hvaða hagrænir hvatar geti stutt við að húsnæði sem er nýtt til rekstrarleyfisskyldrar gístistarfsemi verði nýtt til fastrar búsetu.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið:

#### 4.6. Setja lagaumgjörð um lóðarleigusamninga

**Markmið:** Samræmdir verði skilmálar sem gilda um lóðamál svo tryggja megi jafnræði á milli borgara hvar sem þeir búa á landinu.

**Framkvæmd:** Frumvarp til laga um lóðarleigusamninga verði lagt fram á Alþingi.

Ábyrgðarráðuneyti:

Framkvæmdaraðili:

Dæmi um samstarfsaðila:

Tímabil:

Tenging við aðrar stefnur/áætlanir:

Heimsmarkmið: