

Húsnæðisstefna Fjarðabyggðar 2017 - 2021

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:

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

Við skipulagningu byggðar í sveitarfélaginu mun Fjarðabyggð taka mið af því að þarfir íbúa eru mismunandi og að skipulagning 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 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.

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

Fjarðabyggð mun vinna með það form á eignarhaldi húsnæðis, sem sveitarfélagið telur líklegast til að vinna stefnu sveitarfélagsins framgang á hverjum tíma.

2. Staða húsnæðismála í sveitarfélaginu

a. Framboð íbúða í Fjarðabyggð

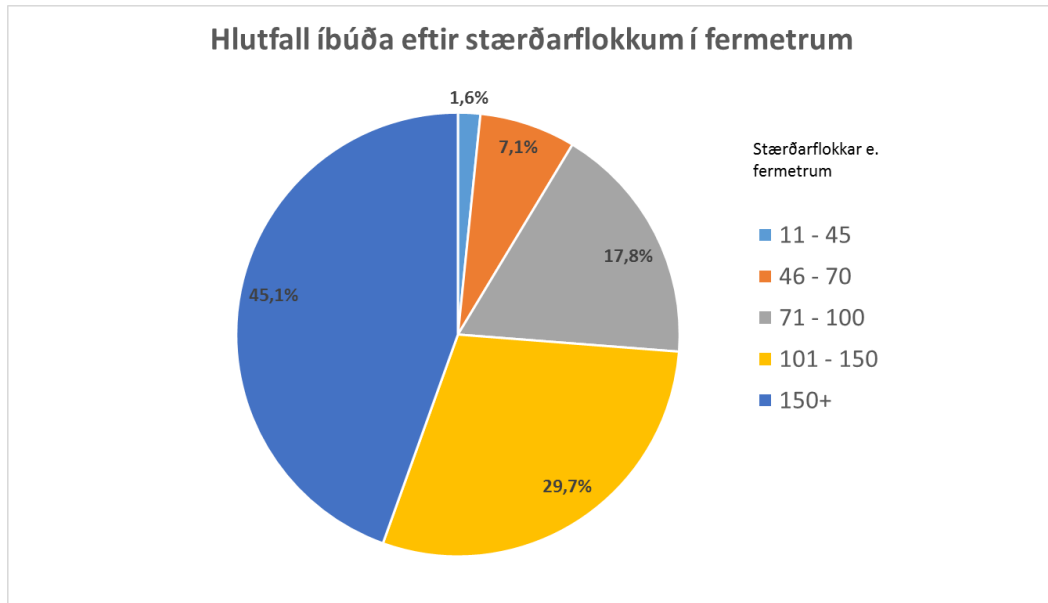
Í árslok 2016 eru 1.838 íbúðir í Fjarðabyggð og 4.691 íbúar. Meðalfjöldi íbúa á hverja íbúð er um 2,55 íbúi. Skipting íbúða og íbúa eftir byggðakjörnum er sem hér segir í árslok 2016.

Byggðakjarnar	Íbúðir	Íbúar	X
Neskaupstaður	570	1.507	2,64
Eskifjörður	381	1.034	2,71
Reyðarfjörður	496	1.195	2,41
Mjóifjörður	15	24	1,60
Fáskrúðsfjörður	273	745	2,73
Stöðvarfjörður	103	186	1,81
Samtals	1.838	4.691	2,55

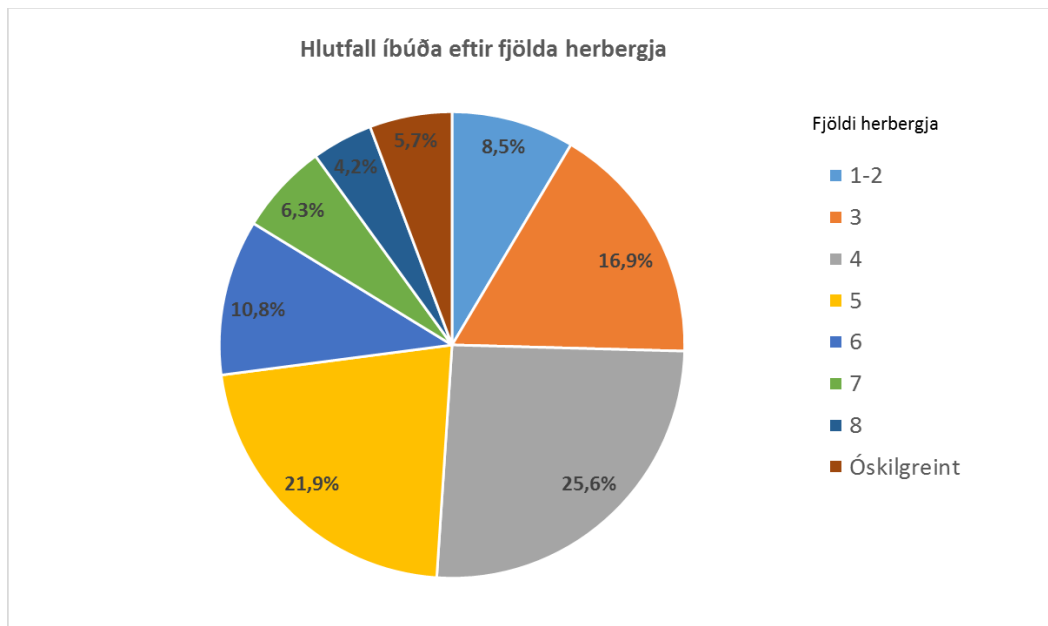
Meðalaldur íbúða er um 47 ár og meðalstærð hvernar íbúðar er um 129 m².

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 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.



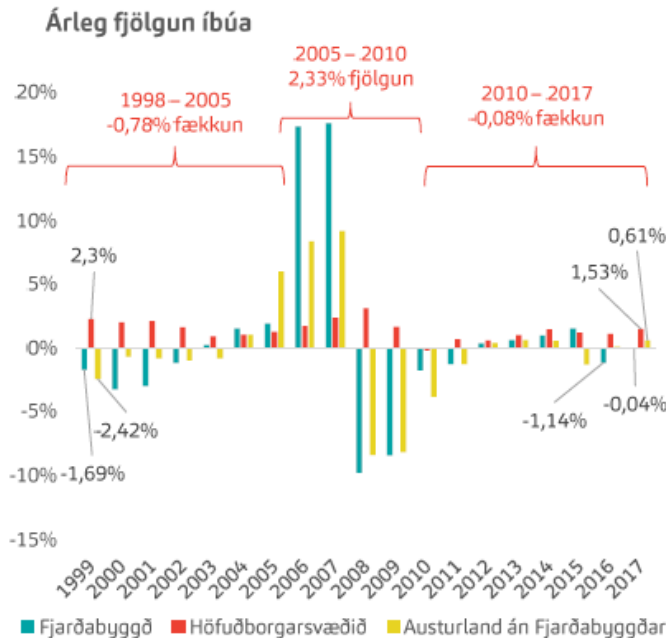
Skráningar í fasteignaskrá virðast ekki fullkomnar m.t.t. fjölda herbergja í hverri íbúð. Tæp 6% íbúða er með ótilgreindan fjölda herbergja. Samkvæmt skráningu í fasteignamatsskrá eru um 40% íbúða með 5 herbergi eða fleiri, eins og sjá má á mynd hér að neðan.



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

c. Fjölskyldugerðir og íbúabróun

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 fólki fjölgað minna í Fjarðabyggð frá árinu 1998 en að jafnaði á landinu öllu.



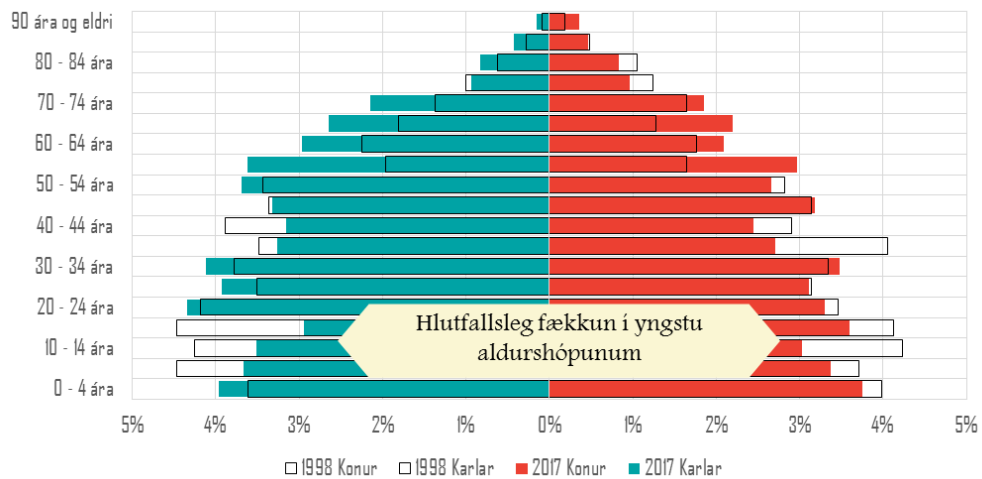
Íbúabróun innan Fjarðabyggðar hefur verið mjög mismunandi á þessu tímabili. Fólki hefur fækkað á Stöðvarfirði, Mjóafirði og í Neskaupstað, fjölgað nokkuð á Fáskrúðsfirði og á Eskifirði, en Reyðarfjörður sker sig úr með nánast tvöföldun íbúa á þessu árabili.

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.

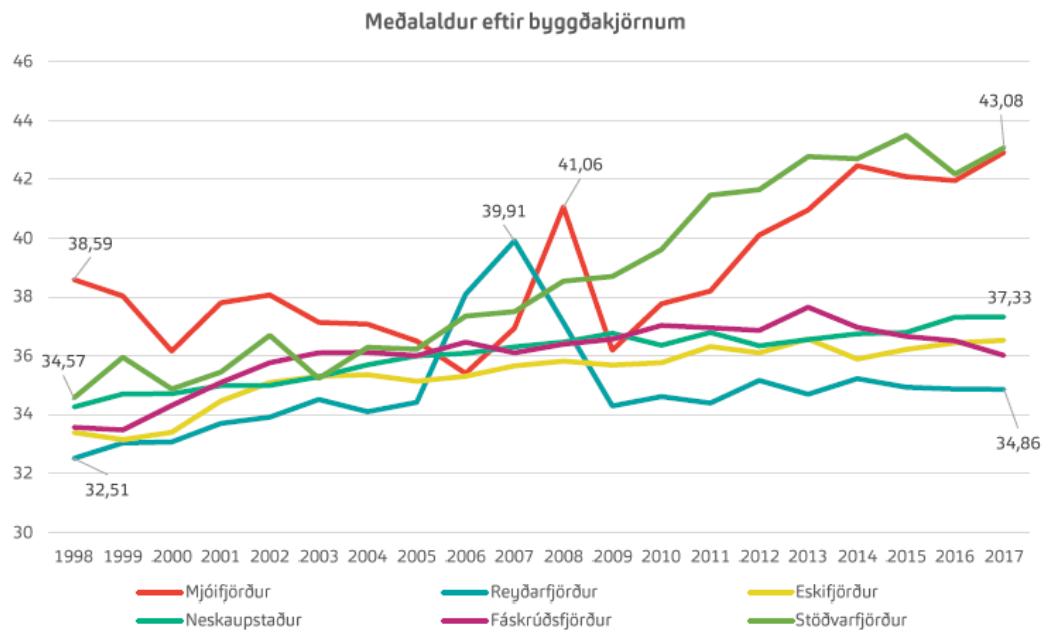
Fjölskyldugerðir og fjöldi	Þör með börnum	Einstæðir foreldrar	Þör án barna	Einstaklingar	Samtals
Kjarnafjölskyldur alls	505	119	534	1.306	2.464
Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum	2.023	294	1.068	1.306	4.691
Fjöldi í fjölskyldu	4,0	2,5	2,0	1,0	1,9

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 fjölgað, sbr. neðangreinda mynd². Samkvæmt mannfjöldaspá mun hlutfall eldri íbúa hækka einnig í Fjarðabyggð í framtíðinni að öðru óbreyttu.

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



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.



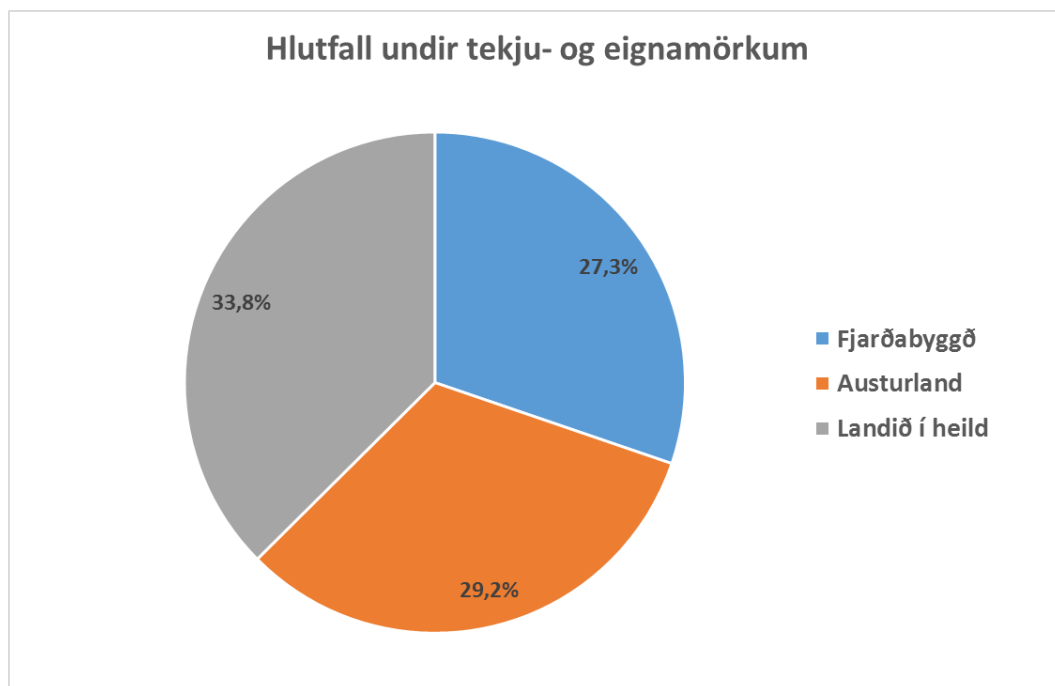
d. Tekju og eignamörk íbúa

Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekju- og eignadreifingu íbúa í Fjarðabyggð og ekki hefur verið hægt að fá slíkar upplýsingar frá ríkisskattstjóra. Þekking eða vitneskja um tekju og eignadreifingu íbúa í sveitarfélaginu 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 skort á þessum mikilvægu upplýsingum sem hefur mjög mótandi áhrif á þessa húsnæðisstefnu. Vitneskjan um þann fjölda, t.d. eldri íbúa sem eru eða gætu verið undir tekju- og eignamörkum, myndi hafa verulega mótandi áhrif á það hvort Fjarðabyggð ætti að stuðla að byggingu íbúða fyrir eldri borgara með

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

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.



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% íbúðarhúsnæðis 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	Leigu-félög	Fjarða-byggð	Íbúðalána-sjóður	Einstak-lingar 5%	Alls	Alls %
Mjóifjörður	0	2	0	1	3	20%
Neskaupstaður	1	42	1	29	73	13%
Eskifjörður	14	10	11	19	54	14%
Reyðarfjörður	140	17	7	25	189	38%
Fáskrúðsfjörður	18	2	7	14	41	15%
Stöðvarfjörður	6	4	1	5	16	16%
Samtals	179	77	27	93	376	20%
Hlutfall	10%	4%	1%	5%	20%	

Samkvæmt talningu eru a.m.k. 15% íbúða í Fjarðabyggð leiguíbúðir og í eigu leigufélaga, Fjarðabyggðar eða Íbúðalánasjóðs. 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 því um ágiskunartölu að ræða og bera að taka sem slíka. Að þessu gefnu má áætla að nálægt 20% alls íbúðarhúsnæðis í Fjarðabyggð sé leiguhúsnæði og þar af hátt í 40% húsnæðis á Reyðarfirði.

f. Framboð húsnæðis

Engar nýjar íbúðir eru í byggingu í Fjarðabyggð í dag utan endurbætur einstaklinga á íbúðarhúsnæði og eða fyrirtækja. Samkvæmt lauslegri greiningu og upplýsingum leigufélaga sumarið 2017 standa um 27 íbúðir tómar og eru ekki í leigu.

g. Íbúðarhúsnæði í eigu Fjarðabyggðar

Fjarðabyggð er eigandi að 75 íbúðum í sveitarfélaginu í nóvember 2017 eins og fram kemur í töflu hér að neðan. Seldar hafa verið 2 íbúðir á árinu 2017 út úr almennum leiguíbúðum. Af þessum 75 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 38 almennar leiguíbúðir, voru allar byggðar upphaflega sem félagslegt húsnæði eða í gamla verkamannabústaðakerfinu.

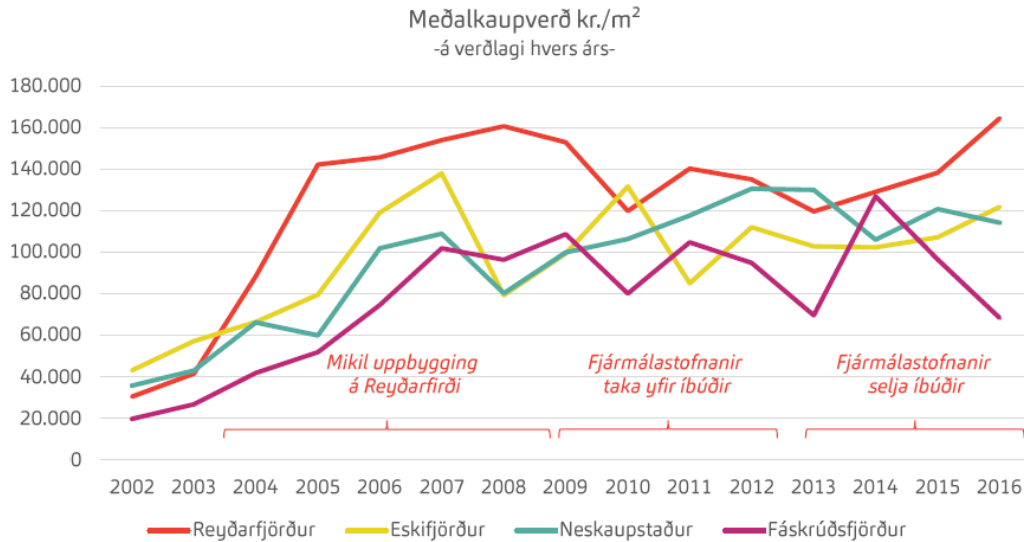
Haut 2017	Almennar leigu-íbúðir	Íbúðir aldraða	Fyrir sérstök not	Samtals
Neskaupstaður	11	27	3	41
Eskifjörður	9			9
Reyðarfjörður	12		5	17
Fáskrúðsfjörður	0		2	2
Stöðvarfjörður	4			4
Mjóifjörður	2			2
Samtals	38	27	10	75

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 aldraða í Neskaupstað. Mögulega er þörf á að Fjarðabyggð eignist í staðinn smærri einbýli til að geta brugðist við þörf skjólstæðinga félagsþjónustu.

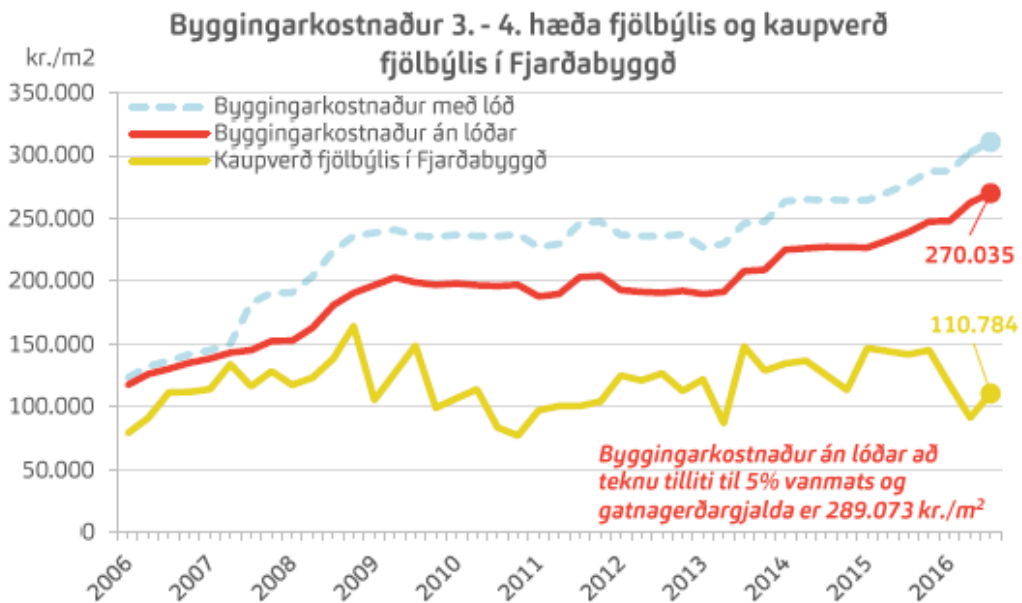
⁴ Úr skýrslu Capacent, „Greining á fasteignamarkaði Fjarðabyggð 2017“

h. Markaðsbrestur

Í greiningu Capacent⁵ og sjá má á mynd hér að neðan um þróun meðalkaupverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningu, er söliverð íbúðarhúsnæðis í Fjarðabyggð mismunandi eftir byggðakjörnum innan 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 ástands viðkomandi íbúða.

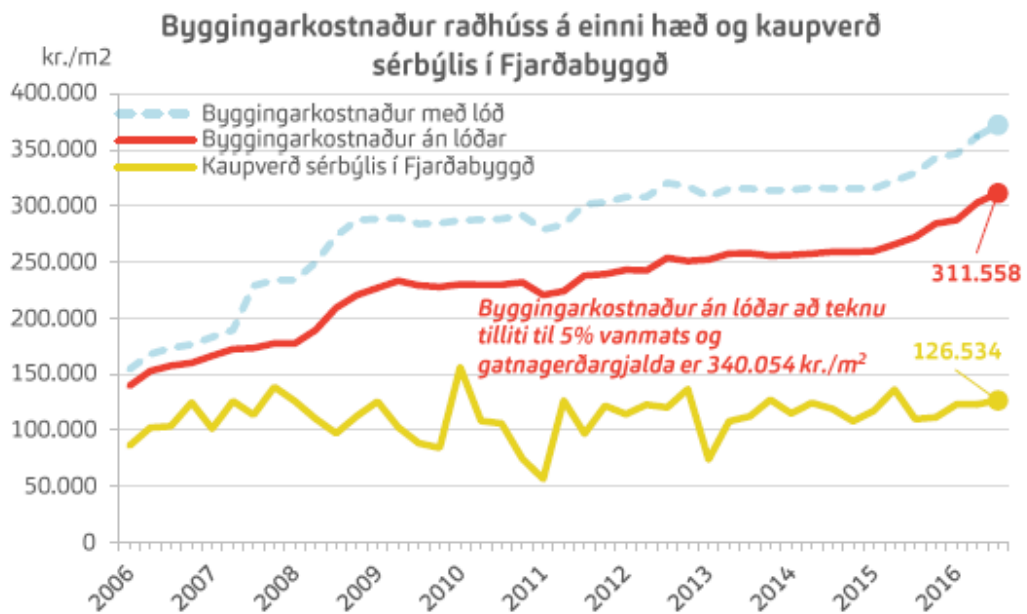


Í greiningu Capacent⁶ um söliverð fasteigna í Fjarðabyggð í samanburði við mögulegan byggingarkostnað nýrra fasteigna, birtist það sem kalla má markaðsbrest á húsnæðismarkaði í sveitarfélaginu. Hér að neðan eru tvær myndir sem lýsa söliverði fasteigna í fjölbýli án lyftuhúss og í raðhúsum/sérbýlum í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



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

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



Nokkur mismunur er á skilgreiningu þessa byggingarlykils og skilgreiningum Hagstofunnar um mælingu fermetra. Að teknu tillit til þessara frávik 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 markaðsbresturinn nemi í kringum 60% af raunkostnaði við nýbyggingar. Slíkur munur er hreinn markaðsbrestur 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 neðangreinda töflu.

Byggðakjarnar	Par/Rað-			Samtals
	Einbýli	hús	Fjölbýli	
Neskaupstaður	6			6
Eskifjörður	12	18		30
Reyðarfjörður	55	27	8	90
Fáskrúðsfjörður	33	8		41
Stöðvarfjörður	15			15
Samtals	121	53	8	182

Álagning gatnagerðargjalda er samkvæmt lögum um gatnagerðargjöld nr. 153/2006 og er fjárhæð þeirra samkvæmt gjaldskrá á hverjum tíma. Á árunum 2016 og 2017 hafa verið í gildi reglur um 50% afslátt 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 lögð áhersla á að í atvinnumálum verði hlutverk Fjarðabyggðar

- Á sviði 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. Eskja, Loðnuvinnslan og Síldarvinnslan.
- Álver Alcoa-Fjarðaáls.
- Margskonar þjónustu bæði við þessi fjögur stórfyrirtæki en einnig opinbera þjónustu og 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 hafa verið í samræmi við það.

c. Markmið í aðalskipulagi um íbúáþróun, 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

rád 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 4.700 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 þétta núverandi bæjarkjarna í samræmi við byggðamynstur þeirra og yfirbragð.“ Enn fremur segir í kafla „8.2 Byggðamynstur og bæjarmynd í þéttbýli... Leitast skal við að þétta eldri byggð þar sem mögulegt er og taka mið af einkennum þeirrar byggðar sem fyrir er. Á nýjum byggðasvæðum verði fremur þétt lágrest byggð sem viðheldur sérkennum bæjanna, að jafnaði 1-3 hæðir, nema í miðbæjarkjörnum þar sem einstakar byggingar geta verið hærrí. Mögulegt verði að blanda saman snyrtilegri atvinnustarfsemi og íbúðabyggð 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 íbúðum 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 og 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 íbúðum en stærrí. 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 liggja í minni íbúðum en stærrí. Á sama hátt má leiða líkum að því að þörfin verði meiri fyrir íbúðir í minna fjölbýli frekar en einbýli.

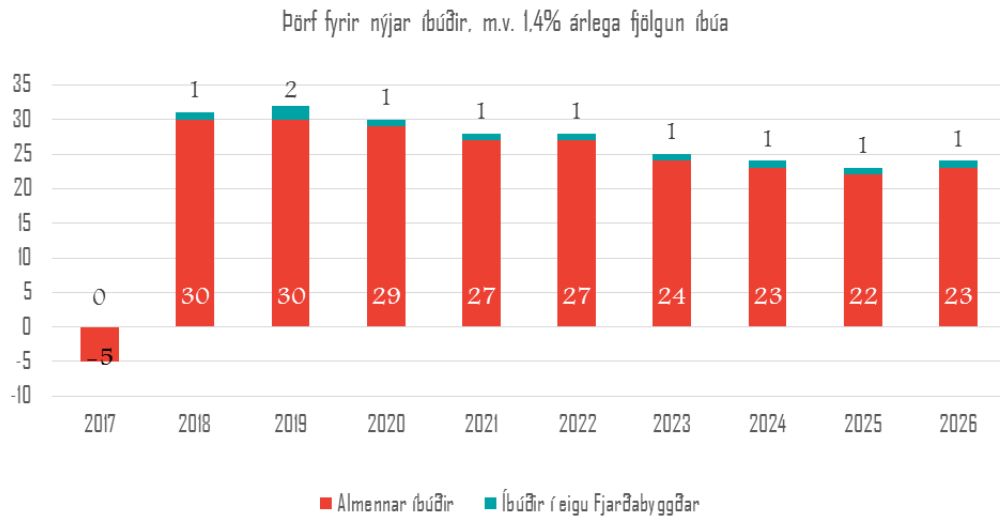
e. Áætluð þörf fyrir húsnæði

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, aldursamsetningu íbúa og almennri fólksfjöldaþróun. Vegna tómrá íbúða er í heildina ekki þörf á nýbyggingum á

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

árinu 2017 en í myndinni⁸ hér að neðan er gert ráð fyrir að þær verði allar komnar í leigu á árinu. 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.

4. Aðgerðaráætlun

a. Stefna til að mæta íbúðapörf

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 skipta um húsnæði miðað við breytingu á þörfum sínum á mismunandi æviskeiðum. Þar verði lögð áhersla á fjölgun íbúða sem henta eldri 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 sýna slíkum byggingar-áformum áhuga.

b. Afslættir af gatnagerðargjöldum

Í gildi hafa verið reglur um 50% afslátt af gatnagerðargjöldum á árunum 2016 og 2017 fyrir allar íbúðarlóðir þar sem lóðir eru í skipulögðu hverfi, lokið er við allar lagnir heimæða og yfirborð gatna. Samkvæmt tillögu mun þessi afsláttur af gatnagerðargjöldum nema um 75% á árinu 2018 til einstaklinga. Fjarðabyggð er tilbúið til að leggja gatnagerðargjöld sem

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

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 unnt 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 sveitarfélaginu 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 uppbyggingar

Ekki liggja fyrir neinar greiningar um mögulegan kostnað Fjarðabyggðar af nýjum íbúðabyggingum í sveitarfélaginu. 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) Álögð gatnagerðargjöld sem stofnstyrkir til félagasamtaka.
- b) Frekari stofnstyrkir til húsnæðissjálfsagnarstofnana auk lögaðila sem uppfylla skilyrði til að fá félagsleg leiguíbúðalán Íbúðalánasjóðs 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 íbúðar-húsnæði við tilbúnar og skipulagðar götur í sveitarfélaginu.
- d) Aukinn stuðningur við þann hluta leigjenda íbúðarhúsnæðis innan sveitarfélagsins, sem stendur verst að vígi með því að rýmka reglur um sérstakan húsnæðisstuðning.

Samþykkt í bæjarstjórn Fjarðabyggðar 22.mars 2018.