



# HÚSNÆÐISÁÆTLUN OG STOFNFRAMLÖG

FEBRÚAR 2017

# Húsnæðisáætlun og stofnframlög

---

## Efnisyfirlit

1 Markmið og tilgangur .....	2
2 Inngangur.....	3
2.1.1 Greining á þörf fyrir leiguíbúðir .....	3
2.1.2 Tillaga að húsnæðisáætlun .....	3
2.1.3 Mótun reglna um stofnframlög.....	3
3 Helstu niðurstöður.....	5
4 Félagslegar leiguíbúðir Akureyrarbæjar (FLA) .....	6
4.1 Almenn .....	6
4.2 Leiguverð félagslegra íbúða og samanburður við almennan markað .....	9
4.3 Tekju- og eignamörk félagslegar leiguíbúðir .....	10
4.4 Greining á biðlista eftir félagslegum íbúðum hjá Akureyrarbæ .....	11
4.5 Spá um framtíðarþörf félagslegra íbúða .....	12
5 Staðan á húsnæðismarkaði á Akureyri .....	14
5.1 Framboð og eftirspurn, íbúðaþróun, íbúðaþróun .....	14
5.2 Spá um þörf fyrir almennar leiguíbúðir .....	16
5.2 Tekju- og eignamörk almennar leiguíbúðir .....	17
6 Breytingar í húsnæðismálum.....	18
6.1 Breytingar framundan og áhrif þeirra .....	18
6.2 Almennar húsaleigubætur.....	18
6.3 Sérstakur húsnæðisstuðningur.....	19
6.3.1 Sérstakar húsaleigubætur .....	19
6.4 Stofnframlög.....	20
6.5 Reglur um stofnframlög.....	21
6.6 Fjármögnun sérstaks húsnæðisstuðnings og stofnframlaga .....	22

## 1 Markmið og tilgangur

Á fundi bæjarráðs 29. september 2016 var ákveðið að stofna verkefnahóp um aðkomu Akureyrarbæjar að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu sbr. ný Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016. Markmið laganna er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Lögin heimila ríki og sveitarfélögum að veita stofnframlag til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda.

Bókun bæjarráðs var svohljóðandi:

*„Bæjarráð skipar Dan Jens Brynjarsson fjármálastjóra, Guðríði Friðriksdóttur framkvæmdastjóra Fasteigna Akureyrar, Guðrúnu Sigurðardóttur framkvæmdastjóra fjölskyldudeildar, Halldóru Kristínu Hauksdóttur fulltrúa í velferðarráði og Jón Hróa Finnsson framkvæmdastjóra búsetudeildar í verkefnahóp. Hlutverk verkefnahópsins, leiðarljós og tímarammi kemur fram í erindisbréfi. Bæjarráð felur Dan Jens Brynjarssyni að kalla hópinn saman“.*

Í erindisbréfi um verkefnahópinn er hlutverk hans skilgreint þannig:

- vinna að greiningu á þörf fyrir leiguíbúðir í sveitarfélaginu
- gera húsnæðisáætlun þar sem fram kemur hvernig þörfinni verður best mætt
- gera tillögu um hvaða leiðir sveitarfélagið skuli fara í uppbyggingu almennra leiguíbúða
- móta reglur um stofnframlag sveitarfélagsins
- undirbúa umsókn um stofnframlag frá ríkinu
- móta tillögu um með hvaða hætti sérstökum húsnæðisstuðningi verður fyrirkomið – yfirfara reglur með hliðsjón af því
- skoða hvaða ákvarðanir þarf að taka vegna fyrirhugaðrar tilfærslu húsaleigubóta til ríkisins

Verkefnahópurinn skal leitast við að skoða verkefnin frá sem flestum sjónarhornum þ.e. íbúa, sveitarfélagsins, annarra sveitarfélaga o.s.frv. Verkefnahópurinn skal hafa í huga að málið snertir viðkvæm og persónuleg mál íbúa sveitarfélagsins. Mikilvægt er að hópurinn hafi gott samráð við aðila sem vinna að rannsóknum á þróun húsnæðismála og þá aðila sem starfa að húsnæðismálum hvort sem er vegna uppbyggingar eða reksturs.

Samkvæmt erindisbréfinu átti verkefnahópurinn að skila af sér til bæjarráðs fyrir 1. nóvember 2016. Vegna umfangs verkefnisins drógust skil til 24. nóvember en þá voru drög að húsnæðisáætlun kynnt fyrir bæjarráði auk þess sem tillaga að reglum Akureyrarkaupstaðar um stofnframlög var lögð fram.

## 2 Inngangur

Þar sem áætlun um það hvernig þörf fyrir húsnæði verður best mætt er mjög háð niðurstöðum greiningar á þörf, setti verkefnishópurinn í forgang að móta tillögu að reglum um úthlutun stofnframlaga á meðan unnið var að greiningum á húsnæðismarkaði. Þegar greiningar lágu fyrir lagði hópurinn mat á þörf fyrir uppbyggingu húsnæðis á vegum sveitarfélagsins og þörf fyrir veitingu stofnframlaga.

### 2.1.1 Greining á þörf fyrir leiguíbúðir

Verkefnahópurinn leitaði til ráðgjafafyrirtækisins Capacent um greiningu á húsnæðismarkaðinum á Akureyri. Fyrirtækið hafði nýlega gert könnun meðal íbúa á Akureyri á þörfum, stöðu og fyrirætlunum í húsnæðismálum sem meðal annars er byggt á í greiningunni auk draga að greinargerð með endurskoðun aðalskipulags Akureyrarbæjar.

Auk almennrar greiningar á húsnæðismarkaðinum var skipaður starfshópur starfsmanna Akureyrarbæjar sem fékk það verkefni að uppfæra upplýsingar og greiningu á félagslegum íbúðum í eigu sveitarfélagsins og yfirfara biðlista eftir félagslegu og sérhæfðu húsnæði fyrir fólk með miklar eða sérstakar þjónustubarfir. Einnig aflaði hópurinn ýmissa upplýsinga um félagslegt húsnæði og leiguhúsnæði m.a. á grundvelli fyrirbyggjandi gagna í vörslu sveitarfélagsins, s.s. biðlista eftir félagslegu og sérhæfðu húsnæði, og upplýsinga úr fasteignaskrá Þjóðskrár Íslands.

Einn liður í greiningarvinnunni var að boða fulltrúa húsnæðisfélaga, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða og starfa á svæðinu eða á landsvísu, til fundar við vinnuhópinn. Fundarboð fengu Búfesti á Akureyri, Brynja hússjóður ÖBI, Proskahjálp og Félagsstofnun stúdenta á Akureyri. Fundurinn var haldinn 1. nóvember 2016 og til hans mættu fulltrúar Búfesti og Félagsstofnunar stúdenta. Proskahjálp sendi ábendingar sínar í tölvupósti.

### 2.1.2 Tillaga að húsnæðisáætlun

Á grundvelli ofangreindra greininga vann hópurinn tillögu að húsnæðisáætlun Akureyrarkaupstaðar til ársins 2021, þar sem gerð er tillaga um það hvernig húsnæðisþörf mismunandi hópa skuli mætt fyrir tilstilli eða með aðkomu sveitarfélagsins. Áætlunin er byggð á þeirri meginforsendu að Akureyrarkaupstaður sinni þörf þeirra sem eru undir tekjumörkum félagslega leiguíbúðakerfisins eða hafa þörf fyrir sérútbúnaðar íbúðir vegna mikillar fötlunar eða sambærilegra skerðinga, en veiti stofnframlög til að auka framboð á ódýru leiguhúsnæði og stuðla að virkum leigumarkaði.

### 2.1.3 Mótun reglna um stofnframlög

Í ljósi þess að umsóknarfrestur vegna fyrstu úthlutunar íbúðalánasjóðs á stofnframlögum var 15. október 2016 og gert er ráð fyrir að staðfesting sveitarfélags liggja fyrir 30 dögum síðar var ljóst að vinna þyrfti hratt að reglum um úthlutun sveitarfélagsins um úthlutun stofnframlaga.

Við mótun reglnanna var byggt á lögum um almennar íbúðir og nýlega samþykktum reglum Reykjavíkurborgar en þær lagaðar aðstæðum á Akureyri. Ákveðið var að leggja til að ávallt væri gerð krafa um endurgreiðslu stofnframlags.

---

Staður og dagsetning

---

Guðríður Friðriksdóttir

---

Dan J. Brynjarsson

---

Halldóra Kristín Hauksdóttir

---

Guðrún Sigurðardóttir

---

Jón Hrói Finnsson

### 3 Helstu niðurstöður.

Eftirfarandi eru samandregnar helstu niðurstöður vinnuhópsins.

- Skjólstæðingar félagsþjónustunnar verði í forgangi þegar Akureyrarbær tekur ákvarðanir um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði. Eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði er meiri en hægt er að anna auk þess sem mikil þörf er á fjölgun á sérhæfðu húsnæði fyrir fatlað fólk og aðra hópa með sérþarfir.
- Horft skal til félagslegrar blöndunar þegar ákvarðanir eru teknar um staðsetningu félagslegs húsnæðis og uppbyggingu hverfa m.t.t. mismunandi húsagerða. Þessa hefur ekki verið nægilega gætt á undanförunum árum. Félagsleg blöndum hins vegar eykur félagslega aðlögun að samfélaginu og minnkar hættu á útilokun og fátækt.
- Stuðla skal að virkum leigumarkaði á Akureyri þar sem jafnvægi ríkir í framboði og eftirspurn, leiguverð er ásættanlegt og leigjendur geta búið við öryggi í húsnæðismálum. Þetta verði gert með því að taka þátt í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, fyrir tekjulágar fjölskyldur og einstaklinga, með stofnframlögum skv. lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
- Meðalaldur leiguhúsnæði bæjarins er hár og gera þyrfti viðhaldsáætlun vegna elsta hluta þess en þær íbúðir eru um 40 ára gamlar.
- Lagt er til að húsaleiga verði hækkuð til að tryggja meira fjármagn til viðhalds og til auðvelda frekari fjölgun félagslegra íbúða.
- Sérstakur húsnæðisstuðningur standi þeim til boða sem standa höllum fæti fjárhags- og félagslega þar á meðal stuðningur til foreldra eða forsjáraðila barna yngri en 18 ára sem stunda nám á heimavist eða námsgörðum. Um er að ræða verkefni sveitarfélaganna sbr. samkomulag um endurskoðun verka- og kostnaðarskiptinu milli ríkis og sveitarfélaga vegna breytinga á fyrirkomulagi húsnæðisstuðnings við leigjendur dags. 31. maí 2016.
- Leiguverð á Akureyri er hátt og hefur hækkað umfram verðlag síðustu ár og það sama á við um fasteignaverð. Þörf er á ódýru húsnæði bæði fyrir skjólstæðinga félagsþjónustunnar, ungt fólk, aldraða og fleiri tekjulága hópa eins og sést á lengd biðlista eftir félagslegum íbúðum.
- Til að átta sig á þörf fyrir félagslegar íbúðir næstu fimm árin var skoðaður fjöldi umsækjanda á biðlista, biðtími og fjöldi íbúða sem er til ráðstöfunar. Gerð var spá um framtíðarþörf fyrir félagslegt húsnæði eftir þjónustuhópum og kemur fram að fjölga þurfi félagslegum leiguíbúðum um 86 íbúðir næstu fimm árin á Akureyri til að mæta uppsafnaðri þörf.
- Lagt er til að kannað verði hvort hagkvæmt er að breyta raðhúsunum í Hlíð í almennar leiguíbúðir til að stytta biðlista eftir félagslegum leiguíbúðum.
- Lagt er til að farið verði yfir stöðu leigusamninga sveitarfélagsins vegna framleigðra íbúða og húsnæði keypt eða byggt ef þeir fást ekki endurnýjaðir.
- Lagt er til að Akureyrarbær veiti stofnframlög til fjárfestingar í 10 almennum íbúðum að meðaltali á ári næstu árin á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.

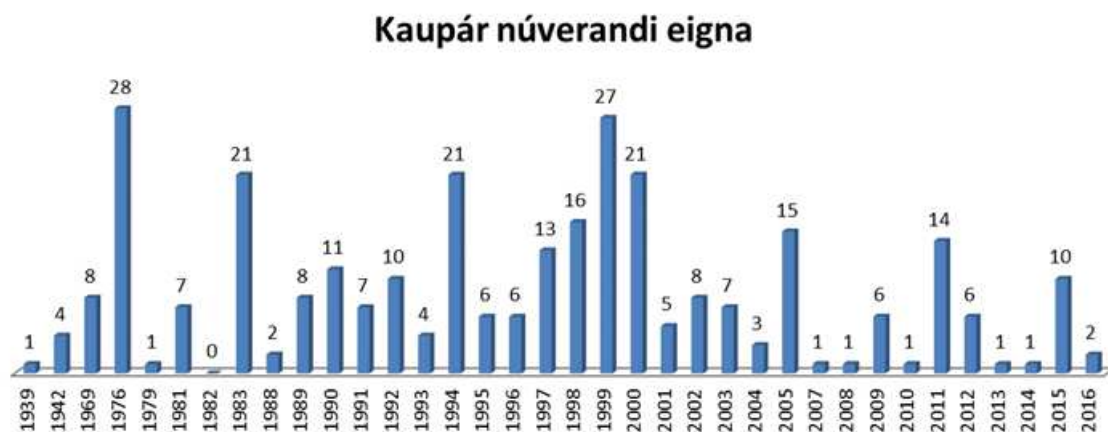
## 4 Félagslegar leiguíbúðir Akureyrarbæjar (FLA)

### 4.1 Almennt

Akureyrarbær rekur í dag 329 félagslegar leiguíbúðir. Íbúðirnar skiptast í íbúðir í eigu Akureyrarbæjar sem eru 303 og 26 íbúðir sem eru leigðar af þriðja aðila og endurleigðar til umsækjenda um félagslegt húsnæði. Uppbygging almennra FLA var nokkuð stöðug milli 1989 og 2000. Lítið hefur þó bæst við af almennum félagslegum íbúðum eftir aldamótin 2000. Mesta fjölgunin er í úrræðum fyrir fatlaða.

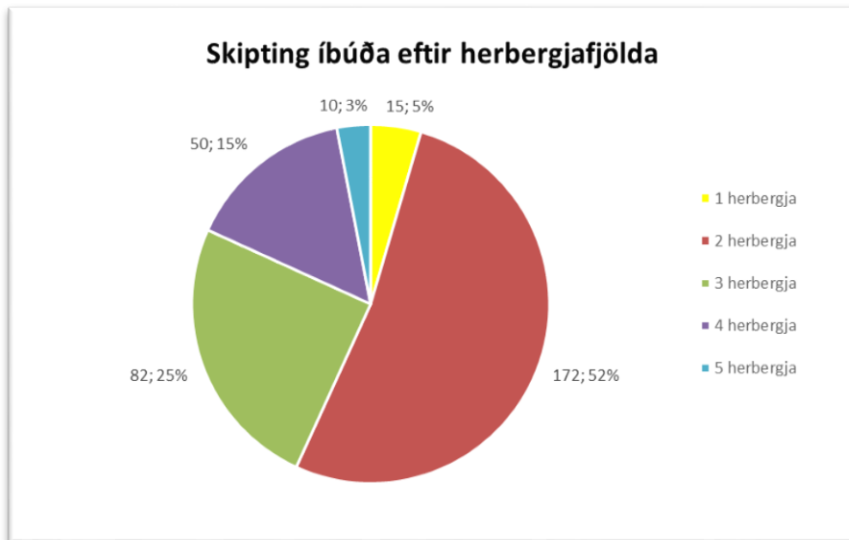
Árið 2005 var fjárfest í 15 íbúðum, þ.a. 6 íbúðum í Vallartúni sem eru ætlaðar sem sértækt úrræði fyrir fatlað fólk. Á árinu 2011, við yfirfærslu á málefnum fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga, þá keypti Akureyrarbær eignir í Geislatúni, Snægili og Dvergagili af ríkissjóði. Sama ár var sambýlið í Þrastarlundi 3 keypt af ríkissjóði. Byggðar voru þrjár íbúðir fyrir fatlaða í Þrastarlund 5 á árinu 2012 og eldra húsinu breytt úr sambýli í íbúðir. Í dag eru því sjö íbúðir í Þrastarlundi 3-5. Á árinu 2015 voru teknar í notkun sex íbúðir fyrir fatlaða í Borgargili 1. Akureyrarbær er enn með tvö sambýli í rekstri við Snægil 1, og í Hafnarstræti 16. Akureyrarbær leigir 26 íbúðir frá þriðja aðila sem allar eru nýttar fyrir fatlaða. Samtals eru því íbúðir sem ætlaðar eru sem sérúrræði fyrir fatlaða samtals um 70 íbúðir/eða einingar í sambýlum/búsetukjörnum.

Við sameiningu Akureyrarkaupstaðar og Hríseyjarhrepps árið 2005 bættust við 9 félagslegar leiguíbúðir í Hrísey. Í Grímsey (sameining við Akureyri 2009) eru 3 félagslegar leiguíbúðir. Samtals eru reknar 13 íbúðir í eyjunum.



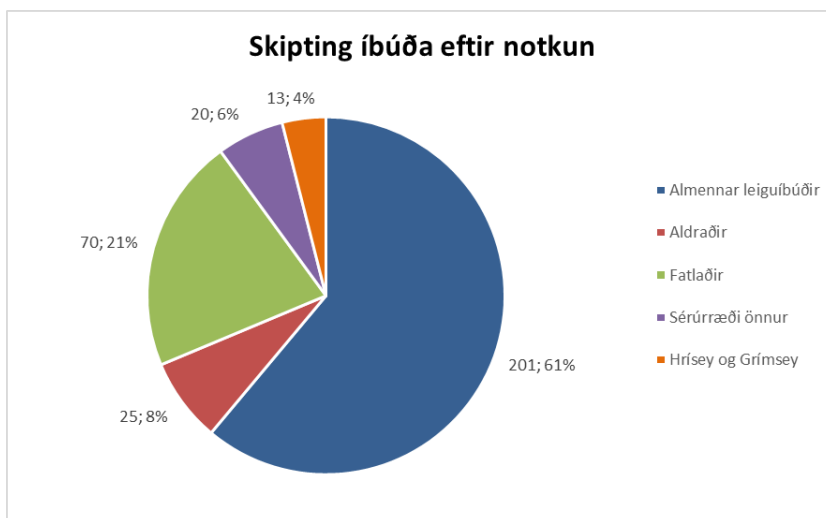
Mynd 1: Kaupár núverandi eigna í eignasafni FLA, uppbygging félagslegar íbúða á Akureyri

Íbúðum FLA hefur fjölgað að meðaltali um ríflega 6 íbúðir á ári frá árinu 1976. Mesta aukningin var á árunum 1989-2000 eins og sést á Mynd 1. Akureyrarbær hefur oftast byggt/keypt leiguíbúðir í þeim hverfum sem hafa verið í uppbyggingu hverju sinni. Lítið hefur þó verið keypt í Naustahverfi. Fjölgun í kerfinu var hvað mest á þeim tíma sem Síðuhverfið var í uppbyggingu og er því hærra hlutfall félagslegra leiguíbúða þar en í öðrum hverfum bæjarins. Einnig er áberandi að hlutfall félagslegra íbúða er lágt á Suðurbrekkunni og eru engar almennar félagslegar leiguíbúðir í Naustahverfi. Þó er eitt íbúðasambýli í Naustahverfi við Geislatún og eins sex íbúðir sem byggðar voru fyrir geðfatlaða í Vallartúni.



Mynd 2: Fjöldi og hlutfallsleg skipting leiguíbúða eftir herbergjafjölda.

Akureyrarbær er með tvö sambýli eða um fimmtán eins herbergja íbúðaeiningar sem eru um 5% af íbúðum. Rúmur helmingur eða 52% íbúða sem FLA hefur til útleigu eru tveggja herbergja íbúðir, 25% þriggja herbergja, 15% eru fjögurra herbergja og 3% íbúðanna eru 5 herbergja eða stærri.



Mynd 3: Fjöldi og hlutfallsleg skipting leiguíbúða eftir fyrir hvaða þarfir/þjónustuhópa þær eru ætlaðar.

Ef skoðað er hvaða þörfum leiguíbúðunum er ætlað að mæta kemur fram að 61% eða 201 íbúð eru ætlaðar sem almennar félagslegar íbúðir. Sem sérúrræði fyrir fatlaða eru 70 íbúðir eða 21% af heildinni. Önnur sérúrræði (svo sem Gránufélagsgata 26-28, Hríseyjargata 21, Ægisgata, Strandgata o.fl.) eru um 20 íbúðir eða 6% eignanna. Ef horft er til íbúða fyrir aldraðra þá eru 8% félagslegra íbúða sérstaklega ætlaðar þeim aldurshópi eða 25 íbúðir. Í Hrísey og Grímsey eru 13 leiguíbúðir eða 4% af félagslegum íbúðum á Akureyri. Eins má nefna að Akureyrarbær er með um 180 íbúðaeiningar sérstaklega ætlaðar öldruðum sem dvelja á hjúkrunarheimilum, þó það komi ekki til umfjöllunar í þessari greiningarvinnu.



Meðalaldur íbúðanna er um 30 ár í dag. Mikilvægt er að unnið sé markvisst að endurbótum elstu íbúðanna svo sem í Hríseyjargötu 21, Skarðshlíð 8-10-12, Smárahlíð 1-3, Smárahlíð 12, Keilusíðu 1-3-5 og Tjarnarlundi. Um 100 félagslegar íbúðir eru eldri en 40 ára og hafa ekki verið endurnýjaðar. Mikilvægt er að ráðist verði í endurbætur og að gerð verði áætlun um það hvernig unnið verði að því verkefni.

Mesta aukning í rekstri leiguíbúða frá aldamótum er til komin vegna yfirfærslu verkefna á málefnum fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga. Sá málaflokkur er fjárfrekur þegar kemur að rekstri húsnæðis bæði þegar horft er til stofnkostnaðar og kostnaðar við viðhald og endurbætur á eignum.

Ef reiknað er með að viðhaldskostnaður sé 2% af brunabótamati, eins og oft er reiknað með, þá þarf að setja um kr. 150 milljónir í viðhald á hverju ári til að halda í horfinu. Eins og fram er komið er meðalaldur leiguíbúða Akureyrarbæjar hár. Í skýrslunni Úttekt félagslegra íbúða frá 2012 kemur fram að endurnýja þurfi 8 til 10 íbúðir á ári næstu áratugina ef halda á eignum við með viðunandi hætti. Kostnaður við gagngera endurnýjun á íbúð að meðaltali má áætla um kr. 7 til 8 milljónir.

Um mitt ár 2016 er brúttóstærð félagslegra íbúða í eigu Akureyrarbæjar um 27 þúsund m<sup>2</sup> og nettó stærð um 22 þúsund m<sup>2</sup>. Brunabótamat eignanna er um kr. 7,5 milljarðar eða um 271 þúsund kr./brúttó m<sup>2</sup>. Nettó stærð er 22.397 og verð á hvern fermetra kr. 327 þúsund. Fasteignamat íbúða fyrir árið 2016 er um 5 milljarðar, sem jafngildir framreiknuðum og byggingarkostnaði og/eða kaupverði eignanna. Langtímaskuldir leiguíbúða við lánastofnanir eru 2,2 milljarðar.

## 4.2 Leiguverð félagslegra íbúða og samanburður við almennan markað

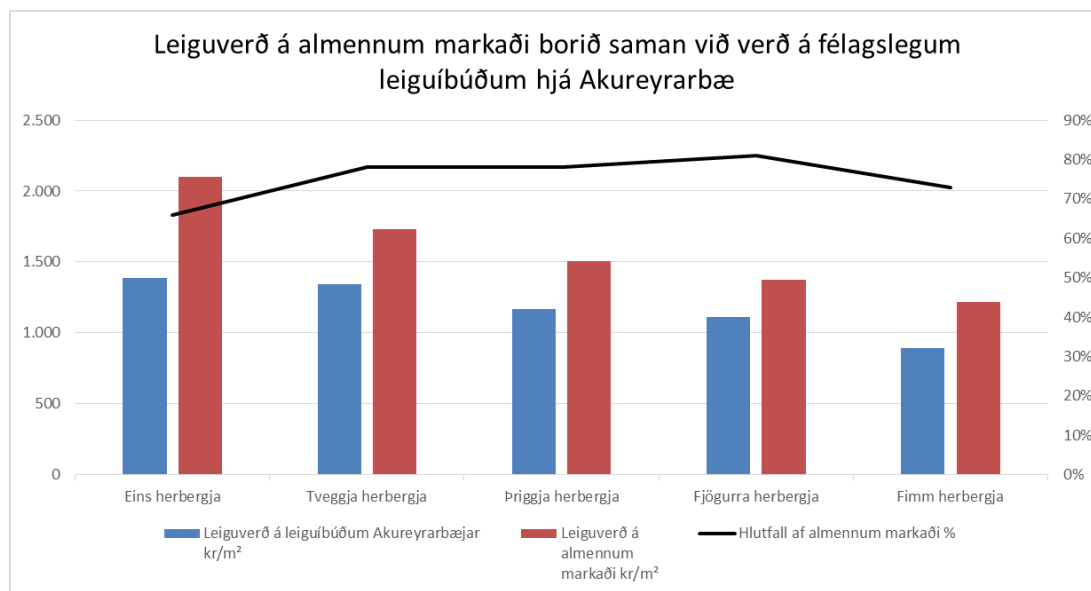
Samkvæmt gjaldskrá fyrir húsnæði Akureyrarbæjar frá 1. júní 2016 er leiguverð ákveðið út frá fjölda herbergja. Leiguverð félagslegra íbúða tekur breytingum eftir neysluvísitölu og er grunnvísitala 433,7 stig.

### Gjaldskrá félagslegs húsnæðis Akureyrarbæjar frá 1. júní 2016:

Tegund húsnæðis	Leiguverð pr. mánuð
Almenn íbúð, 2ja herbergja	84.625 kr.
Almenn íbúð, 3ja herbergja	94.909 kr.
Almenn íbúð, 4ra herbergja	108.957 kr.
Almenn íbúð, 5 herbergja	139.963 kr.
Einbýlishús, sér útbúið fyrir fatlaða	154.540 kr.
Stúdíóíbúð í þjónustukjarna	76.162 kr.
Herbergi með baði í þjónustukjarna	55.007 kr.
Herbergi í þjónustukjarna	38.081 kr.
Íbúðir Grímsey	73.122 kr.
Hrísey íbúðir í Hlein	39.808 kr.
Almenn íbúð, 2ja herbergja, í Hrísey	51.141 kr.
Almenn íbúð, 3ja herbergja, í Hrísey	61.125 kr.
Einbýlishús í Hrísey	76.373 kr.

Tafla 1: Gjaldskrá félagslegs húsnæðis, eftir stærðum húsnæðis.

Til að bera saman leiguverð á almennum markaði við gjaldskrá leiguíbúða var leitað í Þjóðskrá. Þar er haldið utan um leiguverð fyrir allt landið. Samanburðurinn er sýndur í Mynd 4, þar sem fram kemur að fyrir tveggja, þriggja og fjögurra herbergja félagslegar íbúðir er leiguverð um 80% af markaðsleigu ársins 2015.



Mynd 4: Leiguverð félagslegra íbúða borið saman við húsaleigu á almennum markaði.

### 4.3 Tekju- og eignamörk félagslegar leiguíbúðir

Tekju- og eignamörk vegna útleigu á félagslegum leiguíbúðum eru byggð á 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og 22., 23., og 24. gr. reglugerðar 1042/2013 um lánveitingar íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum og sbr. breytingu í reglugerð 147/2015. Upphæðir breytast árlega í janúar ár hvert og taka mið af breytingu á neysluvísitölu. Eignamörk eru kr. 4.665.000.- m.v. janúar 2016 og miðast við heildareign að frádregnum heildarskuldum samkvæmt síðasta staðfesta skattframtali.

Umsækjandi um félagslega leiguíbúð hjá Akureyrarbæ þarf að standast kröfur um tekjumörk miðað við meðaltal árstekna þriggja síðustu skattframtala. Liggja það ekki fyrir skal miða við núverandi tekjur skv. staðgreiðsluyfirliti síðustu 12 mánaða. Miðað er við stofn til útreiknings tekjuskatts og útsvars. Skattframtöl þurfa að hafa sætt álagningu. Upplýsingar um núverandi tekjur, þ.e. tekjur sl. 12 mánaða skulu alltaf liggja fyrir og liggja til grundvallar mati á umsókn.

Tekjumörk eftir barnafjölda m.v. janúar 2016 eru sem hér segir:

	Félagslegar íbúðir	
	Árstekjur	Mánaðartekjur
Einstaklingur	3.353.823	279.485
Einstaklingur með eitt barn	3.915.269	326.272
Einstaklingur með tvö börn	4.476.715	373.060
Einstaklingur með þrjú börn	5.038.161	419.847
Einstaklingur með fjögur börn	5.599.608	466.634
Einstaklingur með fimm börn	6.161.054	513.421
Hjón/sambúðarfólk	4.696.540	391.378
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	5.257.986	438.166
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	5.819.432	484.953
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	6.380.878	531.740
Hjón/sambúðarfólk með fjögur börn	6.942.325	578.527
Hjón/sambúðarfólk með fimm börn	7.503.771	625.314
Fyrir hvert barn	561.446	46.787

Tafla 2: Tekjumörk fyrir umsókn um félagslegar íbúðir.

#### 4.4 Greining á biðlista eftir félagslegum íbúðum hjá Akureyrarbæ

Biðlisti eftir félagslegum leiguíbúðum hefur lítið breyst frá árinu 2012 ef horft er til fjölda umsækjanda, nema hvað biðlisti og flutningslisti eftir tveggja herbergja íbúð hefur lengst úr um 80 einstaklingum í um 100 á árinu 2016. Biðtími eftir íbúð og fjöldi umsókna kemur fram í töflu 3. Biðtími eftir tveggja herbergja íbúð er lengstur, áætlaður um fjögur ár. Biðtími eftir þriggja herbergja íbúð er stytur um 1,5 ár en lengstur eftir stærri íbúðum eða allt að fimm árum. Eftirspurn eftir félagslegum leiguíbúðum er ávallt mikil þar sem leiga er nokkuð undir markaðsverði. Eins má nefna að leiga hjá Akureyrarbæ er til lengri tíma og leigutakar vita að hverju þeir ganga.

Stærð íbúðar	Nýjar	Flutningur	Samtals	Biðtími áætlaður
Tveggja herbergja	83	17	100	4
Þriggja herbergja	29	0	29	1,5
Fjögurra herbergja	23	4	27	2
Fimm herbergja	7	6	13	3-5 ár
	142	27	169	

Tafla 3: Áætlaður biðtími eftir félagslegu leiguhúsnæði 30.09.2016

Biðlistinn eftir félagslegu húsnæði er einnig greindur eftir þörf einstaklinga fyrir þjónustu. Auk þess að styðjast við biðlista húsnæðisdeildar voru teknir með einstaklingar af biðlista búsetudeildar. Að auki var farið yfir þörf þeirra sem eru nú á lista búsetudeildar sem þegar eru með húsnæði og eru í þörf fyrir breytingar. Fjöldi í bið er síðan borin saman við sambærilegar tölur frá 2014 sem eru í sviga fyrir aftan.

Í bið eftir tveggja herbergja íbúð eru 100 (91) einstaklingar, þar af 41 (33) sem ekki flokkast með sérþarfir.

Í bið eftir 3ja herbergja íbúð eru 29 (17) fjölskyldur. 27 (25) fjölskyldur eru í bið eftir 4ra herbergja íbúðum og 13 (5) eftir fimm herbergja íbúðum eða stærri. Sjaldgæft er að einstaklingar með sérþarfir sæki um stærri íbúðir, en þess eru þó dæmi. Þá er helst um að ræða fjölskyldur fatlaðra barna.

Starfsmenn Fjölskyldusviðs og Búsetusviðs hafa sett fram mati á þörf fyrir félagslegar leiguíbúðir. Umsækjendum er raðað upp í níu hópa:

##### 1) Almennar íbúðir.

Biðlisti eftir almennum íbúðum er lengstur eftir tveggja herbergja íbúðum en á honum eru um 100 manns. Biðtími eftir tveggja herbergja íbúð er áætlaður um fjögur ár. Eins er biðtími langur eftir stærri íbúðum þar sem einungis eru til í kerfinu átta fimm herbergja íbúðir sem ætlaðar eru fyrir fjölskyldur með þrjú börn og fleiri. Eins má nefna að þessar fjölskyldur eru oft með þunga framfærslubyrði og því mikilvægt að fundi verði lausn á vanda þeirra. Ef horft er til biðlista þá er þörfin brýnust á tveggja herbergja listanum og eins vantar íbúðir sem eru stærri en fjögurra herbergja.

##### 2) 60 ára og eldri.

Fjöldi 60 ára og eldri á biðlista eru 16 (14) í dag. Af þeim eru 9 (3) sem eru orðnir 67 ára og eldri. Fjölgun frá 2014 er ekki mikil en þó eru fleiri sem tilheyra eldri hópnum. Akureyrarbær rekur 25 íbúðir sem sérstaklegar er ætlað eldri borgurum. Mannfjöldaspá gerir ráð fyrir mikilli fjölgun aldraðra á komandi árum. Ekki er þörf á fjölgun íbúða fyrir eldri borgara að sinni.

### 3) Vægur geðrænn vandi/vægur fíknivandi.

Í þessum hóp nú eru 5 (16) með vægan geðrænan vanda. 2014 var hópurinn mun stærri en þeir einstaklingar hafa flestir fengið einhverja úrlausn sinna mála. Tveir á þessum lista eru á áfangaheimili og einn er einnig á biðlista eftir áfangaheimili.

### 4) Alvarlegur geðrænn vandi/alvarlegur fíknivandi.

Í þessum hópi eru 6 (10) einstaklingar. Þrír þeirra þurfa búsetu með þjónustu eða íbúð í þjónustukjarna fyrir geðfatlaða. Hinir þrír geta ekki verið í almennri leiguíbúð vegna fíknivanda. Á hverjum tíma koma upp vandamál tengd fíklum sem eru í almennum leiguíbúðum og í einhverjum tilfellum þarf að færa leigjendur til vegna þessa. Þegar horft er á þá sem eru nú þegar í sértæku húsnæði vegna fíknivanda þá eru tveir einstaklingar sem þurfa að búa í sér húsum þar sem þeir rekast illa í nábýli við annað fólk. Síðastliðin ár hefur verið viðvarandi þörf fyrir slíkt úrræði.

### 5) Fólk með væga fötlun

Um er að ræða 13 (19) einstaklinga sem þurfa félagslegt húsnæði og þjónustu, flestir minna en 10 tíma á viku. Sumir hafa verið lengi á biðlista.

### 6) Fólk með miðlungs fötlun.

Í þessum hópi er 10 (6) einstaklingar sem þurfa umtalsverða þjónustu og innlit eða jafnvel næturvakt. Meðal þeirra er einn sem er þegar í þjónustukjarna en hefur sótt um flutning. Gera þarf ráð fyrir fjölgun ungs fólks á umsækjendalistanum. Þrír einstaklinganna á núverandi biðlista eru í brýnni þörf fyrir búsetuúrræði á næstu 12-18 mánuðum.

### 7) Mikið fatlað fólk.

Í hópnum eru 8 (5) einstaklingar með mikla stuðningsþörf, þar af einn sem ekki er með lögheimili á svæðinu. Einn er þegar í þjónustukjarna en hefur óskað eftir flutningi. Fjórir eru mjög ungir með miklar þjónustuþarfir og þurfa búsetu innan tveggja ára. Vitað er um a.m.k. tvö ungmenni til viðbótar sem eru í svipaðir stöðu en það ungir að ekki er hægt að sækja um fyrir þau. Þetta unga fólk er í mikilli skammtímaþjónustu og foreldrar langþreyttir.

### 8) Breytingar á herbergjasambýlum. Um er að ræða Snægil 1, Hafnarstræti 16 og Jörvabyggð.

16 einstaklingar búa í þremur herbergjasambýlum á vegum Akureyrarbæjar. Afar brýnt er að byggja þjónustukjarna fyrir íbúa sambýlisins í Jörvfabyggð sem búa við ófullnægjandi aðstaður. Stefnt hefur verið að því að leggja herbergjasambýli af, en aðstaða í Hafnarstræti 16 og í Snægili 1 er betri en í Jörvabyggð og því ekki eins brýnt að bregðast við. Til eru á teikningu hugmyndir að breytingum á Hafnarstræti 16.

### 9) Áfangaheimili fyrir fólk með geðraskanir

Á áfangaheimilinu í Hamratúni 2 eru fimm íbúðir. Lítil hreyfing hefur verið þar í þó nokkurn tíma en það hefur verið að breytast síðustu mánuði. Á biðlista eru nú 10 einstaklingar. Þar af eru sex einstaklingar heimilislausir. Hluti hópsins býr heima hjá foreldrum.

## 4.5 Spá um framtíðarþörf félagslegra íbúða

Til að átta sig á þörf fyrir félagslegar íbúðir næstu fimm árin var skoðaður fjöldi umsækjanda á biðlista, biðtími og fjöldi íbúða sem er til ráðstöfunar. Umsækjendum er skipt upp í þjónustuhópna og teknir eru saman flokkur 3 til 7 þegar áætlunin er sett niður. Spá um framtíðarþörf fyrir félagslegar leiguíbúðir er sýnd í Töflu 4.

Hópur	Þjónustuhópur	Sérstök þjónustupörf	Sérþarfir	Biðlisti	Fjöldi íbúða 2016	Hlutfall biðlisti/ íbúðir	Fjölgun íbúða	Fjöldi íbúða 2021	Þrýn þörf	ÁR 2017	ÁR 2018	ÁR 2019	ÁR 2020	ÁR 2021	Helld
1	Almennar íbúðir	Engin	Nei												
	2 ja herbergja			85	75	0,9	30	105		5	5	5	6	9	30
	3 ja herbergja			29	83	2,9	0	83							0
	4 ja herbergja			27	50	1,9	0	50							0
	5-6 herbergja			13	8	0,6	4	12	2	1	1	1	1		4
2	Aldraðir	Misjafnt	Já	15	25	1,7	0	25							0
3	Vægur geðrænn eða fíknivandi	Lítill	Já	5			2					2			2
4	Alvarlegur geðrænn eða fíknivandi	Miðlungs	Já	6			4		2	2			2		4
5	Fólk með væga fötlun	Lítill	Já	13			6						6		6
6	Fólk með miðlungs fötlun*	Miðlungs	Já	10			6		3		3		3		6
7	Mikið fatlað fólk*	Mikil	Já	8			12		6		6		6		12
	Þjónustuhópar 3-7 teknir saman			42	67	1,6	30	97	11	2	9	2	17	0	30
8	Sambýlum breytt í íbúðir	Mikil	Já	16	16		16	16	6	6		6		4	16
9	Áfangheimili fyrir fólk með geðraskanir	Mikil	Já	10	5	0,5	6	11						6	6
					329		86	399	19	14	15	14	24	19	86

\*Gera þarf ráð fyrir fjölgun vegna ungmenna sem ekki eru á biðlista en munu bættast á hann þegar þau ná umsóknaraldri eða þegar aðstæður krefjast þess.

Tafla 4: Spá um framtíðarþörf fyrir félagslegt húsnæði eftir þjónustuhópum.

Ef fyrst eru skoðaðar almennar íbúðir, flokkur 1, kemur fram í upplýsingum frá húsnæðisdeild að biðtíminn er lengstur eftir minnstu og stærstu íbúðunum. Reiknað er út hlutfall milli þess fjölda sem er með umsókn á biðlista og upp í þá tölu er deilt með fjölda félagslegar íbúða í þeim flokki. Hlutfallið er lægst fyrir þessa tvo hópa eða undir einum, sem eru minnstu og stærstu fjölskyldurnar og þörfin þar því mest fyrir fjölgun íbúðanna. Það er í samræmi við biðtíma umsækjenda. Lagt er til að íbúðum verði fjölgað í þeim flokkum.

Samkvæmt upplýsingum sem fyrir liggja er ekki þörf á að fjölga íbúðum fyrir aldraða að svo stöddu. Taka þarf ákvörðun um hvernig íbúðir í raðhúsunum í Hlíð verða nýttar í framtíðinni, en þær gætu hentað sem félagslegar leiguíbúðir. Ákvörðun um fjölgun tveggja herbergja íbúða tengist ákvörðun um nýtingu raðhúsunum í Hlíð. Möguleiki er að nýta íbúðirnar sem félagslegar leiguíbúðir fyrir eldri borgara eða aðra sem þurfa á félagslegu húsnæði að halda.

Þjónustuflokkurinn 3 til 7 er tekinn saman. Hér er um að ræða hóp sem er með mjög ólíkar þarfir en flestir þurfa þó einhverja þjónustu. Hvað snýr að húsnæði eru flestir með sérþarfir að einhverju tagi, sumir þurfa íbúðir sérhannaðar fyrir fatlaða, aðrir þurfa íbúðir með sameiginlegu rými og eins er hluti hópsins sem þrífst ekki í húsnæði með öðrum og þurfa því einhverskonar sérþýli.

Bygging þjónustukjarna fyrir íbúa sambýlisins í Jörvabyggð er sett í forgang, sem og bygging annars búsetukjarna fyrir fólk með mikla þjónustupörf. Breytingar á herbergjasambýlunum við Hafnarstræti og Snægil í íbúðasambýli eru taldar minna brýnar en engu að síður er lagt til að þeim verði lokið árið 2021.

Rekið er eitt áfangheimili fyrir sex einstaklinga með geðfötlun. Á biðlista eru 10 einstaklingar í mismikilli þörf fyrir úrræðið. Lagt er til að byggt verði áfangheimili á næstu árum, en hugsanlega er hægt að vinna á biðlistum ef önnur búsetuúrræði eru til reiðu fyrir þá sem hægt er að útskrifa af áfangheimili.

Eins má nefna að samningstími endurleigðra íbúða er að renna út fyrir sjö íbúðir um mitt ár 2017, þrjár íbúðir í september 2018 og sjö íbúðir í lok árs 2020. Huga þarf að framlengingu leigusamninga eða finna aðra lausn fyrir íbúana í tíma. Hér er um að ræða 17 íbúðir. Taka þarf tillit til þess ef íbúðir fást ekki framleigðar í spá um framtíðarþörf.

## 5 Staðan á húsnæðismarkaði á Akureyri

### 5.1 Framboð og eftirspurn, íbúáþróun, íbúðaþróun

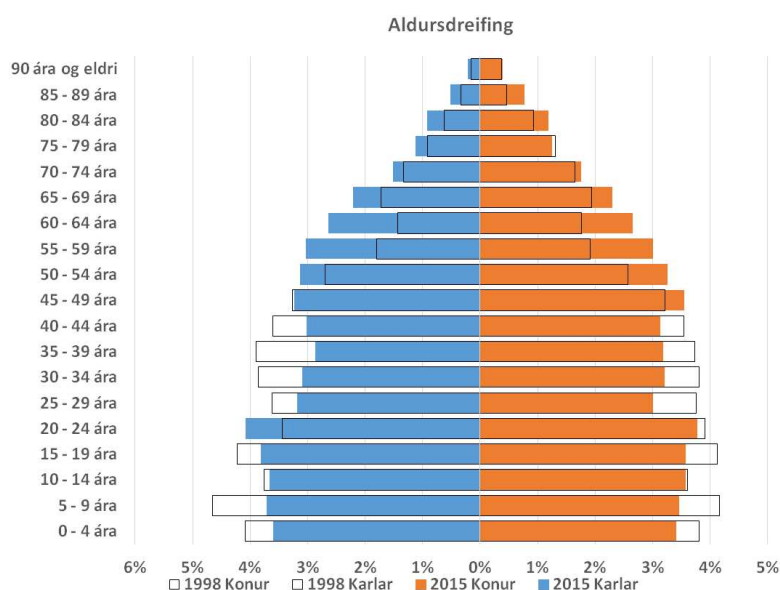
Framboð íbúða á leigumarkaði hefur aukist á síðastliðnum fimm árum. Hlutfallið af leiguíbúðum er um 22% af íbúðum á landinu<sup>1</sup>. Í drögum að greinargerð með endurskoðun aðalskipulags Akureyrar kemur m.a. eftirfarandi fram í kaflanum um mannfjölda og húsnæðismál:

*“Þann 1. janúar 2016 var íbúafjöldi á Akureyri 18.041 manns, Hrísey og Grímsey ekki þar með taldar. Íbúum hafði þá fjölgað um 19,5% að meðaltali um 1,08% á ári síðan 1998. Fjölgunin var nokkuð stöðug á því tímabili, ýmist örlítið meiri eða örlítið minni, en frávik aldrei mikil. Miðað við að þessi þróun haldist óbreytt má gera ráð fyrir að íbúar Akureyrarkjarnans gæti orðið um 21 þúsund árið 2030. Þróun síðustu ára hefur þó verið hægari, og síðustu 5 ár hefur íbúum aðeins fjölgað um rúm 0,6% á ári. Miðað við það yrði íbúafjöldi nálægt 19.600 í lok skipulagstímabilsins 2030.*

*Á landinu öllu fjölgaði íbúum á tímabilinu um 21,6% eða um 1,14% að meðaltali á ári. Á tímabilinu fjölgaði íbúum höfuðborgarsvæðisins um 29,8%, en íbúum utan þess um 10,3%. Íbúafjölgun Akureyrar er því örlítið undir landsmeðaltali, og telur fjölgun á höfuðborgarsvæðinu þar mest, en langt yfir fjölgun á landsbyggðinni utan höfuðborgarsvæðisins. Af þessu má draga þá ályktun að Akureyri standi föstum fótum sem öflugt vaxtarsvæði utan höfuðborgarsvæðisins.*

*Þegar litið er á aldurshópa á Akureyri er fjölgun íbúa mjög ójöfn.*

*Í aldersþýramídanum hér að neðan sést samanburður á hlutfallslegum fjölda árganga af heildarfjölda Akureyringa árin 1998 og 2015. Hlutfallsleg fækkun er í aldurshópnum 0-19 ára, körlum hefur fjölgað hlutfallslega en konum fækkað örlítið í aldurshópnum 20-24 ára. Hugsanlega má skýra fjölgun og stöðugleika í þessum aldurshópi miðað við aðliggjandi aldurshópa að hluta til með fjölgun nemenda í Háskólanum á Akureyri. Báðum kynjum fækkað hlutfallslega í aldurshópnum 25-44 ára, en báðum kynjum fjölgað hlutfallslega í aldurshópum þar fyrir ofan, og mest í hópnum 50-69 ára. Við mat á íbúðaþörf og dreifingu verður litið til þessa þátta, sem gefa vísbendingu um að þörf verði á íbúðum fyrir eldri borgara, en hugsanlega muni draga úr hraða uppbyggingar íbúða fyrir yngra fólk.*



**Stöplarit 1:** Samanburður á hlutfallslegum fjölda árganga af heildarfjölda Akureyringa árin 1998 og 2015.

<sup>1</sup> Capacent, 2016, bls. 5

Sé þetta skoðað nánar sést að aldurshópurinn 0-19 ára er hlutfallslega tiltölulega fjölmennur, 5.165 manns árið 2016. Í honum hefur fækkað hlutfallslega síðan 1998. Þá taldi hann rúm 32% íbúa, en árið 2016 tæp 29% íbúa, og hafði fjölgunin verið um 6% eða 0,3% á ári. Eldri árgangar þessa aldurshóps gætu verið á leið inn á íbúðamarkaðinn, lauslega áætlað um 3.600 manns. Fjölgun á skipulagstímabilinu gæti verið um 200 manns.

### **3.3.3 Þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði**

Miðað við niðurstöður í kafla 3.3.1 er líklegt að íbúum Akureyrar fjölgi frá 1.600 til 3.000 á skipulagstímabilinu. Ef miðað er við íbúafjölda á íbúð 2016, þ.e. 2.7 íb/íb, væri þörfin fyrir nýjar íbúðir á bilinu frá tæplega 600 til rúmlega 1.100, eða frá 40 upp í 85 íbúðir á ári. Breytt búsetumynstur kallar einnig á reglulega endurskoðun. Í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er til dæmis reiknað með að fjöldi íbúa á íbúð lækki niður í 2,4 fram til ársins 2024. Miðað við það mætti áætla háspá um íbúðarþörf sem 1250 á skipulagstímabilinu, eða 95 íbúðir á ári. Við þetta kann að bætast einhver aukning á húsnæði í eigu utanbæjarfólks sem hefur þar sumardvöl, og húsnæði sem byggð er til útleigu.

Ekki er talin teljandi þörf fyrir nýtt húsnæði í Hrísey og Grímsey umfram það sem eldra skipulag gerir ráð fyrir. Þó má gera ráð fyrir að nokkuð af húsnæði sé í eigu fólks sem hefur þar sumardvöl eða leigir til ferðamanna.

### **3.3.4 Aldursdreifing fyrir nýtt húsnæði**

Miðað við tölurnar hér að ofan gætu um 3.600 manns í hópnum 20-49 ára komið inn á húsnæðismarkaðinn á skipulagstímabilinu fram til 2030, en 3.300 manns yfirgefið hópinn. Fjölgun í þeim hópi væri þá um 300. Stór hluti þessa hóps þyrfti eigið húsnæði á tímabilinu. Aldurshópurinn 50-69 ára er sem fyrr segir ekki mjög virkur á húsnæðismarkaði, þar sem flestir í þeim hópi hafa þegar eignast sitt eigið húsnæði. Þar sem líklegt er að fjölga muni í þeim hópi verður að reikna þá fjölgun vegna aðflutnings úr öðrum landshlutum eða erlendis frá. Fjölgunin gæti verið um 800 manns, sem þá þurfa eigið húsnæði. Loks er hópurinn 70+, en hugsanlegt er að í honum fjölgi um 1.200 manns.

Augljóst er að enginn þessara hópa leysir húsnæðisþörf sína algjörlega með kaupum á eldra húsnæði, en erfitt er að spá um hver skiptingin verður milli hópanna hvað varðar nýtt húsnæði. Þar sem íbúar Akureyrar eru hlutfallslega að eldast er þó auglóst að huga þarf að nýjum íbúðum fyrir eldri borgara. Mikið af eldra fólki býr í of stóru húsnæði og vill hugsanlega minnka við sig, en getur ekki þar sem nýrra og minna húsnæði er hlutfallslega dýrara en eldra húsnæði sem það býr í. Bygging fyrir eldri borgara á hóflegu verði gæti losað ódýrt eldra húsnæði sem hentar yngra fólki með stærri fjölskyldur og minnkað með því þörfina að byggja nýtt húsnæði fyrir það. Það er virkur þáttur í þéttingu byggðar.

Með því að byggja fyrir eldri borgara mætti stuðla að vellíðan og betri heilsu þeirra og minnka álag á stofnanir sem veita þjónustu við þá, t.d. öldrunarheimili o.fl. Staðsetning nálægt miðbænum er mikilvæg, þar sem nálægð við verslanir, veitingastaði, þjónustu og bæjarlíf almennt er nauðsynleg. Þar má nefna Akureyrarvöll, sem lagt er til að verði miðbæjarsvæði.

Aldurshópurinn 20-49 ára er einnig hlutfallslega fjölmennur, 7.039 manns árið 2016. Einnig hefur fækkað hlutfallslega í honum síðan 1998. Þá taldi hann tæp 44% íbúa, en árið 2016 aðeins 39% íbúa. Fjölgunin síðan 1998 hafði verið tæp 7% eða 0,4% á ári. Þetta er sá aldurshópur sem líklegastur er til að byggja eða fjárfesta í nýju húsnæði. Líklegt er að á skipulagstímabilinu fram til 2030 muni um 3.300 manns úr aldurshópnum færast yfir í næsta aldursflokk.

Aldurshópurinn 50-69 ára var hlutfallslega ekki jafn fjölmennur og hinir, 4.065 manns árið 2016. Þar hefur fjölgunin verið langmest síðan 1998. Það ár taldi hann tæp 16% íbúa, en árið 2016 tæp



23% íbúa. Fjölgunin síðan 1998 hefur verið 71% eða 3,9% á ári. Þetta er sá aldurshópur sem er líklegur til að eiga sitt húsnæði og ekki hafa mikil áhrif á íbúðamarkaðinn. Líklegt er að á skipulagstímabilinu fram til 2030 muni um 2.800 manns úr aldurshópnum færast yfir í næsta aldursflokk.

Aldurshópurinn 70+ er tiltölulega fámennur, 1.772 manns árið 2016. Einnig hefur fjölgað mikið í honum. Árið 1998 taldi hann rúm 8% íbúanna, enn 2016 tæp 10%. Fjölgunin síðan 1998 hafði verið 43% eða 2,4% á ári. Þetta er sá hópur sem koma mun inn á markaðinn fyrir íbúðir ætlaðar eldri borgurum. Á skipulagstímabilinu fram til 2030 munu um 1600 úr hópnum ná 85 ára aldri, líklegt verður að telja að það nálgist þá tölu sem yfirgefa muni hópinn á því tímabili.”

Niðurstaða Capacent í greiningu á húsnæðismarkaði er að þörf fyrir íbúðarhúsnæði geti verið um 125 íbúðir á ári auk 20-36 íbúða til að mæta fjölgun ferðamanna og íbúðagistingu vegna þeirra. Þetta er nokkru hærra en gert er ráð fyrir í endurskoðun aðalskipulagsins. Á undanförunum 20 árum hafa verið 114 fullgerðar íbúðir á Akureyri en miklar sveiflur hafa verið á tímabilinu. Árin 1995 -2003 voru fullgerðar íbúðir undir meðaltali tímabilsins. Tímabilið þar á eftir 2004-2008 var fullgerðar íbúðir langt yfir 20 að meðaltali og síðan frá 2009 hafa fullgerðar íbúðir verið undir langtíma meðaltali. Árin 2016 og 2017 stefnir í að fullgerðar íbúðir verði talsvert yfir 20 ára meðaltalinu og raunar metur Capacent það svo að til skamms tíma hafi verið byggt umfram þörf á undanförunum árum eða alls 157-173 íbúðir<sup>2</sup>. Niðurstöðuna byggir Capacent á tölum þjóðskrár yfir skráðar íbúðir og byggingarstig. Nokkrir þættir benda til þess að ályktun ráðgjafanna eigi ekki fyllilega við rök að styðjast.

Væru forsendur Capacent réttar mætti búast við verðfalli á markaði en reyndin er að fasteignaverð hefur að jafnaði hækkað um 2% á ári. Meðalverð fasteigna lækkaði hratt á árunum 2006-2011 í kjölfar mikillar hækkunar árin á undan, en hefur farið hækkandi síðan<sup>3</sup>.

Væru forsendurnar réttar mætti einnig búast við að stórir aðilar á byggingarmarkaði ættu umtalsvert magn íbúða sem væru tilbúnar til sölu. Þegar íbúðaeign þeirra aðila sem eiga 10 íbúðir eða meira er skoðuð kemur í ljós að aðeins 78 íbúðir eru í eigu byggingarfyrirtækja. Þar af eru 24 skráðar fullbúnar (byggingarstig 7) en 54 eru skráðar í byggingu á mismunandi byggingarstigum<sup>4</sup>. Flestar íbúðanna eru í eigu aðila sem leigja út íbúðir, s.s. Akureyrarbæjar, Félagsstofnunar stúdenta og Heimavalla, og Búfesti hsf. sem selur búseturétt.

Það háa verð sem er á íbúðum á leigumarkaði bendir einnig til að eftirspurn sé umtalsvert umfram framboð, þótt vissulega kunni að vera mismunandi ástand á markaði eftir stærð og staðsetningu. Ásókn í litlar búseturéttaríbúðir hjá Búfesti hsf. þegar þær eru auglýstar bendir í sömu átt<sup>5</sup>.

## 5.2 Spá um þörf fyrir almennar leiguíbúðir

Ef gert er ráð fyrir að þörf fyrir nýjar íbúðir á næstu árum verði 80-150 á ári, (lág og háspá) til að mæta fjölgun íbúa og ferðamannagistingu í íbúðum og stefnt væri að því að leiguíbúðir yrðu um 20% af nýjum íbúðum þarf um 16- 30 íbúðir í almenna leiguíbúðakerfinu. Sé þeim hluta skipt upp eftir því sem má kalla sértækt félagslegt húsnæði sbr. kafla 4.5, sjá töflu 4. og leiguíbúðir byggðar skv. lögum um almennar íbúðir er þörf fyrir 2-15 (skv. lág eða háspá) almennar leiguíbúðir íbúðir árlega næstu 5 árin,

<sup>2</sup> Capacent, 2016, bls. 6.

<sup>3</sup> Capacent, 2016, bls. 11.

<sup>4</sup> Upplýsingar úr fasteignskrá þjóðskrár Íslands.

<sup>5</sup> Benedikt Sigurðarson

verði hægt að fjölga sértækum leiguíbúðum sbr. töflu 4 eins og þar er gert ráð fyrir á árunum 2017 - 2021.

Lagt er til að 10% af nýjum íbúðum verði byggðar sem almennar leiguíbúðir eða u.þ.b. 10 á ári að meðaltali.

## 5.2 Tekju- og eignamörk almennar leiguíbúðir

Til að geta sótt um almennar leiguíbúðir mega tekjur væntanlegs leigutaka ekki vera yfir meðaltekjum í tveimur lægstu tekjufimmtungunum en ekki má segja íbúum upp leigunni þó að tekjur heimilisins fari yfir hámarkið síðar. Þetta getur því hentað vel þeim sem búa við háan húsnæðiskostnað og þurfa að komast í öruggt húsnæði til að geta lagt til hliðar og safnað fyrir útborgun á íbúð en jafnframt henta almennar leiguíbúðir þeim sem einfaldlega vilja hagkvæman langtímavalkost á leigumarkaði.

Tekjumörkin fyrir einstakling í almennum leiguíbúðum eru í dag 395.750 kr. í mánaðartekjur en þegar um er að ræða hjón eða par í sambúð eru mörkin 554.083 kr. Fyrir hvert barn hækka mörkin um 98.917 kr. á mánuði. Þannig eru tekjumörkin fyrir einstakling með tvö börn 593.583 kr. fyrir hjón eða sambúðarfólk með tvö börn 751.917 kr. og fyrir hjón eða sambúðarfólk með fjögur börn 949.750 kr. Ný tekjumörk verða gefin út árlega. Tafla 5 sýnir að tekjumörk eru um 40 til 70 % hærri fyrir almennar leiguíbúðir en fyrir félagslegar.

Eignamörk eru kr. 5.126.000- en eru kr. 4.665.000- fyrir félagslegar íbúðir.

	Leiguheimili		Félagslegar íbúðir		Hlutfall
	Árstekjur	Mánaðartekjur	Árstekjur	Mánaðartekjur	
Einstaklingur	4.749.000	395.750	3.358.823	279.902	141%
Einstaklingur með eitt barn	5.936.000	494.667	3.915.269	326.272	152%
Einstaklingur með tvö börn	7.123.000	593.583	4.476.715	373.060	159%
Einstaklingur með þrjú börn	8.310.000	692.500	5.038.161	419.847	165%
Einstaklingur með fjögur börn	9.497.000	791.417	5.599.608	466.634	170%
Hjón/sambúðarfólk	6.649.000	554.083	4.696.540	391.378	142%
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	7.836.000	653.000	5.257.986	438.166	149%
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	9.023.000	751.917	5.819.432	484.953	155%
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	10.210.000	850.833	6.380.878	531.740	160%
Hjón/sambúðarfólk með 4 börn	11.397.000	949.750	6.942.325	578.527	164%
Fyrir hvert barn	1.187.000	98.917	561.446	46.787	211%

Tafla 5 Tekjumörk fyrir leiguheimili og samanburður við tekjumörk fyrir félagslegar íbúðir.

## 6 Breytingar í húsnæðismálum

### 6.1 Breytingar framundan og áhrif þeirra

Mikil vinna hefur að undanförunu farið fram á vegum ríkisins með það að markmiði að endurskipuleggja fyrirkomulag húsnæðismála í landinu. 2. júní 2016 voru samþykkt á Alþingi Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016 og í sama mánuði sett reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir. Ennfremur voru á sama tíma samþykkt lög um húsnæðisbætur nr. 75/2016 og lög um breytingu á húsaleigulögum, nr. 36/1994, með síðari breytingum. Hinn 31. maí 2016 var síðan undirritað samkomulag um endurskoðaða verka- og kostnaðarskiptingu milli ríkis og sveitarfélaga vegna breytinga á fyrirkomulagi húsnæðisstuðnings við leigjendur og leiðbeinandi reglur velferðarráðuneytisins um sérstakan húsnæðisstuðning og úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis sveitarfélaga.

### 6.2 Almennar húsaleigubætur

Ný lög um húsnæðisbætur l.nr. 145/2016 taka gildi 1. janúar 2017. Markmið laga um húsnæðisbætur er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með húsnæðisbótum vegna íbúðarhúsnæðis. Fjárhæðir húsnæðisbóta hækka frá því sem nú er í lögum um almennar húsaleigubætur ásamt því að veruleg breyting verður hvernig þær verða ákvarðaðar. Hætt verður að miða bætur við einstaklinga/fjölskyldur og fjölda barna sérstaklega. Heldur verður farið að miða við fjölda heimilismanna, þ.e. alla sem búa í hinu leigða leiguhúsnæði.

Fjöldi heimilismanna	Stuðull	Grunnfjárhæð húsnæðisbóta á ári	Frítekjumark m.v. árstekjur
1	1	372.000	3.100.000
2	1,3225806	492.000	4.100.000
3	1,5483871	576.000	4.800.000
4	1,6774194	624.000	5.200.000

Óskertar húsnæðisbætur einstaklings munu nema 31.000 krónum á mánuði á nýju ári skv. hinum nýju lögum í stað 22.000 króna skv. núverandi lögum. Við útreikning húsnæðisbóta skal lækka grunnfjárhæðir um 9% af samanlögðum árstekjum heimilismanna 18 ára og eldri umfram frítekjumarkið.

Samkvæmt lögnum skal ríkið (Vinnuálastofnun) annast framkvæmd almenns húsnæðisstuðnings við leigjendur og kostnaður greiðist úr ríkissjóði. Almennu húsaleigubæturnar eru því að fara frá Akureyrarbæ um áramót til Vinnuálastofnunar á Sauðárkróki.

Í eftirfarandi töflu má hvernig almennar húsaleigubætur skiptust eftir atvinnustöðu og fjölskyldugerð á árinu 2015. Heildarfjöldi þeirra sem nutu almennra húsaleigubóta var 1.004 á árinu 2015. Það stefnir í álíka fjölda á árinu 2016. Heildarfjárhæð almennra húsaleigubóta á árinu 2015 var 291 milljón króna. Á árinu 2016 stefnir á að fjárhæðin verði 275 milljónir króna.

Almennar húsaleigubætur						
Atvinnustaða	Gift/samb. með börn	Gift/samb. án barna	Einstæðir foreldrar	Einhleypar konur	Einhleypir karlar	Samtals
Í atvinnu	61	11	135	74	56	<b>337</b>
Atvinnulaus	5	4	24	11	10	<b>54</b>
Öryrkjar	13	11	80	102	119	<b>325</b>
Ellilífeyrisþegar	0	13	0	29	23	<b>65</b>
Heimavinnandi	0	0	1	0	0	<b>1</b>
Nemar	18	22	23	95	64	<b>222</b>
Samtals	<b>97</b>	<b>61</b>	<b>263</b>	<b>311</b>	<b>272</b>	<b>1.004</b>

Rétt er að geta þess að hluti þeirra sem njóta húsaleigubóta búa ekki á Akureyri þótt lögheimili þeirra sé þar. Þetta á einkum við um námsmenn.

### 6.3 Sérstakur húsnæðisstuðningur

Þann 1. janúar taka gildi breytingar á lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 þar sem kveðið er á um að sveitarfélög skulu annast greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings og bera kostnað vegna hans. Þannig er verið að lögfesta sérstakan húsnæðisstuðning sem verkefni sveitarfélaga en áður voru sérstakar húsaleigubætur valkvæðar. Önnur helstu nýmæli eru greiðsla húsnæðisstuðnings til foreldra eða forsjáraðila 15 – 17 ára barna sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum án tillits til tekna og eigna foreldra eða forsjáraðila.

Sveitarfélögum er skylt að veita sérstakan húsnæðisstuðning í samræmi við nánari reglur sem þau skulu setja sér og leiðbeinandi reglur um framkvæmd sérstaks húsnæðisstuðnings sveitarfélaga ásamt viðmiðunarfjárhæðum sem ráðherra mun setja. Samkvæmt fyrirbyggjandi drögum má húsnæðisstuðningur ekki fara yfir 75% af húsnæðiskostnaði vegna leigunnar.

Velferðarráð hefur samþykkt tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning á grundvelli ofangreindrar lagabreytingar og draga að leiðbeinandi reglum um sérstakan húsnæðisstuðning (sjá fylgiskjal 1). Í reglunum er miðað við að við mat á umsóknum fari fram mat á félagslegum aðstæðum umsækjanda og að sérstakur húsnæðisstuðningur sé 90% af almennum húsnæðisstuðningi, þó þannig að samanlagður almennur og sérstakur húsnæðisstuðningur fari ekki yfir annað tveggja viðmiða 60% af húsnæðiskostnaði vegna viðkomandi húsnæðis eða kr. 82.000,-. Sérstakur húsnæðisstuðningur til foreldra eða forsjáraðila 15–17 ára barna sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum hér á landi vegna náms fjarri lögheimili er jafnframt takmarkaður við 60% af leigufjárhæð.

#### 6.3.1 Sérstakar húsaleigubætur

Um þriðjungur sveitarfélaga á Íslandi hefur boðið uppá sérstakar húsaleigubætur, sem fram að þessu hafa verið valkvæðar, þ.á.m. Akureyrarkaupstaður. Sérstakar húsaleigubætur hafa verið greiddar til þeirra sem leigja á almennum markaði og uppfylla reglur um úthlutun leiguíbúða Akureyrarbæjar ásamt því að hafa átt lögheimili á Akureyri síðastliðna 12 mánuði.

Á árinu 2015 voru greiddar 65 milljónir að meðaltali til 416 einstaklinga á mánuði. Á móti 63,6 millj. 2014. Aukning á milli ára er 2,2% og fjölgun bótaþega er 4,5% á milli ára, voru að meðaltali 398 árið 2014. Meðaltal bótaupphæðar var tæpar 13.023 kr. á mánuði á umsækjanda. Samtals fengu 506 einstaklingar sérstakar húsaleigubætur á öllu árinu 2015. Á árinu 2016 stefnir í að sérstakar húsaleigubætur verði greiddar til 450 einstaklinga og fjárhæðin verði um 68 milljónir króna.

Skipting umsækjenda um sérstakar húsaleigubætur eftir atvinnustöðu og fjölskyldugerð í lok árs 2015 var sem hér segir:

### Sérstakar húsaleigubætur

Atvinnustaða	Gift/samb. með börn	Gift/samb án barna	Einstæðir foreldrar	Einhleypar konur	Einhleypir karlar	Samtals
Í atvinnu	3	2	65	11	8	<b>89</b>
Atvinnulaus	1	3	18	8	3	<b>33</b>
Öryrkjar	7	7	69	74	77	<b>234</b>
Ellilífeyrisþegar	0	4	0	23	19	<b>46</b>
Heimavinnandi	0	0	1	0	0	<b>1</b>
Nemar	1	0	5	0	1	<b>7</b>
Samtals	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>158</b>	<b>116</b>	<b>108</b>	<b>410</b>

## 6.4 Stofnframlög

Stofnframlög eru nýtt form á opinberum húsnæðisstuðningi og eru veitt til kaupa eða bygginga á almennum íbúðum. Stofnframlög eru veitt annars vegar af hálfu ríkisins og hins vegar af hálfu sveitarfélaga, á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Stofnframlag ríkisins veitir íbúðarlánasjóður eftir atvikum, sem beint framlag eða í formi vaxtaniðurgreiðslna til aðila sem jafnframt fá stofnframlag frá sveitarfélagi.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi íbúðarhúsnæði til leigu. Stofnframlögum er ætlað að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna.

Stofnframlög eru veitt sveitarfélögum eða húsnæðisfélögum, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, á grundvelli umsókna. Umsækjandi þarf að uppfylla ákveðin skilyrði sem sett eru fram í reglum viðkomandi sveitarfélags og Íbúðalánasjóðs um stofnframlög. Umsækjandi sækir um stofnframlag hjá Íbúðarlánasjóði og hjá því sveitarfélagi þar sem íbúðirnar eru eða verða staðsettar. Forsenda fyrir veitingu stofnframlags sveitarfélags er m.a. að umsækjanda verði jafnframt veitt stofnframlag ríkisins.

Stofnframlag sveitarfélagsins er 12% af stofnvirði íbúðarhúsnæðis og er innt af hendi á eftirfarandi formi:

1. Bein fjárveiting úr sveitarsjóði eða sjóði í B- hluta
2. Framsal lóðarréttinda ef við á
3. Aflétting lögbundinna gjalda, svo sem gatnagerðargjalds

Mögulegt er að blanda saman ofangreindum formum til þess að stofnframlög nái 12%. Ef form stofnframlagsins reiknast hærra en 12% þá eignast sveitarfélagið tilkall til mismunarins hjá viðtakanda stofnframlagsins. Þá er sveitarfélögum einnig heimilt að veita 4% viðbótarframlag á svæðum þar sem bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnun á almennum lánamarkaði.

Í 11. Grein laganna stendur um stofnframlög ríkisins:

*„Stofnframlag ríkisins skal nema 18% af stofnvirði almennrar íbúðar. Sé endanlegt stofnvirði hærra en umsókn gerði ráð fyrir skal þó miða við áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn.*

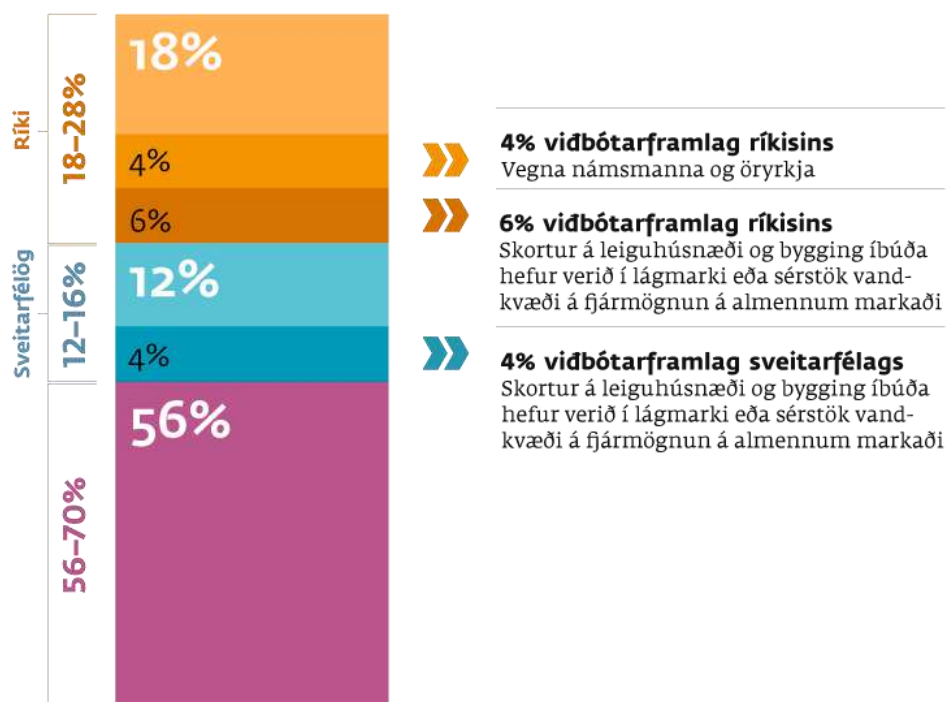
Stofnframlagið felst annaðhvort í beinu framlagi eða niðurgreiðslu vaxta af láni vegna byggingar eða kaupa á almennri íbúð.

Heimilt er að veita allt að fjögurra prósentustiga viðbótarframlag frá ríkinu vegna íbúðarhúsnæðis á vegum sveitarfélaga og vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum.

Heimilt er að veita allt að sex prósentustiga viðbótarframlag frá ríkinu vegna íbúða á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnun á almennum markaði. Íbúðalánasjóður getur óskað umsagnar

Byggðastofnunar við mat á slíkum aðstæðum.“

Við afgreiðslu laganna á Alþingi virðist hafa verið gengið út frá því, að sveitarfélagi sé heimilt en ekki skylt, að mæta 4% viðbótarframlagi ríkis með allt að 4% viðbót af sinni hálfu vegna íbúðarhúsnæðis sem ætlað er námsmönnum eða öryrkjum<sup>6</sup>.



Mynd 5: Skipting framlaga (af vef Íbúðalánasjóðs<sup>7</sup>)

Eins og sjá má á mynd 5 geta stofnframlög vegna almennra íbúða samkvæmt lögunum numið 30-44% af áætluðu stofnverði íbúðar. Hámarksframlög væru veitt vegna íbúða fyrir námsmenn og/eða öryrkja á svæðum þar sem skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki eða þar sem sérstök vandkvæði eru á fjármögnun á almennum markaði. Þar sem þær aðstæður eru ekki fyrir hendi á Akureyri má gera ráð fyrir að hámarksframlög til húsbygginga í bænum yrðu 34%, þ.a. 12% frá Akureyrarkaupstað.

## 6.5 Reglur um stofnframlög

Verkefnahópurinn hefur gert tillögu að reglum um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir og reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og

<sup>6</sup><http://www.samband.is/verkefningur/felagstjonusta/husnaedismal/husnaedisbaetur-og-husnaedisstudningur/spurt-og-svarad/#stofnframlag>

<sup>7</sup> <http://ils.is/logadilar/stofnframlag/>

almennar íbúðir. Er þar m.a. fjallað um auglýsingar um stofnframlög, hvað skuli koma fram í umsókn, hvaða gögn skuli fylgja umsókn, mat á umsóknum og afgreiðslu þeirra (sjá fylgiskjal 2). Reglurnar voru samþykktar á fundi bæjarstjórnar þann 17. janúar 2017.

## 6.6 Fjármögnun sérstaks húsnæðisstuðnings og stofnframlaga

Í samkomulagi um endurskoðaða verka- og kostnaðarskiptingu milli ríkis og sveitarfélaga vegna breytinga á fyrirkomulagi húsnæðisstuðnings við leigjendur, frá 31. maí 2016<sup>8</sup>, er gert ráð fyrir að breyting á kostnaðarskiptingu vegna yfirtöku ríkisins á greiðslu almenns húsnæðisstuðnings skapi fjárhagslegt svigrúm hjá sveitarfélögum sem nýta megi til að standa undir kostnaði vegna stofnframlaga og sérstaks húsnæðisstuðnings. Að þremur árum liðnum frá því að breytingarnar á húsnæðiskerfinu taka gildi skal fara fram mat á verkefninu, þ.á.m. hvernig þetta svigrúm hefur verið nýtt. Af ákvæðinu um mat á nýtingu fjárhagslegs svigrúms má ráða að verði svigrúmið ekki nýtt að fullu til þessara verkefna megi búast við endurskoðun á tekjuskiptingu ríkis og sveitarfélaga. Samkomulagið gildir í þrjú ár frá gildistöku laga um almennan húsnæðisstuðning og skal þá endurskoðað.

Á árinu 2016 varði Akureyrarkaupstaður um 122 m.kr. til greiðslu almennra og sérstakra húsaleigubóta umfram endurgreiðslur úr ríkissjóði, sem er því það fjárhagslega svigrúm sem um ræðir. Árin 2015 og 2015 var fjárhæðin um 120 m.kr. Hafa ber í huga að fjárhæðin þarf að standa undir launakostnaði vegna úthlutunar og stofnframlögum, auk greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings. Í áætlun ársins 2017 er gert ráð fyrir um 102 mkr. til greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings og um 15 m.kr. í stofnframlög.

### Húsaleigubætur og framlög Jöfnunarsjóðs 2014-2016

	2014	2015	2016
Almennar húsaleigubætur	302.911.427	289.180.718	277.000.000
Framlög vegna almennra hlb.	-207.877.464	-194.714.470	-182.820.000
Sérstakar húsaleigubætur	63.206.806	64.837.564	69.000.000
Framlög vegna sérstakra hlb.	-38.367.269	-38.835.341	-41.400.000
<b>Samtals:</b>	<b>119.873.500</b>	<b>120.468.471</b>	<b>121.780.000</b>

<sup>8</sup><https://www.velferdarraduneyti.is/media/frettir2016/Samkomulag-rikis-og-sveitarfelaga-um-husnaedisstudning-2016.pdf>

## **Reglur Akureyrarbæjar um sérstakan húsnæðisstuðning**

### **1. kafli**

#### **Almenn ákvæði**

##### **1. gr.**

#### **Markmið**

Sérstakur húsnæðisstuðningur er fjárstuðningur til greiðslu á húsaleigu umfram húsnæðisbætur sem veittar eru á grundvelli laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016. Sérstakur húsnæðisstuðningur er veittur á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og byggir á meginreglum þeirra laga. Sérstakan húsnæðisstuðning skal ætíð veita í samhengi við félagslega ráðgjöf og eftir atvikum, í samhengi við fjárhagsaðstoð til framfærslu.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er ætlaður þeim einstaklingum og fjölskyldum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði eða eru með íþyngjandi húsnæðiskostnað sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði og félagslegra aðstæðna.

##### **2. gr.**

#### **Samspil við önnur stuðningsform**

Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélaga er veittur að teknu tilliti til annarra stuðningsforma. Sérstakur húsnæðisstuðningur kemur til viðbótar húsnæðisbótum samkvæmt lögum nr. 75/2016. Leiði mat skv. 2. gr. til þeirrar niðurstöðu að önnur stuðningsform nægi ekki til þess að tryggja húsnæðisöryggi og sýni að umsækjandi (einstaklingur eða fjölskylda) geti ekki staðið undir húsnæðiskostnaði kemur til veitingar á sérstökum húsnæðisstuðningi.

### **II. kafli**

#### **Umsókn og skilyrði fyrir greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings**

##### **3. gr.**

#### **Umsóknir um sérstakan húsnæðisstuðning**

Fjölskyldusvið Akureyrarbæjar annast móttöku og afgreiðslu umsókna um sérstakan húsnæðisstuðning. Umsókn skal vera skrifleg á sérstöku eyðublaði og undirrituð af öllum heimilismönnum, 18 ára og eldri, til staðfestingar á þeim upplýsingum sem þar koma fram. Með umsókn skulu fylgja öll nauðsynleg gögn. Við undirritun umsóknar veitir umsækjandi og aðrir heimilismenn, 18 ára og eldri, fjölskyldusviði heimild til að afla upplýsinga frá opinberum aðilum, svo sem Vinnumálastofnun, skattyfirvöldum, Þjóðskrá Íslands, Lánasjóði íslenskra námsmanna og sýslumönnum. Sama gildir um heimild til að afla upplýsinga frá öðrum aðilum, svo sem viðurkenndum menntastofnunum innan hins almenna menntakerfis og leigusólum íbúðarhúsnæðis, sem nauðsynlegar eru við afgreiðslu umsóknar. Hið sama á við um öflun nauðsynlegra upplýsinga frá sambærilegum aðilum erlendis þegar við á.

Hafi umbeðin gögn ekki borist 45 dögum frá umsóknardegi er umsókn um sérstakan húsnæðisstuðning synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum ef töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.



4. gr.

**Skilyrði fyrir samþykki umsóknar**

Eftirfarandi eru skilyrði fyrir því að umsókn um sérstakan húsnæðisstuðning teljist gild og verði tekin til afgreiðslu:

1. Að umsækjandi hafi fengið samþykkaða umsókn um húsnæðisbætur á grundvelli laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.
2. Að umsækjandi sé orðinn 18 ára á umsóknardegi og eigi lögheimili í sveitarfélaginu þegar sótt er um.
3. Að samningur, eða tilboð um samning, liggi fyrir um afnot af íbúðarhúsnæði sem er staðsett í sveitarfélaginu.
4. Að félagsleg staða umsækjanda og fjölskyldu hans sé metin samkvæmt viðmiðum 5. gr. Að öllu jöfnu skal miða við að umsækjandi fái 6 stig þar af að lágmarki 2 stig hvað varðar félagslegar aðstæður. Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn þátt í hverjum flokki.
5. Að samanlagðar tekjur umsækjanda og annarra heimilismanna, 18. ára og eldri, séu undir efri mörkum skv. viðmiðum 8. gr.
6. Að samanlagðar eignir umsækjanda og annarra heimilismanna, 18 ára og eldri, á næstliðnu ári séu ekki hærri en samkvæmt viðmiðum 9. gr.

5. gr.

**Viðmiðanir vegna mats á félagslegum aðstæðum**

Mat á félagslegum aðstæðum umsækjenda fer að meginstefnu eftir sömu sjónarmiðum og þegar önnur aðstoð er veitt á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga. Við matið er stuðst við matsviðmið fyrir sérstakan húsnæðisstuðning.

6. gr.

**Undanþágur**

Beiðni um undanþágu frá skilyrðum í 4. gr. skal vera skrifleg og rökstudd. Dæmi um ástæðu vegna beiðni um undanþágu vegna 4. liðar getur t.d. verið vegna náms fjarri lögheimili eða vegna veikinda. Fjölskyldusvið úrskurðar um undanþágur.

**III. Kafli**

**Fjárhæð og greiðsla sérstaks húsnæðisstuðnings**

7. gr.

**Viðmiðunarfjárhæðir við útreikning**

Fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings skal vera ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. sem hlutaðeigandi umsækjandi fær í húsnæðisbætur skv. ákvörðun þar um fái hann greiddar 900 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning.

Fjárhæð húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings skv. ákvörðunum þar um er lögð saman og fæst með því heildarfjárhæð. Þessi heildarfjárhæð getur aldrei farið yfir 60% af húsnæðiskostnaði vegna viðkomandi íbúðarhúsnæðis.

Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geta aldrei numið hærri fjárhæð en 82.000 kr.

Með húsnæðiskostnaði í reglum þessum er átt við þann hluta leigufjárhæðar sem greiddur er fyrir afnot af húsnæði sbr. 2. mgr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.

8. gr.

#### Viðmiðunarfjárhæðir vegna mats á áhrifum tekna

Við útreikning sérstaks húsnæðisstuðnings má miða við neðangreind tekjumörk miðað við fjölda heimilismanna. Tekjur undir neðri tekjumörkum skerða ekki rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings. Sérstakur húsnæðisstuðningur fellur niður við efri tekjumörk í hverju tilfelli en skerðist hlutfallslega upp að því marki.

Með tekjum þessum er átt við allar tekjur samkvæmt 11. kafla laga um tekjuskatt nr. 90/2003, sbr. og 3. mgr. 17. gr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.

Fjöldi heimilismanna	Neðri tekjumörk á ári	Efri tekjumörk á ári	Neðri tekjumörk á mánuði	Efri tekjumörk á mánuði
1	3.100.000	3.875.000	258.333	322.917
2	4.100.000	5.125.000	341.667	427.083
3	4.800.000	6.000.000	400.000	500.000
4 eða fleiri	5.200.000	6.500.000	433.333	541.667

9. gr.

#### Viðmiðunarfjárhæðir vegna mats á áhrifum eigna

Við útreikning sérstaks húsnæðisstuðnings má miða við að samanlagðar eignir umsækjanda og annarra heimilismanna nemi ekki hærri fjárhæð en 5.126.000 kr. í lok næstliðins árs.

10. gr.

#### Greiðsla sérstaks húsnæðisstuðnings

Skilyrði þess að umsækjandi fái greiddan sérstakan húsnæðisstuðning er að hann fái einnig greiddar húsnæðisbætur á grundvelli laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.

Sérstakur húsnæðisstuðningur greiðist umsækjanda í fyrstu viku hvers almanaksmánaðar. Stuðningurinn er greiddur eftir á fyrir leigutíma undanfarandi almanaksmánaðar eða hluta úr almanaksmánuði, hefjist leigutími síðar en fyrsta dag almanaksmánaðar eða ljúki fyrir síðasta dag almanaksmánaðar. Samningur sem kann að vera í gildi milli umsækjanda og leigusala eða þriðja aðila um fyrirframgreiðslu húsnæðiskostnaðar breytir engu hér um.

Fjölskyldusviði er heimilt að greiða sérstakan húsnæðisstuðning til leigusala samkvæmt skriflegri beiðni umsækjanda.

Sérstakur húsnæðisstuðningur skal falla niður frá og með næstu mánaðamótum eftir að skilyrði reglna þessara eru ekki lengur uppfyllt. Í þeim tilfellum skal tilkynna umsækjanda án ástæðulauss dráttar að fyrirhugað sé að fella niður greiðslur og upplýsa um hvaða ástæður liggja að baki þeirri ákvörðun. Sérstakur húsnæðisstuðningur skal þó falla niður frá og með þeim degi þegar leigusamningur fellur úr gildi.

11. gr.

#### Frestun greiðslna

Þegar um er að ræða frestun á greiðslu húsnæðisbóta frá Vinnumálastofnun skal Fjölskyldusviði fresta greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings þar til greiðsla húsnæðisbóta fer fram hjá

Vinumálastofnun. Jafnframt er heimilt að fresta greiðslu sérstaks húsnæðisstuðnings þó að greiðsla húsnæðisbóta hafi farið fram enda séu ríkar málefnalegar ástæður fyrir því. Í framangreindum tilfellum skal tilkynna umsækjanda án ástæðulauss dráttar að fyrirhugað sé að fresta greiðslu.

#### **IV. kafli**

##### **Sérstakur húsnæðisstuðningur vegna 15-17 ára barna**

12. gr.

##### **Sérstakur húsnæðisstuðningur vegna 15-17 ára barna**

Veita skal sérstakan húsnæðisstuðning til foreldra eða forsjáraðila 15–17 ára barna sem leigja herbergi á heimavist eða námsgörðum hér á landi vegna náms fjarri lögheimili. Sérstakur húsnæðisstuðningur skal vera óháður tekjum og eignum foreldra eða forsjáraðila og nemur 60% af leigufjárhæð. Með umsókn um slíkan stuðning skal leggja fram húsaleigusamning og staðfestingu á námi barns.

Ákvæði 4.-9. gr. reglna þessara gilda ekki um sérstakan húsnæðisstuðning vegna 15-17 ára barna.

#### **V. kafli**

##### **Endurnýjun umsóknar, upplýsingaskylda og endurskoðun ákvörðunar**

13. gr.

##### **Endurnýjun umsóknar**

Umsóknir um sérstakan húsnæðisstuðning skulu endurnýjaðar á 12 mánaða fresti. Endurnýjun skal vera skrifleg og fylgja nauðsynleg gögn. Við endurnýjun skal kanna hvort skilyrðum 4. gr. er fullnægt.

14. gr.

##### **Breytingar á aðstæðum umsækjanda**

Umsækjandi skal upplýsa fjölskyldusvið um breytingar sem verða á aðstæðum hans og áhrif sem kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þörf á sérstökum húsnæðisstuðningi.

15. gr.

##### **Leiðrétting á sérstökum húsnæðisstuðningi**

Hafi fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings verið hærri en umsækjandi átti rétt til á tilteknu tímabili ber honum að endurgreiða þá fjárhæð sem ofgreidd var.

Hafi fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings verið lægri en umsækjandi átti tilkall til á tilteknu tímabili ber fjölskyldusviði að greiða þá fjárhæð sem vangreidd var.

16. gr.

##### **Endurskoðun**

Rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings má endurskoða hvenær sem er og endurreikna fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings þannig að upphæð greiðslu verði í samræmi við þær breytingar sem orðið hafa á aðstæðum umsækjanda og/eða annarra heimilismanna.

## **VI. kafli Málsmeðferð.**

17. gr.

### **Könnun á aðstæðum**

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn um sérstakan húsnæðisstuðning hefur borist.

Fjölskyldusvið skal taka ákvörðun í máli svo fljótt sem unnt er og sjá jafnframt til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin.

18. gr.

### **Samvinna við umsækjanda**

Öflun gagna og upplýsinga skal unnin í samvinnu við umsækjanda. Við meðferð umsóknar og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er, að öðrum kosti umboðsmann hans ef við á. Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

19. gr.

### **Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum**

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi sínu er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi.

Umsækjandi á rétt á að kynna sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum.

20. gr.

### **Leiðbeiningar til umsækjanda**

Við afgreiðslu umsóknar skal starfsmaður bjóða umsækjanda félagslega og fjárhagslega ráðgjöf og veita upplýsingar og leiðbeiningar um réttindi sem hann kann að eiga annars staðar.

21. gr.

### **Rangar eða villandi upplýsingar**

Sérstakur húsnæðisstuðningur sem veittur er á grundvelli rangra eða villandi upplýsinga af hálfu umsækjanda er endurkræfur með sama hætti og gildir um fjárhagsaðstoð sbr. 23. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi stöðvast afgreiðsla umsóknarinnar á meðan notanda er gefið tækifæri á að leiðrétta eða bæta úr annmörkum.

22. gr.

### **Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum**

Sviðsstjóri fjölskyldusviðs eða starfsmenn í umboði hans taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum.

23. gr.

### **Kynning á ákvörðun um sérstakan húsnæðisstuðning og áfrýjunarréttur**

Kynna skal niðurstöðu umsóknar svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað í heild eða að hluta skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem ákvörðun er rökstudd með skýrum hætti með vísan

til laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og reglna sveitarfélagsins um sérstakan húsnæðisstuðning og kynna honum um leið rétt hans til áfrýjunar til velferðarráðs Akureyrar.

24. gr.

#### **Málskotsréttur og endurupptaka máls**

Telji umsækjandi á rétt sinn hallað skv. reglum þessum er honum heimilt að vísa ákvörðun hlutaðeigandi starfsmanna til velferðarráðs innan 4 vikna frá því honum barst vitneskja um ákvörðun. Velferðarráð skal fjalla um umsókn og taka ákvörðun svo fljótt sem unnt er. Umsækjandi getur skotið ákvörðun velferðarráðs til Úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun velferðarráðs.

25. gr.

#### **Endurupptaka máls**

Umsækjandi getur óskað þess að mál sé tekið til meðferðar á ný ef afgreiðsla velferðarráðs á umsókn hans hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til bæjarráðs, innan 3ja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Meti bæjarráð að lagaleg skilyrði séu fyrir hendi er erindi um endurupptöku vísað til velferðarráðs til málsmeðferðar. Efnisatriði máls skulu ekki lögð fyrir bæjarráð.

#### **Gildistaka**

Reglur þessar taka gildi 1. janúar 2017 og falla þá úr gildi reglur um sérstakar húsnæðisbætur á Akureyri frá 23. júní 2009 með síðari breytingum.

Samþykkt í velferðarráði 11.janúar 2017

Samþykkt í bæjarstjórn 17.janúar 2017

## Matsviðmið fyrir sérstakan húsnæðisstuðning

<b>Staða umsækjanda</b>	<b>Stig</b>
Staða umsækjanda er önnur en getið er hér að neðan	0
Örorkulífeyrisþegi með 75% örorkumat	2
Ellilífeyrisþegi	2
Framfærsla vegna langvarandi atvinnuleysis eða óvinnufærni	2
Þung framfærslubyrði, a.m.k. 3 börn undir 18 ára aldri	2
Þung framfærslubyrði, a.m.k. 4 börn undir 18 ára aldri	3
<b>Húsnæðisstaða</b>	
Er með húsnæði. Húsaleiga er minna en 20% af heildartekjum heimilisins	0
Er með húsnæði. Húsnæðiskostnaður er íþyngjandi, húsaleiga er meira en 20% af heildartekjum heimilisins	1
Er með húsnæði. Húsnæðiskostnaður er verulega íþyngjandi, húsaleiga er meira en 30% af heildartekjum heimilisins	2
Óöruggt húsnæði, þ.e. gistir hjá vinum og/eða ættingjum	2
Heilsuspillandi húsnæði samkvæmt mati heilbrigðiseftirlits eða húsnæði er sannanlega óíbúðarhæft af öðrum ástæðum og veruleg vandkvæði eru bundin við að finna nýtt húsnæði	4
<b>Félagslegar aðstæður umsækjanda</b>	
Aðstæður umsækjanda eru betri en getið er hér að neðan	0
Umsækjandi glímir við félagslegan vanda og hefur fengið umfangsmikinn stuðning félagsþjónustu, annan en fjárhagslegan, á undanförunum 12 mánuðum	2
Málefni barns hefur verið í umfangsmikilli vinnslu félagsþjónustu á undanförunum 24 mánuðum þar sem barnið hefur bæði fengið aðstoð á grundvelli félags- og skólþjónustu eða mál þess verið til meðferðar hjá barnavernd	4
Umsækjandi glímir við fjölþættan vanda og hefur fengið umfangsmikinn stuðning, annan en fjárhagslegan, að lágmarki í 24 mánuði	4
Umsækjandi glímir við alvarleg langvinn veikindi sem hafa veruleg áhrif á fjárhags- og húsnæðisstöðu samkvæmt faglegu mati félagsráðgjafa	4



## Reglur Akureyrarkaupstaðar um stofnframlög

### 1. gr.

#### *Markmið og gildissvið*

Reglur þessar taka til veitingar stofnframlaga Akureyrarkaupstaðar til byggingar á leiguíbúðum samkvæmt lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir auk reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

Markmið með veitingu stofnframlaga er að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga, sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. 10. gr. laga um almennar íbúðir<sup>1</sup>, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda.

Veitingu stofnframlaga er ætlað að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda.

Til að ná þessum markmiðum skal lögð sérstök áhersla á að fjölga leiguíbúðum sem uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir.

### 2. gr.

#### *Ábyrgð og verkaskipting*

Bæjarráð staðfestir reglur Akureyrarbæjar um stofnframlög, ákveður fjármagn til úthlutunar og staðfestir veitingu einstakra stofnframlaga, enda séu fjárheimildir fyrir þeim.

Bæjarstjóri ber ábyrgð á móttöku og afgreiðslu umsókna.

Sérstök matsnefnd skipuð fulltrúum umhverfis- og mannvirkjasviðs, fjölskyldusviðs, búsetusviðs og fjármálasviðs fer yfir umsóknir og gerir tillögu til bæjarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 555/2016 og reglna þessara.

### 3. gr.

#### *Skilyrði til umsækjenda*

Umsækjendur þurfa að hafa uppi áform um byggingu eða kaup á íbúðarhúsnæði sem ætlað er leigjendum sem eru undir þeim tekju- og eignamörkum sem tilgreind eru í 10. gr. laga nr. 52/2016 og 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Áformin skulu vera í samræmi við markmið húsnæðisstefnu Akureyrarbæjar og samræmast húsnæðisáætlun sveitarfélagsins með tilliti til þarfar fyrir leiguhúsnæði og uppbyggingu þess á hverjum tíma.

### 4. gr.

#### *Skilyrði til umsækjenda*

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinna aðila sbr. 1. og 2. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir:

---

<sup>1</sup> Við gildistöku laganna árið 2016 skulu árstekjur leigjenda almennra íbúða við upphaf leigu ekki nema hærri fjárhæð en 4.749.000 kr. fyrir hvern einstakling en 6.649.000 kr. fyrir hjón og sambúðarfólk. Við þá fjárhæð bætast 1.187.000 kr. fyrir hvert barn eða ungmenni að 20 ára aldri sem býr á heimilinu. Fjárhæðirnar eru endurskoðaðar árlega.



- a) Húsnæðissjálfsseignarstofnana.
- b) Lögaðila sem eru alfarið í eigu sveitarfélaga og Akureyrarkaupstaður er aðili að.
- c) Lögaðila sem starfandi voru fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði skv. þágildandi 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.
- d) Annarra lögaðila sem ráðherra hefur heimilað að verði veitt stofnframlag enda séu þeir ekki reknir í hagnaðarskygni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Uppfylli umsækjandi ekki framangreind skilyrði skal umsókn hafnað.

### 5. gr.

#### *Umsókn um stofnframlag*

Akureyrarkaupstaður auglýsir eftir umsóknum um stofnframlög þegar ástæða þykir til. Umsókn sem berst eftir að umsóknarfrestur rennur út verður ekki tekin til umfjöllunar.

Í umsókn um stofnframlög skal koma fram:

1. Hver umsækjandi er og stofnendur umsækjenda ásamt staðfestingu ráðherra eða sjálfsseignarstofnunarstjórnar á félaginu eftir því sem við á.
2. Fjöldi, gerð, staðsetning og stærð íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa.
3. Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við úthlutun íbúða/val á leigjendum.
4. Framkvæmdaráætlun og framkvæmdatími ef við á.
5. Áætlað stofnvirði þeirra íbúða sem fyrirhugað er að byggja eða kaupa með nákvæmri sundurliðun, staðfest af þar til bærum sérfræðingi ef við á.
6. Greinargerð um þörf á leiguhúsnæði fyrir þann hóp sem húsnæðinu er ætlað að þjóna m.t.t. stærðar, gerðar og staðsetningar þess og hvernig áform umsækjanda um fyrirhugaðar byggingar eða kaup á almennum íbúðum taka mið af þörfinni með hliðsjón af húsnæðisáætlun sveitarfélagsins.
7. Hvort sótt er um viðbótarframlag skv. 18. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
8. Annað það sem nauðsynlegt er til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Með umsókn skulu jafnframt eftirfarandi gögn lögð fram:

- a) Greinargerð um umsækjanda og eftir atvikum samþykktir og síðasti ársreikningur umsækjanda.
- b) Staðfesting langtímafjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og fjárhæð og hlutfall af stofnkostnaði og staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
- c) Viðskiptaáætlun ásamt greinargerð sem gefa glögga mynd af afkomu, efnahag, fjárfestingahreyfingum og fjármögnunarhreyfingum verkefnisins sem og ráðstöfun eigna og sjóða bæði á framkvæmdatíma og vegna reksturs íbúðanna, þ.m.t. viðhaldsframkvæmda, til skemmri og lengri tíma. Í greinargerð skal vera:
  - i) Greinargóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld, þ.m.t. upplýsingar um leiguverð íbúða og áætlanir um þróun þess.





- ii) Greinargóð lýsing á aðferðinni sem umsækjandi hyggst beita við ákvörðun leiguverðs íbúðanna í upphafi og til lengri tíma.
  - iii) Greinargerð um hvort og hvernig hönnun, hagkvæmar aðferðir og hugvitssamlegar lausnir við íbúðabyggingar eru nýttar í því skyni að lækka byggingar- og/eða rekstrarkostnað.
  - iv) Rökstuðningur fyrir mati á viðhaldspörf íbúðanna sem birtist í viðskiptaáætlun, bæði reglulegu viðhaldi og meiriháttar endurbótum.
  - v) Greinargerð um innri og ytri áhættuþætti verkefnisins á framkvæmdatíma, á fyrstu rekstrarárum og til lengri tíma og hvernig umsækjandi hyggst bregðast við mögulegum frávikum frá viðskiptaáætlun.
- d) Kaupsamningur, áætlanir um endurbætur og verksamningur ef við á.
  - e) Vilyrði um lóð eða staðfesting á eignarhaldi á lóð þegar það á við.
  - f) Skilalýsing með uppráttum af tegundum íbúða og lýsingum á sameign og bílastæðum þegar það á við.
  - g) Staðfesting skipulagsfulltrúa á því að áform umsækjanda séu í samræmi við gildandi skipulag þegar það á við.
  - h) Upplýsingar um reynslu umsækjanda og/eða stofnaðila/stjórnenda/lykilstarfsmanna af verklegum framkvæmdum, s.s. hvað varðar áætlanagerð, skipulag og utanumhald, af svipaðri gerð og stærðargráðu og sótt er um stofnframlög vegna.
  - i) Upplýsingar um viðeigandi reynslu þeirra aðila sem komu að vinnslu áætlana, s.s. áætlunar um stofnvirði og viðskiptaáætlunar, og þeirra aðila sem eiga að fylgja áætlunum eftir.
  - j) Staðfesting frá viðkomandi yfirvöldum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
  - k) Staðfesting frá lífeyrissjóði/sjóðum um að umsækjandi sé ekki í vanskilum með lífeyrissjóðsigjöld, dagsett innan 30 daga frá umsókn.
  - l) Skriflega yfirlýsingu þess efnis að:
    - i) umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans séu ekki í gjaldþrotaskiptum eða í slitameðferð, hafi fengið heimild til nauðasamninga eða greiðslustöðvunar eða uppfylli skilyrði þess að vera í slíkri meðferð.
    - ii) umsækjandi, forráðamenn og/eða stofnendur hans hafi ekki verið sektaðir eða dæmdir til refsingar með endanlegum dómi fyrir brot í atvinnustarfsemi, s.s. vegna bókhaldsbrot, skattalagabrot o.fl.
  - m) Annað það sem nauðsynlegt er talið til þess að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Akureyrarkaupstaður getur óskað eftir frekari gögnum ef þörf er á til að unnt sé að taka afstöðu til umsóknar.

Heimilt er að synja umsókn hafi nauðsynleg gögn ekki borist innan auglýsts umsóknarfrests eða ef umsækjandi veitir rangar eða villandi upplýsingar.

Heimilt er að veita undanþágu frá því að staðfesting fjármögnunar skv. 2. tölulið 3. mgr. fylgi með umsókn, enda berist staðfestingin í síðasta lagi 14 dögum eftir að umsóknarfrestur rennur út.



Akureyrarkaupstaður áskilur sér rétt til að ganga úr skugga um að veittar upplýsingar séu réttar hjá þar til bærum aðilum.

Hafi umsækjandi verið sakfelldur með endanlegum dómi fyrir mútur, svik, peningabætti eða þátttöku í skipulagðri brotastarfsemi veitir Akureyrarkaupstaður viðkomandi ekki stofnframlag. Sama gildir ef forráðamenn og/eða stofnendur eru í sömu stöðu.

## 6. gr.

### *Skilyrðing stofnframlaga*

Stofnframlag er veitt með því skilyrði að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem um ræðir hafa verið greidd upp, sbr. 5. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016. Endurgreidd stofnframlög skulu nýtt til fjármögnunar á frekari stofnframlögum, enda sé þörf fyrir fleiri almennar íbúðir í sveitarfélaginu, sbr. 4. mgr. 16. gr. laganna.

Áður en umsókn um stofnframlag er samþykkt skal lagt mat á það hvort krefjast skuli aðildar að stjórn og eftir atvikum fulltrúaráði umsækjanda í samræmi við 4. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016.

Heimilt er að setja skilyrði um aðskilnað reksturs þeirra almennu íbúða sem stofnstyrkurinn er veittur til frá öðrum rekstri umsækjanda ef um slíkt er að ræða eða aðgreiningu í bókhaldi. Ákvæði um framkvæmd eftirlits skulu skráð í samning Akureyrarkaupstaðar við umsækjanda.

Heimilt er að binda stofnframlag öðrum skilyrðum til að tryggja að markmið húsnæðisáætlunar Akureyrarkaupstaðar nái fram að ganga með hliðsjón af upplýsingum um umsækjanda og áætlanir hans, enda séu þau málefnaleg og feli ekki í sér mismunun gagnvart öðrum umsækjendum sem sækja um á sama tíma eða við sambærilegar aðstæður..

## 8. gr.

### *Mat á umsóknum*

Við afgreiðslu umsókna skal m.a. lagt mat á eftirfarandi atriði:

1. Hvort umsókn um stofnframlag samræmist ákvæðum laga og reglugerða.
2. Hvort verkefnið rúmist innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Akureyrarkaupstaðar og hvort áhrif veitingar stofnframlaga á rekstur, efnahag og sjóðstreymi sveitarfélagsins sé í samræmi við forsendur áætlunar.
3. Hvort það húsnæði sem á að byggja eða kaupa teljist hagkvæmt og uppfylli þarfir íbúa þannig að ásættanlegt sé.
4. Hvort þörf er á leiguhúsnæði af þeirri stærð og gerð og í því hverfi sem húsnæðið er fyrirhugað fyrir þann hóp sem húsnæðinu er ætlað að þjóna, með hliðsjón af húsnæðisáætlun sveitarfélagsins.
5. Hvort áætlað leiguverð sé í samræmi við greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps.
6. Hvort fjármögnun útgjalda vegna verkefnisins, m.a. vegna framkvæmda, rekstrar, reglulegs viðhalds, endurbóta og endurgreiðslu lána og stofnframlaga, sé traust og hvort fjármögnun hafi verið tryggð með fullnægjandi hætti.
7. Hvort fyrirbyggjandi gögn, s.s. áætlun um stofnvirði, viðskiptaáætlun og áætlað leiguverð, séu traust og raunhæf og hvort líklegt sé að þessar áætlanir gangi eftir þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga og húsnæðisáætlunar Akureyrarkaupstaðar.



8. Hvort umsókn samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir og húsnæðisáætlunar Akureyrarkaupstaðar.

Heimilt er að taka mið af efnahagslegum aðstæðum í samfélaginu og áhrifum byggingarstarfsemi á samfélagið og hagkerfið.

Akureyrarkaupstaður áskilur sér rétt til að hafna öllum umsóknum.

#### **9. gr.**

##### ***Samþykki umsókna***

Ef sótt er um stofnframlag vegna byggingar almennra íbúða á lóð í eigu Akureyrarkaupstaðar skal umsókn um stofnframlag ekki samþykkt fyrr en gengið hefur verið frá úthlutun lóðar.

Þegar ákvörðun hefur verið tekin um veitingu stofnframlaga skal tilkynna umsækjendum um niðurstöðuna. Í samþykki skal greina hvort Akureyrarkaupstaður muni gera kröfu um aðild að stjórn og/eða eftir atvikum fulltrúaráði þess lögaðila sem fær stofnframlagið. Jafnframt skal tilgreint með hvaða hætti stofnframlag verði lagt fram og hvaða skilyrðum stofnframlag er bundið.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Akureyrarkaupstaðar er að Íbúðalánasjóður veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins. Ákvörðun bæjarráðs um veitingu stofnframlags fellur niður án tilkynningar ef umsækjandi leggur ekki inn umsókn hjá Íbúðalánasjóði innan næsta auglýsta umsóknarfrests frá ákvörðun bæjarráðs.

#### **10. gr.**

##### ***Greiðsla gatnagerðargjalds***

Ef umsækjandi sækir um að byggja almennar íbúðir á lóð í eigu Akureyrarkaupstaðar skal viðkomandi greiða gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld skv. almennum reglum þar um.

Akureyrarkaupstaður áskilur sér rétt til að ráðstafa stofnframlagi upp í gatnagerðargjöld og önnur opinber gjöld.

#### **11. gr.**

##### ***Greiðsla stofnframlaga***

Ef skilyrði skv. 4. mgr. 9. gr. er uppfyllt og önnur atriði standa ekki í vegi skal greiða helming stofnframlags sbr. þó 10. gr.

Seinni helming stofnframlags vegna almennrar íbúðar skal greiða þegar íbúð hefur verið leigð út gegn afriti af þinglýstum leigusamningi um íbúðina. Heimilt er að veita undanþágu frá þinglýsingu leigusamnings þegar um er að ræða:

- a) leigu á íbúðarhúsnæði í eigu ríkis, sveitarfélags
- b) félags sem er að öllu leyti í eigu ríkis eða sveitarfélags
- c) leigu námsmanna á herbergi eða íbúð á heimavist eða námsgörðum, sbr. 12. gr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.

#### **12. gr.**

##### ***Kvaðir***

Þinglýsa skal kvöðum á hvert fastanúmer sem hlýtur stofnframlag. Kvaðirnar skulu fela í sér:

- a) Bann við veðsetningu til tryggingar öðrum skuldum en lánum sem upphaflega voru tekin til kaupa eða byggingar á fasteigninni og skuldabréfi til endurgreiðslu stofnframlaga.



- b) Bann við sölu á viðkomandi fasteign nema með leyfi Akureyrarkaupstaðar og Íbúðalánasjóðs.
- c) Kvöð um að fasteignin verði einungis notuð í samræmi við ákvæði laga og reglna um almennar íbúðir nr. 52/2016.
- d) Kvöð um endurgreiðslu skilyrts stofnframlags þegar til endurgreiðslu kemur.

Kvöðum verður ekki aflýst nema með samþykki Akureyrarkaupstaðar.

### **13. gr.**

#### ***Upplýsingar til Íbúðalánasjóðs***

Akureyrarkaupstaður sendir Íbúðalánasjóði upplýsingar um fjölda umsókna um stofnframlög, afgreiðslu þeirra og úthlutanir stofnframlaga.

#### ***Ákvæði til bráðbirgða***

Heimilt er að veita frest til skila á umsóknum á réttu formi og fylgiskjölum skv. 5. grein vegna umsókna um stofnframlög vegna fyrstu úthlutunar Íbúðarlánasjóðs með umsóknarfresti til 15. október 2016.

*Samþykkt á fundi bæjarráðs Akureyrar þann 24. nóvember 2016.*