

Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga



Húsnæðisáætlanir sveitarfélaga

Hlutverk húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðispörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma.

Í þessari húsnæðisáætlun er tekið fyrir tilbúið sveitarfélag sem nefnist Sjóðsvík og er staðsett í um það bil tveggja tíma akstursfjarlægð frá Reykjavík. Í Sjóðsvík búa um 5.500 manns og þar er fjölbreytt atvinnulíf og mannlíf.

Húsnæðisáætlun Sjóðsvíkur er hugsuð sem leiðbeinandi fyrirmynd í vinnu sveitarfélaga við gerð húsnæðisáætlana og hún gefur glögga mynd af þeim kröfum sem settar eru fram í reglugerð nr. 1248/2018 um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga. Mikilvægt er að allir þættirnir sem tilgreindir eru í þeirri reglugerð séu teknir til skoðunar þegar unnið er að húsnæðisáætlun sveitarfélags.

Þá er mikilvægt að kaflaskiptingar og kaflaheiti séu í samræmi við reglugerð 1248/2018 til að tryggja samræmingu húsnæðisáætlana fyrir landið í heild.

Ekki er gerð krafa um lengd húsnæðisáætlana enda veltur innihald og umfang þeirra mikið á stærð og íbúafjölda sveitarfélaga.

Lagt er til að fremst í húsnæðisáætlunum sé stutt samantekt þar sem dregin eru saman helstu atriði.

- Í fyrsta hluta skal gera grein fyrir stöðunni á húsnæðismarkaði innan viðkomandi sveitarfélags. Til dæmis skal meta framboð af íbúðarhúsnæði til sölu eða leigu og gera grein fyrir þeim byggingarframkvæmdum sem eru í gangi í sveitarfélaginu. Þá skal einnig greina frá íbúafjölda sveitarfélagsins, fjölskyldugerð og mannfjöldaspám.
- Í öðrum hluta skal greina frá skipulagsáætlunum sveitarfélagsins, lóðaframboði og áætlaðri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á því tímabili sem húsnæðisáætlunin nær til.
- Þriðji hlutinn leggur áherslu á að greind sé húsnæðispörf innan sveitarfélagsins. Meta skal húsnæðispörfina annars vegar út frá svæðisbundinni atvinnustefnu og efnahagsþróun og hins vegar út frá húsnæðispörf ólíkra samfélagshópa innan sveitarfélagsins.
- Að lokum skal greina frá markmiðum og aðgerðaráætlunum sveitarfélagsins til þess að mæta núverandi og fyrirsjáanlegri húsnæðispörf a.m.k. til næstu fjögurra ára.

Samantekt

Lykiltölur fyrir Sjóðsvík

Íbúafjöldi	5.500
Mannfjöldaspá (4 ár) - Miðspá	5.900
Fjöldi íbúða	1.870
Íbúar per. íbúð	2,9
Íbúðapörf (4 ár)	138
Lóðaframboð skv. gildandi skipulagi, fjöldi íbúða	530
Fjöldi íbúða í byggingu	84

Íbúafjöldi og íbúasamsetning

Áætlaður íbúafjöldi í Sjóðsvík í árslok 2018 var um 5.500 manns og hefur íbúum staðarins farið fjölgandi síðustu ár. Fólksfjölgunina má að mestu rekja til uppgangs í atvinnulífi staðarins. Mannfjöldaspár gera ráð fyrir áframhaldandi fólksfjölgun á næstu árum. Sé litið til miðspár um mannfjöldapróun er gert ráð fyrir að íbúafjöldi verði kominn í 6.260 árið 2030. Háspá áætlað að þá búi þar 6.510 manns en lágspá gerir ráð fyrir að íbúar í sveitarfélaginu verði um 6.020 talsins árið 2030.

Meðalaldur íbúa hefur farið hækkandi á síðustu árum og hlutfall eldra fólks var mun hærra árið 2018 en árið 1998. Þrátt fyrir umtalsverða fækkun íbúa á aldrinum 1–15 ára milli árunna 1998 og 2018 hefur fjölgað í þessum aldurshópum á allra síðustu árum þar sem fjölskyldufolk hefur verið að flytja til Sjóðsvíkur.

Húsnæðisstofn

Alls eru 1.870 íbúðir í Sjóðsvík sem þýðir að 2,9 íbúar búa að meðaltali í hverri íbúð. Það er nokkuð yfir landsmeðaltali sem er 2,4 íbúar per íbúð. Þetta gæti gefið vísbendingu um að ákveðinn þrýstingur sé á íbúðamarkaðnum í sveitarfélaginu og að hugsanlega sé þörf fyrir aukin framboð af íbúðum.

Stærsti hlutinn af húsnæðisstofni bæjarins er einbýlishús en á síðustu árum hafa nánast eingöngu verið byggðar íbúðir í fjölbýlishúsum. Um 36% allra íbúða í Sjóðsvík eru fjögurra herbergja íbúðir, 28% eru þriggja herbergja íbúðir og 20% íbúða eru fimm herbergja. Einungis 10% íbúða í Sjóðsvík eru skilgreindar sem eins til tveggja herbergja íbúðir.

Framboð á leiguhúsnæði

Alls voru 129 leigusamningar skráðir og þinglýstir í Sjóðsvík í júní 2019 og var meðalleiguverð á almennum markaði um 1.650

kr./m² og meðalleigufjárhæð um 148.000 kr. á mánuði.

Meðalleiguverð á íbúðum í eigu sveitarfélagsins Sjóðsvíkur var 1.400 kr./m² og meðalleigufjárhæð um 120.000 kr. á mánuði.

Sjóðsvík átti 30 leiguíbúðir í árslok 2018.

- 22 eru félagslegar leiguíbúðir
- Fjórar leiguíbúðir eru fyrir fólk með fötlun
- Fjórar íbúðir eru leigðar til aldraðra einstaklinga (67 ára og eldri)

Leigufélagið Leigan ehf. leigir út 80 íbúðir í sveitarfélaginu. Mikil eftirspurn hefur verið eftir þeim íbúðum sem auglýstar hafa verið til útleigu.

Í Sjóðsvík eru 25 þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja sem reknar eru af sveitarfélaginu og staðsettar í námunda við sjúkrahús og þjónustumiðstöð eldri borgara.

Í byggingu eru 30 almennar íbúðir sem Híbýli hses. mun leigja til einstaklinga sem eru undir tekju- og eignarmörkum, skv. lögum um almennar íbúðir nr. 52/2017. Gert er ráð fyrir að þær íbúðir verði tilbúnar til búsetu seinni hluta árs 2020.

Í lok árs 2018 voru alls um 20 frístundaíbúðir í sveitarfélaginu og tíu íbúðir leigðar í skammtímaleigu.

Alls voru greiddar húsnæðisbætur til 150 leigjenda í Sjóðsvík í júní 2019. Að meðaltali var upphæð bóta um 34.000 kr. og leigjendur greiddu að meðaltali um 124.000 kr. í húsaleigu á mánuði. Tíu einstaklingar fengu greiddan sérstakan húsnæðisstuðning en um síðustu áramót voru þeir fjórtán. Samtals nam heildarfjárhæð greidds sérstaks húsnæðisstuðnings í júní 168.600 kr.

Húsnæðisþörf

Í Sjóðsvík er mikið og fjölbreytt lóðaframboð á vel staðsettum svæðum og hagkvæmu verði. Sveitarfélagið hefur lagt áherslu á að nægt framboð sé af lóðum fyrir fjölbreyttan húsnæðiskost en alls hafa verið skipulagðar 178 lóðir sem gera ráð fyrir um 550 nýjum íbúðum. Miðað við að 2,9 íbúar búi í hverri íbúð má áætla að um 1.595 manns geti haft búsetu í þessum íbúðum. Mannfjöldaþróun í Sjóðsvík er verulega háð þróun atvinnuástands á svæðinu en sé gert ráð fyrir að íbúum fjölgi um 640 manns til ársins 2028 er þörf fyrir að byggðar verði á bilinu 25–35 íbúðir á ári að gefnum

viðmiðum um 2,9 íbúa í hverri íbúð. Þó skyldi þarfragreining taka mið af þeim íbúðum sem nýttar eru sem frístundahúsnæði og gætu komið til móts við þessa þörf.

Almennt er atvinnuástand mjög gott í Sjóðsvík og gert er ráð fyrir áframhaldandi fjölgun starfa með tilheyrandi íbúafjölgun. Á næstu fjórum árum er talin þörf á 30–50 nýjum leiguíbúðum og sveitarfélagið hefur þegar skipulagt lóðir til íbúðabygginga sem ætlaðar eru til leigu eða sölu. Í byggingu eru um þessar mundir 84 íbúðir sem ættu að ná að anna núverandi eftirspurn að miklu leyti.

Í byggingu eru 30 félagslegar leiguíbúðir á vegum Híbýla hses. fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem eru undir eigna- og tekjumörkum, skv. lögum nr. 52/2016. Stofnframlag Sjóðsvíkur til þeirra framkvæmda mun nema um 93 m.kr. og íbúðirnar munu anna þeirri eftirspurn sem er eftir félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu.

Á næstu árum er fyrir séð að fjölga þurfi íbúðum í sveitarfélaginu fyrir íbúa 67 ára og eldri. Umræða hefur farið fram í sveitarstjórn um hvort sækja eigi um stofnframlag fyrir byggingu tíu nýrra íbúða fyrir eldri íbúa sem gætu staðið á sömu lóð og þjónustuíbúðir aldraðra eru í dag.

Í Sjóðsvík eru fimm íbúðir í sértækum húsnæðisúrræðum. Í lok árs 2018 voru þrír einstaklingar á biðlista eftir sértækum húsnæðisúrræðum og gert er ráð fyrir að á hverju ári bætist einn til tveir einstaklingar

við á þann biðlista. Til þess að bregðast við þessari stöðu hyggst sveitarfélagið láta byggja þrjár til fjórar nýjar íbúðir á næstu tveimur árum hjá þeim íbúðakjarna sem nú er til staðar. Áætlaður kostnaður við þær framkvæmdir er á bilinu 90–120 m.kr.

Í dag eru innviðir Sjóðsvíkur sterkir. Leikskólarnir geta bætt við 30–40 nemendum og grunnskólinn 45 nemendum án þess að gera þurfi breytingar á núverandi húsnæði. Þá hefur menntaskólinn mikið svigrúm til þess að taka við fleiri nemendum án þess að fara í stækkunarframkvæmdir.



01. Staða húsnæðismála í Sjóðsvík

Í þessum kafla skal gerð grein fyrir framboði íbúða í sveitarfélaginu. Þessar upplýsingar er m.a. að finna í gagnapakka sem Íbúðalánasjóður hefur afhent þeim sveitarfélögum sem óskað hafa eftir því.

Eftirfarandi atriði ættu að koma fram í nákvæmu mati á framboði íbúða í sveitarfélaginu:

- Heildarfjöldi íbúða, heildarfjöldi eftir stærð íbúða, gerð íbúða (sérbýli, fjölbýli) og fjöldi herbergja.
- Hversu margar íbúðir uppfylla skilyrði um algilda hönnun?

Árið 2012 tók gildi byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem gerðar eru ríkar kröfur um algilda hönnun. Með kröfu um algilda hönnun, skv. 1. mgr., er

átt við að byggingar skuli hannaðar þannig að allir geti ferðast um þær og athafnað sig án sérstakrar aðstoðar óháð fötlunum, veikindum og skerðingum.

Óskað er eftir upplýsingum um fjölda eigna sem uppfylla skilyrði um algilda hönnun ef þær eru fyrir hendi. Leiða má að því líkur að allt nýtt íbúðarhúsnæði sem byggt hefur verið frá árinu 2012 uppfylli skilyrði um algilda hönnun. Að öðrum kosti má taka fram að ekki sé vitað hvort eldra húsnæði uppfylli þau skilyrði.

Til nánari skýringar er gott að birta þessar upplýsingar með myndrænum hætti, svo sem í töflum kökuritum eða gröfum. Dæmi um framsetningu er að finna hér á eftir.

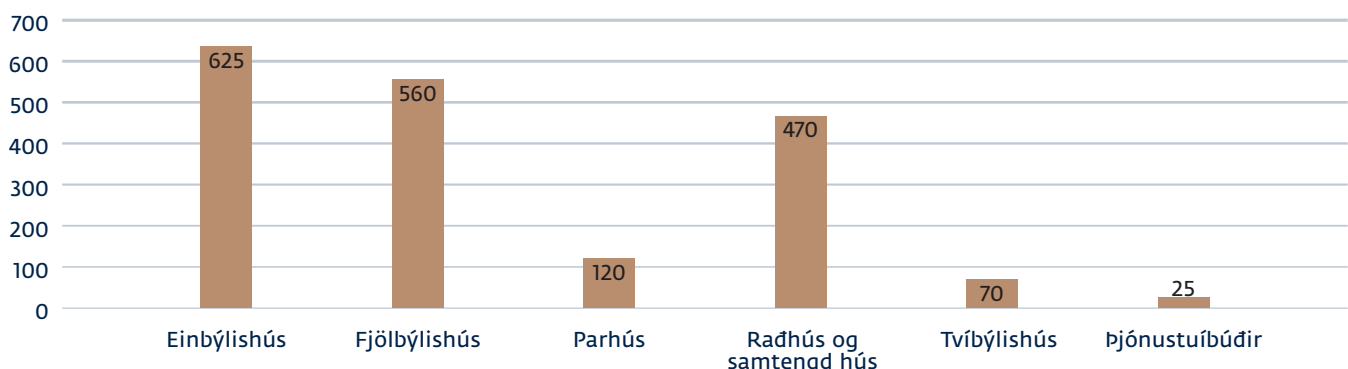
a. Mat á stöðu framboðs íbúða í sveitarfélaginu

Í tímans rás hefur framboð af húsnæði oftast nægt til þess að mæta þeirri eftirspurn sem hefur verið til staðar í Sjóðsvík. Eftir að Vinnslan var seld árið 1999 og hætti starfsemi í sveitarfélaginu var þó nokkuð um brottflutning fólks sem leiddi til þess að íbúðarhúsnæði stóð autt og erfiðlega gekk að selja fasteignir á þessum tíma. Fasteignaverð var lágt og brugðu því einhverjir á það ráð að nota húsnæði sitt sem frístundahúsnæði í stað þess að selja það. Í einhverjum tilfellum hafa þær eignir verið nýttar í skammtímaleigu til ferðamanna en ferðapjónusta á svæðinu hefur vaxið mjög hratt síðastliðin ár.

Mikil breyting hefur orðið á stöðu húsnæðismála og í dag er allt íbúðarhúsnæði fullnýtt og eftirspurn eftir húsnæði er mikil, bæði til eignar og leigu, en nánar er gerð grein fyrir því í þriðja kafla.

Í lok árs 2018 voru skráðar 1.870 íbúðir í sveitarfélaginu Sjóðsvík. Stærstur hluti þeirra er einbýlishús sem byggð voru á síðari hluta 20. aldar. Á allra síðustu árum, með vaxandi eftirspurn, hafa verið byggð fjölbýlishús, flest lítil á tveimur hæðum. Byggðin er því að mestu lágreist og dreifð. Fjöldi íbúða og skiptingu þeirra eftir tegund má sjá á mynd 1.

Fjöldi íbúða

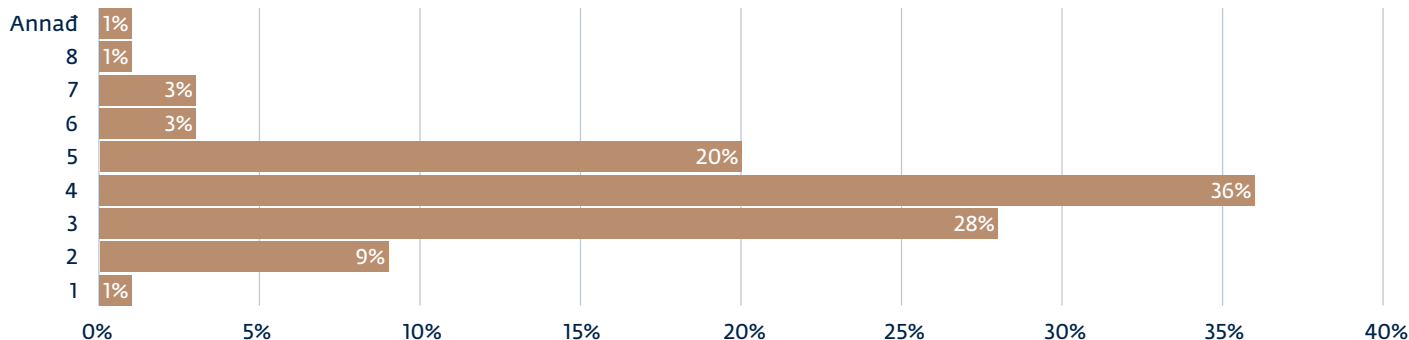


Mynd 1. Fjöldi íbúða eftir tegund húsnæðis

Algengast er að íbúðarhúsnæði í Sjóðsvík sé með þremur til fimm herbergjum og flestar íbúðirnar eru fjögurra herbergja eða 36% af öllu íbúðarhúsnæði

í sveitarfélaginu. Athygli vekur að tiltölulega fáar íbúðir, eða aðeins 10%, eru eins og tveggja herbergja íbúðir (mynd 2).

Hlutfall fjölda herbergja



Mynd 2. Íbúðarhúsnæði eftir fjölda herbergja í Sjóðsvík

Í töflu 1 má sjá fjölda íbúða, annars vegar eftir tegund og hins vegar eftir fjölda herbergja. Þar kemur fram að samtals eru 670 fjögurra herbergja íbúðir í

sveitarfélaginu og flestar þeirra eru í einbýli eða fjölbýli. Flestar þriggja herbergja íbúðir er hins vegar að finna í raðhúsum og samtengdum húsum.

Fjöldi herbergja

Tafla 1. Fjöldi herbergja og íbúða í Sjóðsvík

	1	2	3	4	5	6	7	8	Annad	Samtals
Einbýli	-	5	20	250	250	40	40	10	10	625
Fjölbýlishús	10	150	150	200	50	-	-	-	-	560
Parhús	-	-	30	50	20	10	10	-	-	120
Raðhús og samtengd hús	-	10	250	150	50	10	-	-	-	470
Tvíbýlishús	-	-	50	20	-	-	-	-	-	70
Þjónustuíbúðir	-	10	15	-	-	-	-	-	-	25
Samtals	10	175	515	670	370	60	50	10	10	1870

Í byggingarreglugerð nr. 112/2012 eru ákvæði og skilyrði um algilda hönnun og aðgengi fyrir alla sem felur í sér að mannvirki skuli vera hönnuð og byggð með þeim hætti að allir einstaklingar hafi sama aðgang að þeim. Ekki er vitað hve mikið af

íbúðarhúsnæði sem byggt var fyrir árið 2012 uppfyllir skilyrði um algilda hönnun en frá gildistöku reglugerðarinnar hafa 94 íbúðir í Sjóðsvík verið byggðar og þær uppfylla allar skilyrðin (tafla2). Það eru um 5% af húsnæðisstofni sveitarfélagsins.

Tafla 2. Fjöldi íbúða sem byggðar voru eftir 2012.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einbýli	-	3	5	2	4	4	2
Fjölbýli	-	-	-	-	-	30	16
Parhús	-	-	-	-	-	2	4
Raðhús og samtengd hús	-	-	2	-	4	8	8
Tvíbýlishús	-	-	-	-	-	-	-
Samtals	-	3	7	2	8	44	30

Í þessum kafla koma fram upplýsingar um fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu (fjölda íbúa pr. íbúð):

Eftir kyni, aldri, hjúskaparstöðu, fæðingartíðni og vegna flutningsjöfnunar á milli svæða.

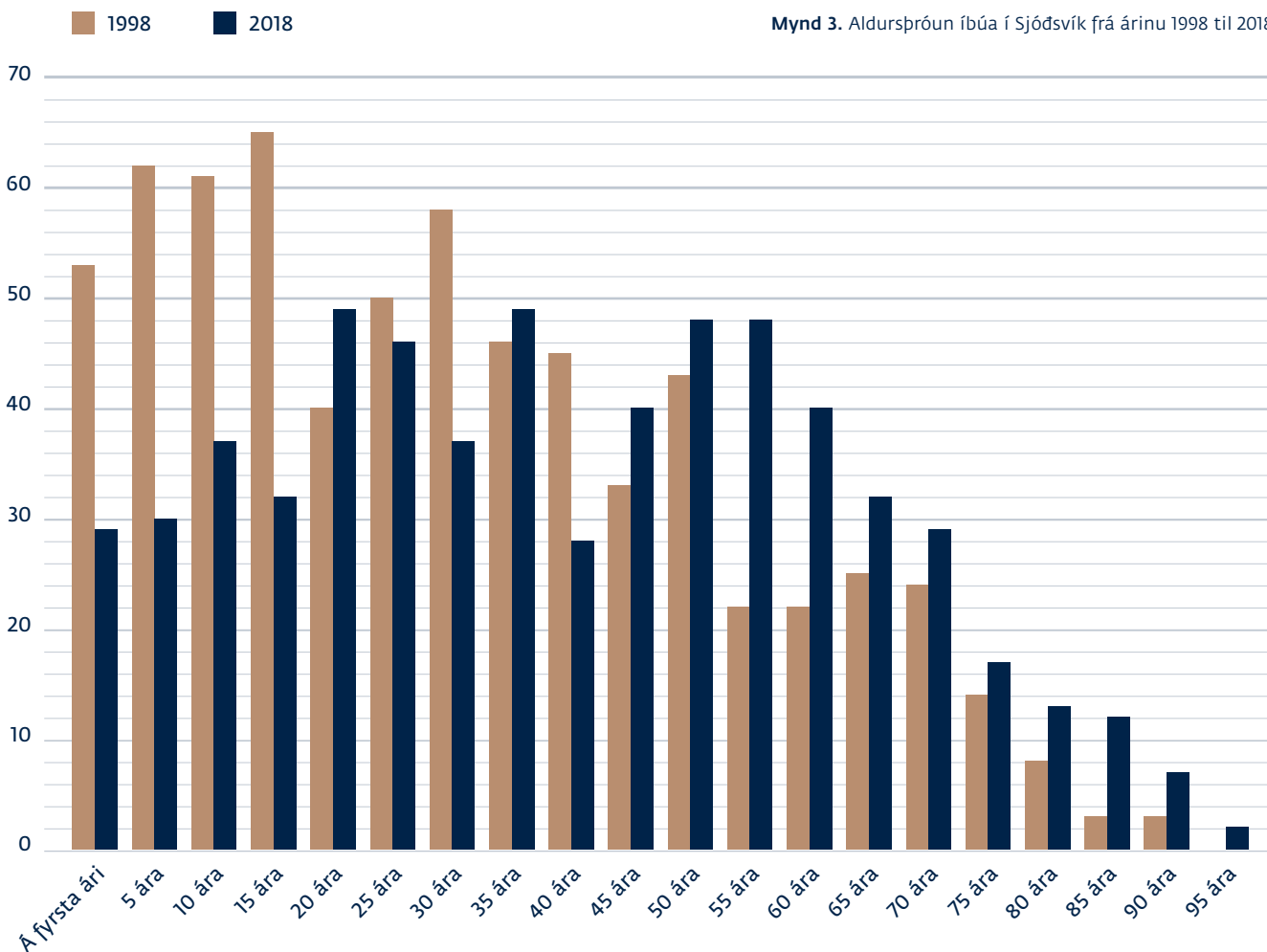
Hér á eftir eru birtar myndir sem sýna aldursþróun íbúa milli ára, þróun fjölskyldugerða milli ára, fæðingartíðni og mannfjöldaþróun.

b. Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu

Í Sjóðsvík var gróskumikið samfélag á síðari hluta 20. aldar en um aldamótin síðustu fór að halla undan fæti í atvinnulífinu og umtalsverður fjöldi fólks flutti í burtu, m.a. vegna aukins atvinnuleysis. Síðastliðin fimm ár hefur þó orðið mikill viðsnúningur og íbúum hefur tekið að fjölga á ný, sem má að mestu leyti rekja til aukinna umsvifa í atvinnulífi sveitarfélagsins.

Þrátt fyrir þessa jákvæðu þróun er meðalaldur íbúa sveitarfélagsins að hækka og hlutfall eldra fólks er herra en það var áður (mynd 3). Hafa þarf þessa aldursþróun í huga þegar kemur að stefnumótun í húsnæðismálum til næstu ára þar sem tryggja þarf að til staðar verði hentugt íbúðarhúsnæði fyrir eldra fólk til að mæta þörfum þess hóps.

Mannfjöldi eftir aldri



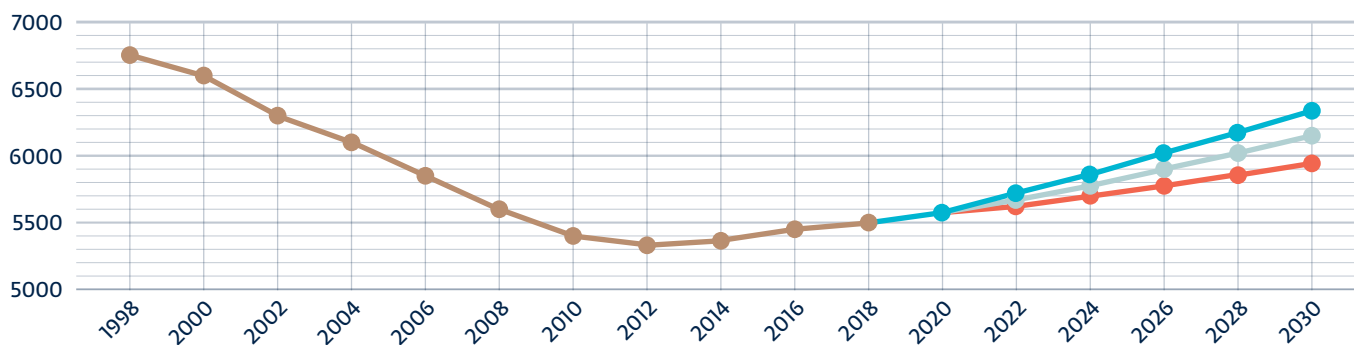
Í kringum aldamótin 2000 var íbúafjöldi sveitarfélagsins um 6.800 en í kjölfar áfalla í atvinnulífinu fækkaði íbúum niður fyrir 5.300 manns á rúmum áratug. Frá árinu 2010 hefur íbúum hins vegar fjölgað stöðugt (mynd 4). Samkvæmt mannfjöldaspám frá Hagstofu Íslands er gert ráð

fyrir áframhaldandi fólksfjölgun í Sjóðsvík á næstu árum og sé litið til miðspár um mannfjöldapróun er reiknað með að íbúafjöldinn verði kominn í 6.260 manns árið 2030. Samkvæmt háspá er áætlað að fjöldinn fari í 6.510 manns en í lágsþá er gert ráð fyrir að heildarfjöldi íbúa verði 6.020 árið 2030.

Mannfjöldi og spá til ársins 2030

■ Lágsþá ■ Miðspá ■ Háspá

Mynd 3. Mannfjöldi og mannfjöldaspá í Sjóðsvík til ársins 2030



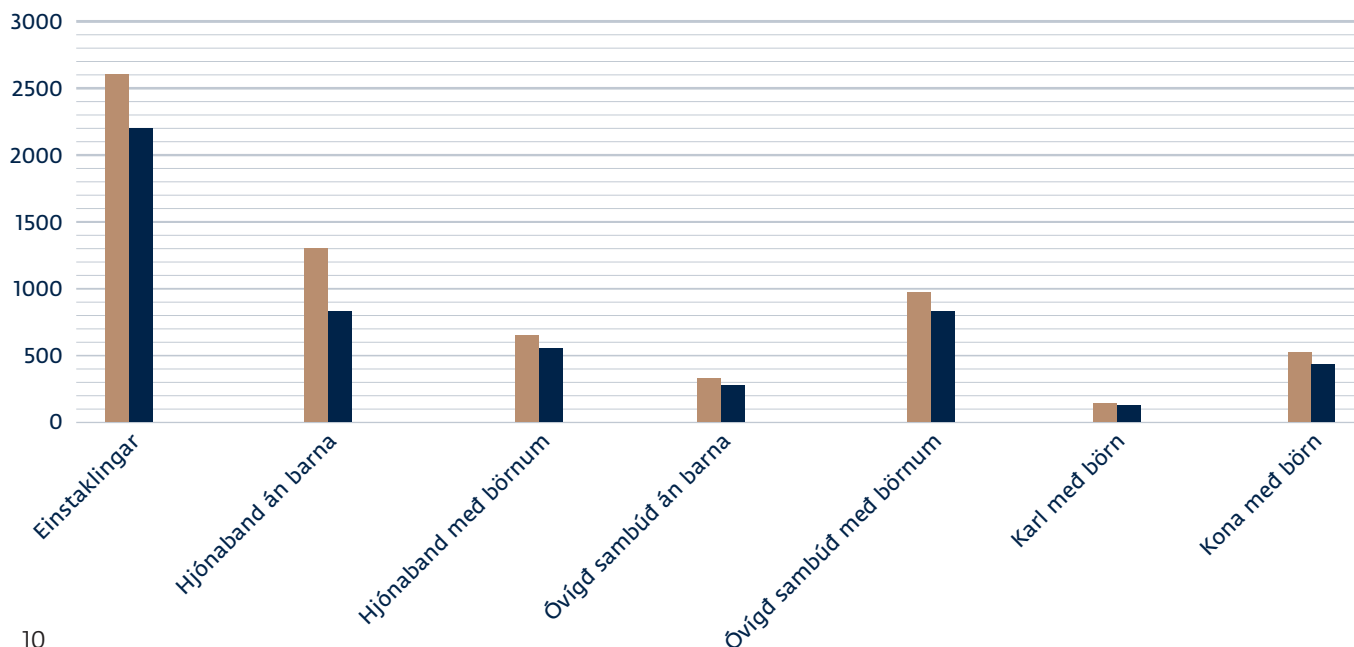
Fjölskyldugerðir í Sjóðsvík hafa hlutfallslega lítið breyst á síðustu tveimur áratugum en munurinn á milli ára 1998 og 2018, sem sést á meðfylgjandi

mynd, skýrist einna helst af fólksfækkun á tímabilinu (mynd 5).

Fjölskyldugerð

■ 1998 ■ 2018

Mynd 5. Fjölskyldugerðir í Sjóðsvík árið 1998 og árið 2018

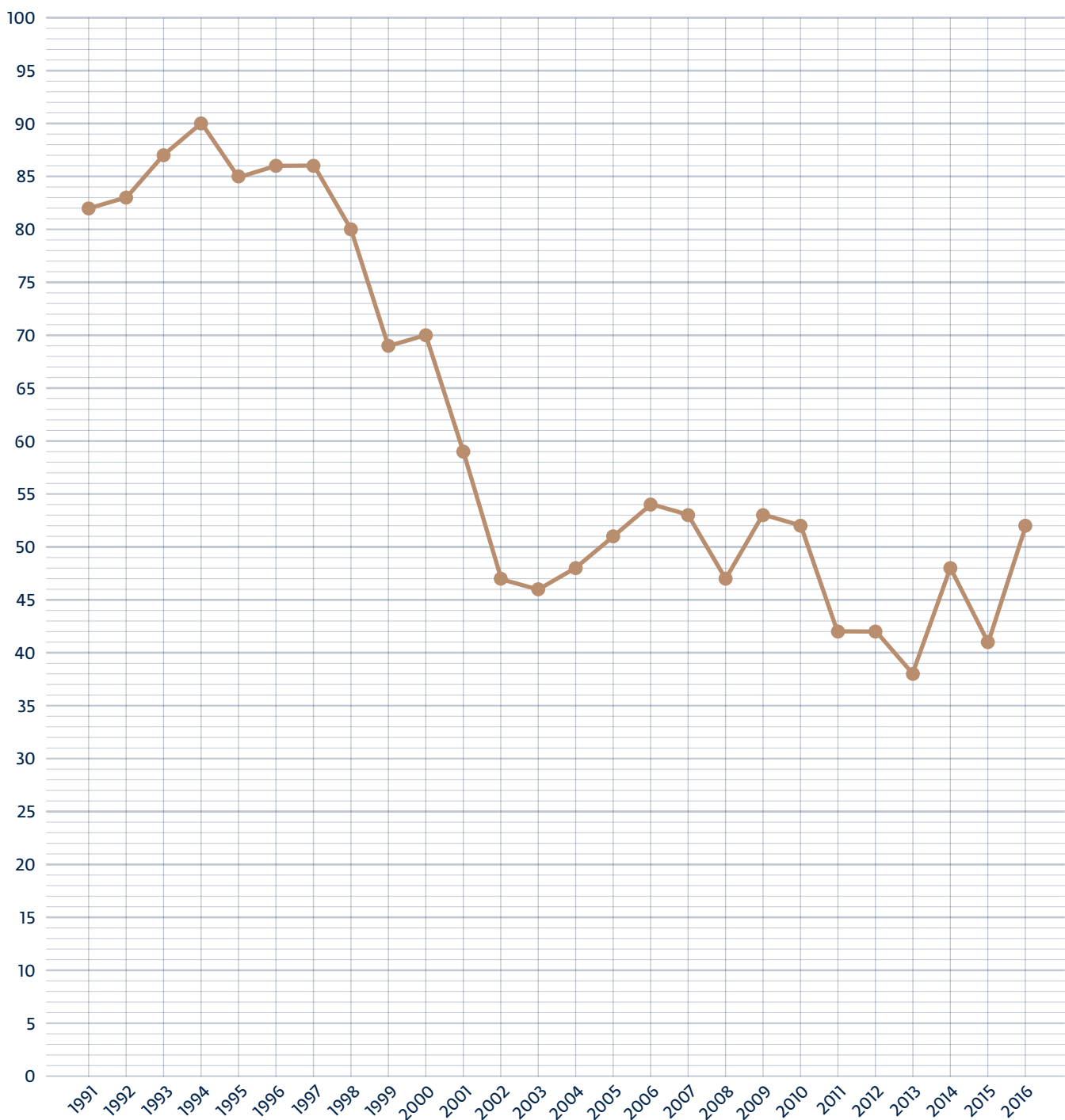


Viðsnúningur hefur orðið á fjölda fæddra barna í Sjóðsvík síðustu ár þar sem fæðingum hefur farið fjölgandi frá árinu 2015 eftir að hafa fækkað árin á undan. Þetta skýrist einna helst af auknum fjölda

ungs fólks sem flust hefur í bæjarfélagið á síðustu árum (mynd 6). Afbragðsgóð þjónusta er þar við börn og barnafjölskyldur. Sjóðsvík hefur lengi getað státað sig af því og lögð er áhersla á að svo verði áfram.

Fjöldi fæddra barna í Sjóðsvík

Mynd 6. Fæðingartíðni í Sjóðsvík síðan árið 1991



Í þessum kafla er leitast við að draga fram þær upplýsingar sem til eru um hlutfall íbúðarhúsnæðis sem nýtt er sem leiguhúsnæði í sveitarfélaginu og greina á milli ólíkra tegunda leiguíbúða.

Leiguíbúðir má flokka með eftirfarandi hætti:

- Leiguíbúðir á opnum markaði í sveitarfélaginu (í eigu einstaklinga)
- Leiguíbúðir á vegum skilgreindra leigufélaga (Búseti, Heimavellir o.s.frv.)
- Félagslegar leiguíbúðir (þ.e. íbúðir á vegum sveitarfélagsins)
- Almennar íbúðir fyrir fólk undir tekju- og eignamörkum (íbúðir fjármagnaðar með stofnframlagi frá Íbúðalánasjóði fyrir fólk á vinnumarkaði)
- Námsmannaíbúðir
- Sértek búsetuúrræði fyrir fatlaða (Brynja hússjóður eða sveitarfélag)
- Þjónustuíbúðir fyrir aldraða (leiguíbúðir, ekki félagslegar íbúðir)
- Íbúðir í skammtímaleigu (frístundaíbúðir, Airbnb)

Ef upplýsingar um leiguíbúðir í áðurnefndum flokkum liggja ekki fyrir er æskilegt að það sé tekið fram í kaflanum.

Tafla 3. Flokkun leiguhúsnæðis í Sjóðsvík

	Fjöldi	Hlutfall %	Fjöldi á bíðlista
Leiguíbúðir á opnum markaði	129	6,9%	-
Félagslegar leiguíbúðir	30	1,6%	-
- Undir tekju- og eignamörkum	22	-	7
- Íbúðir fyrir fólk með fötlun	4	-	-
- Íbúðir fyrir aldraða	4	-	-
Námsmannaíbúðir	-	0,0%	-
Almennar íbúðir (stofnframlag)	-	0,0%	-
Leiguíbúðir í eigu leigufélags	80	4,3%	-
Sértek húsnæðisúrræði	5	0,3%	3
Íbúðir fyrir aldraða og öryrkja	25	1,3%	-
Frístundaíbúðir	20	1,1%	-
Skammtímaleiga (Airbnb)	10	0,5%	-
Samtals	299	15,1%	10

c. Fjöldi og hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu

Ekki liggja fyrir nákvæmar tölur um stærð leigumarkaðarins í Sjóðsvík en í töflu 3 hafa verið dregnar saman þær upplýsingar sem liggja fyrir. Þær gefa mynd af skiptingu leigumarkaðarins og sýna hlutfall tiltekens leiguhúsnæðis af heildar íbúðafjölda í Sjóðsvík.

Í júní 2019 voru 129 leigusamningar skráðir og þeim þinglýst í Sjóðsvík. Meðalleiguverð var 1.650 kr./m² og meðalleigufjárhæð var um 148.000 krónur. Meðalstærð leiguíbúða var 90 m². Meðalleiguverð á íbúðum í eigu sveitarfélagsins Sjóðsvíkur var 1.400 kr./m² og meðalleigufjárhæð um 120.000 kr. á mánuði.

Almennt er þekkt að ekki er öllum leigusamningum þinglýst og því hefur víða reynst erfitt að kortleggja nákvæmt umfang leigumarkaðarins. Könnun á vegum Íbúðalánasjóðs bendir til þess að um þriðjungu allra leigusamninga sé ekki þinglýst og má því leiða að því líkur að leiguíbúðir á opnum markaði séu eitthvað fleiri en nákvæmar tölur um heildarfjölda liggja ekki fyrir.

Í sveitarfélaginu Sjóðsvík eru 30 félagslegar leiguíbúðir í eigu sveitarfélagsins. Fjórar af þeim eru sértæklega ætlaðar fólki með fötlun og fjórar íbúðir eru ætlaðar öldruðum (67 ára og eldri). Engar almennar íbúðir eru í sveitarfélaginu en í byggingu eru 30 íbúðir sem Híbýli hses. mun leigja til tekju- og eignalágra aðila og byggðar eru með stofnframlögum ríkis og sveitarfélaga.

Ekki eru neinar íbúðir í Sjóðsvík flokkaðar sem námsmannaíbúðir og ekki er rekin heimavist við menntaskólann á staðnum eins og staðan er í dag. Ekki er útlit fyrir að þörf verði fyrir það á næstu árum. Leigufélagið Leigan ehf. er með 80 íbúðir í útleigu í sveitarfélaginu. Flestar eignir félagsins eru í fjölbýlishúsum og mikil eftirspurn er eftir íbúðum hjá félaginu. Helst er eftirspurn eftir tveggja til þriggja herbergja íbúðum og síðastliðna mánuði hafa að

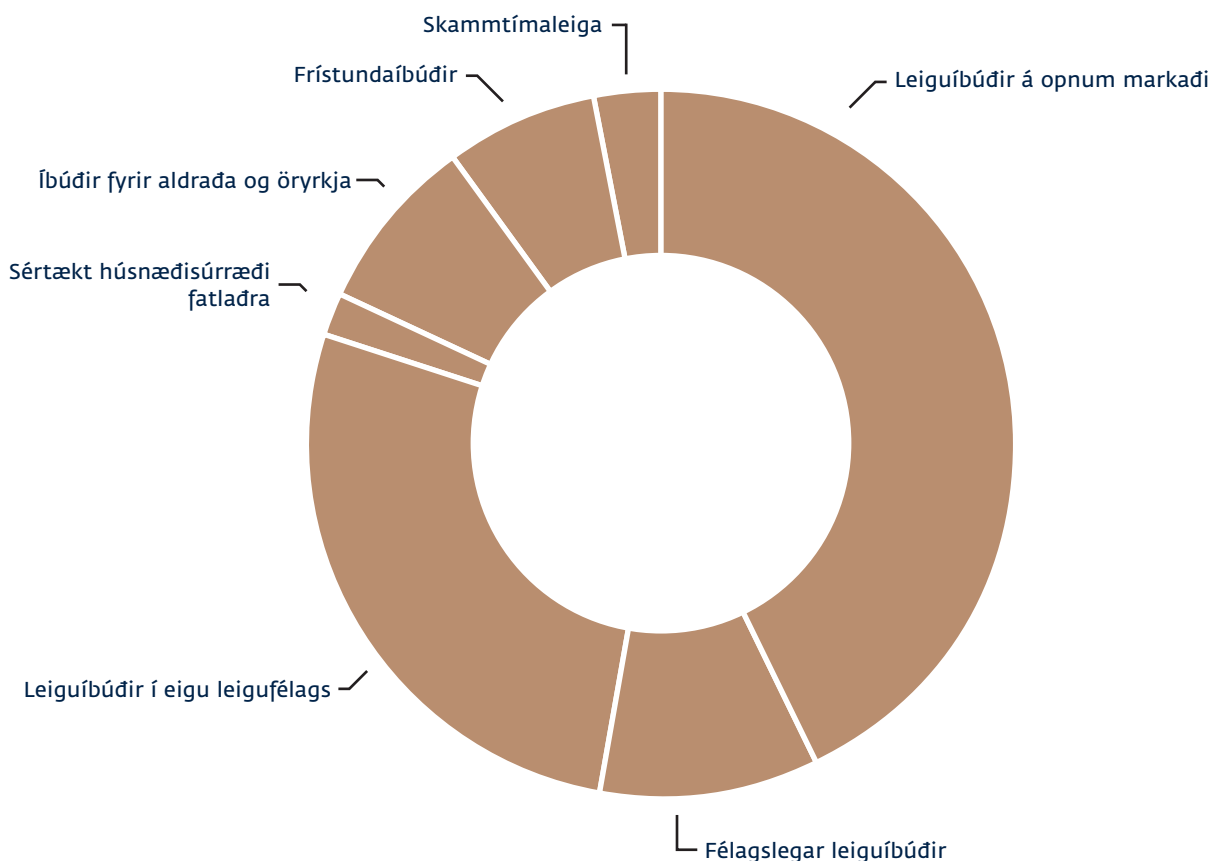
jafnaði 15–25 manns verið á biðlista eftir íbúð hjá Leigunni ehf.

Í Sjóðsvík eru fimm íbúðir í sértækum húsnæðisúrræðum. Allar eru þær sniðnar að ólíkum þörfum íbúa sem hafa þörf fyrir ýmist lítið, meðal- eða mikið þjónustuumfang.

Í Sjóðsvík eru 25 þjónustuíbúðir fyrir aldraða og öryrkja sem reknar eru af sveitarfélaginu. Þær eru staðsettar í námunda við sjúkrahús og þjónustumiðstöð eldri borgara. Hlutfall frístundaíbúða hefur farið lækkandi í Sjóðsvík en þær voru 20 talsins í júní 2019. Þá voru þar tíu íbúðir í skammtímaleigu til ferðamanna. Á mynd 7 má sjá hvernig leiguhúsnæði í Sjóðsvík flokkast eftir tegund leiguhúsnæðis. Langflestar leiguíbúðirnar á svæðinu eru á almennum markaði í eigu einstaklinga eða leigufélaga.

Skipting og fjöldi leiguhúsnæðis í Sjóðsvík

Mynd 7. Skipting leiguhúsnæðis í Sjóðsvík.



d. Fjöldi og hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu

Ekki er rekið búseturéttarfélag í Sjóðsvík en sveitarfélagið hefur orðið vart við að eftirspurn sé eftir slíku húsnæði. Fjallað er nánar um það í kafla 3 um þarfagreiningu.

Hér skal tekið fram hvort búseturéttaríbúðir séu til staðar í sveitarfélaginu og ef svo er hversu margar þær eru. Þá skal þess getið hvort hömlur séu á því hver geti sótt um slíkar íbúðir. Hér er átt við hvort íbúðirnar séu eingöngu fyrir aldraða, fólk undir tekjumörkum eða aðra hópa.

Í þessum kafla skal tiltaka hversu margar íbúðir eru í byggingu í sveitarfélaginu og hversu margar þeirra verði fullkláraðar á yfirstandandi ári annars vegar og næstu tveimur árum hins vegar, þ.e.a.s. íbúðir sem komi á markað til sölu/leigu og séu tilbúnar til búsetu.

Mikilvægt er að greina upplýsingarnar niður eftir stærð íbúða, gerð þeirra (fjölbýli/sérbýli) og fjölda herbergja.

e. Umfang byggingaframkvæmda í sveitarfélaginu

Lítið hefur verið byggt af íbúðarhúsnæði í Sjóðsvík á undanförunum árum og fram til ársins 2017 voru helstu byggingaframkvæmdirnar á svæðinu viðhald á eldri eignum. Í dag eru 84 íbúðir á framkvæmdastigi. Í byggingu eru 46 íbúðir í fjölbýli, 16 íbúðir í raðhú-

sum eða samtengdum húsum, tólf einbýli og sex parhús (tafla 4). Flestar íbúðirnar eru ætlaðar til sölu á almennum markaði en möguleiki er að einhverjar íbúðir í fjölbýli verði til útleigu. Það liggur þó ekki ljóst fyrir á þessum tímapunkti.

Tafla 4. Fjöldi íbúða í byggingu

	2016	2017	2018	2019
Einbýli	2	4	4	2
Fjölbýli	-	-	30	16
Parhús	-	-	2	4
Raðhús og samtengd hús	-	4	8	8
Tvíbýlishús	-	-	-	-
Samtals	2	8	44	30

Sé horft til herbergjafjölda eru flestar íbúðirnar sem eru í byggingu annars vegar þriggja herbergja og hins vegar fjögurra herbergja en alls eru 20 íbúðir af hvorri tegund á framkvæmdastigi. Þá eru tíu fimm

herbergja íbúðir í byggingu og tvær tveggja og sex herbergja íbúðir. Gert er ráð fyrir að á árinu 2019 muni 59 fullkláraðar íbúðir koma til leigu eða sölu í sveitarfélaginu (tafla 5).

Tafla 5. Fjöldi herbergja í íbúðum í byggingu.

	Fjöldi herbergja								Tilbúð til búsetu 2019	Tilbúð til búsetu '20-'21	Samtals
	1	2	3	4	5	6	7	8			
Einbýli	-	-	-	4	6	2	-	-	5	7	12
Fjölbýli	-	4	34	8	-	-	-	-	42	4	46
Parhús	-	-	2	4	-	-	-	-	-	6	6
Radhús og samtengd hús	-	-	6	10	4	-	-	-	12	8	20
Tvíbýlishús	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Samtals	0	4	42	26	10	2	0	0	59	25	84

Mikil eftirspurn hefur verið eftir lóðum til nýframkvæmda, sérstaklega fjölbýlishúsa- og radhúsaloðum. Gert er ráð fyrir að á næstu árum muni mikil uppbygging eiga sér stað í atvinnulífi og miðspá mannfjöldaspár gerir ráð fyrir að íbúum

muni fjölga um 520 til ársins 2024. Verði sú fjölgun að veruleika mun það óneitanlega hafa mikil áhrif á fasteignamarkaðinn á svæðinu og skapa töluverða þörf fyrir nýjar íbúðir á tímabilinu.

f. Mögulegt framboð íbúða sem ekki eru nýttar sem íbúðarhúsnæði

Eftir að Vinnslan var seld og flutt frá Sjóðsvík fylgdi margt fólk á eftir. Sumir þeirra einstaklinga gátu ekki selt húsnæði sitt á almennum markaði og hafa því nýtt það að mestu leyti sem frístundahúsnæði. Samkvæmt upplýsingum sem sveitarfélagið hefur aflað eru alls 20 frístundahús í bænum.

Þá voru alls tíu íbúðir leigðar undir umfangsmikla skammtímaleigu í tengslum við Airbnb eða aðrar sambærilega miðlanir á tímabilinu apríl-júní 2019. Komid hafa upp hugmyndir um að breyta gamla félagsheimilinu í bænum í íbúðarhúsnæði en það er reisulegt hús sem núna stendur autt. Eftir samráð við byggingaraðila á svæðinu er talið að það gæti verið hagkvæm lausn fyrir sveitarfélagið til þess að bregðast við skorti á leiguíbúðum af hagkvæmri stærð.

Á staðnum eru einnig gamlar verbúðir sem notaðar voru undir starfsmenn Vinnslunnar á 9. áratugnum. Verkfræðistofan RKS ehf. gerði úttekt á ástandi ver-

Hér skal taka fram hvort í sveitarfélaginu sé húsnæði sem ekki er nýtt sem íbúðarhúsnæði til langtímabúsetu. Þetta gæti til dæmis verið íbúðarhúsnæði sem nýtt er til skammtímaleigu eða sem orlofshúsnæði og enginn einstaklingur er þar með skráð lögheimili. Þá getur þetta einnig átt við um fasteignir sem upphaflega voru ekki byggðar sem íbúðarhúsnæði en væri hægt að breyta í íbúðir. Séu þessar upplýsingar ekki aðgengilegar skal það tekið fram.

búðanna með það í huga gera þær upp og breyta þeim í leiguíbúðir. Niðurstaða RKS ehf. var sú að ástand verbúðanna væri það slæmt að það myndi ekki svara kostnaði að fara út í slíkar framkvæmdir. Tekin verður ákvörðun um framtíð gömlu verbúðanna á næstu misserum.

02. Skipulagsáætlanir

Þegar mótuð er stefna í húsnæðismálum er mikilvægt að gera grein fyrir gildandi skipulagsáætlunum í sveitarfélaginu.

a. Skipulagsáætlanir sveitarfélagsins

Sjóðsvík er í dag sveitarfélag í góðum og stöðugum vexti sem býður upp á flesta þá búsetukosti sem völ er á héraendis. Íbúarnir eru um 5.500 og því er völ á fjölbreyttri verslun og þjónustu, menningarlífi og afþreyingu, íþróttir eru í miklum blóma, góð aðstaða til útivistar, góður aðgangur að dagvistun, grunnskólum, framhaldsskóla og tónlistarskóla.

Aðalskipulag Sjóðsvíkur er stefnumótandi verkfæri sem miðar að því að gera Sjóðsvík að samkeppnishæfu samfélagi og eftirsóknarverðum stað til þess að búa á. Aðalskipulagið er langtímaáætlun sem er bindandi fyrir aðrar skipulagsákvæðanir, eins og deiliskipulag, og stýrir heildaruppbyggingu í sveitarfélaginu.

Aðalskipulagið sýnir stefnu Sjóðsvíkur hvað varðar þróun byggðar, landnotkun, byggðarmynstur,

Hér skal taka fram hver áætluð uppbygging íbúðarhúsnæðis er samkvæmt skipulagi

- Tilgreina skal fjölda íbúða, stærð og fjölda herbergja fyrir hverja íbúð ef upplýsingar liggja fyrir um slíkt.
- Hvað telur sveitarfélagið að margar íbúðir verði byggðar á næstu fjórum árum og hve raunhæft er að þessar íbúðir verði byggðar?
- Gæti eitthvað komið í veg fyrir það, s.s. misvægi byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúða, skortur á aðgengi að fjármagni á ásættanlegum kjörum eða skortur á verktökum á svæðinu?

samgöngu- og þjónustukerfi og umhverfismál sveitarfélagsins næstu 20 árin. Það sýnir hvernig byggðinni er ætlað að þróast og veitir þeim sem hafa hug á búsetu eða framkvæmdum upplýsingar um hvaða möguleikar eru fyrir hendi.

Gildandi aðalskipulag Sjóðsvíkur fyrir 2015–2035 var samþykkt á fundi bæjarstjórnar þann 20. janúar 2016 og staðfest af Skipulagsstofnun 18. júlí 2016. Stefnt er að því að öll hverfi í Sjóðsvík verði sjálfbær og stærri innviðir sveitarfélagsins tengi hverfin saman.

Skilgreind íbúðasvæði í Sjóðsvík geta rúmað 2.400 íbúðir skv. aðalskipulagi og af þeim er búíð að byggja um 1870 íbúðir (tafla 6).

Tafla 6. Taflan sýnir fjölda skipulagðra íbúða og byggðar íbúðir eftir svæðum skilgreindum í aðalskipulagi

Svæði	Sérbýli			Fjölbýli			Alls		
	Skipulagt	Byggt	Óbyggt	Skipulagt	Byggt	Óbyggt	Skipulagt	Byggt	Óbyggt
Þorpið	400	380	20	500	470	30	900	850	50
Hlíðin	400	380	20	200	180	20	600	560	40
Skaginn	300	300	20	200	160	20	500	440	40
Sléttan	200	0	200	200	0	200	400	0	400
Samtals	1300	1060	260	1100	810	270	2400	1870	530

Aðalskipulagið skilgreinir tíu byggingarreiti á fjórum svæðum þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Gert er ráð fyrir að fjórðungur byggingarmagns á skipulögðum byggingarreitum verði húsnæði ætlað aðilum sem sveitarfélaginu ber sérstök lagaleg skylda til að útvega húsnæði, sbr. skilgreiningu í lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Í aðalskipulagi er nýtt hverfi á Sléttunni sem mun gegna lykilhlutverki í þróun íbúðabygðar í Sjóðsvík. Á Sléttunni er gert ráð fyrir byggingu íbúðarhúsnæðis sem uppfyllir íbúðapörf skv. mannfjöldaspá til ársins 2035 og þar er einnig skipulagt svæði fyrir nýjan leikskóla.

Samfélagið í Sjóðsvík er að eldast og aðalskipulag gerir ráð fyrir byggingu nýs íbúðakjarna fyrir aldraða, sem staðsettur verður í nálægð við heilbrigðisstofnunina á svæðinu. Þá er einnig gert ráð fyrir stuðningi við fatlað fólk með byggingu á nýjum íbúðakjarna fyrir fólk sem nýtur þjónustu sveitarfélagsins. Þessir íbúðakjarnar eru innan sama skipulags og verða staðsettir í nágrenni hvor við annan en þannig skapast möguleiki á að samnýta íbúðakjarna fyrir fatlað fólk og aldraða, ef þörf er á, allt eftir samsetningu samfélagsins hverju sinni.

Stefna Sjóðsvíkur er að allir íbúar sveitarfélagsins hafi aðgengi að öruggu og hagkvæmu húsnæði. Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis af öllum stærðum og gerðum fyrir alla félagshópa til þess að auka fjölbreytni, stöðugleika og félagslega blöndun á svæðinu. Stefnt er að því að auka framboð af langtímaleiguhúsnæði fyrir alla félagshópa. Horft hefur verið til þess að auka fjölbreytni í samgöngukostum innan sveitarfélagsins og að farin verði sú leið að tengja betur saman vaxandi byggðahluta til þess að nýting á grunninnviðum sem þegar hefur verið fjárfest í verði sem best.

Í sveitarfélaginu er net göngu- og hjólréiðastíga sem tryggir aðgengi að helstu innviðum og íbúðahverfum.

Aðalskipulag er tekið til endurskoðunar fjórða hvert ár í kjölfar sveitarstjórnarkosninga þar sem tekið er tillit til mannfjöldaþróunar og framboðs húsnæðis á síðastliðnu ári. Skipulagið er síðan staðfest af nýkjörinni sveitarstjórn. Markmiðið með endurskoðun og eftirfylgni á aðalskipulagi er að takmarka offramboð og bregðast við aukinni eftirspurn á íbúðarhúsnæði auk þess að tryggja að innviðir sveitarfélagsins nýtist sem best.

Á næstu fjórum árum er gert ráð fyrir byggingu u.þ.b. 138 íbúða í Sjóðsvík og byggist sú áætlun á væntingum um þróun íbúðafjölda á þeim tíma. Háspá gerir ráð fyrir byggingu 179 íbúða og lágsþá 97 íbúðum (sjá nánar í kafla 3c). Ýmsir þættir geta þó haft áhrif á hvort þær áætlanir gangi eftir, til dæmis þróun atvinnumála í Sjóðsvík. Eins og staðan er í dag er markaðsvirði eigna hærra en byggingakostnaður og almenningur og verktakar hafa ekki átt í erfiðleikum með að fá fjármagn til framkvæmda.

Í þessum kafla er gerð grein fyrir lóðaframboði fyrir íbúðabyggingar í sveitarfélaginu.

- Hér eiga að koma fram upplýsingar um fjölda þeirra lóða sem í boði eru í sveitarfélaginu gegn gjaldi eða greiðslu lögbundinna gjalda við lóðaúthlutun, bæði þær lóðir sem sveitarfélagið á og þær sem eru í eigu einkaaðila. Kallað er eftir upplýsingum um lóðir sem eru tilbúnar til úthlutar eða gætu orðið það á næstu 12 mánuðum.

- Einnig eiga að koma hér fram upplýsingar um lóðaverð og önnur lögbundin gjöld sem inna þarf af hendi til sveitarfélagsins við úthlutun lóða. Til þess að hægt sé að bera saman lóðaverð og önnur lögbundin gjöld þurfa þessar upplýsingar að miðast við sams konar lóð. Miða skal við lóð fyrir byggingu fjögurra íbúða radhúss þar sem hver íbúð er að hámarki 95m². Sé gjaldheimta með öðrum hætti, gjöld felld niður eða annað skal það tekið fram í þessum kafla.

b. Lóðaframboð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis

Í Sjóðsvík er gott framboð á góðu, vel staðsettu og hagkvæmu húsnæði, vinnumarkaðurinn í bæjarfélaginu er stöðugur og fjölbreytt störf í boði.

Til þess að stuðla að frekari vexti samfélagsins hefur sveitarfélagið lagt áherslu á að tryggt verði framboð af lóðum fyrir fjölbreyttan húsnæðiskost. Samkvæmt skipulagi er lóðaframboð gott og fjölbreytt. Fjöldi lóða á hverju skipulagssvæði er eftirfarandi (tafla 7 og 8):

Tafla 7. Taflan sýnir framboð lóða eftir skipulagssvæðum.

Svæði	Sérbylí			Fjölbýli	Sértækt	
	Einbýli	Radhús	Parhús		Fatlað fólk	Aldraðir
Þorpið	4	3	2	3	1	1
Hlíðin	8	2	2	3	0	0
Skaginn	6	4	1	6	0	0
Sléttan	40	32	20	30	0	0
Samtals	58	41	25	42	1	1

Tafla 8. Taflan sýnir framboð á fjölda íbúða eftir skipulagssvæðum.

Svæði	Sérbylí			Fjölbýli	Sértækt	
	Einbýli	Radhús	Parhús		Fatlað fólk	Aldraðir
Þorpið	4	12	4	18	6	6
Hlíðin	8	8	4	20	0	0
Skaginn	6	12	2	40	0	0
Sléttan	40	120	40	200	0	0
Samtals	58	152	50	278	6	6

Alla skipulagðar lóðir eru á landi sem er í eigu sveitarfélagsins. Við lóðarúthlutun í sveitarfélaginu er ekki greitt fyrir byggingarrétt en innheimt er gatnagerðargjald og byggingarleyfisgjald ásamt tengigjöldum veitna sem eru í eigu sveitarfélagsins.

Gjaldskrá tengd lóðarúthlutun er uppfærð og samþykkt í sveitarstjórn í janúar ár hvert. Hún er auglýst í B-deild Stjórnartíðinda og jafnframt aðgengileg á vefsíðu sveitarfélagsins.

Hér skal greint frá markmiðum sveitarfélagsins er varða þéttingu byggðar í þéttbýliskjörnum, ef við á. Skilgreina þarf einnig vaxtarmörk þeirra landfræðilega séð og hversu mikið byggðin getur

stækkað án þess að það kalli á aukna innviðauppbýggingu, t.d. hversu margir íbúar mega bætast við áður en endurskoða þarf skóla- og íþróttastöðu.

c. Áform um þéttingu byggðar í sveitarfélaginu

Í skipulagi Sjóðsvíkur er leitast við að viðhalda hefð og yfirbragði byggðarinnar en hún er lágreist og mælt er til þess að ekki verði byggt húsnæði sem er meira en þrjár hæðir. Stefnt er að því að ekki verði gengið mjög langt í þéttingu byggðar umfram þau mörk sem sett eru fram í svæðisskipulagi fyrir þorpið,

sem er þéttbýlasta svæðið í skipulagi sveitarfélagsins. Þétting á öðrum svæðum en þorpinu skal eiga sér stað á svæðum sem eru vannýtt. Hún skal hafa það markmið að efla svæðið félags- og umhverfislega og fela í sér rekstrarlega hagkvæmni. Markmið þéttingar byggðar á þeim svæðum er að nýta betur innviði eins og gatnakerfi, grunn- og leikskóla og þjónustu sem ber frekari fólksfjölgun á viðkomandi svæði.

03. Þarfagreining

Í þarfagreiningu á húsnæðismarkaði er mikilvægt að meta eftirspurn eftir ólíkum húsnæðisformum til lengri og skemmri tíma, m.a. út frá stöðu efnahagsmála og húsnæðisþörf ólíkra félagshópa. Eftirfarandi atriði ættu að koma fram í kafla um þarfagreiningu:

a. Svæðisbundin atvinnustefna og efnahagsþróun

Fyrir nokkrum árum var sett á laggirnar nefnd sem hafði það verkefni að styðja við og styrkja atvinnustefnu Sjóðsvíkur. Var þetta meðal annars gert til þess að efla samkeppnishæfi fyrirtækja á svæðinu og laða þangað fleira fólk. Jafnframt hefur markvisst verið unnið að því að laða að ný fyrirtæki og um leið skapa edlileg vaxtarskilyrði fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi.

Á undanförunum árum hefur verið lögð áhersla á bættar samgöngur á milli nágrannasveitarfélaganna. Í kjölfarið hefur samvinna milli þeirra aukist á ýmsum sviðum og staða Sjóðsvíkur hefur styrkst til muna sem hluti af stækkandi atvinnu-, menningar og búsetusvæði. Fólk sækir nú í auknum mæli atvinnu til nágrannasveitarfélaganna og fleiri og fjölbreyttari störf hafa skapast fyrir þá einstaklinga sem búa í sveitarfélaginu.

Atvinnulíf í Sjóðsvík hefur ekki verið jafn öflugt frá því að Vinnslan lagði niður störf í bænum. Mörg öflug fyrirtæki eru starfrækt í hinum ýmsu atvinnugreinum. Ný fyrirtæki sem hafa hafð starfsemi á síðustu árum hafa komið með aukinn kraft inn í samfélagið og skapað fjölbreytt atvinnulíf. Má í því samhengi nefna Fiskeldi ehf. sem hóf starfsemi í firðinum árið 2014. Sú starfsemi fór hægt af stað

Hér skal fjalla stuttlega um stöðu atvinnumála og efnahagsþróun í sveitarfélaginu og framtíðarhorfur í þeim málum. Með því er átt við framtíðarhorfur sem gætu haft áhrif á eftirspurn eftir húsnæði.

Hér má einnig koma fram hverjar helstu áskoranir sveitarfélagsins í húsnæðismálum eru eins og staðan er í dag og mögulegar áskoranir á næstu árum.

en á síðustu misserum hefur framleiðsla fyrirtækisins aukist umtalsvert og forsvarsmenn þess telja að starfsemin eigi eftir að aukast enn frekar. Gert ráð fyrir að starfsmönnum muni fjölga um fimm til tíu á næstu tveimur árum (2020 og 2021). Þá eru tvö stór framleiðslufyrirtæki einnig með starfsemi í Sjóðsvík, annars vegar byggingarfélagið Eining ehf. sem framleiðir einingahús og hins vegar matvælaframleiðslufyrirtækið Ferskleiki ehf. Bæði fyrirtækin sjá fram á að þurfa að bæta við sig starfsfólki á næstu misserum vegna aukinna umsvifa. Til viðbótar eru minni fyrirtæki með rekstur í Sjóðsvík og að sögn forsvarsmanna þeirra eru rekstrarhorfurnar almennt góðar. Flest þeirra sjá fram á óbreyttan starfsmannafjölda á næstu misserum eða jafnvel lítils háttar fjölgun starfsmanna.

Í kjölfar aukins áhuga erlendra ferðamanna á Íslandi og bættar samgangna í sveitarfélaginu hefur fjöldi ferðamanna í sveitarfélaginu aukist til muna, sérstaklega yfir sumartímann. Hótelid á staðnum hefur bætt við sig gistirýmum til þess að anna aukinni eftirspurn. Rekstur þess hefur þar af leiðandi styrkst á síðustu árum og stöðugildum hefur farið fjölgandi á milli ára. Þá hefur störfum tengdri ferðaþjónustu fjölgað til muna og ýmiss konar nýsköpun átt sér stað í þeim iðnaði. Til þess að bregðast við þessu hefur sveitarfélagið unnið að breytingum á aðalskipulagi sem miða að því að rýmka heimildir landeigenda til framkvæmda tengdri ferðaþjónustu. Með rýmkun heimilda má skapa umhverfi fyrir uppbyggingu íbúða sem ætlaðar eru til skammtímaleigu og jafnframt fá betri yfirsýn yfir þær íbúðir sem nú þegar eru í skammtímaleigu í sveitarfélaginu.

þar sem miklar breytingar hafa átt sér stað á stuttum tíma vegna uppgangs í atvinnulífinu á undanförunum misserum hefur skortur á íbúðarhúsnæði gert vart við sig og leitt til þess að fyrirtækjum hefur reynst erfitt að fjölga starfsfólki. Könnun sem gerð var meðal stjórnenda fyrirtækja í Sjóðsvík leiddi í ljós að mikil þörf er á hentugu leiguhúsnæði fyrir fólk sem vill flytja í sveitarfélagið til þess að sækja þar vinnu. Fyrirtækin hafa reynt eftir fremsta megni að aðstoða þá einstaklinga sem vilja starfa hjá þeim við að finna

húsnæði en það hefur gengið misvel. Þá hefur sá húsakostur sem stendur leigjendum til boða oft og tíðum ekki verið hentugur eða ákjósanlegur til lengri tíma lítið.

b. Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta

Mikil samvinna er milli Sjóðsvíkur og nágranna-sveitarfélaga á ýmsum sviðum, sérstaklega þegar kemur að þjónustu við aldraða og fatlað fólk. Þá hafa sveitarfélögin rekið sameiginlega félagsþjónustu. Þjónusta fyrir fatlað fólk hefur m.a. falist í dagvistun, félagslegri aðstoð og sértækum húsnæði súrræðum, auk þess sem það veitir þjónustu í kringum sjálfstæða búsetu. Í Sjóðsvík eru tíu íbúðir með sólarhringsþjónustu fyrir fatlað fólk.

Sveitarfélagið heldur einnig úti þjónustu fyrir aldrað fólk, bæði á grundvelli félagsþjónustu og rekstrar íbúða sem eingöngu eru ætlaðar 67 ára og eldri. Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum sem henta eldra fólki. Í sveitarfélaginu er nokkuð algengt að fólk eldra en 67 ára búi í stórum einbýlishúsum sem eru dýr í rekstri og krefjast mikils viðhalds. Sveitarfélagið hefur orðið vart við mikinn áhuga meðal þessa hóps á minni fasteignum sem krefjast lítils viðhalds. Gerð var greining á fjölda þeirra einstaklinga sem njóta fjárhagsaðstoðar frá sveitarfélaginu eða falla undir þau tekju- og eignamörk sem tilgreind eru í lögum um almennar íbúðir en í gögnum frá

Í þessum kafla er lögð áhersla á að skilgreina þarfir þeirra ólíku hópa sem búa í sveitarfélaginu fyrir íbúðarhúsnæði og meta greiðslugetu þeirra. Mikilvægt er að tilgreina hvaða hópar það eru sem njóta aðstoðar sveitarfélagsins og greiðslugetu hvers hóps fyrir sig.

Íbúðalánasjóði má nálgast upplýsingar um tekjur þeirra sem eru 26 ára og eldri í sveitarfélaginu. Í Sjóðsvík falla 29% íbúa undir þessa skilgreiningu og er það nokkuð undir landsmeðaltali sem er 33%. Alls voru afgreiddar 150 umsóknir um húsnæðisbætur í júní 2019. Að meðaltali var upphæð bóta um 34.000 kr. á mánuði og leigjendur greiddu að meðaltali um 124.000 kr. á mánuði í húsaleigu. Þá fengu tíu einstaklingar greiddan sérstakan húsnæðisstuðning en um síðustu áramót voru þeir fjórtán. Fjárhæðin er misjöfn eftir útreikningi hvers og eins en samanlögð upphæð sérstaks húsnæðisstuðnings nam 168.600 kr.

Þegar staðan í sveitarfélaginu hefur verið kortlögð (kaflar 3a og 3b) er mikilvægt að áætla þörf á húsnæði til lengri og skemmri tíma. Í þessum kafla skal því fjalla um:

- a) Áætlaða þörf á íbúðarhúsnæði vegna aukinna umsvifa í atvinnulífinu og þörf á íbúðarhúsnæði á grunnni mannfjöldapróunar og fólksflutnings milli svæða.
- b) Þörf á húsnæði fyrir þá ólíku hópa fólks sem búa í sveitarfélaginu (það á hvort tveggja við hópa sem njóta aðstoðar frá sveitarfélagi og þá sem ekki falla undir þá skilgreiningu).

Áætlaða þörf hvers hóps má meta t.d. út frá stöðu biðlista eða fyrirsjáanlegri aukinni eftirspurn á húsnæði meðal ákveðinna hópa í framtíðinni. Í samræmi við reglugerð nr. 1248/2018 skal meta þörf fyrir íbúðarhúsnæði til næstu fjögurra ára. Þá er lagt til að einnig verði metin húsnæðisþörf til næstu átta ára.

Meta skal hver þörfin er fyrir:

- Húsnæði á grunnni mannfjöldapróunar og fólksflutnings milli svæða (til kaups og leigu)
- Félagslegar leiguíbúðir (þ.e. íbúðir á vegum sveitarfélags ætlaðar tekjulágum)
- Námsmannaíbúðir
- Almennar íbúðir (þ.e. sem hafa verið fjármagnaðar með stofnframlagi frá ÍLS)
- Leiguíbúðir á vegum leigufélaga (skilgreindra leigufélaga, s.s. Búseta, Heimavalla o.s.frv.)
- Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk (Brynja hússjóður eða sveitarfélag)
- Íbúðir fyrir aldraða (þá sem ekki falla undir félagslegar leiguíbúðir)

c. Mat á húsnæðisþörf mismunandi hópa

Mannfjöldapróun í Sjóðsvík er verulega háð þróun atvinnuástands á svæðinu. Miðað við fólksfjölgun síðustu ára og áframhaldandi uppgang í atvinnulífinu gerir miðspá ráð fyrir að íbúum fjölgi um 640 til ársins 2028. Sé reiknað með að 2,9 íbúar séu á hverja

íbúð má gera ráð fyrir að fjölga þurfi íbúðum um 25–35 á hverju ári til þess að uppfylla fyrirbyggjandi íbúðapörf. Þessar tölur þyrfti þó að endurskoða að minnsta kosti árlega og uppfæra í samræmi við breyttar aðstæður ef við á.

Tafla 9. Áætluð íbúðapörf í Sjóðsvík 2020–28

	2,9 íbúar í hverri íbúð				
	2020	2022	2024	2026	2028
Lágspá	41	69	97	124	152
Midspá	59	97	138	179	221
Háspá	76	128	179	234	290

Á síðasta ári var spurningakönnun lögð fyrir íbúa og stjórnendur fyrirtækja á svæðinu og niðurstöður hennar eru aðgengilegar á vefsíðu sveitarfélagsins. Könnunin náði einnig til íbúa nágrannasveitarfélaganna til þess að meta þörf fyrir þá sameiginlegu þjónustu sem Sjóðsvík heldur utan um. Könnun-

in gaf góða vísbendingu um undirliggjandi þörf á fasteignamarkaði í Sjóðsvík en þó er ekki hægt að byggja á niðurstöðum hennar í einu og öllu. Til að mynda má ætla að hún hafi ekki náð til eldra fólks með sama hætti og þeirra sem yngri eru.

Aukin umsvif á vinnumarkaði hafa aukið eftirspurn eftir íbúðum og þá einna helst leiguíbúðum. Að sögn forsvarsmanna fyrirtækja vilja aðfluttir starfsmenn, sem margir koma erlendis frá, frekar byrja á því að leigja sér hentugt húsnæði í stað þess að fjárfesta í húsnæði í Sjóðsvík. Mikill skortur er á hentugum leiguíbúðum og mikilvægt er fyrir atvinnulífið að framboð á leiguíbúðum á svæðinu aukist hratt. Sveitarfélagið hefur ekki ráðist í byggingu og útleigu á leiguhúsnæði á almennum markaði en þess í stað einblínt á að nægt framboð af byggingarlóðum sé til staðar. Miðað við horfur í atvinnulífinu má gera ráð fyrir að þörf sé fyrir 30–50 leiguíbúðir á næstu fjórum árum.

Sveitarfélagið á 30 félagslegar íbúðir og þar af eru fjórar ætlaðar fyrir fatlað fólk. Allar félagslegar íbúðir hafa verið í útleigu á undanförunum árum og töluverð eftirspurn hefur verið eftir búsetu í þeim. Í júní 2019 voru sjö fjölskyldur/einstaklingar á biðlista eftir almennum félagslegum íbúðum og þrír einstaklingar biðu eftir sértækum húsnæðisúrræðum.

Hlutfall 67 ára og eldri af íbúafjölda Sjóðsvíkur hefur aukist síðustu áratugi. Af því má álykta að þörfin fyrir íbúðir ætlaðar 67 ára og eldri muni aukast á næstu árum. Töluvert er um að eldri íbúar búi í stórum fasteignum en geti ekki flutt sig í minni íbúðir þar sem framboð af slíkum íbúðum er lítið í sveitarfélaginu. Núverandi þjónustuíbúðir fyrir aldraða standa á stórrí lóð og fyrir liggur leyfi til þess að bæta við íbúðum á því svæði. Lauslega áætlað má telja að þörf sé fyrir 20–40 þjónustuíbúðir og þriggja herbergja íbúðir til sölu á almennum markaði sem henta þörfum eldra fólks.

Skóðanakönnunin leiddi jafnframt í ljós að töluverð eftirspurn er eftir minni þriggja til fjögurra herbergja íbúðum fyrir ungt fjölskyldufólk sem er á fyrstu stigum sambúðar. Á það jafnt við um leiguíbúðir og íbúðir til kaupa. Hófllega áætlað má ætla að þörf sé á 10–20 íbúðum á ári til þess að uppfylla þessa eftirspurn eftir húsnæði sem hentar ungu fjölskyldufólki.

Ekki er rekin heimavist í tengslum við framhaldsskólann í Sjóðsvík og ekki er talin þörf á að hefja framkvæmdir við slíkt húsnæði á næstu árum.

Á síðari hluta ársins 2020 koma á markaðinn 30 almennar íbúðir sem Híbýli hses. mun leigja fólki

undir tekju- og eignamörkum, skv. lögum um almennar íbúðir. Þær framkvæmdir eru fjármagnaðar með stofnframlögum ríkis og sveitarfélagsins.

Þrátt fyrir mikla eftirspurn eftir leiguhúsnæði hjá Leigunni ehf. hefur félagið ekki tekið ákvörðun um hvort það hyggist bæta við fleiri leiguíbúðum í Sjóðsvík. Félagið á og rekur 80 íbúðir í sveitarfélaginu og að jafnaði hafa 15–25 verið manns á biðlista eftir leiguhúsnæði. Lítil hreyfing er meðal íbúa sem þýðir að biðtíminn eftir húsnæði getur verið langur.

Í Sjóðsvík eru fimm íbúðir með sértæk búsetuúrræði. Í árslok 2018 voru þrír einstaklingar á biðlista eftir sértækum húsnæðisúrræðum í Sjóðsvík og nágrannasveitarfélögunum. Gert er ráð fyrir að á hverju ári bætist einn til tveir einstaklingar á þann lista.

04. Markmið og aðgerðaáætlun

Mikilvægt er að sveitarfélög setji fram markmið og aðgerðaáætlanir um hvernig þau ætli sér að mæta núverandi og fyrirsjáanlegri húsnæðisþörf.

a. Aðgerðir og kostnaður til að mæta íbúðaþörf

Eins og fram kom í þriðja kafla er mikil þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu svo hægt sé að halda í við aukin umsvif í atvinnulífinu á svæðinu. Á næstu fjórum árum er gert ráð fyrir að þörf verði fyrir 30–50 íbúðir í Sjóðsvík til viðbótar við það sem nú er. Sjóðsvík hyggst ekki bregðast við með beinum hætti að öðru leyti en því að skipuleggja lóðir fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Mat sveitarfélagsins er að þær íbúðir sem nú eru í byggingu muni anna þeirri eftirspurn sem nú er eftir íbúðarhúsnæði.

Sveitarstjórn Sjóðsvíkur áætlað að á næstu fjórum árum þurfi að fjölga íbúðum sem ætlaðar eru fyrir 67 ára og eldri. Umræða hefur farið fram í sveitarstjórn um að Sjóðsvík muni sækja um stofnframlag fyrir byggingu tíu nýrra íbúða á lóð núverandi þjónustuíbúða. Áætlaður kostnaður við þær framkvæmdir er um 258 m.kr. Áætlað framlag sveitarfélagsins er 31 m.kr. en í því felst lóð, niðurfelling gatnagerðargjalda og beint framlag ef upp á vantar. Ekki er talin þörf á að fjölga húsnæði fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem eru undir

Mikilvægt er að sveitarfélög marki sér stefnu á grunni þarfagreiningar og sýni fram á með hvaða hætti þau hyggist mæta þeirri þörf sem greiningin leiðir í ljós.

Í þessum kafla skal segja frá því með hvaða hætti þörfinni sem skilgreind hefur verið í þriðja kafla verði mætt, t.d. með tilliti til áætlaðrar uppbyggingar og þess kostnaðar sem uppbyggingin felur í sér.

eigna- og tekjumörkum. Með tilkomu 30 nýrra íbúða sem Híbýli hses. hyggst bjóða uppá telur sveitarfélagið að eftirspurn eftir félagslegu húsnæði verði uppfyllt. Mögulegt er að þeir aðilar sem nú eru í félagslegu húsnæði hjá sveitarfélaginu hafi áhuga á að flytjast í nýtt húsnæði Híbýla hses. Það gæti gefið sveitarfélaginu tækifæri á að selja fasteignir eða hefja tímabært viðhald á húsnæði sem ætlað er til áframhaldandi leigu.

Til þess að bregðast við eftirspurn eftir sértækum húsnæðisúrræðum hyggst sveitarfélagið láta byggja þrjár til fjórar íbúðir á næstu tveimur árum hjá íbúðakjarna sem nú er til staðar í sveitarfélaginu. Ekki hefur verið sett fram sérstök uppbyggingaráætlun varðandi sértæk húsnæðisúrræði fyrir fólk með fötlun. Hins vegar þarf að endurskoða stöðuna á þjónustu við fatlað fólk ár frá ári og meta þörfina hverju sinni.

Allar íbúðir sem ætlaðar eru fyrir sértæk húsnæðisúrræði eru í eigu Sjóðsvíkur og sveitarfélagið heldur utan um rekstur þeirra. Kostnaður við byggingu nýrra íbúða er áætlaður á bilinu 90–120 m.kr.

Hafi reglur um úthlutun stofnframlaga verið settar, í samræmi við lög nr. 52/2016 um almennar íbúðir, er hvatt til að hér birtist afrit af þeim og/eda upplýsingar um hvar þær eru að finna. Ef engar reglur eru til staðar hjá sveitarfélaginu skal tilgreina það sérstaklega.

Í þessum kafla skal koma fram áætlaður kostnaður sveitarfélagsins vegna veitingar stofnframlaga á því tímabili sem húsnæðisáætlun nær til, sem

og með hvaða hætti sveitarfélagið ætlar að veita stofnframlag (beint framlag, úthlutun lóða og/eda lækkun/nidurfelling opinberra gjalda).

Einnig skal útlista það fjármagn sem ánaðnað hefur verið til veitingar á stofnframlögum í fjárhagsáætlun sveitarfélagsins að teknu tilliti til lóðaverðs og opinberra gjalda við lóðaúthlutun þegar það á við.

b. Reglur sveitarfélagsins um veitingu stofnframlaga

Á fundi sveitarstjórnar 1. mars 2019 voru samþykktar reglur um stofnframlög sem er að finna á vefsíðu sveitarfélagsins: www.sjodsvik.is/stofnframlag. Í reglunum kemur m.a. fram að framlag sveitarfélagsins mun vera lóð eða nidurfelling gatnagerðagjalda og beint framlag ef upp á vantar.

Í byggingu eru 30 almennar íbúðir á vegum Híbýla hses., sem ætlaðar eru fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum skv. lögum um almennar

íbúðir nr. 52/2016. Framlag sveitarfélagsins felst í úthlutun lóða og nidurfellingu á gjöldum og áætlað stofnframlag þess er um 93 m. kr.

Þá hefur skapast umræða í sveitarstjórn um hvort sveitarfélagið ætti að sækja sjálft um stofnframlag til byggingar á íbúðum fyrir aldraða en engin ákvörðun hefur þó verið tekin um það (tafla 9).

Sveitarstjórn hefur ekki tekið ákvörðun um frekari veitingu stofnframlaga á næstu árum en horft verður til þess við gerð fjárhagsáætlunar næsta árs.

Tafla 10. Stofnframlög Sjóðsvíkur

Umsóknaraðilar	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Stofnframlag Sjóðsvíkur	Hlutfall af heildar úthlutun
Leiguíbúðir hses.	30	775.000.000	93.000.000	75,0%
Sjóðsvík - áætluð umsókn	10	258.333.333	31.000.000	25,0%
Samtals	40	1.033.333.333	124.000.000	100%

Samkvæmt 45. gr. laga nr. 40/1991 skulu sveitarfélög veita sérstakan húsnæðisstuðning í samræmi við nánari reglur sem sveitarstjórn setur.

Hér þurfa að koma fram reglur sveitarfélagsins um sérstakan húsnæðisstuðning og áætlaður kostnaður vegna hans á því

tímabili sem húsnæðisáætlunin nær til í samræmi við gildandi fjárhagsáætlun sveitarfélagsins. Ef engar slíkar reglur eru til staðar hjá sveitarfélaginu skal tilgreina það sérstaklega og hvenær sé gert ráð fyrir að þær verði settar.

c. Reglur sveitarfélagsins um sérstakan húsnæðisstuðning

Markmið laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016, sem tóku gildi 1. janúar 2017, er að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði.

Með gildistöku laganna varð sú breyting að almennar húsnæðisbætur eru afgreiddar og fjármagnaðar hjá ríkinu en sérstakur húsnæðisstuðningur er afgreiddur hjá sveitarfélögum.

Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. í húsnæðisbætur fær leigjandi greiddar 700 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning frá sveitarfélaginu. Skilyrði fyrir sérstökum húsnæðisstuðningi er að umsækjandi sé orðinn 18 ára og

hafi fengið húsnæðisbætur samkvæmt lögum um húsnæðisbætur nr. 75/2016. Þá þurfa samanlagðar tekjur heimilismanna yfir 18 ára aldri vera undir tekjumörkum sem tilgreind eru í reglugerð nr. 24/2019 um húsnæðisbætur. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur getur þó aldrei numið hærri fjárhæð en samtals 82.000 kr. Framangreindar fjárhæðir koma til endurskoðunar þegar breyting verður á grunnfjárhæðum húsnæðisbóta samkvæmt lögum nr. 75/2016.

Nánari upplýsingar um reglur um sérstakan húsnæðisstuðning í Sjóðsvík er að finna á vefsíðu sveitarfélagsins, www.sjodsvik.is/studningur. Gert er ráð fyrir að kostnaður við sértakan húsnæðisstuðning nemi um 8–12 m.kr. á ári á því tímabili sem húsnæðisáætlunin nær til.

Heimildir

Byggðastofnun birtir upplýsingar um hagvöxt milli landshluta og atvinnutekjur eftir atvinnugreinum og svæðum. Þá hefur stofnunin gefið út fjölda skýrslna um byggða- og atvinnumál. www.byggdastofnun.is

Hagstofa Íslands birtir m.a. upplýsingar um íbúðapróun sveitarfélaga, fjölskyldugerð, manntal og mannfjöldaspá. www.hagstofa.is

Íbúðalánasjóður veitir upplýsingar um mannfjöldaspá eftir landsvæðum, nýbyggingar, húsnæðis- og örorkubætur, fjölda einstaklinga undir tekju- og eignamörkum og leigumarkað. Þá hefur Íbúðalánasjóður gefið út fjölda skýrslna og gert ýmsar kannanir á stöðu á húsnæðismarkaði. www.ils.is

Þjóðskrá Íslands veitir t.a.m. upplýsingar um fjölda íbúða, fasteigna- og leigumarkað og fjölda íbúa í sveitarfélögunum. www.thjodskra.is

Vinnumálastofnun tekur saman upplýsingar um atvinnuleysi á vinnumarkaði. www.vinnumalastofnun.is

Margvíslegar upplýsingar sem geta nýst við gerð húsnæðisáætlana liggja enn fremur hjá sveitarfélögunum.

