



Bæjarráð Reykjanesbæjar

Grænásbraut 910
262 Reykjanesbær

Reykjanesbær, 1. apríl 2025
Mál nr. 2025020341

Efni: Félagslegt húsnæði hjá Reykjanesbæ

Svör við fyrirspurnum frá Sjálfstæðisflokknum á bæjarstjórnarfundi 18. mars 2025

Hér fyrir neðan eru samantekin svör við fyrirspurn Sjálfstæðisflokksins á fundi bæjarstjórnar Reykjanesbæjar 18. mars 2025. Að gagnaöflun unnu Hilma H. Sigurðardóttir teymisstjóri virkni- og ráðgjafarteymis, Guðný K. Sch. Sigurbjörnsdóttir þjónustufulltrúi húsnæðismála, Sandra Björt Árnadóttir félagsráðgjafanemi, Pálmar Guðmundsson framkvæmdastjóri Fasteigna Reykjanesbæjar ásamt undirritaðri.

1. Hvað eru margar félagslegar íbúðir í eigu og útleigu á vegum Fasteigna Reykjanesbæjar?

Fasteignir Reykjanesbæjar eiga 230 íbúðir, auk þess sem Reykjanesbær er með átta smáhús til útleigu í félagslega leiguíbúðakerfinu, fjögur sem sveitarfélagið á sjálft og fjögur sem eru leigð á almennum markaði og leigð áfram til þjónustunotenda velferðarsviðs.

2. Hvað eru margar íbúðir í Reykjanesbæ er tilheyra öðrum óhagnaðardrifnum leigufélögum?

Þann 10. janúar 2023 skrifuðu Reykjanesbær og Brynja leigufélag ses. undir viljayfirlýsingu um uppbyggingu á íbúðum fyrir öryrkja í Reykjanesbæ árin 2022 til 2026.

Markmið þeirrar viljayfirlýsingar er að leggja áherslu á fjölgun íbúða fyrir öryrkja í Reykjanesbæ á ofangreindu tímabili og skýra betur ýmsa þætti í samstarfi Reykjanesbæjar og Brynju leigufélags. Þá er það einnig markmið viljayfirlýsingarinnar að báðir aðilar hafi sömu sýn á samstarf milli aðilanna og fjölda þeirra íbúða sem stefnt verður á að taka í notkun á tímabilinu. Lögð er áhersla á félagslega blöndun og er einkum horft til eftirfarandi íbúðategunda:



- a) Stakar íbúðir í stærri fjölbýlishúsum
- b) Minni fjölbýli með góðu aðgengi fyrir fatlaða
- c) Raðhús með góðu aðgengi fyrir fatlaða.

Á árinu 2023 afhenti Brynja leigufélag ses. 7 íbúða raðhús fyrir sértæka búsetu við Stapavelli og á árinu 2025 var stefnt að afhendingu annars raðhúss fyrir sértæka búsetu fyrir fólk með fötlun, en væntanlega mun það verkefni ekki verða tilbúið fyrr en á árinu 2026. Unnið er að því að klára deiliskipulagsferil fyrir fyrirhugað svæði á Ásbrú sem raðhúsið mun rísa á. Auk þessa hefur Brynja leigufélag verið að bæta við eignasafn sitt í sveitarfélaginu íbúðum í dreifðu eignahaldi.

Samkvæmt upplýsingum frá Brynju leigufélagi ses. var Brynja leigufélag með 39 íbúðir í útleigu í sveitarfélaginu 31.12.2024, þ.m.t. sértæku búsetuúrræðin Suðurgötu 19, Seljudal 42-48 og Stapavelli 16-28.

3. Hvernig er staðan, þ.e. fjöldi íbúða, í sambærilegum sveitarfélögum þ.e. Akureyri, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi er varðar óhagnaðardriffin leigufélög ýmist í eigu sveitarfélagsins eða annarra félaga?

Hér fyrir neðan er samantekt úr húsnæðisáætlunum ofangreindra sveitarfélaga sem birtar hafa verið á vef Húsnæðis-og mannvirkjastofnunar. Í sviga fyrir aftan hvert sveitarfélag kemur fram hvort verið er að vísa til húsnæðisáætlunar ársins 2024 eða 2025. Upplýsingar fyrir Reykjanesbæ eru teknar úr húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar sem er til umfjöllunar í bæjarstjórn núna.

Þjónustutegund húsnæðisáætlana sveitarfélaga	Reykjanesbær(2025)	Akureyri(2025)	Garðabær(2025)	Kópavogur(2025)	Hafnarfjörður(2024)	Mosfellssveit(2024)
Leiguibúðir eldri borgara	94	24	2	89	20	53
Námsmannaíbúðir	0	156	0	0	100	0
Félagstegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	215	215	33	334	280	53
Búseturéttaríbúðir	41	283	54	101	81	0
Almennar leiguibúðir fyrir tekju-og eignalaga	2	83	51	69	158	0
Sértæk búsetuúrræði	20	95	25	65	70	54
Samtals þjónustutegundir	372	856	165	658	709	160
að frádregnum námsmannaíbúðum		700			609	
Íbúafjöldi 1. janúar 2024	23.371	19.542	16.544	39.261	30.616	13.024
Á hverja 1000 íbúa sveitarfélagsins(án námsmannaíbúða)	1,59	3,58	1,00	1,68	1,99	1,23

Í ofangreindri töflu þarf að setja fyrirvara við samanburðinn.

Í upplýsingum Reykjanesbæjar varðandi leiguibúðir eldri borgara falla íbúðir Nesvalla íbúða ehf. sem eru 76 talsins og svo íbúðir Fasteigna Reykjanesbæjar á Aðalgötunni sem eru 20 talsins, samtals 96.



Með félagslegum íbúðum sveitarfélagsins eru svo taldar félagslegar íbúðir aldraðra á Kirkjuvegi 5 og 11 sem eru samtals 44. Aðrar félagslegar íbúðir í eign Fasteigna Reykjanesbæjar eru því 171.

Búseturéttarkerfi íbúða fyrir aldraða hjá Fasteignum Reykjanesbæjar hefur verið aflagt og því má gera ráð fyrir að árleg fjölgun félagslegra íbúða fyrir aldraða í sveitarfélaginu verði um 1-2 íbúðir næstu 10 til 15 árin.

Miðað við framsetninguna í ofangreindri töflu húsnæðisáætlunar sveitarfélaganna stendur Reykjanesbær vel þegar kemur að framboði félagslegra leiguíbúða fyrir aldraðra og jafnvel betur en fram kemur í töflunni telji maður saman íbúðir Nesvalla íbúða ehf. og allar þær félagslegu íbúðir sem eru eyrnamerkar öldruðum í úthlutunum félagslegra íbúða hjá Reykjanesbæ. Þar undir eru 64 íbúðir hjá Fasteign Reykjanesbæjar og auk þess á markaðinum 76 íbúðir Nesvalla íbúða ehf. eða samtals 140 íbúðir.

Þegar aðrar búsetutegundir eru skoðaðar m.t.t íbúðafjölda, s.s. búseturéttaríbúðir Búseta, almennar íbúðir fyrir tekju-og eignalaga í eigu Brynju leigufélags eru 20 í Reykjanesbæ og í sértæk búsetuúrræðum fyrir fatlaða eru 20 íbúðir þá standa samanburðarsveitarfélögin betur að vígi en Reykjanesbæ.

Reykjanesbær er í samstarfi við Brynju leigufélag ses um byggingu íbúða fatlaða er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk. Árið 2023 bættust við 7 nýjar íbúðir og á næstu tveimur til þremur árum er gert ráð fyrir 7 til viðbótar við það.

4.–5. Hversu lengi þarf einstaklingur að búa í Reykjanesbæ til að komast á biðlista eftir félagslegu húsnæði? Hversu lengi þarf einstaklingur að búa á Akureyri, Garðabæ, Hafnarfirði og Kópavogi til að komast á biðlista eftir félagslegu húsnæði?

Á Akureyri og í Garðabæ öðlast einstaklingur rétt til að komast á biðlista eftir félagslegu húsnæði þegar lögheimili hans flyst til sveitarfélagsins. Byggir sá réttur á því að löggjafinn mælir fyrir um að réttur til þjónustu á grundvelli laga um félagsþjónustu sveitarfélaga stofnast við lögheimilisskráningu í viðkomandi sveitarfélagi. Sami háttur er hafður á umsóknum sem berast félagsþjónustu Reykjanesbæjar þrátt fyrir ákvæði um 12 mánaða lágmarksbúsetu í sveitarfélaginu áður en íbúi sveitarfélagsins geti sótt um félagslegt húsnæði. Ástæða þess er að í maí 2019 sendi félagsmálaráðuneytið sveitarfélögum landsins bréf þar sem skýrt var kveðið á um að skilyrði um lágmarksbúsetu í sveitarfélaginu áður en íbúi sveitarfélagsins gat sótt um félagslegt húsnæði bryti í bága við lögmatísreglu stjórnsýsluréttarins og að ákvæði í reglum eða samþykktum einstakra sveitarfélaga um félagslegt húsnæði gæti ekki vikið til hliðar þeim réttindum sem löggjafinn hefur mælt fyrir um í lögum. Þrátt fyrir þetta álit



félagsmálaráðuneytisins og ákvæði sama efnis í leiðbeiningum fyrir sveitarfélög um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis sveitarfélaga skv. XII. kafla laga nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, með síðari breytingu, er enn að finna ákvæði um lágmarksbúsetutíma í reglum Reykjanesbæjar, Hafnarfjarðabæjar og Kópavogsbæjar. Í Hafnarfirði er í reglum miðað við þá meginreglu að umsækjandi hafi átt lögheimili í sveitarfélaginu í 12 mánuði **fyrir úthlutun** félagslegs húsnæðis, en í Kópavogi er í reglum miðað við að umsækjandi hafi átt lögheimili eða aðsetur **í 6 mánuði áður en** umsókn berst og er ákvæði um 12 mánaða biðtíma hjá Reykjanesbæ sama eðlis.

Biðtími eftir félagslegu húsnæði hjá Reykjanesbæ er að meðaltali 17,8 mánuðir eða tæpt eitt og hálft ár, fer þó eftir stærð íbúða sem óskað er eftir.

6. Hversu algengar eru undanþágur á skilyrðum fyrir umsókn skv. reglum Reykjanesbæjar og hverjar eru ástæður fyrir helstu undanþágum?

Undanfarna 15 mánuði hafa verið veittar sjö undanþágur fyrir umsókn um félagslegt húsnæði. Allar umsóknir um undanþágu frá reglum eru lagðar fyrir áfrýjunarnefnd velferðarráðs til afgreiðslu.

Undanþágur hafa verið veittar vegna;

- Undanþága vegna tekna (2)
- Undanþága vegna breytinga á umsókn (1)
- Undanþága frá ákvæðum um aldursviðmið (1)
- Undanþága frá ákvæðum um að færast aftast á biðlista þegar úthlutun er afþökkuð (2)
- Undanþága vegna þess að umsókn var ekki endurnýjuð innan tímamarka (1)

7. Í reglum um félagslegt leiguhúsnæði Fasteigna Reykjanesbæjar segir að líta beri á leigu í félagslegu húsnæði sem tímabundna úrlausn húsnæðismála. Hver er meðal leigutími íbúða hjá Fasteignum Reykjanesbæjar?

Byggt á núverandi leigusamningum er meðalleigutími um 9 ár. Þó er hugsanlegt að meðalleigutíminn sé aðeins hærri þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar um samninga sem gerðir voru fyrir árið 2002, eða frá stofnun Fasteigna Reykjanesbæjar.



8. Hefur verið gerð úttekt á kostum og göllum þess að Reykjanesbær eigi félagslegar íbúðir og/eða að önnur óhagnaðardrifin leigufélög sjái um það að hluta eða heild?

Nei, ekki hefur verið unnin ítarleg úttekt um kosti og galla félagslegra leiguíbúða eða óhagnaðardriffinna leigufélaga sérstaklega fyrir Reykjanesbæ.

Mögulega er til almenn úttekt á kostum og göllum þessara tveggja kosta hjá óhagnaðardrifnum leigufélögum og/eða Stjórnarráðinu en ekki hefur verið leitast eftir henni fram að þessu.

Í húsnæðisstefnu Reykjanesbæjar hefur Reykjanesbær sett fram þá stefnuáherslu að;

„...íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Stefnan nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra íbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Huga þarf að fjölbreytni framboðs íbúðarhúsnæðis og að íbúar geti annað hvort eignast, eða leigt, húsnæði eftir þörfum hverju sinni.“

Reykjanesbær undirritaði viljayfirlýsingu við Bjarg íbúðafélag ses. í maí 2022 um byggingu 24 íbúða á grundvelli laga um almennar íbúðir og fékk Bjarg íbúðafélag úthlutaða lóð í Dalshverfi 3 til þeirrar uppbyggingar.

Í janúar 2023 undirritaði Reykjanesbær viljayfirlýsingu við Brynju leigufélag ses. um uppbyggingu íbúða fyrir öryrkja í Reykjanesbæ 2022 – 2026 á grundvelli laga um almennar íbúðir sem gerir ráð fyrir að Brynja leigufélag fjölgi íbúðum um sjö árlega, þ.m.t. íbúðum fyrir sértæk búsetuúrræði fatlaðra sem Reykjanesbær sér um reksturinn á. Gert er ráð fyrir að næsta sértæka búsetuúrræðið verði tilbúið 2026.

Á árinu 2024 byggði Reykjanesbær 4 smáhús til að mæta húsnæðisþörfum heimilislausra íbúa með fjölþættan vanda og samþykkt var við gerð fjárhagsáætlunar fyrir árið 2025 að halda þeirri uppbyggingu áfram, með byggingu annarra 4 smáhúsa á árinu 2025. Samþykkt hefur verið að leggja til fé til byggingar smáhúsa fyrir einstaklinga með fjölþættar þjónustubarfir og eru án heimilis.

Virðingarfyllst


Héra Ósk Einarsdóttir
Sviðsstjóri Velferðarsviðs
Reykjanesbæjar