



Stefnumótun
vinnuhóps um húsnæðisstefnu
Reykjavíkurborgar 2020

Reykjavíkurborg

2011

Starfshópurinn leggur til að eftirfarandi sé samþykkt sem Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar:

Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi.

Til að ná fram þessu markmiði er mikilvægt:

- Að Reykjavíkurborg stuðli að fjölgun leiguíbúða og búseturéttaríbúða, hvort sem er í eigu húsnæðissamvinnufélaga, félagasamtaka og/eða einkaaðila, einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum.
- Að Reykjavíkurborg stuðli að húsnæðisframboði í samræmi við þarfir hverju sinni. Á næstu árum þurfi að auka framboð af smærri íbúðum, burtséð frá eignarformi, til að auka val og möguleika ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði.
- Að kortleggja möguleikana á því að Reykjavíkurborg komi að uppbyggingu langtímaleigumarkaðar.
- Að stuðningur Reykjavíkurborgar eigi að vera bundinn persónulegum aðstæðum íbúa en ekki tengdur ákveðnum íbúðum, enda stuðlar það að félagslegum fjölbreytileika í hverfum borgarinnar.
- Að endurskoða reglur um sérstakar húsaleigubætur þannig að þær komi í veg fyrir óhóflega greiðslubyrði tekjulágs fólks með félagslegan vanda af húsnæði, óháð því hver á og/eða rekur íbúðina.
- Að Reykjavíkurborg taki undir nýja húsnæðisstefnu sem Velferðarráðuneytið kynnti í apríl 2011 þar sem meginreglan er sú að almennur húsnæðisstuðningur greiðist af ríkinu en sértækur stuðningur verði á vegum sveitarfélaganna.
- Að höfuðborgarsvæðið sé eitt búsetusvæði.

Stefnumótun

vinnuhóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020

Grundvallarmarkmið: Öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir alla borgarbúa.

Stefna Reykjavíkurborgar er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra borgarbúa, óháð eignarformi, stærð og gæðum húsnæðis. Borgarbúar þurfa að geta eignast og/eða leigt húsnæði eftir þörfum hverju sinni. Fjölbreytt framboð þarf að vera í boði í hverju hverfi.

Inngangur

Borgarstjórn samþykkti 2. nóvember 2010 að vinna húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar til ársins 2020 ásamt aðgerðaáætlun. Meginmarkmiðið skyldi vera fjölbreyttur og sveigjanlegur húsnæðismarkaður sem tryggði öllum þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði. Erindisbréf, þar sem átta verkefni voru skilgreind, var gefið út 18. nóvember 2010¹.

Starfshópurinn skipuðu Björk Vilhelmsdóttir (formaður), Páll Hjaltason, Geir Sveinsson og Elín Sigurðardóttir. Verkefnisstjórar voru Guðfinnur Þór Newman frá skrifstofu borgarhagfræðings, Guðmundur Sigmarsson frá Velferðarsviði og Haraldur Sigurðsson frá Skipulags- og byggingasviði Reykjavíkurborgar. Starfsmaður hópsins var Kristín Vilhjálmsdóttir frá skrifstofu borgarstjóra. Jafnframt voru kölluð til fundar Sigurður Kr. Friðriksson framkvæmdastjóri Félagsbústaða hf., Birna Sigurðardóttir verkefnisstjóri á Velferðarsviði og Sigríður Ingibjörg Ingaðóttir og Ásgeir Runólfsson frá Velferðarráðuneyti vegna stefnumótunar ráðuneytisins í þessum málaflokki. Hópurinn fundaði 13 sinnum.

Skoðuð var þróun á fasteignamarkaði og möguleikar fólks til fjármögnunar á húsnæði í ljósi breytts efnahagsumhverfis. Það er mat starfshópsins að eftirspurn eftir leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðum og almennt eftir smærri íbúðum fyrir alla þjóðfélagshópa muni aukast til muna á næstu árum. Reykjavíkurborg þarf því að stuðla að fjölgun slíkra íbúða, sérstaklega gagnvart ungu fólki sem er að hefja búsetu.

Skipulags- og byggingasvið hefur tekið saman helstu forsendur húsnæðismála vegna aðalskipulags þar sem gerð er grein fyrir breytingum á aldurssamsetningum, fjölskyldumynstri og fjölda á heimili, ásamt því sem breytt landslag húsnæðismarkaðar er reifað². Starfshópurinn tók mið af framangreindu í sinni vinnu.

¹ Erindisbréf starfshóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020, dags. 18.11.2010

² Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 18.05.2011 um aðalskipulag Reykjavíkur til 2030 og húsnæðisstefnu

Tillögur starfshópsins Sjá nánari útfærslur í greinargerð.

1. Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform.

Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.

2. Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.
3. Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.
4. Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.
5. Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.
6. Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði átak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.
7. Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.

Greinargerð

Nánar um tillögu 1:

Skipulag. Við gerð aðalskipulags, hverfis- og deiliskipulags verði tryggt að a.m.k. 20% íbúða verði miðaðar við þarfir ungs fólks og þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið eigið fé í húsnæði. Í dag er hlutfall leiguíbúða talið vera vel undir 20% af öllu íbúðarhúsnæði í Reykjavík og markmiðið er að það verði umtalsvert hærra, eða um 25% af öllu íbúðarhúsnæði, enda þurfa leigu- og/eða búseturéttaríbúðir að vera fyrir alla þjóðfélagshópa. Tryggja þarf félagslegan fjölbreytileika með fjölbreyttu framboði íbúðagerða, hvað varðar stærð, gerð og eignarform.

Í nýjum hverfum miðsvæðis, s.s. í Vatnsmýri, við Mýrargötu, við Hlemm og á Ártúnshöfða, verði gert ráð fyrir að leiguhúsnæði og búseturéttaríbúðir verði a.m.k. fjórðungur íbúðarhúsnæðisins.

Verið er að leggja lokahönd á tillögu að nýju aðalskipulagi fyrir Reykjavík til ársins 2030 og eru markmið þess í húsnæðismálum nokkuð skýr í fyrirliggjandi drögum. Starfshópurinn leggur til að í stefnu aðalskipulagsins í húsnæðismálum verði sett fram ákveðin ákvæði eða viðmið um leigu- og búseturéttaríbúðir í samræmi við þau markmið sem fram koma í húsnæðisstefnunni³. Þegar verið er að byggja upp almennan leigu-/búsetumarkað eins og lagt er til er mikilvægt að það verði gert miðsvæðis og á þéttingarsvæðum en það er álit sérfræðinga að slíkt sé forsenda þess að almennur leigu-/búsetumarkaður geti orðið raunverulegur valkostur fyrir alla þjóðfélagshópa.

Við byggingu íbúða fyrir þarfir tekjuminni hópa og þarfir ungs fólks verði nýttar fyrirliggjandi heimildir um rýmri bílastæðakröfur (sbr. skipulagsreglugerð og bílastæðastefnu aðalskipulagsins) og rýmri kröfur um stærð og gerð íbúða, sbr. byggingarreglugerð, til að tryggja hagkvæma uppbyggingu og viðráðanlegt verð íbúða.

Þá er mikilvægt að uppbygging á ódýrari húsnæðiskostum verði skipulögð í tengslum við almenningsamgöngur þar sem hluti þessa markaðar verður fyrir tekjulægri hópa og það styður við annað í stefnu aðalskipulagsins. Að öðru leyti vísast í áður nefnt minnisblað Skipulags- og byggingasviðs frá 18.05.2011. Fram kemur í gögnum að miðað við fyrirséðar breytingar á aldursskiptingu og fækkun íbúa á hverju heimili, verði á næstu áratugum mest þörf á smærri íbúðum þar sem 1-2 eru í heimili⁴. Greining á þörfum á húsnæðismarkaði til skemmri tíma liggur ekki fyrir en áformað er að slík þarfagreining fylgi húsnæðisáætlun ríkisins, sbr. skýrsla samráðshóps um húsnæðisstefnu (apríl 2011)⁵. Þarfagreiningin á að liggja fyrir á árinu 2012 og þar með íbúðarþörf næstu ára. Ábyrgð á þessari vinnu er á vegum umhverfisráðuneytis og velferðarráðuneytis í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga.

³ Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál, gr. 26:

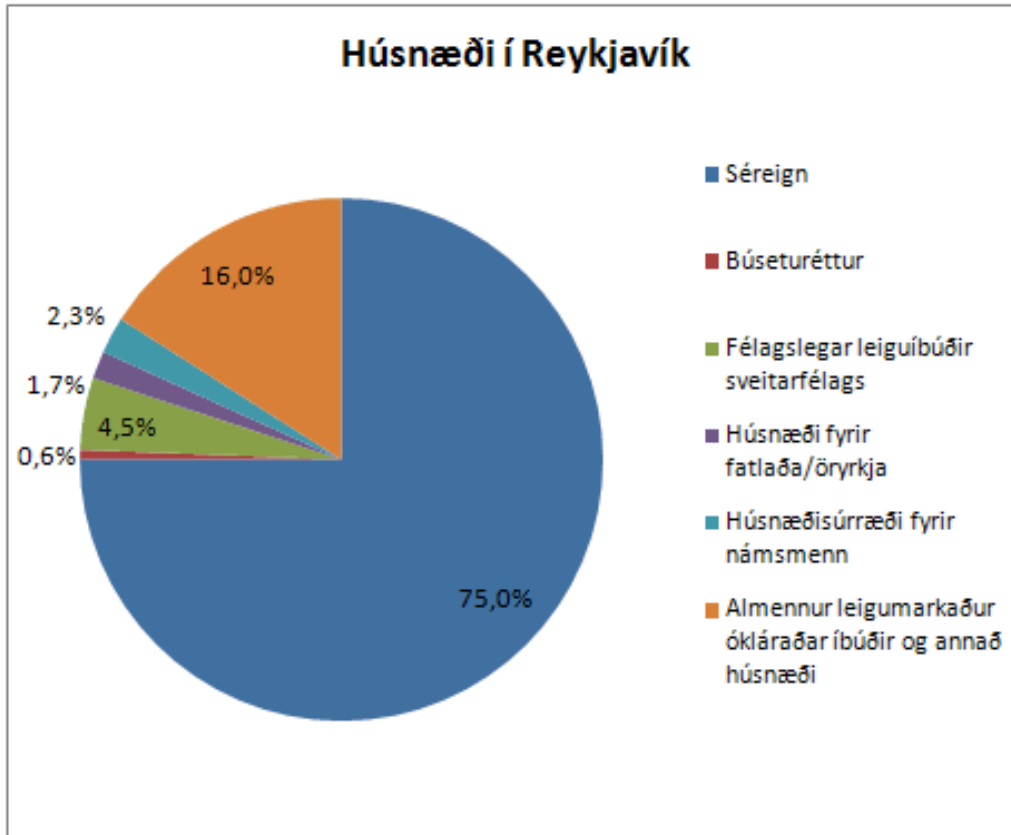
http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines_en.asp#guidelines

⁴ Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 16.12.2010 um húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020

⁵ Skýrsla samráðshóps á vegum Velferðarráðuneytis um húsnæðisstefnu, útg. apríl 2011

Samkvæmt meðfylgjandi kökuriti eru íbúðir ætlaðar tekjulágu fólki, þ.e. félagslegar íbúðir og húsnæði fyrir öryrkja og námsmenn, 8,5% af húsnæði í Reykjavík. Óljóst er hversu stór almenni leigumarkaðurinn er en talið er að hann liggja einhvers staðar á bilinu 15-20%.

Hlutfall leiguhúsnæðis í Reykjavík



Um húsnæðismarkaði

Ástæða þess að starfshópurinn leggur ríka áherslu á uppbyggingu leigu- og búseturéttarkerfis og almennt á aukið framboð smærri íbúða er sú að aðgengi að lánsfé hefur minnkað verulega og lánastofnanir hafa lækkað lánshlutfall sitt talsvert. Á sama tíma þurfa fasteignakaupendur að fjármagna hluta af fasteignakaupum með hærra eiginfjárframlagi. Aukið eiginfjárframlag getur reynst mörgum erfitt að reiða fram og sérstaklega aðilum sem eru að kaupa sína fyrstu eign.

Gert er ráð fyrir meiri hreyfanleika á húsnæðismarkaði sem og vinnumarkaði í nánustu framtíð sem enn styður við þessa þróun. Húsnæðiskaupum fylgir mikil fjárhagsleg binding sem leigutakar eru lausir við. Sá sem leigir þarf því ekki að vera bundinn áttahagafjötrum og getur þannig kosið að flytja sig milli atvinnusvæða, hvort heldur hérlendis eða erlendis.

Með tilliti til ofangreinds og þess stöðumats sem gert hefur verið í tengslum við aðalskipulag hefur dregið verulega úr möguleikum fólks til fasteignakaupa og þá sérstaklega þeirra sem eru að kaupa sína fyrstu eign. Því er ekki óvarlegt að gera ráð fyrir að eftirspurn eftir leiguhúsnæði, búseturéttaríbúðum og almennt eftir smærri íbúðum verði töluverð.

Nánar um tillögu 2:

Sérstakur stuðningur í formi lóðaúthlutana verði endurskoðaður þannig að húsnæðissamvinnufélög og félagasamtök, sem munu bjóða upp á leigu- og búseturréttaríbúðir á viðráðanlegum kjörum ætlað ungu fólki og tekjulægra fólki, fái forgang á úthlutun lóða að uppfylltum þeim skilyrðum sem Reykjavíkurborg setur.

Löng hefð er fyrir því að Reykjavíkurborg úthluti lóðum til félagasamtaka sem byggja fyrir námsmenn, aldraða og fatlaða á kostnaðarverði, þ.e. á gatnagerðargjöldum. Þessi aðferð hefur verið óumdeild og ekki er efast um að borgin geti úthlutað lóðum til félagasamtaka / leigufélaga / húsnæðissamvinnufélaga. Borgin þarf hins vegar að forgangsraða hverjir fá slíkar lóðir, enda um afar takmarkaða auðlind að ræða, sérstaklega miðsvæðis þar sem flestir vilja byggja.

Mat starfshópsins er að mest þörf sé á ódýrara húsnæði fyrir yngri aldurshópa og tekjulægrum og því er lagt til að úthlutanir á lóðum í nánustu framtíð taki mið af því. Ástæða þess að starfshópurinn getur fortakslaust lagt til forgang á lóðaúthlutunum til þeirra sem bjóða upp á húsnæði fyrir ungt og tekjulægra fólk er sú að í minnisblaði Velferðarsviðs um húsnæðismál aldraðra, dagsett 17. maí 2011⁶, er komist að eftirfarandi niðurstöðu: „Á grundvelli þeirra upplýsinga sem liggja fyrir og áherslum í þjónustu við aldraða er hægt að álykta að ekki sé brýn þörf fyrir frekari uppbyggingu þjónustuíbúða eða sérhannaðra íbúða fyrir eldri borgara að svo stöddu.“ Í minnisblaðinu kemur jafnframt fram að fjölgun íbúa eldri en 70 ára, umfram heildaraukningu allra íbúa, verði ekki fyrir en eftir 2020 og fjölgun 80 ára og eldri eftir 2025. Með þessu er starfshópurinn ekki að útiloka uppbyggingu á íbúðum eldri borgara. Slíkt verður þó að vera á ábyrgð þeirra aðila er að slíkri uppbyggingu standa þar sem það er mat okkar fagaðila að þessi markaður sé mettur þar til veruleg fjölgun verður í þessum aldurshópi.

Samkvæmt erindisbréfi starfshópsins er honum ætlað að skilgreina skilyrði fyrir uppbyggingu öflugss og almenns leigumarkaðar og vinna tillögur um hvernig styðja megi kröftuglega við þróun hans með aðkomu ríkis, sveitarfélaga, lífeyrissjóða og einkaaðila. Starfshópurinn vísar í áðurnefnda skýrslu húsnæðisnefndar á vegum Velferðarráðuneytis frá apríl 2011 hvað þetta varðar og ítrekar vilja til þess að Reykjavíkurborg úthluti lóðum á lágmarksgatnagerðargjöldum.

⁶ Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar dags. 17.05.2011 varðandi húsnæðismál aldraðra

Neðangreindur listi er yfir leiguíbúðalóðir sem hefur verið úthlutað á sömu kjörum og lóðir undir námsmannaíbúðir (t.d. við Lautarveg, við Lindargötu og í Grafarholti) eða íbúðir aldraðra, þjónustuíbúðir o.s.frv. (t.d. við Sléttuveg, Fróðengi o.fl.).

Slíkum lóðaúthlutunum geta fylgt eftirfarandi kvaðir sem vísað er til í töflu 1:

1. Að ekki verði gerð eigendaskipti að íbúð nema leiguíbúðalán séu greidd upp
2. Að eignarhald eigna skuli vera óskipt
3. Að eign skuli byggð og rekin sem leiguíbúð
4. Að eign verði einungis ráðstafað til námsmanna á starfstíma framhaldsskóla

Tafla 1: Staðsetning leiguíbúðalóða, eignarhald og kvaðir

<i>Staðsetning og úthlutun</i>	<i>Kvaðir</i>	<i>Núverandi eignarhald skv. FMR</i>
Grafarholt:		
Kirkjustétt 5-13, 32 íb., úthl 2000. Búseti	1	Sami eigandi
Kristnibraut 65-67, 18 íb., úthl. 2000. Búseti	1	Sami eigandi
Þórðarsveigur 32-36, 33 íb., úthl. 2002. Bjarkar ehf.	2,3	Reykjavíkurborg; engin mannvirki á lóð
Þórðarsveigur 1 – 9, 46 íb., úthl. 2002. Mótás hf.	1	Rvíkurborg skráður eigandi að nr. 1-5 (engin mannvirki). Nr. 7 og 9 ekki að finna í skrá.
Þorlaksgeisli 6-18, 58 íb., úthl. 2002. Leigufélag Búseta	1, 2,3	Nr. 6-12 skráðar eign Búseta. Nr. 14-18 finnast ekki í skrá.
Gvendargeisli 17 – 21, 44 íb., úthl. 2002. Mótás hf.	1	Leigufélag Búseta
Grafarvogur:		
Starengi 6, 6 íb., úthl. 2004. Starengi ehf.	2,4	Félagsbústaðir
Brekkuhús 3, 7 íb., úthl. 2008. Starengi ehf.	2,3	Sami eigandi
Norðlingaholt:		
Bjallavað 7 – 11, 18 íb., úthl. 2004. Búseti	2,3	Rvíkurborg ; engin mannvirki á lóð
Ferjuvað 7 – 11, 18 íb., úthl. 2004. JB byggingafélag ehf.	1, 2,3	Rvíkurborg; engin mannvirki á lóð
Hólmvað 10 – 22, 20 íb., úthl. 2004. Leiguhúsnæði ehf.		Sami eigandi
Hólmvað 24 – 36, 18 íb., úthl 2004. Félagbústaðir	2,3	Sami eigandi
Úlfarsárdalur:		
Friggjarbrunnur 53/Skyggisbraut 2-6, 49 íb., úthl. 2006. Bygg.félagið Framtak ehf.		Rvíkurborg; lóðarsamningur ekki verið gefinn út

Skoðað var hvort Reykjavíkurborg gæti veitt afslátt á fasteignagjöldum til leigufélaga og/eða húsnæðissamvinnufélaga, þá í stað lóðaúthlutunar eða samhliða. Í álit borgarlögmanns til starfshópsins dags. 18. maí 2011⁷ kemur skýrt fram að miðað við núgildandi lög sé sveitarfélögum óheimilt að fella niður fasteignagjöld, hvort sem er að hluta eða öllu leyti. Starfshópurinn skoðaði ekki frekar þennan möguleika og vísast þar með í tillögu 3 um fjárfestingar á leigumarkaði.

Nánar um tillögu 3:

Kannaðir verði kostir þess og gallar að Reykjavíkurborg verði kjölfesta í langtíma leigufélögum með það að markmiði að styðja við uppbyggingu á varanlegum og öruggum leigumarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Framlag borgarinnar gæti falist í lóðum, fasteignum eða beinum framlögum. Slík félög gætu verið í samstarfi við lífeyrissjóði eða aðra langtímafjárfesta. Sérstaklega yrði kannað hvort almennt leiguhúsnæði skuli rekið innan Félagsbústaða, sem sérstök deild eða í sjálfstæðu félagi, jafnvel með öðrum.

Markmiðið með þessu er að Reykjavíkurborg stuðli að tiltrú á leigumarkaði sem langtímavalkosti. Enn fremur að mæta húsnæðisþörf þess fólks sem ekki fær þörfum sínum fullnægt innan séreignarkerfisins, byggja upp á svæðum sem þarfnast uppbyggingar, s.s. við Hlemm, Mýrargötu og í Vatnsmýri, og koma verulegri hreyfingu á byggingamarkaðinn og tengt atvinnulíf.

Á vegum Landssamtaka lífeyrissjóða (LL) hefur starfshópur kannað mögulega aðkomu lífeyrissjóðanna að leigumarkaðinum. Vilji er til að skoða þessi mál áfram og er áætlað að með haustinu (sept. – okt. 2011) verði kallað eftir áhuga borgaryfirvalda og ríkisvaldsins til að taka þátt í slíkri uppbyggingu. Lítur LL helst til lóðaúthlutunar Reykjavíkurborgar á þéttingarsvæðum nærri miðborg sem þau telja lykil að slíku leigufélagi.

Starfshópurinn leggur til að ráðinn verði sérfræðingur til að kanna þessar leiðir nú á allra næstu mánuðum. Skoðaðir verði kostir og gallar á mögulegri aðkomu Reykjavíkurborgar, hversu mikið fjármagn þarf og til hve langs tíma til að þessi valkostur verði raunhæfur og hver vænt ávöxtun af slíku fé getur orðið. Jafnframt þarf að kortleggja samstarfsform við aðra sem vilja koma að þessum markaði. Mikilvægt er að litið verði á lóðaúthlutun sem framlag Reykjavíkurborgar þegar kemur að slíkri uppbyggingu. Við þessa sérfræðivinnu er lagt til að litið verði til þeirra eigna sem í dag eru í eigu Íbúðalánasjóðs og/eða banka. Reykjavíkurborg hefur lagt til lóðir í einhverjum þeirra tilvika án þess að eiga þar eignarhlut.

⁷ Minnisblað skrifstofu borgarlögmanns varðandi heimildir til niðurfellingar fasteignagjalda til leigufélaga, dags. 18.05.2011

Nánar um tillögu 4:

Sérstakur persónubundinn stuðningur. Reykjavíkurborg hafi forystu í því að endurskoða og samræma eins og kostur er reglur um sérstakar húsaleigubætur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Þeim verði ætlað að létta greiðslubyrði til tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda. Í nýjum reglum verði stuðningur óháður því hver á og/eða rekur húsnæði, en að hann fari eftir aðstæðum og greiðslubyrði hvers leigjanda.

Velferðarsvið og Félagsbústaðir tóku saman minnisblað um félagslegt húsnæði dags. 30. maí 2011⁸. Það er mat þeirra „að aukin áhersla á húsaleigubætur sé bæði skilvirkari, sveigjanlegri og þar með áhættuminni valkostur en eingöngu fjölgun félagslegra leiguíbúða til þess að mæta fyrirsjáanlega aukinni eftirspurn eftir félagslegum úrræðum í húsnæðismálum ungs og efnaminna fólks á næstu misserum og árum.“ Í minnisblaðinu er rakin þróun og eftirspurn til þess að mæta félagslegum þörfum íbúa varðandi húsnæði og er vísað til nánari greiningar í skjalinu.

Ljóst er að nauðsyn er á samstarfi sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu til að taka á vanda þeirra íbúa sem þurfa húsnæði með félagslegum stuðningi. Á framtíðarþingi Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) þann 2. apríl sl. var kallað eftir slíku samstarfi og í framhaldinu skipaði stjórn SSH starfshóp sem mun koma með tillögur í haust um sérstakan stuðning sveitarfélaganna. Reykjavíkurborg þarf að vera í forystu í þessari vinnu sem og áður þegar sérstakar húsaleigubætur voru settar á. Vilji er til þess að samræma á höfuðborgarsvæðinu matsreglur á því hverjir eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi og afnema girðingar milli sveitarfélaganna sem koma í veg fyrir að fólk sem fær félagslegan húsnæðisstuðning geti flutt milli sveitarfélaga. Í dag þarf 3ja ára búsetu í Reykjavík til að öðlast rétt til sérstakra húsaleigubóta og/eða úthlutun á íbúð hjá Félagsbústöðum. Þessi girðing var sett inn til að fá önnur sveitarfélög til að axla ábyrgð á félagslegum þörfum íbúa sinna. Í dag eru félagslegar leiguíbúðir á hverja 1.000 íbúa 15.6 í Reykjavík, 10.3 í Kópavogi, 9.2 í Hafnarfirði og 0.8 í Garðabæ. (Sjá mynd 5 í fyrrgreindu minnisblaði, fótnóta 8) Til að höfuðborgarsvæðið geti orðið eitt búsetusvæði fyrir alla þjóðfélagshópa þarf að aflétta þessum girðingum með samræmingu reglna og skiptingu kostnaðar.

Reykjavíkurborg ítrekar vilja sinn til að axla ábyrgð gagnvart fólki með félagslegan vanda en mest er um vert að fá fram félagslega fjölbreytni í öllum sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu, enda um eitt íbúa- og atvinnusvæði að ræða. Því var skýrt tekið fram af hálfu fulltrúa borgarinnar í húsnæðisstefnunefnd á vegum Velferðarráðuneytis að Jöfnunarsjóður sveitarfélaga jafni hlut sveitarfélaga eftir greiðslubyrði þeirra af sérstökum húsaleigubótum. Var undir það tekið.

⁸ Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. um félagslegt leiguhúsnæði, dags. 30.05.2011

Sérstakar húsaleigubætur

Í húsnæðisstefnu Velferðarráðuneytis frá apríl 2011 er lagt til að ríkið muni alfarið sjá um almennan húsnæðisstuðning í formi húsnæðisbóta (húsaleigubætur og vaxtabætur) en sveitarfélög sjái um sérstakan stuðning í ljósi laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Undir þetta tekur starfshópurinn.

Við endurskoðun reglna um sérstakar húsaleigubætur þarf að tryggja að þær verði persónulegur stuðningur óháð húsnæðisgerð og/eða þjóðfélagsstöðu fólks. Það er vilji starfshópsins að þær verði ekki einungis tekjutengdar heldur verði tekið tillit til húsnæðiskostnaðar og félagslegra þátta. Þá þykir rétt að stuðningurinn komi reglulega til endurskoðunar. Markmiðið er að létta greiðslubyrði tekjulágs fólks sem jafnframt á í félagslegum vanda.

Í dag fá leigjendur hjá Brynju – hússjóði ÖBÍ, Félagsstofnun stúdenta og í öðrum íbúðum félagasamtaka ekki sérstakar húsaleigubætur. Ástæðan er að sérstakar húsaleigubætur voru fyrst og fremst ætlaðar til að mæta mikilli greiðslubyrði leigjenda á almennum markaði. Félagasamtök hafa hins vegar getað boðið upp á niðurgreitt húsnæði vegna sérstakra vaxtakjara, lóða og annars stuðnings, m.a. frá Reykjavíkurborg. Þetta fyrirkomulag hefur verið umdeilt og gaf Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið út álit í nóvember 2010 til ÖBÍ þess efnis að Reykjavíkurborg ætti að endurskoða þetta. Borgarráð vísaði erindinu til starfshóps um húsnæðisstefnu til skoðunar. Sjá nánar álit Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs⁹.

Starfshópurinn leggur til að ekki verði gerð breyting á greiðslum sérstakra húsaleigubóta til íbúa Brynju – hússjóðs ÖBÍ og annarra félagasamtaka á meðan unnið verði að endurskoðun reglna um sérstakar húsaleigubætur. Hins vegar leggur starfshópurinn til að framvegis verði bæturnar óháðar því hver á og/eða rekur leiguíbúðir, en að matið verði persónubundið og háð greiðslubyrði hvers og eins. Bæði þarf að tryggja að útgjöld fólks, sem er undir ákveðnum tekjumörkum og býr við félagsleg erfiðleika, vegna húsnæðis verði ekki of þyngjandi né að húsnæðiskostnaður verði óeðlilega lágur, sem aftur festir fólk í viðjum þessa stuðningskerfis.¹⁰

Samhliða almennri breytingu sem leiðir til jafns réttar íbúa til sérstakra húsaleigubóta án tillits til þess hver á og/eða rekur íbúðina þarf að taka af styrki sem nú eru veittir til félagasamtaka af styrkjaliðnum velferðarráð. Árið 2011 eru veittir styrkir að upphæð 17 mkr. til Brynju – hússjóðs ÖBÍ, Félagsstofnunar stúdenta og Byggingafélags námsmanna. Þá þarf

⁹ Álit samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins í stjórnsýslumáli nr. 3/2010 18. nóvember 2010 vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs dags. 02.12.2010

¹⁰ Úr vevísí Evrópuráðsins um húsnæðismál, gr. 52:

http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOGuidelines_en.asp#guidelines

að breyta lögum um húsaleigubætur þannig að allar tekjur teljist til tekna, en í dag eru tekjur almannatrygginga undanskildar tekjum í tekjuviðmiði húsaleigubóta.

Í eftirfarandi töflu með upplýsingum úr húsaleigugrunni Velferðarsviðs má m.a. sjá meðalleigufjárhæðir eftir leigusala, hvað leigjendur fá í húsaleigubætur og hver greiðslubyrði er.

Tafla 2: Meðalgreiðslubyrði notenda húsaleigubóta sem ekki fá sérstakar húsaleigubætur og leigja 2 herb. íbúðir – maí 2011

Tegund húsnæðis	Meðalleigufjárhæð	Almennar húsaleigubætur	Meðalgreiðslubyrði
Almennur markaður	81.556	17.742	63.814
Búseti	62.426	15.692	46.733
Félagasamtök	55.928	16.577	39.351
Sambýli fatlaðra	36.039	14.024	22.016
Stúdentagarðar	77.753	21.164	56.590
Meðaltal	75.214	17.989	57.224

Í eftirfarandi töflu kemur fram að greiðslubyrði Félagsbústaða og almenna markaðarins er svipuð þegar tekið er tillit til almennra og sérstakra húsaleigubóta. Einnig kom fram í niðurstöðum könnunar Neytendasamtakanna frá mars 2011 á leiguverði íbúðarhúsnæðis að leiguverð hjá Félagsbústöðum sé sambærilegt við það sem gengur og gerist á almennum markaði og var gerð athugasemd við það af hálfu Neytendasamtakanna¹¹.

Tafla 3: Meðalgreiðslubyrði notenda húsaleigubóta sem fá sérstakar húsaleigubætur og leigja 2 herb. íbúðir – maí 2011

Tegund húsnæðis	Meðal-leigufjárhæð	Almennar húsaleigubætur	Sérstakar húsaleigubætur	Meðal-greiðslubyrði
Alm. markaður	91.131	20.288	24.409	46.434
Félagsbústaðir	83.882	17.807	22.489	43.586
Samtals	85.921	18.505	23.029	44.387

¹¹ Skýrsla Neytendasamtakanna um leiguverð, mars 2011

Hér á eftir má sjá fleiri dæmi um greiðslubyrði leigjenda eftir fjölskyldustærð og leigufjárhæð.

Tafla 4: Dæmi um almennar og sérstakar húsaleigubætur miðað við að árstekjur íbúa séu 2 millj. kr. eða lægri

	Barnlaus	1 barn	2 börn	3 börn eða fleiri
Leigufjárhæð	95.000	110.000	125.000	135.000
Almennar húsaleigubætur	18.000	32.000	40.500	46.000
Sérstakar húsaleigubætur	23.400	38.000	29.500	24.000
Húsaleigubætur samtals	41.400	70.000	70.000	70.000
Greiðslubyrði	53.600	40.000	55.000	65.000

Í dag fá aldraðir í þjónustuíbúðum Reykjavíkurborgar sérstakar húsaleigubætur óháð því hvort viðkomandi eigi eða hafi átt við félagslega erfiðleika að stríða. Úthlutun í þjónustuíbúðir er að litlu leyti tengd tekjum og eignum, heldur er að mestu leyti litið á þjónustubörf. Raunhúsaleiga þessa hóps er afar lág, eins og fram kemur í töflu 5.

Tafla 5: Dæmi um húsaleigubætur miðað við leiguverð á þjónustuíbúðum

Leigufjárhæð	60.000	90.000
Almennar húsaleigubætur	18.000	18.000
Sérstakar húsaleigubætur	18.000	23.400
Húsaleigubætur samtals	36.000	41.400
Greiðslubyrði	24.000	48.600

Í nýlegri skýrslu ÖBÍ um húsnæðismál öryrkja kemur fram að leiguverð í íbúðum Brynju – hússjóði ÖBÍ er um 32% lægra en í íbúðum Félagsbústaða og á almennum markaði¹². Ef sérstakar húsaleigubætur væru greiddar öryrkjum í því húsnæði miðað við óbreytt leiguverð, yrði greiðslubyrði mjög lág þar sem öryrkjar eiga nánast allir rétt á óskertum húsaleigubótum þar sem tekjur almannatrygginga teljast ekki til tekna.

¹² Skýrsla húsnæðisnefndar ÖBÍ um húsnæðismál fatlaðra / öryrkja, desember 2010, bls. 28

Tafla 6: Dæmi um húsaleigubætur miðað við meðalleiguverð í íbúðum fyrir öryrkja

	1 herb. barnlaus	2 herb. barnlaus	3 herb. 1 barn
Leigufjárhæð	37.000	53.000	74.000
Alm. húsaleigubætur	16.050	18.000	32.000
Greiðslubyrði	20.950	35.000	42.000
Ef greiddar yrðu sérstakar húsaleigubætur			
Sérst. húsaleigubætur	6.150	13.800	12.400
Greiðslubyrði	14.800	21.200	29.600

Húsnæðisstuðningur Reykjavíkurborgar kemur fram í töflu 7 og eins og sjá má er hann breytilegur milli ára. Hlutfall ríkis og sveitarfélaga er mismunandi og kerfisbreytingar hafa átt sér stað. Mesta breytingin var gerð árið 2008 þegar hætt var að greiða niður íbúðir Félagsbústaða og stuðningurinn kom fram í sérstökum húsaleigubótum til leigjenda. Þá kom ríkið í fyrsta sinn með endurgreiðslu á þær bætur á síðasta ári sem skýrir af hverju fjárframlög borgarinnar lækkuðu árið 2010.

Á næstu árum þarf Reykjavíkurborg að gera ráð fyrir a.m.k. sambærilegu fjármagni í húsnæðisstuðning, eða þar til breyting verður gerð með tilkomu húsnæðisbóta (húsaleigubætur og vaxtabætur). Líklegt má telja að það fjölgi enn á leigumarkaði sem veldur auknum útgjöldum Reykjavíkurborgar hvað þetta varðar.

Tafla 7: Framlög Reykjavíkurborgar til húsnæðisstuðnings í þúsundum króna árin 2007-2010

Húsaleigubætur - Reykjavík

	Árið 2007	Árið 2008*	Árið 2009	Árið 2010
Almennar húsaleigubætur útgjöld alls	723.834	1.076.086	1.445.304	1.584.332
Egr. úr jöfnunarsjóði	-434.155	-647.623	-769.476	-816.032
Hlutur Reykjavíkurborgar	289.679	428.464	675.828	768.300
Hlutur Reykjavíkurborgar í %	40%	40%	47%	48%

Sérstakar húsaleigubætur alm. mark. útgjöld alls	105.088	137.014	203.010	244.299
Egr. úr jöfnunarsjóði	0	-66.670	-122.798	-146.595
Hlutur Reykjavíkurborgar	105.088	70.345	80.211	97.704
Hlutur Reykjavíkurborgar í %	100%	51%	40%	40%

Niðurgreiðsla á leigu Félagsbústaða	573.889	259.358	0	0
Tímabundin niðurgreiðsla á leigu vegna kerfisbreytingar		8.504	2.780	0
Sérstakar húsaleigubætur Félagsbústaðir útgjöld alls		326.196	529.993	556.723
Egr. úr jöfnunarsjóði		0	0	-334.003
Hlutur Reykjavíkurborgar	573.889	594.058	532.774	222.719
Hlutur Reykjavíkurborgar í %		100%	100%	40%

Hlutur Reykjavíkurborgar alls	968.656	1.092.866	1.288.813	1.088.723
--------------------------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

*Í apríl 2008 tók gildi ný reglugerð um húsaleigubætur sem fól í sér hækkun á grunnfjárhæðum húsaleigubóta.

Í maí sama ár var gerð sú kerfisbreyting að greiðsla sérstakra húsaleigubóta kom í stað niðurgreiðslu leigu.

Nánar um tillögu 5:

Félagsbústaðir reki áfram húsnæði fyrir þá sem ekki geta leigt á almennum markaði þrátt fyrir sérstakan stuðning. Gerð verði úttekt á rekstri, rekstrarfyrirkomulagi og hlutverki Félagsbústaða. Kannaður verði möguleiki á því að Félagsbústaðir sinni félagslegu húsnæði á öllu höfuðborgarsvæðinu.

Reykjavíkurborg er eini eigandi Félagsbústaða hf. og hefur því það hlutverk að hafa eftirlit með gæðum þjónustunnar og veita nauðsynlegt aðhald í rekstri og fjárhagsstöðu rekstraraðila. Félagsbústaðir reka ríflega 2.150 íbúðir í Reykjavík sem voru árið 2009 verðmetnar á 32,6 milljarða króna. Mikilvægt er að veita þeim nauðsynlegt aðhald í rekstri og þar sem rekstrarform félagsins hefur verið óbreytt frá stofnun þess árið 1997 er orðið tímabært að gerð sé úttekt á fyrirtækinu. Starfshópurinn lítur einnig svo á að slík úttekt sé mikilvægur grundvöllur þess hvort og þá hvernig Félagsbústaðir geti tekið að sér húsnæðisrekstur í samvinnu við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu.

Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar gerði á árinu 2009 úttekt á innra eftirliti Félagsbústaða og hefur síðan þá verið unnið að innleiðingu þeirra athugasemda. Nú er lagt til að innri endurskoðun verði falið að gera sérstaka rekstrarúttekt á fyrirtækinu. Þar verði skoðað sérstaklega af hverju leiga hjá Félagsbústöðum sé jafnhá því sem gerist á almennum leigumarkaði þrátt fyrir sérstök lánakjör Félagsbústaða. Þar sem Félagsbústaðir eru að fullu í eigu opinbers aðila þarf að kanna hvort Félagsbústaðir framfylgi lögum um opinber innkaup og reglur borgarinnar þar að lútandi, bæði hvað varðar kaup á íbúðum, sem og í viðhaldi og rekstri.

Lagt er til að mótuð verði formleg eigendastefna gagnvart Félagsbústöðum þar sem m.a. verður tekið á:

1. Eignarhlutfalli. Starfshópurinn leggur til Reykjavíkurborg eigi sínar íbúðir 100% nema til komi samstarf við önnur sveitarfélög. Félagsbústaðir verði áfram reknir án möguleika á hagnaðarsjónarmiðum, þ.e. að íbúðirnar standi undir rekstrarkostnaði og afborgunum lána.
2. Fjöldi íbúða, uppbyggingu og/eða sölu. Starfshópurinn leggur til að Reykjavíkurborg kaupi ekki frekara íbúðarhúsnæði sem skilgreint er sem félagslegar íbúðir en heimili Félagsbústöðum að selja eignir í þeim hverfum þar sem félagsleg einsleitni er til staðar. Jafnframt að samstarf við önnur sveitarfélög verði skoðað og jafnframt aðkoma Félagsbústaða komi Reykjavíkurborg að fjárfestingu á almennum leigumarkaði.
3. Samstarfi við önnur húsnæðisfélög. Kanna möguleika þess að Félagsbústaðir renni saman við stærra húsnæðissamvinnufélag til þess að tryggja félagslega fjölbreytni.

4. Rekstrarformi. Fram hefur komið gagnrýni á að borgarstjórn kjósi ekki fulltrúa í stjórn Félagsbústaða og að lítil tengsl séu þar á milli. Skoða þarf framtíðarfyrirkomulag þar að lútandi. Kanna má hvort seinni tíma möguleikar aðrir en hlutafélag henti Félagsbústöðum.
5. Gæðum íbúða og staðsetningu.

Nánar um tillögu 6:

Stuðningur við sérstaka hópa, s.s. aldraða og öryrkja, skal vera persónubundinn en ekki bundinn stöðu fólksins. Gert verði áttak í aðgengismálum þannig að fólk geti valið sér búsetu óháð aldri og líkamlegu og/eða andlegu ástandi.

Starfshópurinn mælir með að horfið verði frá þeirri stefnu að aldraðir og fatlaðir séu í sérstökum fjölbýlishúsum (nema þeir velji slíkt) en leggur áherslu á að aðgengi verði gert þannig í almennu íbúðarhúsnæði að fatlaðir og aldraðir sjái sér fært að búa hvar sem er. Ekki þarf að flytja þjónustunnar vegna þar sem áhersla er á heimaþjónustu þar sem fólk býr. Starfshópurinn ítrekar vilja sinn til þess að stuðningur við fólk sé tengdur persónulegum aðstæðum hvers og eins en sé ekki bundinn við stöðu þeirra eða búsetu.

Í rannsókn sem gerð var á lífskjörum 80 ára og eldri árið 2007–2008 kom fram að 73.3% hyggjast ekki skipta um húsnæði á næstu fimm árum, 15.6% hafa skipt á síðastliðnum fimm árum og 11% hyggjast skipta um húsnæði. Þeir sem hyggjast skipta um húsnæði vilja gera það þar sem húsnæði er óheppilegt, of stórt eða af heilsufarsástæðum¹³.

Í sömu rannsókn var fólk spurt hvort það hefði fjárhagsáhyggjur. 79.5% aðspurðra sögðust aldrei hafa fjárhagsáhyggjur, 10.3% sjaldan og 10.2% oft eða stundum. Samkvæmt þeirri rannsókn sem hér er vísað til og nýlegri úttekt Hagstofu Íslands á fjárhagsstöðu heimilanna eru flestir aldraðir í þeirri stöðu að sjá sjálfir um sín húsnæðismál. Einungis í undantekningartilfellum eru þeir í vanskilum með sín húsnæðislán eða önnur lán en þó ber að geta þess að 11.4% telja húsnæðiskostnað þunga byrði. Það er töluvert lægra en í yngri aldurshópum.

Starfandi er á vegum velferðarráðs Reykjavíkurborgar starfshópur um mótun þjónustustefnu aldraðra. Verið er að undirbúa nýja rannsókn á högum og líðan eldri borgara í Reykjavík en mikilvægt er að móta aðstoð í samræmi við þarfir hverju sinni. Í minnisblaði Velferðarsviðs um húsnæðismál aldraðra, dagsett 17. maí sl., er vísað til helstu áhersluatriða þjónustuhóps aldraðra í búsetumálum aldraðra. Þar er meginsteifið fjölbreyttir valkostir, að fólk verði stutt í þeirri ákvörðun að búa heima með þeirri aðstoð sem þar er hægt að veita því, m.a. með stuðningi við breytingar á húsnæði⁶.

¹³ Viðhorfsrannsókn Capacent Gallup fyrir Reykjavíkurborg; Hagir og viðhorf eldri borgara; nóvember 2007-janúar 2008

Í nýlegri skýrslu Öryrkjabandalags Íslands um húsnæðismál öryrkja/fatlaðra¹² er lagt til að ríki og sveitarfélög móti heildarstefnu um þjónustu og aðstoð við fatlaðra og öryrkja í húsnæðismálum í framhaldi af þarfagreiningu. Afar mikilvægt er að við gerð þarfagreiningar samhliða húsnæðisáætlun sem Velferðarráðuneytið og Samband Íslenskra sveitarfélaga bera ábyrgð á að gerð verði á næsta ári, að skoðaðar verði þarfir þeirra íbúa sem taka þarf sérstakt tillit til.

Nánar um tillögu 7:

Unnið verði gegn húsnæðisleysi í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar í málefnum utangarðsfólks.

Stefnumótun í málefnum utangarðshóps var samþykkt árið 2008 og nær til ársins 2012. Verið er að endurskoða einstaka þætti hennar í starfshópi sem nú er að störfum á vegum velferðarráðs Reykjavíkurborgar og er tillögum að úrræðum í húsnæðismálum þessa hóps vísað til starfshópsins.

Markmið stefnunnar í málefnum utangarðsfólks, sem starfshópurinn tekur heils hugar undir, er að koma í veg fyrir útigang og tryggja öllum viðunandi húskjól.

Heimildaskrá

1. Erindisbréf starfshóps um húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020, dags. 18.11.2010
2. Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 18.05.2011 um aðalskipulag Reykjavíkur til 2030 og húsnæðisstefnu
3. Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál
26. Countries with low level of rental sector (below 20%) should consider ways to increase the supply of housing in the rental sector, especially in urban areas. In such cases, social housing should play an important role. Adequate legal, financial and tax conditions should be created, in order to encourage supply social rental housing.
Sjá: http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOguidelines_en.asp#guidelines
4. Minnisblað Skipulags- og byggingasviðs Reykjavíkurborgar dags. 16.12.2010 um húsnæðisstefnu Reykjavíkur 2020
5. Skýrsla samráðshóps á vegum Velferðarráðuneytis um húsnæðisstefnu, útg. apríl 2011
6. Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar dags. 17.05.2011 varðandi húsnæðismál aldraðra
7. Minnisblað skrifstofu borgarlögmanns varðandi heimildir til niðurfellingar fasteignagjalda til leigufélaga, dags. 18.05.2011
8. Minnisblað Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf. um félagslegt leiguhúsnæði, dags. 30.05.2011
9. Álit samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins í stjórnslumáli nr. 3/2010 18. nóvember 2010 vegna reglna Reykjavíkurborgar við úthlutun sérstakra húsaleigubóta og bókun borgarráðs dags. 02.12.2010
10. Úr vegvísi Evrópuráðsins um húsnæðismál
52. A system for housing allowances should include the following elements:
- acceptable income levels after payment of housing expenditure should be defined for different types of households, tenures, locations etc. These income levels will indicate the need for housing allowances for different reasonable housing expenditures. In this way the allowances will decrease the need for support through social welfare payments.
- the amounts of allowance should be based on the needs of vulnerable households.
- a system where benefits are an increasing function of housing expenditure and a decreasing in income. The system should minimize poverty traps and other negative effects.
- definition of maximum eligible housing expenditures for different types of households for the calculation of the allowances. Sjá: http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/2006CSHOguidelines_en.asp#guidelines
11. Skýrsla Neytendasamtakanna um leiguverð, mars 2011
12. Skýrsla húsnæðisnefndar ÖBÍ um húsnæðismál fatlaðra / öryrkja, desember 2010, bls. 28
13. Viðhorfsrannsókn Capacent Gallup fyrir Reykjavíkurborg; Hagir og viðhorf eldri borgara; nóvember 2007-janúar 2008