



HÚSNÆÐISSTEFNA OG -ÁÆTLUN FJARÐABYGGÐAR 2019 - 2022

Samþykkt í Bæjarstjórn Fjarðabyggðar 25. júní 2019

Efnisyfirlit

1.	Markmið	2
2.	Staða húsnæðismála í sveitarfélaginu.....	2
a.	Framboð íbúða í Fjarðabyggð	2
b.	Stærðir íbúða og herbergjafjöldi	3
c.	Fjölskyldugerðir og íbúaþróun.....	4
d.	Tekju og eignamörk íbúa	5
e.	Eignarhald íbúða og hlutur leiguíbúða	6
f.	Framboð húsnæðis.....	7
g.	Íbúðarhúsnæði í eigu Fjarðabyggðar.....	7
h.	Markasbrestur.....	8
3.	Skipulag og þarfagreining	10
a.	Lóðaframboð	10
b.	Atvinnuþróun og efnahagsþróun	10
c.	Markmið í aðalskipulagi um íbúaþróun, þéttingu byggðar og byggðamynstur	11
d.	Framtíðarvæntingar um húsnæði	11
e.	Áætluð þörf fyrir húsnæði	11
4.	Aðgerðaráætlun	13
a.	Stefna til að mæta íbúðaþörf	13
b.	Afslættir af gatnagerðargjöldum.....	13
c.	Stofnframlög	13
d.	Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags.....	13
e.	Kostnaður vegna uppbryggingar.....	14

Húsnæðisstefna Fjarðabyggðar 2019 - 2022

1. Markmið

Meginmarkmið Fjarðabyggðar í húsnæðismálum er að tryggja stöðugleika og öryggi í húsnæðismálum íbúa Fjarðabyggðar eins og kostur er. Til að ná þessu meginmarkmiði vill Fjarðabyggð að:

- Skapa sem flestum íbúum skilyrði til að búa í húsnæði sem uppfyllir þarfir þeirra hverju sinni
- Tryggja húsnæðisöryggi íbúa óháð efnahag hvers og eins
- Tyggja eðlilega nýtingu þeirrar þjónustu sem byggð hefur verið upp í Fjarðabyggð í ljósi breytinga á aldurssamsetningu íbúa hverju sinni
- Líkamleg færni íbúa hamli sem minnst þeim húsnæðiskosti sem þeir kjósa og velja sjálfir

Við skipulagningu byggðar í sveitarfélagini mun Fjarðabyggð taka mið af því að þarfir íbúa eru mismunandi og hún falli sem best að þörfum íbúa hverju sinni.

Fjarðabyggð vill leitast við að tryggja öllum íbúum jafnan aðgang að þjónustu sveitarfélagsins óháð búsetu þeirra og aðstöðu til að þiggja hana m.a. með bættum samgöngum eða með því að tryggja þjónustuna sem næst þjónustuþegunum.

Húsnæðismál eru almennt á ábyrgð einstaklinga og fyrtækja í frjálsu samstarfi og valfrelsi þeirra til ákvarðanatöku. Fjarðabyggð hefur beina aðkomu að bætta öryggi íbúa í húsnæðismálum þegar aðrir kostir liggja ekki fyrir.

Við framkvæmd húsnæðisstefnu Fjarðabyggðar verður litið til þess að hún nái fram að ganga óháð eignahaldi íbúða þ.e. íbúana sjálfra, leigufélaga, annarra samtaka eða Fjarðabyggðar í samræmi við lög um húsnæðismál.

Fjarðabyggðar mun vinna með það form á eignarhaldi húsnæðis sem hún telur líklegast til að vinna stefnu sveitarfélagsins framgang á hverjum tíma.

2. Staða húsnæðismála í sveitarfélagini

a. Framboð íbúða í Fjarðabyggð

Í árslok 2018 voru 1.959 íbúðir í Fjarðabyggð og 5.002 íbúar. Meðalfjöldi íbúa á hverja íbúð er um 2,59 íbúi. Skipting íbúða og íbúa eftir byggðakjörnum er sem hér segir í árslok 2018.

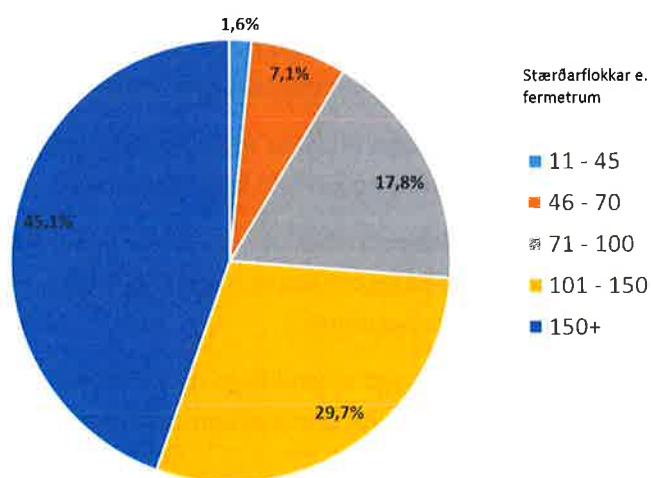
Byggðakjarnar	Íbúðir	Íbúar	X
Neskaupstaður	571	1.540	2,70
Eskifjörður	381	1.050	2,76
Reyðarfjörður	498	1.351	2,71
Mjóifjörður	15	15	1,00
Fáskrúðsfjörður	273	753	2,76
Stöðvarfjörður	103	182	1,77
Breiðdalur	118	185	1,57
Samtals	1.959	5.076	2,59

Meðalaldur íbúða er um 49 ár og meðalstærð hverrar íbúðar er um 129 m².

b. Stærðir íbúða og herbergjafjöldi

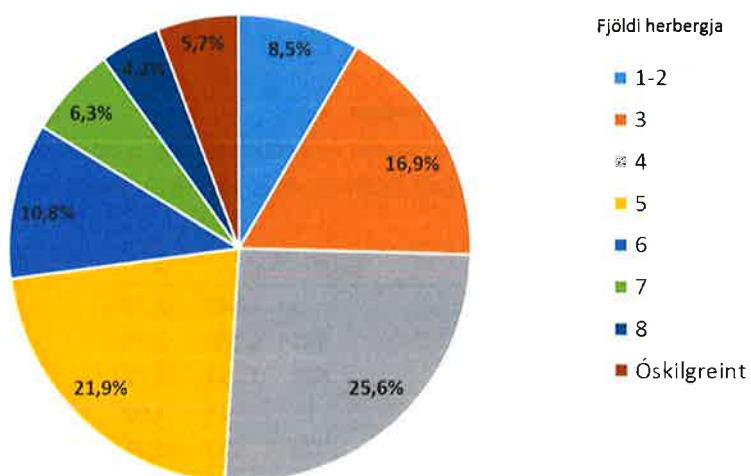
Stærð íbúða og fjöldi herbergja hefur áhrif á nýtingu þeirra m.t.t. fjölskyldugerða og stærðar fjölskyldna. Samkvæmt greiningu Capacent¹ þá er meðalstærð íbúða í Fjarðabyggð um 130 fermetrar en flestir íbúar á Austurlandi gera ráð fyrir að næsta íbúð þeirra verði 71-120 fermetrar að stærð og með tveimur til þremur herbergjum. Um 45% íbúða í Fjarðabyggð eru yfir 150 fermetrar að stærð en um 18% á stærðarbilinu 71 – 100 fermetrar einsog sjá má á mynd hér að neðan.

Hlutfall íbúða eftir stærðarflokkum í fermetrum



Skráningar í fasteignaskrá virðast ekki fullkomnar m.t.t. fjölda herberg í hverri íbúð. Tæp 6% íbúða er með ótilgreindan fjölda herbergja. Samkvæmt skráningu í fasteignamatsskrá erum 40% íbúða með 5 herbergi eða fleiri eins og sjá má á mynd hér að neðan.

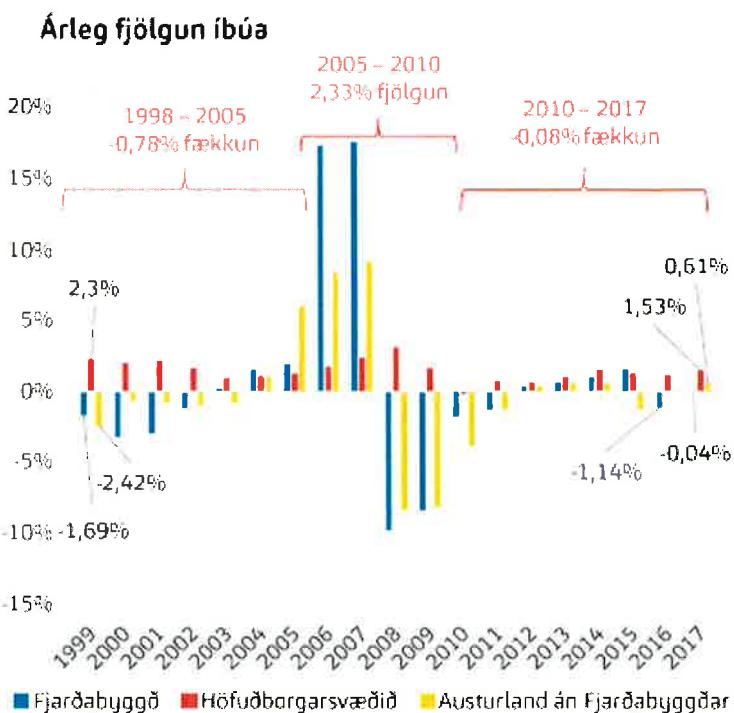
Hlutfall íbúða eftir fjölda herbergja



¹ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

c. Fjölskyldugerðir og íbúaþróun

Fjöldi íbúa í Fjarðabyggð hefur mest áhrif á það hvernig fasteignamarkaður þróast. Árleg fólksfjölgun hefur verið um 0,37% frá árinu 1998 en á sama tíma hefur íbúum á Austurlandi utan Fjarðabyggðar að jafnaði fækkað um 0,16% árlega, sjá mynd hér að neðan. Hlutfallslega hefur fólk fjölgæð minna í Fjarðabyggð frá árinu 1998 en að jafnaði á landinu öllu. Gögn þessi eru að mestu unnin fyrir sameiningu Fjarðabyggðar og Breiðdalshrepp. Íbúasamsetning og þróun er því að mestu án íbúa í Breiðdalsvík.



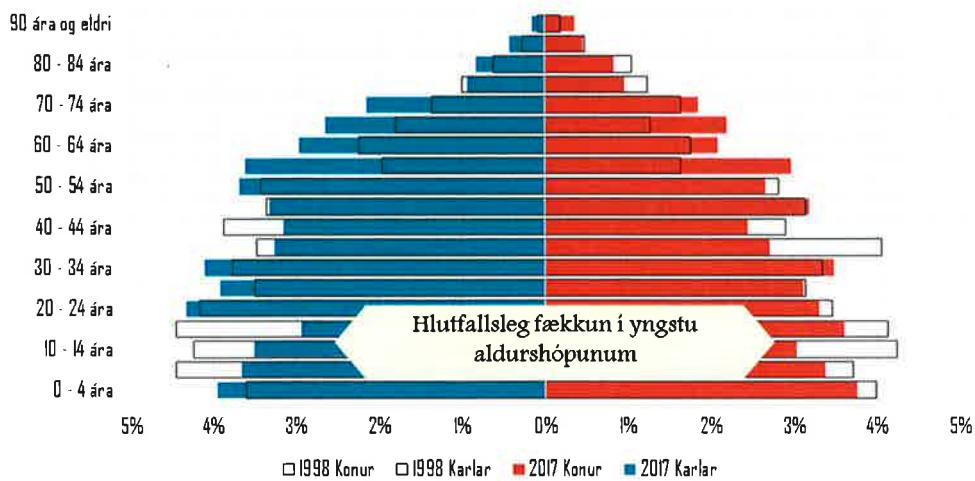
Íbúaþróun innan Fjarðabyggðar hefur verið mjög mismunandi á þessu tímabili. Fólk hefur fækkað á Stöðvarfirði, Mjóafirði, Breiðdal og í Neskaupstað, fjölgæð nokkuð á Fáskrúðsfirði og á Eskifirði en Reyðarfjörður sker sig úr með nánast tvöföldun íbúa á þessu árabili.

Um 43% íbúa Fjarðabyggðar búa í hefðbundinni kjarnafjölskyldu þ.e. hjón eða par með börnum og rúmlega 6% íbúa eru í fjölskyldu með einu foreldri. Rétt um helmingur íbúa í Fjarðabyggð býr einn eða í sambýli við annan fullorðinn einstakling.

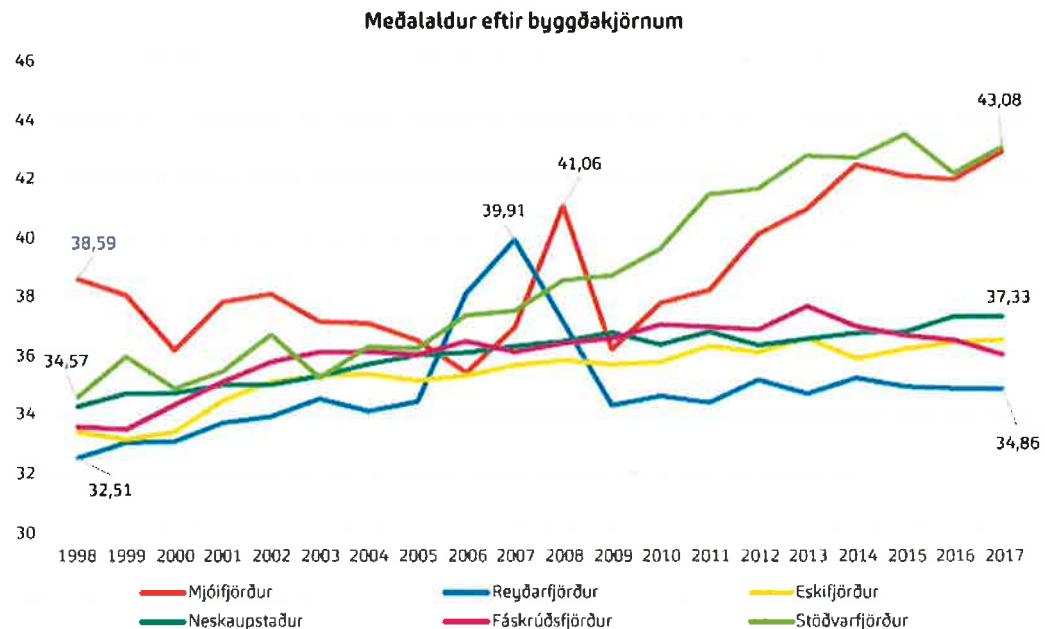
Fjölskyldugerðir og fjöldi	Pör með börnum	Einstæðir foreldrar	Pör án barna	Einstak- lingar	Samtals
Kjarnafjölskyldur alls	505	119	534	1.306	2.464
Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum	2.023	294	1.068	1.306	4.691
Fjöldi í fjölskyldu	4,0	2,5	2,0	1,0	1,9

Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir því að meðalaldur íbúa hækki. Aldursdreifing íbúa Fjarðabyggðar hefur breyst nokkuð og hlutfallslega hefur börnum fækkað og íbúum

eldri en 50 ára fjöldað sbr. neðan greinda mynd². Hlutfall eldri íbúa mun almennt samkvæmt mannfjöldaspá hækka einnig í Fjarðabyggð í framtíðinni að öðru óbreyttu.



Í mynd³ hér að neðan kemur fram að meðalaldur íbúa er mjög mismunandi eftir byggðakjörnum. Hæstur er hann í Mjóafirði og á Stöðvarfirði en lægstur á Reyðarfirði.



d. Tekju og eignamörk íbúa

Ekki liggja fyrir greinargóðar sundurliðaðar upplýsingar um tekju- og eignadreifingu íbúa í Fjarðabyggð. Betri þekking eða greining á tekju og eignadreifingu íbúa í sveitarfélagini er forsenda þess að hægt sé að gera áætlun um þörf fyrir félagslegar lausnir á íbúðamarkaði m.a. um almennar leiguíbúðir og veitingu stofnframlaga. Ástæða er til að gagnrýna þennan skort á þessum mikilvægu upplýsingum sem hefur mjög mórandi áhrif á þessa húsnæðisstefnu. Vitneskjan um þann fjöldu t.d. eldri íbúa sem eru eða gætu verið undir

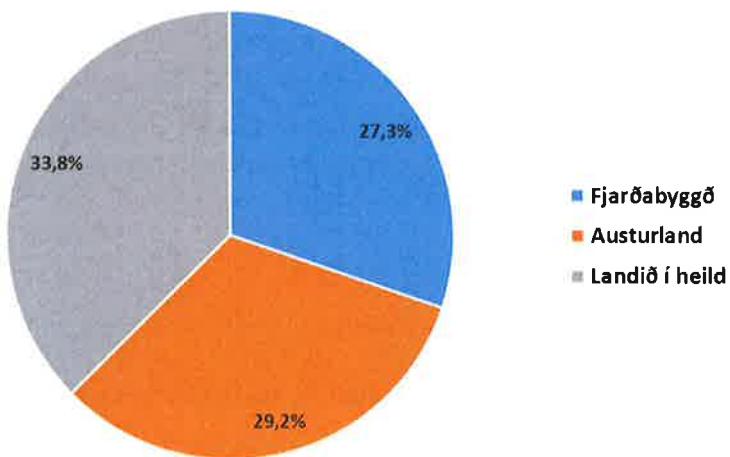
² Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

³ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

tekju- og eignamörkum myndi hafa verulega mótandi áhrif á það hvort Fjarðabyggð ætti að stuðla að byggingu íbúða fyrir eldri borgara með sérstökum stuðningi í gegnum stofnframlög og byggingu almennra leiguíbúða fyrir þann aldurshóp.

Einu upplýsingarnar sem hafa fengist frá ríkisskattstjóra má sjá hér á mynd að neðan. Þar kemur fram að í Fjarðabyggð eru um 27% fjölskyldna undir tekju- og eignamörkum en á landinu öllu er hlutfallið tæplega 34%. Rétt er að taka fram að hér er miðað við fjölskyldur þeirra sem eru 26 ára eða eldri þar sem mikill fjöldi þeirra sem eru 18 ára og eldri yrðu flokkaðir sem fjölskylda en búa að öllum líkindum að hluta til a.m.k. í foreldra húsi. Rétt er að geta að þessar tölur taka mið af fjölda fjölskyldna en ekki heimila eða íbúða.

Hlutfall undir tekju- og eignamörkum



Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánsjóði í apríl 2019 þáðu 164 einstaklingar húsnæðisbætur frá sjóðnum í Fjarðabyggð og nam heildarfjárhæð greiddra bóta um 5,2 milljónir króna. Heildarfjárhæð leigu þessara umsækjanda nam um 15 milljónir króna. Fjöldi einstaklinga í apríl með sérstakan húsnæðisstuðning voru 8 talsins og 23 aðilar fengu greiddan sérstakan húsnæðisstuðning vegna ungmenna á heimavistum framhaldsskóla.

e. Eignarhald íbúða og hlutur leiguíbúða

Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofu Íslands eru um 79% íbúða í Fjarðabyggð í eigu einstaklinga eða fyrirtækja með lögheimili í Fjarðabyggð en um 21% í eigu aðila utan Fjarðabyggðar. Um 22% íbúðarhúsnaðis er í eigu lögaðila og um 78% í eigu einstaklinga. Hér að neðan er tafla sem er lýsir fjölda og skiptingu leiguíbúða í Fjarðabyggð.

Byggðakjarnar	Heild	Leigu-félög	Fjarða-byggð	Íbúðalána-sjóður	Íbúðalána- Einstak-lingar 5%	Alls	Alls %
Mjóifjörður	15	0	2	0	1	3	20%
Neskaupstaður	571	1	39	2	29	71	12%
Eskifjörður	381	14	9	9	19	51	13%
Reyðarfjörður	498	140	17	4	25	186	37%
Fáskrúðsfjörður	273	18	2	4	14	38	14%
Stöðvarfjörður	103	6	4	1	5	16	16%
Breiðdalur	118	0	10	0	6	16	14%
Samtals	1.959	179	83	20	99	381	19%
Hlutfall		9%	4%	1%	5%	19%	

Samkvæmt talningu eru a.m.k. 14% íbúða í Fjarðabyggð leiguíbúðir og í eigu leigufélaga, Fjarðabyggðar eða Íbúðalánaþjóðs. Samkvæmt könnun Gallup 2016 og Capacent⁴ búa 86% einstaklinga á Austurlandi í eigin húsnæði en 74% íbúa á höfuðborgarsvæðinu og svipað hlutfall á öllu landinu. Hluti íbúða sem einstaklingar leigja frá sér tímabundið eða til lengri tíma er hér sett fram sem 5% íbúða en það hlutfall er ekki þekkt, hér er um ágiskunartölu að ræða og bera að taka sem slíka. Að þessu gefnu þá má áætla að nálægt 19% alls íbúðarhúsnæðis í Fjarðabyggð sé leiguþúsnæði og þar af hátt í 40% húsnæðis á Reyðarfirði.

f. Framboð húsnæðis

Mjög fáar nýjar íbúðir eru í byggingu í Fjarðabyggð í dag utan endurbætur einstaklinga á íbúðarhúsnæði og eða fyrirtækja. Samkvæmt lauslegri greiningu og upplýsingum standa nokkrar íbúðir tómar, 2017 voru um 27 íbúðir tómar og ekki í leigu.

g. Íbúðarhúsnæði í eigu Fjarðabyggðar

Fjarðabyggð er eigandi að 84 íbúðum í sveitarfélagini í ársbyrjun 2019 og fram kemur í töflu hér að neðan. Seldar hafa verið 2 íbúðir á árinu 2018 út úr almennum leiguíbúðum. Af þessum 84 íbúðum eru 27 í Breiðabliki í Neskaupstað en þær íbúðir eru litlar íbúðir, sérbyggðar fyrir aldraða, og hafa verið að þróast yfir í þjónustuíbúðir þar sem þungi í þjónustu hefur verið að aukast. Fimm íbúðir á Fáskrúðsfirði og í Neskaupstað eru nýttar fyrir fatlaða einstaklinga eða einstaklinga með sérþarfir. Fjarðabyggð á einnig 5 íbúðir í raðhúsalengju á Reyðarfirði þar sem verið er að þróa kjarna af þjónustuíbúðum fyrir fatlaða eða einstaklinga með sérþarfir. Þessar 47 almennar leiguíbúðir voru allar byggðar upphaflega sem félagslegt húsnæði eða í gamla verkamannabústaðakerfinu. 12 íbúðir bættust við almennar leiguíbúðir við sameiningu við Breiðdalshrepp. Tvær þeirra íbúða hafa verið seldar á þessu ári.

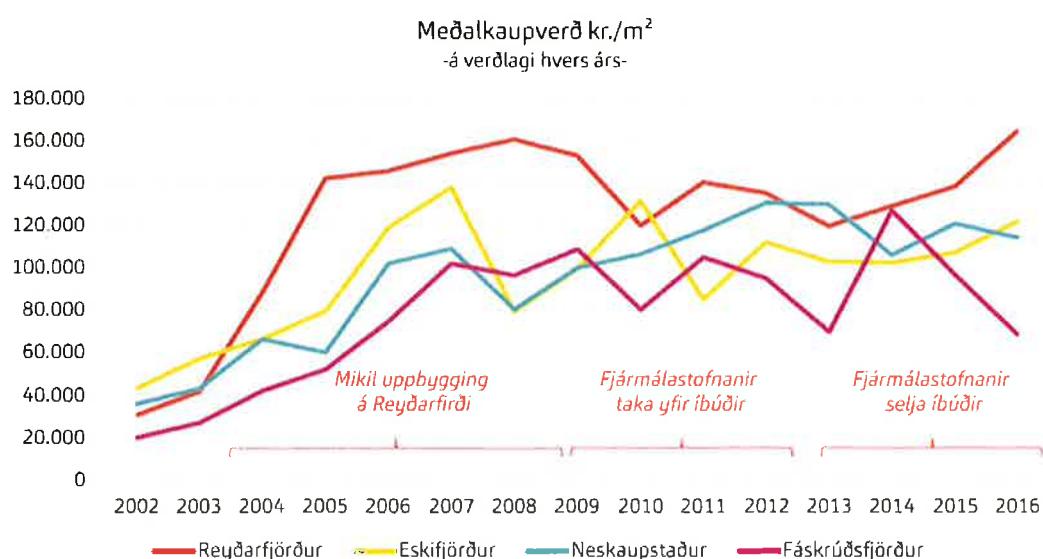
⁴ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

Vor 2019	Almennar leigu- íbúðir	Íbúðir aldraðra	Fyrir sérstök not	Samtals
Neskaupstaður	9	27	3	39
Eskifjörður	9			9
Reyðarfjörður	12		5	17
Fáskrúðsfjörður			2	2
Stöðvarfjörður	4			4
Mjóifjörður	2			2
Breiðdalur	10			10
Samtals	46	27	10	83

Samkvæmt stefnumörkun bæjarstjórnar er stefnt að því að fækka þeim íbúðum sem Fjarðabyggð á og rekur á hverjum tíma þannig að fjöldi þeirra samræmist fyrst og fremst þörf félagsþjónustu Fjarðabyggðar um íbúðir fyrir skjólstæðinga þjónustunnar. Markmiðið er því að halda eftir í eigu Fjarðabyggðar þeim íbúðum sem falla undir sérstök not hér að ofan auk tveggja íbúða í Neskaupstað og fjögurra íbúða á Eskifirði og einnig íbúðir fyrir aldraðra í Neskaupstað. Mögulega er þörf á að Fjarðabyggð eignist í staðinn smærri einbýli til að geta brugðist við þörf skjólstæðinga félagsþjónustunnar.

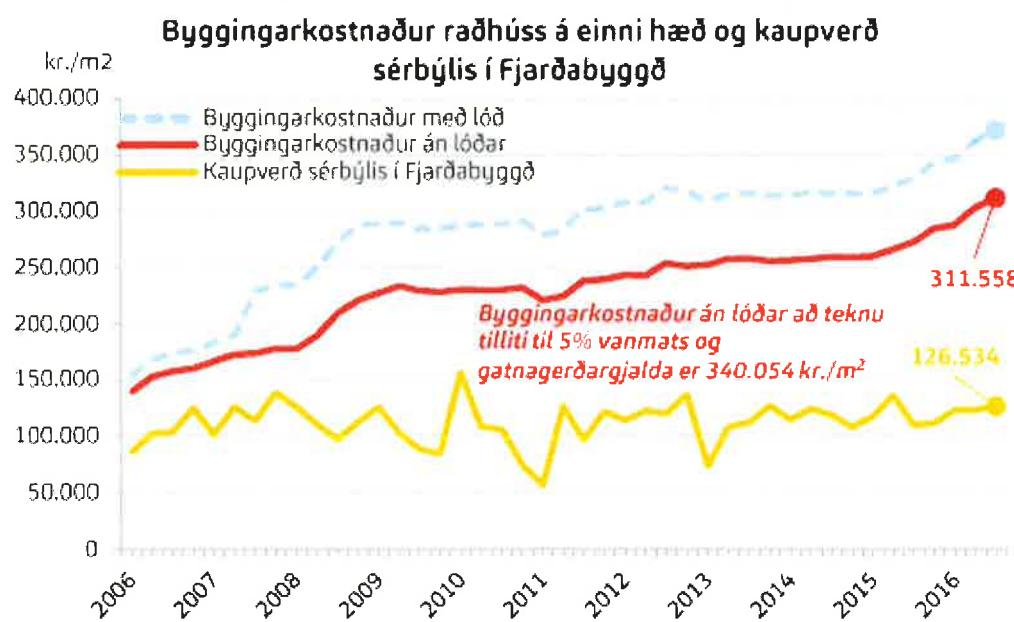
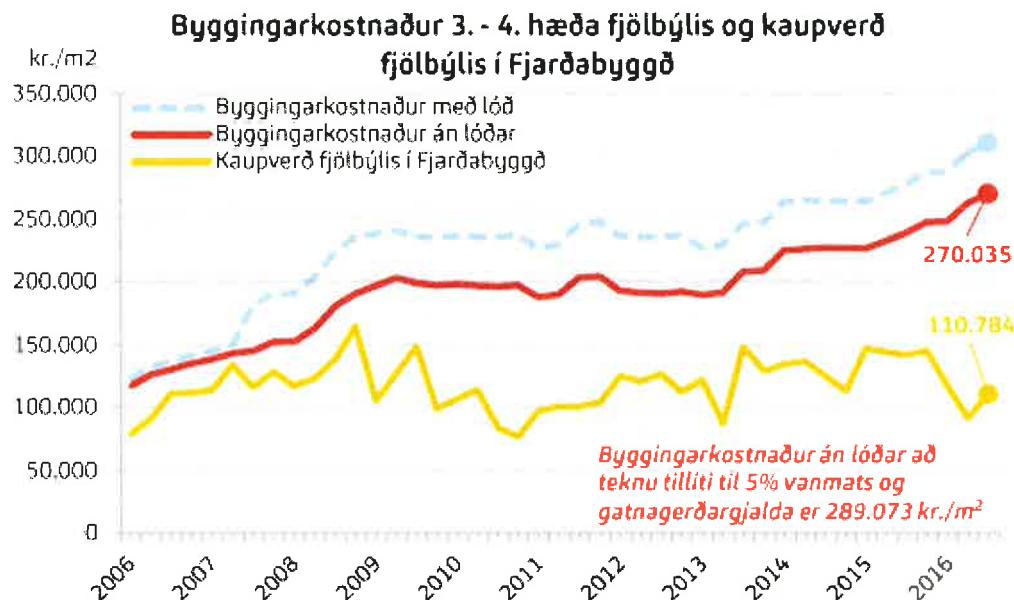
h. Markasbrestur

Í greiningu Capacent⁵ frá árinu 2017 og sjá má á mynd hér að neðan um þróun meðalkaupverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningu, er söluverð íbúðarhúsnaðis í Fjarðabyggð mismunandi eftir byggðakjörnum inna sveitarfélagsins. Meðalkaupverð hefur verið um 33% hærra á Reyðarfirði en í Neskaupstað, um 29% hærra en á Eskifirði og um 69% hærra en á Fáskrúðsfirði. Rétt er að taka fram að hér er um meðalkaupverð íbúa á fermetra án tillits til aldurs eða ástand viðkomandi íbúða. Þessi greining á söluverði íbúða í Fjarðabyggð hefur ekki verið endurnýjuð.



⁵ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

Í greiningu Capacent⁶ um söluverð fasteigna í Fjarðabyggð í samanburði við mögulegan byggingarkostnað nýrra fasteigna birtist það sem kalla má markaðsbrest á húsnæðismarkaði í sveitarfélögnum. Hér að neðan eru tvær myndir sem lýsa söluverði fasteigna í fjölbýli án lyftuhúss og í raðhúsum/sérbýlum í Fjarðabyggð. Upplýsingarnar byggja á kaupverði alls íbúðarhúsnaðis samkvæmt þinglýstum kaupsamningum og byggingakostnaði úr Byggingalykli Hrannars.



Nokkur mismunur er á skilgreiningu þessa byggingarlykils og skilgreiningum Hagstofunnar um mælingu fermetra. Að teknu tillit til þessara frávika og hversu lóðir eru ódýrar í Fjarðabyggð er líklegt að raunverð nýrra bygginga sé á milli byggingakostnaðar án og með lóð í Fjarðabyggð. Þannig áætlað má gera ráð fyrir að markaðs bresturinn nemí í kringum

⁶ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

60% af raunkostnaði við nýbyggingar. Slíkur munur er hreinn markaðs brestur og kemur í veg fyrir nýbyggingar verktaka og eða einstaklinga á fjárhagslega sjálfbærum forsendum. Rétt er að undirstrika að hér er um mismun á söluverði á fermetra óháð ástandi og eða aldri viðkomandi húsnæðis.

3. Skipulag og þarfagreining

a. Lóðaframboð

Í Fjarðabyggð eru 152 lóðir tilbúnar til úthlutunar og byggingar þ.e. götur hafa verið lagðar og allar nauðsynlegar tengingar eru fyrir hendi. Á þessum lóðum er hægt að byggja 182 íbúðir samanber neðan greinda töflu. Niðurstöður liggja ekki fyrir um Breiðdal.

Byggðakjarnar	Einbýli	hús	Fjölbýli	Samtals	Par/Rað-
Neskaupstaður	6			6	
Eskifjörður	12	18		30	
Reyðarfjörður	55	27	8	90	
Fáskrúðsfjörður	33	8		41	
Stöðvarfjörður	15			15	
Breiðalsvík	5			5	
Samtals	126	53	8	187	

Álagning gatnagerðargjalda er samkvæmt lögum um gatnagerðargjöld nr. 153/2006 og er fjárhæð þeirra samkvæmt gjaldskrá á hverjum tíma. Á árunum 2016 til 2017 voru gildi reglur um 50% afslátt og 75% afslátt á árunum 2018 og 2019 af gatnagerðargjöldum íbúðalóða sem eru í skipulögðum hverfum og þar sem lagningu allra heimæða og yfirborði gatna er lokið. Samþykktin um afslátt hefur ekki haft merkjanleg áhrif á vilja einstaklinga eða verktaka til framkvæmda.

b. Atvinnuþróun og efnahagsþróun

Í stefnumörkun bæjarstjórnar Fjarðabyggðar er lög áhersla á að í atvinnumálum verði hlutverk Fjarðabyggðar

- Á svíði upplýsinga, regluramma og stuðnings fyrir fyrirtæki.
- Að skilgreina stoðstofnanir og hagsmunaaðila sem hafa skal samskipti við.
- Að taka þátt í að skapa aðbúnað fyrir frumkvöðla og nýsköpun og taka þátt í uppbyggingu atvinnulífsins með því að leiða saman aðila þvert á atvinnugreinar með aukna þróun að leiðarljósi.

Í Fjarðabyggð er mjög fjölbreytt atvinnustarfsemi sem kjarnast um þjá meginþætti atvinnulífsins.

- Þrjú mjög öflug sjávarútvegsfyrirtæki þ.e. Síldarvinnslan, Eskja og Loðnuvinnslan.
- Álver Alcoa-Fjarðarál
- Margskonar þjónustu bæði við þessi fjögur stórfyrirtæki en einnig opinbera þjónustu, ferðaþjónustu auk annarrar þjónustuframleiðslufyrirtækja.

Atvinnulífið er mjög sterkt í Fjarðabyggð en er mjög háð þróun framleiðslufyrirtækjanna. Öll hafa þessi fyrirtæki verið að auka starfsemi sína á síðustu árum. Jafnframt hafa nýjar

atvinnugreinar verið að vaxa svo sem ferðaþjónustan auk uppbyggingar á fiskeldi í Fjarðabyggð.

Meðalatvinnutekjur á íbúa hafa verið með því hæsta sem þekkist á landinu og útsvarstekjur Fjarðabyggðar verið í samræmi við það.

c. Markmið í aðalskipulagi um íbúaþróun, þéttingu byggðar og byggðamynstur

Í aðalskipulagi Fjarðabyggðar fyrir árin 2007 – 2027 er miðað við að íbúum í sveitarfélaginu fjölgi um 0,9% árlega á skipulagstímanum sem er sama fjölgunarhlutfall og árið 2006 var gert ráð fyrir af Hagstofu Íslands að yrði á landinu öllu næstu tvo áratugi. Þannig var gert ráð fyrir við samþykkt aðalskipulagsins 2007 að íbúafjöldi í Fjarðabyggð yrði um 5.600 manns árið 2017 og tæplega 6.170 árið 2027. Íbúar í Fjarðabyggð í dag eru tæplega 5.100 eftir sameiningu við Breiðdalshrepp og því ljóst að sú spá sem var lögð til grundvallar aðalskipulaginu hefur ekki enn gengið eftir.

Í samþykktu aðalskipulagi Fjarðabyggðar segir í kafla „*7.2.1 Stefna - íbúðarhúsnæði í Fjarðabyggð verði í boði fjölbreyttar gerðir af íbúðarhúsnæði til að mæta þörfum allra þjóðfélagshópa. Tryggt verði nægilegt framboð vel skipulagðra og vandaðra svæða fyrir íbúðir með fjölbreyttum húsagerðum og íbúðarstærðum til að mæta þörfum sem flestra. Íbúðarhúsnæði verði fyrst og fremst beint í þéttbýli og leitast verði við að þetta númerandi bæjarkjarna í samræmi við byggðamynstur þeirra og yfirbragð.*“ Enn fremur segir í kafla „*8.2 Byggðamynsur og bæjarmynd í þéttbýli... Leitast skal við að þetta eldri byggð þar sem mögulegt er og taka mið af einkennum þeirrar byggðar sem fyrir er. Á nýum byggðasvæðum verði fremur þétt lágreist byggð sem viðheldur sérkennum bæjanna, að jafnaði 1-3 hæðir, nema í miðbæjarkjörnum þar sem einstakar byggingar geta verið hærri. Mögulegt verði að blanda saman snyrtilegri atvinnustarfsemi og íbúðarbyggð þar sem það hentar, einkum í miðbæjarkjörnum og í grennd þeirra. Byggðin myndi skýr göturými.*“

d. Framtíðarvæntingar um húsnæði

Í Fjarðabyggð eru um 75% húsnæðis einbýli eða tvíbýli en um 14% húsnæðis er með 6 íbúum eða fleiri. Um 6% húsnæðis í Fjarðabyggð er stærra en 13 íbúða. Samkvæmt greiningu Capacent⁷ þá er meðalstærð íbúða í Fjarðabyggð um 130 fermetrar en flestir íbúar á Austurlandi gera ráð fyrir að næsta íbúð þeirra verði 71-120 fermetrar að stærð og með tveimur til þremur herbergjum.

Mannfjöldaspár Hagstofunnar gera ráð fyrir að meðalaldur íbúa hækki. Hlutfall eldri íbúa mun því hækka. Kannanir sem gerðar hafa verið á óskum eldri borgara hafa leitt í ljós að þeir sækjast frekar eftir smærri íbúum en stærri. Meðalstærð íbúða í Fjarðabyggð er einsog áður sagði um 130 fermetrar.

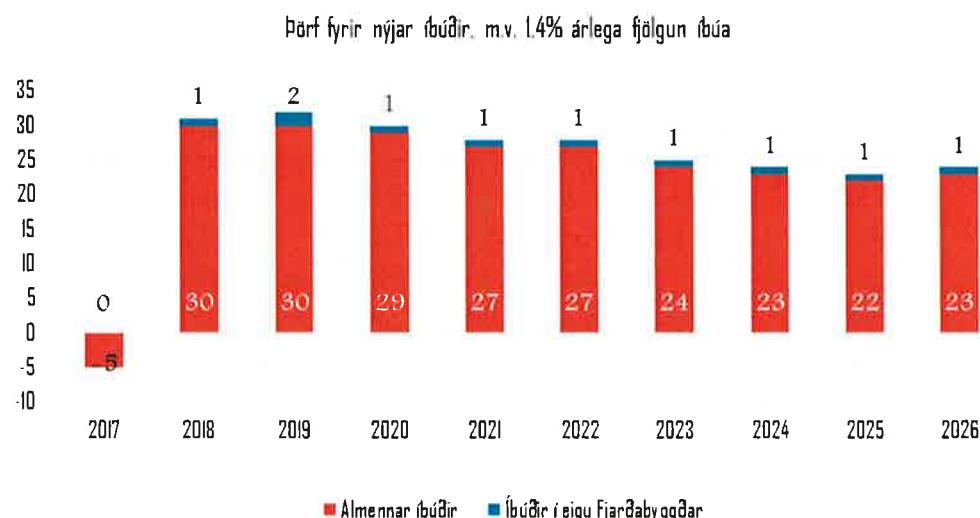
Að teknu tilliti til fjölgunar eldri borgara og aldursdreifingar íbúa er líklegast að framtíðarþörf fyrir nýjar íbúðir í Fjarðabyggð liggi í minni íbúum en stærri. Á sama hátt má leiða líkum að því að þörfin verði meiri fyrir íbúðir í minna fjölbýli frekar en einbýli.

e. Áætluð þörf fyrir húsnæði

⁷ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

Samkvæmt mannfjöldaspá Hagstofunnar er ekki gert ráð fyrir heildarfjölgun íbúa á Austurlandi á næstu árum eða áratugum. Á landinu öllu er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 1,4% á ári.

Ef gert er ráð fyrir að árleg fjölgun íbúa í Fjarðabyggð verði 1,4% og í samræmi við almenna fólksfjölgunarspá á landinu öllu þarf samkvæmt greiningu Capacent að bæta við um 26 nýjum íbúðum að jafnaði á ári í Fjarðabyggð. Er þá sérstaklega horft til íbúafjölgunar íbúa á aldrinum 25 ára og eldri. Einnig hefur verið tekið tillit til mögulegrar þróunar vegna fjölgunar á íbúðum í útleigu til ferðamanna í Fjarðabyggð á vegum einstaklinga. Þessi árlega fjölgun íbúða er mjög háð þróun meðalíbúafjölda í íbúð, aldurssamsetningu íbúa og almennri fólksfjöldaþróun. Vegna tómra íbúða var í heildina ekki þörf á nýbyggingum á árinu 2017 en í myndinni⁸ hér að neðan er gert ráð fyrir að þær verði allar komnar í leigu á árinu. Ekki liggur fyrir ný greining á þessari stöðu en einhver fjöldi íbúða er enn ekki í notkun. Taka verður þessari spá um þörf á nýjum íbúðum með fyrirvara um forsendur hennar.



Engin úttekt liggur fyrir um mögulega þörf á húsnæði fyrir fatlaða í Fjarðabyggð umfram það húsnæði sem þegar er fyrir hendi.

⁸ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

4. Aðgerðaráætlun

a. Stefna til að mæta íbúðaþörf

Húsnæðismál eru almennt á ábyrgð einstaklinga og fyrirtækja í frjálsu samstarfi og valfrelsi þeirra til ákvarðanatöku. Fjarðabyggð hefur beina aðkomu að bættu öryggi íbúa í húsnæðismálum þegar aðrir kostir liggja ekki fyrir og þá m.a. í samræmi við lög um félagsþjónustu og félagslegt húsnæði. Til að bregðast við mögulegri þörf á byggingu íbúðarhúsnæðis í framtíðinni leggur Fjarðabyggð áherslu á:

- I. Að tryggja nægt lóðaframboð sem mætir þörfum eftirspurnar eftir nýjum íbúðum hverju sinni. Aðalskipulag Fjarðabyggðar verði endurskoðað m.t.t. fjölgunar minni íbúða og fjölbýla.
- II. Að stuðla að íbúðabyggingum sem höfða sérstaklega til þarfa þeirra hópa íbúa sem vilja skipt um húsnæði miðað við breytingu á þörfum sínum á mismunandi æviskeiðum. Þar verði lögð áhersla á fjölgun íbúða sem hentar eldir borgurum.
- III. Fjarðabyggð vill sérstaklega stuðla að byggingu íbúða fyrir aldraða á vegum félaga eða félagasamtaka undir forystu íbúa á hverjum stað.
- IV. Að veita stofnstyrki ef áhugasöm félög eða félagasamtök sem sýna slíkum byggingaráformum áhuga.

b. Afslættir af gatnagerðargjöldum

Í gildi hafa verið reglur um 75% afslátt af gatnagerðargjöldum á árunum 2018 og 2019 og 50% tvö ár þar á undan fyrir allar íbúðarlóðir þar sem lóðir eru í skipulögðu hverfi, lokið er við allar lagnir heimæða og yfirborð gatna. Fjarðabyggð er tilbúið til að leggja gatnagerðargjöld sem stofnstyrki til félagasamtaka eða húsnæðisfélaga sem vilja byggja íbúðir sem eru sérstaklega ætlaðar eldri borgurum eða öðrum þeim hópum sem uppfylla markmið sveitarfélagsins til fjölgunar minni íbúða og framboðs húsnæðis til að mæta eftirspurn á hverjum tíma.

c. Stofnframlög

Almennar íbúðir í samræmi við lög þar um nr. 52/2016 og byggðar eru sem leiguíbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum geta notið stofnstyrkja bæði frá ríkissjóði og Fjarðabyggð. Byggingar og rekstraraðilar geta verið félög og stofnanir sem hafa ekki hagnaðarsjónarmið að markmiði. Samkvæmt greiningu á húsnæðismarkaðnum í Fjarðabyggð liggur ekki fyrir hvort þörf er á slíku húsnæði. Ekki hefur reynst unt að fá upplýsingar um tekju- og eignadreifingu íbúa frá ríkisskattstjóra en slíkar upplýsingar eru forsenda veitingu stofnframlaga. Ekki liggur heldur fyrir hvort einhverjir aðilar munu hafa áhuga á að byggja og reka íbúðir sem gætu fallið þar undir.

d. Sérstakur húsnæðisstuðningur sveitarfélags

Fjarðabyggð veitir sérstakan húsnæðisstuðning til leigjenda í sveitarfélagini í samræmi við 45. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Fjarðabyggð mun halda slíkum stuðningi áfram og meta hvort ástæða er til að auka þann stuðning frekar á tímabili áætlunarinnar í samræmi við eftirspurn og þörf á hverjum tíma. Sérstaklega verður skoðuð áhrif mögulegrar breytingar á eignarhaldi Fjarðabyggðar á leiguíbúðum sveitarfélagsins.

e. Kostnaður vegna uppbýggings

Ekki liggja fyrir neinar greiningar um mögulegan kostnað Fjarðabyggðar af nýum íbúðabyggingum í sveitarfélagini. Lóðaframboð er nægt og tilbúnar götu með tengingum liggja fyrir í öllum byggðakjörnum Fjarðabyggðar. Kostnaður ætti því að geta orðið hverfandi a.m.k. á gildistíma þessarar húsnæðisáætlunar.

Kostnaður Fjarðabyggðar getur legið í eftirfarandi þáttum:

- a) Álöggð gatnagerðargjöld sem stofnstyrki til félagasamtaka.
- b) Frekari stofnstyrki til húsnæðissjálfseignarstofnana auk lögaðila sem uppfylla skilyrði til að fá félagsleg leiguíbúðalán íbúðalánsjóðs og vilja byggja íbúðir í samræmi við lög um almennar íbúðir nr. 52/2016.
- c) Afslætti af gatnagerðargjöldum til einstaklinga og fyrirtækja er vilja byggja íbúðarhúsnæði við tilbúnar og skipulagðar götur í sveitarfélagini.
- d) Aukinn stuðningur við þann hluta leigjenda íbúðarhúsnæðis innan sveitarfélagsins sem stendur verst að vígi með því að rýmka reglur um sérstakan húsnæðisstuðning.



Fjarðabyggð 27. júní 2019



Karl Óttar Pétursson
bæjarstjóri

