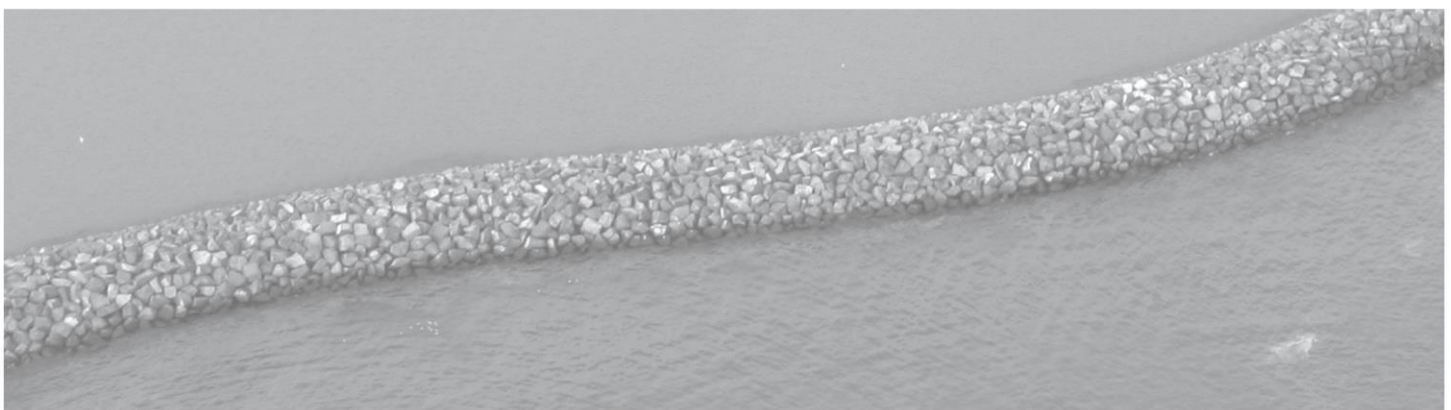




HÚSNÆÐISÁÆTLUN

Vopnafjarðarhreppur

15.02.2019



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

3171-024-SKY-001-V02

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01 / 28

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUÐA

Þór Steinarsson

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Jóhanna Helgadóttir

LYKILORÐ

Húsnæðisáætlun, íbúðir, mannfjöldi

STAÐA SKÝRSLU

- ☐ Í vinnslu
☐ Drög til yfirlstrar
☒ Lokið

DREIFING

- ☒ Opin
☐ Dreifing með leyfi verkkaupa
☐ Trúnaðarmál

SKÝRSLUHEITI

Húsnæðisáætlun Vopnafjarðarhrepps

VERKHEITI

Húsnæðisáætlun

VERKKAUÐI

Vopnafjarðarhreppur

HÖFUNDUR

Jóhanna Helgadóttir, Jónas Hlynur Hallgrímsson

ÚTDRÁTTUR

Húsnæðisáætlun er heildstæð áætlun sveitarfélags varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og er hún gerð til fjögurra ára og átta ára í senn. Meginmarkmið hennar er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila innan sveitarfélagsins.

Heildarfjöldi íbúa í sveitarfélaginu við upphaf árs 2018 var 655 og algengasta fjölskyldusamsetning skv. flokkunarkerfi Hagstofu var *Einstaklingar* um 30% og þar næst *Hjónaband með börnum*. Hlutdeild fólks eldra en 50 ára er nokkuð hærri í öllum aldursflokkum í Vopnafjarðarhreppi en á landsvísi. Almennt má segja að aldurssamsetning íbúa sé hærri í sveitarfélaginu miðað við á landsvísi. Í lok árs 2017 var heildarfjöldi íbúða í sveitarfélaginu 291. Alls eru u.þ.b. 24 íbúðarhúsaloðir lausar innan byggðra svæða en samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru skilgreind ný svæði til íbúðauppbýggingar. Ekki hafa verið unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir þau svæði.

Í sveitarfélaginu eru 7 félagslegar íbúðir og 22 íbúðir/búsetuúrræði fyrir eldri borgara eða hjúkrunarrými.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Jóhanna Helgadóttir Jónas Hlynur Hallgrímsson	15.05.18	Andri Rafn Yeoman	22.06.18	Jóhanna Helgadóttir	28.06.18
02	Jóhanna Helgadóttir Jónas Hlynur Hallgrímsson	15.02.19	Andri Rafn Yeoman		Jóhanna Helgadóttir	15.02.19

EFNISYFIRLIT

SAMANTEKT	7
INNGANGUR	9
1 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU	10
1.1 Framboð íbúða í sveitarfélaginu	10
1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu	13
1.3 Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu	14
1.4 Hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu	16
1.5 Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu	16
1.6 Mögulegt framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði	16
2 SKIPULAG OG ÞARFAGREINING	17
2.1 Svæðis- og skipulagsáætlanir sveitarfélaganna	17
2.2 Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð	18
2.3 Atvinnustefna og efnahagsþróun	20
2.4 Markmið um þéttingu byggðar	19
2.5 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta	20
2.6 Áætluð þörf á húsnæði	23
3 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN	25
3.1 Uppbygging til að mæta íbúðapörf	25
3.2 Kostnaður vegna uppbyggingar	25
3.3 Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar	25
3.4 Uppbygging vegna ferðaþjónustu	26
3.5 Stofnframlög ríkisins	26
3.6 Sérstakur húsnæðisstuðningur	27
HEIMILDASKRÁ	28

MYNDASKRÁ

Mynd 1	Fjöldi íbúa í íbúð að meðaltali. _____	12
Mynd 2	Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi og á landsvísu. _____	14
Mynd 3	Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi á verðlagi apríl 2018. Gögn fyrir árið 2018 byggjast á 1. janúar til 23. maí. _____	16
Mynd 4	Vinnusóknar- og þjónustuvæði skv. landsskipulagsstefnu, Vopnafjarðarhreppur er í jaðri 60 km radíuss frá Egilsstöðum. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026. _____	17
Mynd 5	Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði í þéttbýli skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026. _____	18
Mynd 6	Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu og landsbyggðinni. Heimild: Vinnumálastofnun. _____	20
Mynd 7	Fjöldi örorkubótaþega í sveitarfélaginu. Heimild: Tryggingastofnun Ríkisins. _____	21
Mynd 8	Mannfjöldi í Vopnafjarðarhreppi. _____	23
Mynd 9	Þróun mannfjölda auk þróunar skv. há- og lágspá. Heimild: Hagstofa og Íbúðalánasjóður _____	24
Mynd 10	Söguleg þróun fjölda íbúða auk fjölda skv. há- og lágspá. Heimild: Fasteignaskrá og eigin útreikningar _____	24

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1	Mannfjöldaþróun og spá fyrir Vopnafjarðarhrepp. _____	8
Tafla 2	Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2017. _____	8
Tafla 3	Fjöldi íbúða eftir tegund í Vopnafjarðarhreppi við lok árs 2017. _____	10
Tafla 4	Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2017. _____	11
Tafla 5	Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða í lok árs 2017. _____	11
Tafla 6	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir stærð. _____	12
Tafla 7	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir herbergjafjölda. _____	13
Tafla 8	Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Vopnafjarðarhreppi árið 2018. _____	13
Tafla 9	Fjöldi leiguíbúða eftir leigjendahópi árið 2016 (Varasjóður húsnæðismála, 2016). _____	15
Tafla 10	Gatnagerðagjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. gildandi gjaldskrá frá september 2016. _____	18
Tafla 11	Tekju- og eignamörk skv. reglugerð nr. 1052/2017. _____	22
Tafla 12	Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 1052/2017. _____	22
Tafla 13	Fjöldi einstaklinga og samskattaðra, 26 ára eða eldri, sem eru undir tekju- og eignamörkum. _____	22
Tafla 14	Úr fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árið 2019, milljónir króna. _____	25
Tafla 15	Viðmiðunarstærðir íbúða stofnframlaga. _____	26

SAMANTEKT

Heildarfjöldi íbúða í Vopnafjarðarhreppi í lok árs 2017 var 291 íbúð, rúmlega 80% þeirra einbýli, flest yfir 100 m² að stærð og 4-5 herbergi. Meðalfjöldi íbúa í íbúð er 2,25 íbúar sem er aðeins lægra en meðalfjöldi íbúa í íbúð á landsvísu þar sem meðalfjöldi er 2,5. Heildarfjöldi íbúa í Vopnafjarðarhreppi við upphaf árs 2018 var 655 og algengasta fjölskyldusamsetningin skv. flokkunarkerfi Hagstofu var *Einstaklingar* um 30% og þar á eftir *Hjónaband með börnum* 20%. Hlutdeild barna á aldrinum 0-15 ára og hlutdeild ungs fólks á aldrinum 25-55 ára er nokkuð undir landsmeðaltali, hins vegar er hlutdeild fólks á aldrinum 55-75 ára 1-1,5 prósentustigi hærra en á landsvísu. Hátt hlutfall stærri íbúða, *Einstaklinga* og fólks eldra en 55 ára gefur til kynna að almennt sé skortur á minni íbúðum en sú ályktun er einnig sett fram í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins.

Atvinnuástand í Vopnafjarðarhreppi hefur almennt talist ágætt og var atvinnuleysi í sveitarfélaginu lægra samanborið við atvinnuleysi almennt á landsvísu fram til ársins 2013. Eftir það varð merkjanleg aukning á atvinnuleysi í Vopnafjarðarhreppi. Atvinnuleysi í sveitarfélaginu eykst hratt á árinu 2015 og mælist það ár hærra en atvinnuleysi á landsvísu. HB Grandi, sveitarfélagið Vopnafjarðarhreppur og vélsmiðjan Bílar og vélar ehf. eru stærstu atvinnurekendurnir í sveitarfélaginu. Mjög fá störf eru í sveitarfélaginu á vegum hins opinbera og því er atvinnuástand þar nánast eingöngu að frumkvæði einkafyrirtækja. Starfsemi HB Granda er að miklu leyti vertíðarbundin og því eru sveiflur í fjölda starfa hjá fyrirtækinu í Vopnafirði. Óstöðugleiki varðandi atvinnumál getur leitt til aukinnar spurnar eftir félagslegu húsnæði þar sem ætla má að þörf eftir slíku húsnæði sé að einhverju leyti tengd atvinnuástandi í sveitarfélaginu.

Þróun mannfjölda hefur verið nokkuð jöfn niður á við undanfarin ár en á árunum 1998 til 2017 fækkaði íbúum í sveitarfélaginu um 23%. Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er ekki sett fram spá um mannfjöldaaukningu en telja má að helsta forsenda mannfjöldaaukningar í sveitarfélaginu sé nátengd aukinni atvinnuuppbyggingu en engin áform eru um slíka uppbyggingu. Mannfjöldaspá fyrir kjarnasvæði á Austurlandi gerir ráð fyrir 0,4% árlegri aukningu í háspá og um 0,4% fækkun í lágspá. Í töflu 1 má sjá mannfjölda og áætlaða þróun mannfjölda til ársins 2026 sem er lok skipulagstímabils gildandi aðalskipulags.

TAFLA 1 Mannfjöldapróun og spá fyrir Vopnafjarðarhrepp. Heimild: Hagstofa Íslands, Íbúðalánasjóður, Vopnafjarðarhreppur og eigin útreikningar

	BREYTING AÐ MEÐALTALI Á ÁRI	BREYTING Á TÍMABILINU	ÁÆTLAÐUR ÍBÚAFJÖLDI VIÐ LOK TÍMABILS
Síðustu 20 ár (1998-2018)	23%	-186	650
Áætlaður mannfjöldi skv. háspá 2018-2026	0,4%	21	676
Áætlaður mannfjöldi skv. lágsþá 2018-2026	-0,4%	-21	634

Segja má að minni óvissa ríki um fjölda leiguíbúða í Vopnafjarðarhreppi en annars staðar á landinu en vegna smæðar sveitarfélagsins telur sveitarfélagið sig hafa nokkuð góða yfirsýn yfir fjölda leiguíbúða. Samkvæmt þeim upplýsingum sem liggja fyrir er vitað að samanlagt hlutfall leiguíbúða, félagslegra og almennra íbúða, í Vopnafjarðarhreppi er að lágmarki 11,0%. Í sveitarfélaginu eru alls 29 félagslegar leiguíbúðir, 22 leiguíbúðir aldraðra og 7 félagslegar leiguíbúðir á vegum sveitarfélagsins, 2 leiguíbúðir eru í eigu Sláturfélags Vopnfirðinga. Í töflu 2 má sjá skiptingu íbúða í sveitarfélaginu.

TAFLA 2 Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2017.

	ALMENNAR LEIGUÍBÚÐIR ¹	FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR	BÚSETURÉTTAR-ÍBÚÐIR	ÖNNUR BÚSETU ÚRRÆÐI	ALMENNAR ÍBÚÐIR	SAMTALS
Fjöldi	3	29	0	0	259	291

Samkvæmt könnun Varasjóðs húsnæðismála frá 2017, var í lok árs 2016 engin umsókn á biðlista um félagslegt húsnæði.

Mótframlag sveitarfélags vegna veitingu stofnframlaga ríkis til uppbyggingar á leiguhúsnæði eða svokölluðum leiguheimilum er oft í formi niðurfellingar á gjöldum s.s. gatnagerðargjöldum og jafnvel lóðarverðs. Gjaldskrá gatnagerðargjalds er að finna á heimasíðu hreppsins og er frá árinu 2016. Gatnagerðargjald er reiknað í hlutfalli af stærð og nýtingu lóðar eftir tegund húsnæðis. Aðrar gjaldskrár vegna úthlutana lóða eru ekki til hjá sveitarfélaginu.

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins eru tekin frá ný svæði undir íbúðarbyggð, uppbygging á þeim svæðum er ekki hafin. Lítil ásókn er í nýjar lóðir en nægt framboð er af lóðum innan núverandi byggðar. Engar íbúðir eru í byggingu í sveitarfélaginu og hvorki eru í gildi né vinnslu deiliskipulagsáætlanir fyrir nýjar íbúðarbyggðir.

¹ Miðað við upplýsingar gögnum Þjóðskrár Íslands, <https://verdsja.skra.is/#/leiguverd>.

INNGANGUR

Húsnæðisáætlun þessi er unnin fyrir sveitarfélagið Vopnafjarðarhrepp með hliðsjón af leiðbeiningum frá Íbúðalánasjóði. Húsnæðisáætlun er heildstæð áætlun sveitarfélags varðandi stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og er hún gerð til fjögurra ára og átta ára í senn. Meginmarkmið hennar er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi heimila innan sveitarfélagsins. Hlutverk húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í hverju sveitarfélagi fyrir sig. Húsnæðisáætlunin snertir bæði á skipulagsmálum sveitarfélagsins sem og velferðarmálum og er hugsuð m.a. fyrir sveitarfélögin sem mótandi áætlun á framkvæmd þeirra málaflokka.

Til grundvallar við upplýsingaöflun er m.a. stuðst við gildandi skipulagsáætlanir, gögn frá Hagstofu Íslands og Íbúðalánasjóði, ásamt upplýsingum frá sveitarstjóra Vopnafjarðarhrepps.

Uppsetning skýrslunnar tekur mið af efnisyfirliti húsnæðisáætlunar sem gefið er út af Íbúðalánasjóði. Leitast er við að svara öllum þeim atriðum sem þar koma fram en takmarkaður aðgangur að upplýsingum, t.d. frá Ríkisskattstjóra gera það að verkum að ekki er unnt að svara öllum atriðum að þessu sinni.

1 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU

1.1 Framboð íbúða í sveitarfélaginu

Þegar horft er á framboð íbúða í sveitarfélaginu er annars vegar horft til heildarfjölda allra íbúða og hins vegar hversu margar íbúðir eru til sölu á ákveðnum tímapunkti. Í lok árs 2017 var heildarfjöldi íbúða í Vopnafjarðarhreppi 291 eins og sjá má á töflu 3. Yfirgnæfandi hluti íbúða eða rúmlega 80% eru einbýli eða einbýlishús. Aðrar íbúðartegundir skiptast nokkuð jafnt milli annars vegar par- og raðhúsa og hins vegar íbúðareigna og íbúðarhúsnæðis. Heildarfjöldi íbúa í Vopnafjarðarhreppi við upphaf árs 2018 var 655 og var að meðaltali 2,25 íbúar í íbúð.

TAFLA 3 Fjöldi íbúða eftir tegund í Vopnafjarðarhreppi við lok árs 2017. Heimild: Þjóðskrá.

TEGUND	FJÖLDI	HLUTDEILD	TIL SÖLU ²
Einbýli	48	16,7%	
Einbýlishús	189	65%	4
Íbúðareign	18	6%	
Íbúðarhúsnæði	11	4%	
Óflokkað	1	0,3%	
Parhús	14	5%	
Raðhús	10	3%	
Samtals	291	100%	4

Tafla 4 sýnir fjölda íbúða eftir gerð og stærð í fermetrum. Eins og stendur eru 11 eignir skráðar 0-10 m² vegna þess að upplýsingar skortir um raunverulega stærð þeirra. Ástæða þess getur verið margþætt t.d. skortur á teikningum sökum aldurs fasteigna o.s.frv. en sveitarfélagið og fasteignaskrá vinna að úrbótum á þessum skráningum. Ef litið er framhjá þessum 11 eignum er heildarfjöldi íbúðarhúsnæðis

² Fasteignir til sölu í Vopnafjarðarhreppi 22.05.2018, skv. fasteignavef mbl.is

280. Um 95% þess húsnæðis sem skrásett er, er stærra en 100 m² og langflest eru einbýli eða einbýlishús. Um 5% íbúða er minna en 100 m².

TAFLA 4 Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2017.

STÆRÐARBIL M ²	0 - 10 ³	11 - 45	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	SAMTALS
Einbýli	9		1	3	10	25	48
Einbýlishús	2	2	3	15	93	74	189
Íbúðareign			1	8	7	2	18
Íbúðarhúsnæði			2	2	5	2	11
Óflokkar				1			1
Parhús			4	3	5	2	14
Raðhús				4	6		10
Samtals	11	2	11	36	126	105	291

Í töflu 5 kemur fram fjöldi herbergja í íbúð og má sjá að 4-5 herbergja íbúðir eru með mesta samanlagða hlutdeild eða 52% (alls 152 íbúðir). Samanlögð hlutdeild 2-3 herbergja íbúða er um 13% (alls 39 íbúðir) og 6-7 herbergja íbúða 22% (alls 65 íbúðir).

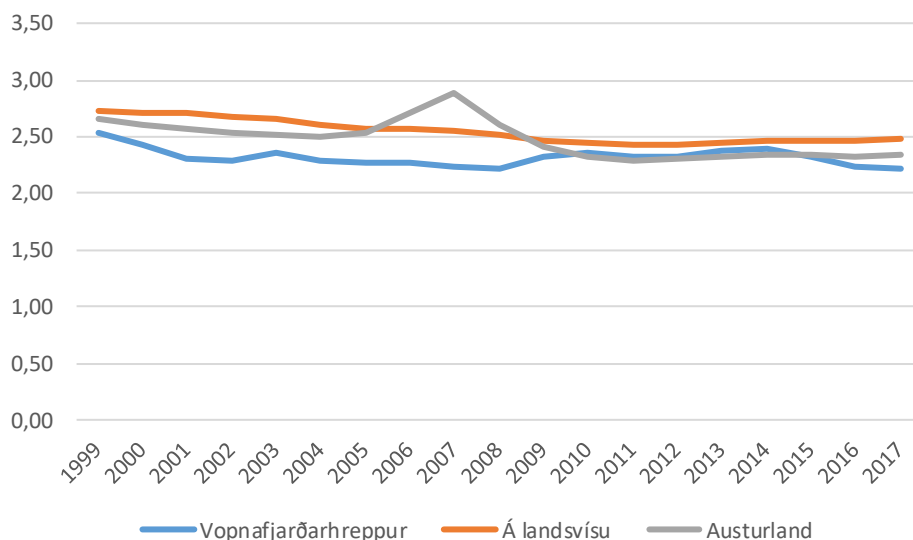
TAFLA 5 Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða⁴ í lok árs 2017.

FJÖLDI HERBERGJA										
	1	2	3	4	5	6	7	8	Annað	Samtals
Einbýli		2		3	6	8	10	4	15	48
Einbýlishús	2	5	9	50	71	26	16	4	6	189
Íbúðareign		1	9	3	2	1		2		18
Íbúðarhúsnæði		1	2	4	1		1	1	1	11
Óflokkar				1						1
Parhús			7	3	1	2	1			14
Raðhús			3	7						10
Samtals	2	9	30	71	81	37	28	11	22	291

³ Upplýsingar um stærðir eigna eru fengnar frá Þjóðskrá. Þar eru þessar 11 eignir skráðar 0 m². Ástæða þess getur verið margþætt en að svo stöddu liggja hvorki fyrir upplýsingar um ástand þeirra né stærðir.

⁴ Tegund íbúða er samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands, sjá nánar á https://www.lmi.is/wp-content/uploads/2017/04/200mannvirki_1.2_utg2017.pdf.

Á mynd 1 má sjá fjölda íbúa á hverja íbúð á árunum 1999-2018. Hlutfallið er reiknað með því að nota fjölda íbúða á árinu á undan skv. fasteignaskrá og gögn Hagstofu fyrir mannfjölda við upphaf hvers árs. Í Vopnafjarðarhreppi var hlutfallið nærri 2,6 í upphafi tímabils en hefur síðan þá lækkað og var á árinu 2017 um 2,23. Það er aðeins lægra en meðaltal Austurlands sem er 2,34 og nokkuð lægra en meðaltal á landsvísu sem er 2,5. Á tímabilinu 2009 til 2014 hækkaði meðaltalið lítillega í Vopnafjarðarhreppi og var á bilinu 2,34 til 2,4 en árið 2009 fækkaði skráðum íbúðum í sveitarfélaginu um 25 íbúðir.



MYND 1 Fjöldi íbúa í íbúð að meðaltali. Heimild: Hagstofa og Þjóðskrá.

Í byggingarreglugerð eru í dag ákvæði um algilda hönnun⁵ og aðgengi fyrir alla, sem felur í sér að mannvirki skuli vera byggð svo að allir hafa sama aðgang að þeim. Óvíst er hversu hátt hlutfall íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu uppfyllir skilyrði um algilda hönnun. Ef gengið er út frá því að allar íbúðir byggðar eftir árið 2012 (tveimur árum eftir að ákvæði kemur í byggingarreglugerð) uppfylli skilyrði um algilda hönnun fram til ársloka 2016 má sjá fjölda þeirra eftir stærð og herbergjafjölda í töflum 6 og 7.

TAFLA 6 Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir stærð.

STÆRÐARBIL M ²	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	SAMTALS
2012					
2013		1	2		3
2014		2			2
2015					
2016				1	1
Samtals		3	2	1	6

⁵ Samkvæmt byggingarreglugerð 160/2010 er *Algild hönnun*: Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlaða og þjónustu sem allir geta nýtt sér, að því marki sem aðstæður leyfa, án þess að koma þurfi til sérstök útfærsla eða hönnun. Algild hönnun útilokar ekki hjálpartæki fyrir fatlað fólk sé þeirra þörf.

TAFLA 7 Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir herbergjafjölda.

HERBERGJAFJÖLDI	2	3	4	5	6	7	8	SAMTALS
2012								
2013	1		1	1				3
2014		2						2
2015								
2016							1	1
Samtals	1	2	1	1			1	6

Alls voru byggðar 6 íbúðir á tímabilinu 2012-2016. Ætla má því að u.þ.b. 2% af húsnæði í sveitarfélaginu uppfylli skilyrði um algilda hönnun.

1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu

Heildaríbúafjöldi í Vopnafjarðarhreppi var 655 við upphaf ársins 2018. Ef litið er til skilgreiningar Hagstofu á kjarnafjölskyldu og fjölskyldugerð⁶ var *Einstaklingur* algengast (30%). Þar á eftir *Hjónaband án barna* (23%) og *hjónaband með börnum* (20%). Í töflu 8 má sjá fjölda íbúa í sveitarfélaginu eftir fjölskyldugerð og kjarnafjölskyldu skv. skilgreiningu Hagstofunnar.

TAFLA 8 Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Vopnafjarðarhreppi árið 2018. Heimild: Hagstofa.

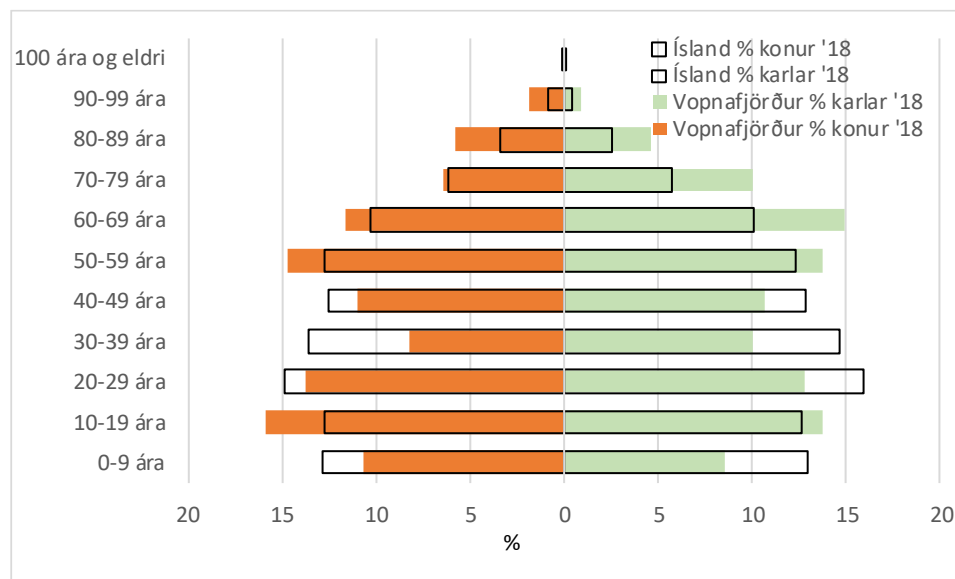
KJARNAFJÖLSKYLDUR OG FJÖLSKYLDUGERÐ	FJÖLDI	MANNFJÖLDI	HLUTDEILD MANNFJÖLDA Í VOPNAFJARÐARHREPPI	HLUTDEILD MANNFJÖLDA Á LANDSVÍSU
Einstaklingar	194	194	30%	33%
Hjónaband án barna	76	152	23%	19%
Hjónaband með börnum	34	129	20%	25%
Óvígð sambúð án barna	13	26	4%	2%
Óvígð sambúð með börnum	28	106	16%	11%
Karl með börn	1	2	0%	1%
Kona með börn	16	46	7%	8%
Samtals		655	100%	100%

Ef kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerðir í Vopnafjarðarhreppi eru bornar saman við sambærilegar upplýsingar á landsvísu kemur í ljós að samanlögð hlutdeild hjónabands með börnum og óvígðrar sambúðar með börnum er sambærileg við samanlagða hlutdeild þeirra á landsvísu. Samanlögð hlutdeild hjónabands án barna og óvígðrar sambúðar án barna er hlutfallslega hærri í Vopnafjarðarhreppi en á landsvísu, sem nemur 6 prósentustigum.

Á mynd 2 kemur fram aldurssamsetning, annars vegar á landsvísu og hins vegar í Vopnafjarðarhreppi. Þar kemur fram að hlutdeild barna 9 ára og yngri og fólks á aldursbilinu 20-49 ára í sveitarfélaginu er nokkuð undir landsmeðaltali. Hlutdeild fólks í aldurshópunum eldri en 50 ára og 10-19 ára er nokkuð

⁶ Samkvæmt Hagstofu teljast til einstaklinga allir sem hafa náð 18 ára aldri en falla ekki undir neinn annan flokk af þeim sem taldir eru upp í listanum, óháð því hvort þeir búa í foreldarhúsum eða ekki. Sjá frekar á Hagstofa.is.

hærri en á landsvísu. Almennt má því segja að aldurssamsetning íbúa sé hærri í sveitarfélaginu miðað við á landsvísu.



MYND 2 Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi og á landsvísu. Heimild: Hagstofa.

1.3 Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu

Vegna smæðar sveitarfélagsins telur sveitarfélagið sig hafa nokkuð góða yfirsýn yfir fjölda leiguíbúða, þó svo að einhver óvissa ríki líkt og annarsstaðar á landinu. Sveitarfélagið á 7 félagslegar leiguíbúðir og 22 íbúðir fyrir aldraða á hjúkrunarheimilinu Sundabúð. Samkvæmt upplýsingum frá sveitarfélaginu hefur Sláturfélag Vopnfirðinga til umráða 2, 4-5 herbergja leiguíbúðir að Miðbraut 13 og Kolbeinsgötu 11. Lítil verbúð er rekinn að Hafnarbyggð 7 með 6-8 herbergjum.

Í gögnum frá Vinnumálastofnun voru 7 umsóknir um húsnæðisbætur í júní 2017. Í könnun Íbúðalánasjóðs á stöðu húsnæðismála á landsvísu kemur fram að einungis hluta leigusamninga er þinglýst og þar af leiðandi er erfitt að meta umfang leigumarkaðarins (Zenter og Íbúðalánasjóður, 2017). Niðurstöður könnunarinnar benda til þess að um 30% leigjenda séu ekki með þinglýstan leigusamning og að færri þiggi húsnæðisbætur en eigi rétt á slíkum bótum samkvæmt lögum. Slíkt misræmi gæti verið vísbending um að ekki séu allir leigusamningar þinglýstir. Almennt má því segja um leigumarkaðinn hérlandis að hann sé einungis sýnilegur að takmörkuðu leyti í opinberum tölum. Ekki skal fullyrt hvort staðan í Vopnafjarðarhreppi sé frábrugðin stöðu leigumarkaðarins almennt á landsvísu.

Varasjóður húsnæðismála framkvæmdi könnun á leiguíbúðum í eigu sveitarfélaga á landinu árið 2016 og þar kom fram að fjöldi leiguíbúða í eigu Vopnafjarðarhrepps hafi verið 29. Samkvæmt könnuninni teljast það tiltölulega margar leiguíbúðir fyrir minni sveitarfélög (Varasjóður húsnæðismála, 2016). Einnig kemur fram í könnuninni að sveitarfélagið telji að leigumarkaður félagslegs húsnæðis í sveitarfélaginu sé í jafnvægi. Í töflu 9 má sjá skiptingu leiguíbúða eftir leigjendahópi á árinu 2016. Langflestar leiguíbúða eru íbúðir fyrir aldraða að Sundabúð. Ef litið er til fjölda leiguíbúða í eigu

sveitarfélagsins á hverja 100 íbúa þá er hlutfallið 4,5 sem er vel yfir meðallagi í 50 fjölmennustu sveitarfélögum á landinu.

TAFLA 9 Fjöldi leiguíbúða eftir leigjendahópi árið 2016 (Varasjóður húsnæðismála, 2016).

	FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR	LEIGUÍBÚÐIR ALDRAÐRA	LEIGUÍBÚÐIR FATLAÐRA	AÐRAR LEIGUÍBÚÐIR ⁷	SAMTALS LEIGUÍBÚÐIR
Fjöldi	7	22	-	2	31

Af þessum 22 leiguíbúðum aldraðra í Sundabúð standa 5 ónýttar og þarfnast gagngerra endurbóta. Íbúðirnar eru allar í kringum 30 m² að stærð og stendur til að sameina einhverjar þeirra þannig úr verði 60-70 m² íbúðir sem uppfylla nútíma kröfur og reglugerðir. Sveitarfélagið metur þörf fyrir fleiri stærri íbúðir sem nýst geta fleiri en einum íbúa og er fyrirhugað að breyta einhverjum þeirra íbúða sem teknar verða í gegn í slíkar íbúðir til þess að svara þeirri eftirspurn. Framkvæmdir við breytingu tveggja minni í búða í stærri íbúðir eru á fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árið 2019. Hingað til hefur sveitarfélaginu skort formlegt umsóknarferli og utnumhald um þessa þjónustu en það stendur til bóta svo unnt sé að meta stöðuna betur, skilgreina ólík þjónustustig og anna væntri eftirspurn. Sveitarfélagið telur að með fjölbreyttari og nútímalegri valkostum muni eldra fólk sækja frekar í slík úrræði og samhliða muni losna um almennar eignir í sveitarfélaginu.

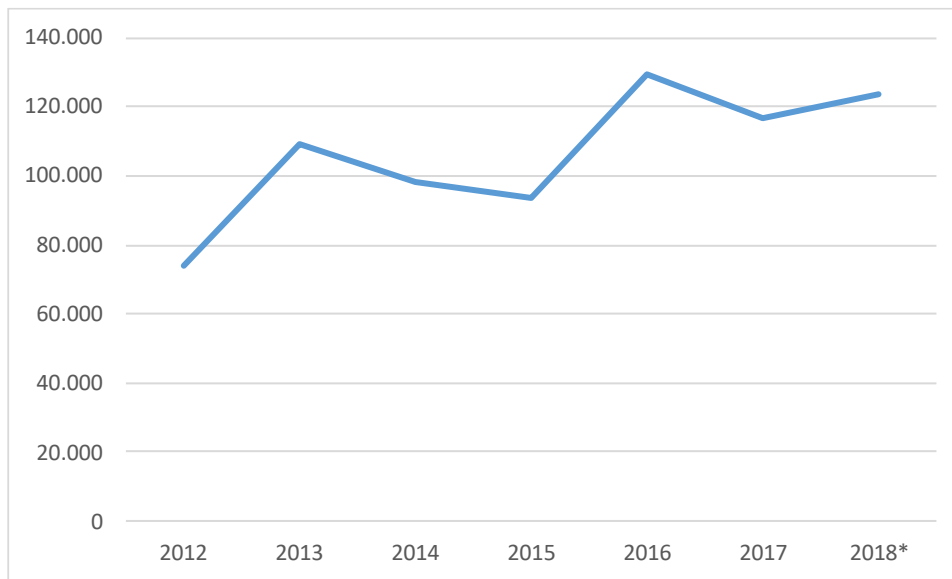
Það er ljóst að nokkur víska er um fjölda leiguíbúða í sveitarfélaginu en að lágmarki er samtals hlutfall leiguíbúða, félagslegra og almennra íbúða um 11%.

Í gögnum fasteignaskrár má finna upplýsingar um leigumarkaðinn í Vopnafjarðarhreppi samkvæmt þinglýstum leigusamningum. Upplýsingar eru einungis birtar ef fjöldi þingslýstra leigusamninga nær ákveðnum lágmarksfjölda. Fyrir árin 2014 og 2016 eru birtar upplýsingar um leigumarkaðinn í sveitarfélaginu og var fimm samningum þinglýst fyrra árið og þremur það síðara. Leiguverð var að meðaltali 84 þús. kr. árið 2014 eða um 760 kr./m². Síðara árið var leiguverðið að meðaltali 90 þús. kr. eða um 770 kr./m². Sökum þess hve fáum leigusamningum er þinglýst og einungis á tveimur stökum árum verður að túlka markaðsverð á leigumarkaði í sveitarfélaginu með mikilli varúð. Leiguverð á íbúðum Vopnafjarðarhrepps fyrir árið 2018 er annars vegar 923 kr/m² og hins vegar 1.137 kr/m² (Vopnafjarðarhreppur, 2017). Samkvæmt upplýsingum sveitarfélagsins er markmið sveitastjórnar að leiguverð verði sambærilegt því sem gerist á Mið-Austurlandi.

Á mynd 3 má sjá hvernig meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi hefur þróast frá árinu 2012 fram til miðjan maí 2018 á verðlagi aprílmánuðar árið 2018. Fjöldi viðskipta er lítill eða að meðaltali tæplega sex viðskipti á hverju ári og einungis er hægt að nálgast upplýsingar fyrir heildarfjölda sérþýli óháð stærð. Til dæmis er ekki hægt að nálgast gögn fyrir sérþýli undir 200 m² og/eða yfir 200 m² en almennt má ætla að fermetaverð sé hærra á minni eignum. Á árinu 2012 var fermetraverðið tæplega 80 þús.kr./m² á föstu verðlagi samanborið við rúmlega 120 þús.kr./m² nú á fyrri helmingi árs 2018. Á tímabilinu hefur hækkunin því verið um 66% á föstu verðlagi. Í samanburði við vísitölu íbúðaverðs fyrir sérþýli hefur hækkunin í Vopnafjarðarhreppi verið um 8 prósentustigum hærra en verðhækkun sérþýlis á landsvísu á umræddu tímabili. Líkt og með leigumarkaðinn verður að

⁷ 3 íbúðir á vegum Sláturfélags Vopnfirðinga

túlka þróun fasteignaverðs með mikilli varúð vegna þess hve fáir kaupsamningar hafa verið gerðir auk þess sem ekki liggur fyrir stærð þess húsnæðis sem hefur skipt um hendur.



MYND 3 Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi á verðlagi apríl 2018. Gögn fyrir árið 2018 byggjast á 1. janúar til 23. maí. Heimild: Fasteignaskrá.

1.4 Hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu

Búseturéttaríbúðir eða húsnæðissamvinnufélög eru rekin án hagnaðarsjónarmiða og í eigu félagsmanna hverju sinni. Engar búseturéttaríbúðir eru í Vopnafjarðarhreppi.

1.5 Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu

Eins og staðan er í sveitarfélaginu í dag þá eru engar nýjar íbúðir í byggingu og ekkert deiliskipulag til fyrir nýja íbúðarbyggð.

1.6 Mögulegt framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði

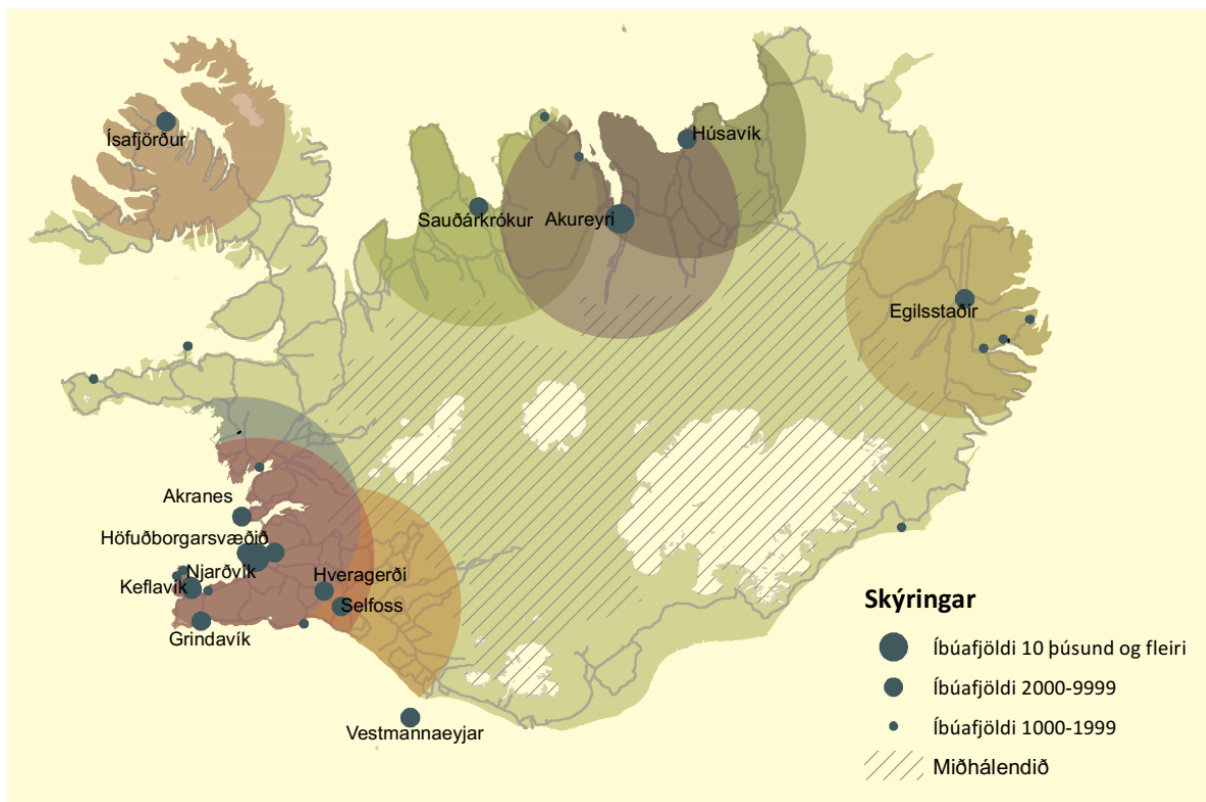
Víða er algengt að húsnæði sem upphaflega var ætlað annarri starfsemi sé breytt í t.d. íbúðarhúsnæði, en það getur í senn verið hagkvæmt og um leið stuðlað að aukinni sjálfbærni. Sveitarfélagið metur það svo að ekki sé til staðar neitt slíkt húsnæði.

2 SKIPULAGSÁÆTLANIR

2.1 Svæðis- og skipulagsáætlanir sveitarfélaganna

Landsskipulagsstefna

Í landsskipulagsstefnu eru m.a. skilgreindir meginkjarnar í hverjum landshluta og vinnusóknar- og þjónustusvæði þeirra, sett stefna um búsetumynstur og lögð áhersla á sjálfbært skipulag þéttbýlis með vel skilgreindan kjarna. Svæðin eru skilgreind með 60 km radíus út frá þéttbýlisstöðum með 2.000 íbúa eða fleiri og fellur Vopnafjörður innan þess radíus frá Egilsstöðum. Í landsskipulagsstefnu er lögð áhersla á að beina uppbyggingu þannig að hún sé líkleg til að styrkja samkeppnishæfni og þol byggðar og samfélags í landinu í heild jafnt sem og í einstökum byggðarlögum.



MYND 4 Vinnusóknar- og þjónustusvæði skv. landsskipulagsstefnu, Vopnafjarðarhreppur er í jaðri 60 km radíuss frá Egilsstöðum. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026.

Enn fremur segir í landsskipulagsstefnu að almennt skuli hugað að því að þetta byggð, standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Stuðla að fjölbreyttum húsnæðiskostum, varðandi húsagerðir og stærðir og tryggja fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðlar að félagslegri fjölbreytni ásamt húsnæði fyrir alla tekjuhópa.

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 þar er m.a. fjallað mannfjöldapróun og íbúðauppbýggingu. Byggð í Vopnafjarðarhreppi er almennt lágreist og einkennist helst af einbýlishúsum. Nýleg íbúðarhús eru flest einbýlishús í Holtahverfi byggð á seinni hluta síðust aldar.

Almennt eru íbúðir fremur stórar og kemur fram í aðalskipulagi að í framtíðinni sé æskilegt að byggja minni íbúðir þar sem fjölskyldustærð fari minnkandi. Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir nýjum íbúðarsvæðum m.a. við Holtahverfi, Kolbeinsgötu, Skálanesgötu og við kirkjugarð. Einnig er gert ráð fyrir þéttingu og endurnýjun byggðar. Enn hefur ekki verið unnið deiliskipulag fyrir þessi svæði. Aðalskipulag sveitarfélagsins verður tekið til endurskoðunar á árinu 2019 m.a. m.t.t. lóðaframboðs.



MYND 5 Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði í þéttbýli skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026.

2.2 Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð

Samkvæmt aðalskipulagi eru skilgreind ný íbúðarsvæði sem enn hefur ekki þótt þörf á að deiliskipuleggja. Innan núverandi byggðar eru u.þ.b. 24 lóðir lausar sem eru ekki deiliskipulagðar.

Í töflu 10 má sjá gatnagerðargjald í sveitarfélaginu skv. gjaldskrá frá árinu 2016. Gatnagerðargjald í sveitarfélaginu er reiknað út frá raunfjölda fermetra byggingar og er greiddur ákveðinn hundraðshluti byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis skv. útreikningum Hagstofu Íslands.

TAFLA 10 Gatnagerðargjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. gildandi gjaldskrá frá september 2016.

TEGUND HÚSNÆÐIS	HLUTFALL	ÚTREIKNAD VERÐ (KR./M ²)
Einbýlishús, með eða án bílageymslu	6,50%	13.958
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús, með eða án bílageymslu	6,00%	12.884
Fjölbýlishús, með eða án bílageymslu	4,00%	8.590
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði	5,20%	11.166
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	4,50%	9.663
Aðrar byggingar	3,00%	6.442

2.3 Markmið um þéttingu byggðar

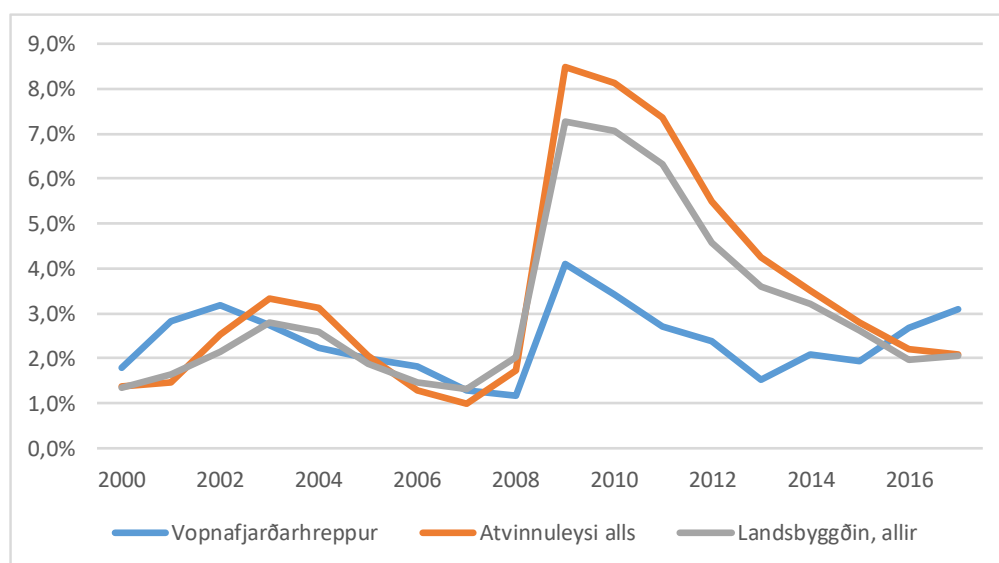
Íbúðarsvæðin í Vopnafjarðarhreppi liggja nokkuð dreift. Í gildandi aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps er gert ráð fyrir þéttingu byggðar á áður byggðum svæðum við Kolbeinsgötu, Skálanesgötu og í Holtahverfi. 24 lausar lóðir eru innan núverandi byggðar. Það er stefna sveitarfélagsins að þetta frekar byggð en að byggja utan á núverandi kjarna, með því vill sveitarfélagið bæta gönguvænleika í þéttbýliskjarnanum og styrkja mannlíf á götum úti.

3 ÞARFAGREINING

3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun

Atvinnulíf í Vopnafjarðarhreppi er fjölbreytt miðað við stærð sveitarfélagsins. Sveitarfélagið nýtur þess að vera með atvinnulíf sem tengist báðum grunn atvinnugreinunum, landbúnaði og sjávarútvegi. Helstu vinnuveitendur eru HB Grandi hf., sem er kjölfesta í atvinnulífi staðarins, og sveitarfélagið sjálft en hjá því, og stofnunum á þeirra vegum, starfa samtals um 100 manns.

Atvinnuleysi hefur almennt verið lægra í sveitarfélaginu en á landsvísu. Ef litið er á tímabilið frá 2000 til 2015 var atvinnuleysi í Vopnafjarðarhreppi að meðaltali 2,4% sem er um 0,7 prósentustigum lægra en atvinnuleysi að meðaltali á landsvísu. Um mitt ár 2015 virðist hafa orðið viðsnúningur í sveitarfélaginu þar sem atvinnuleysi hafði verið töluvert undir landsmeðaltali frá árinu 2008.



MYND 6 Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu og landsbyggðinni. Heimild: Vinnumálastofnun.

Ekki er til nein sérstök áætlun um íbúðauppbýggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu, ferðaþjónustu né fólksflutninga milli svæða hjá sveitarfélaginu. Ef af uppbýggingu hafnarsvæðis við Finnfjörð yrði þá yrði það samstarfsverkefni m.a. milli Langanesbyggðar og Vopnafjarðarhrepps. Samhliða skoðun á slíkri uppbýggingu yrði unnin áætlun um uppbýggingu í Vopnafjarðarhreppi. Þegar, og ef, af þessum uppbýggingaráformum verður mun þurfa að endurskoða íbúaspá, atvinnuþróun/áætlun og íbúðauppbýggingu innan sveitarfélagsins.

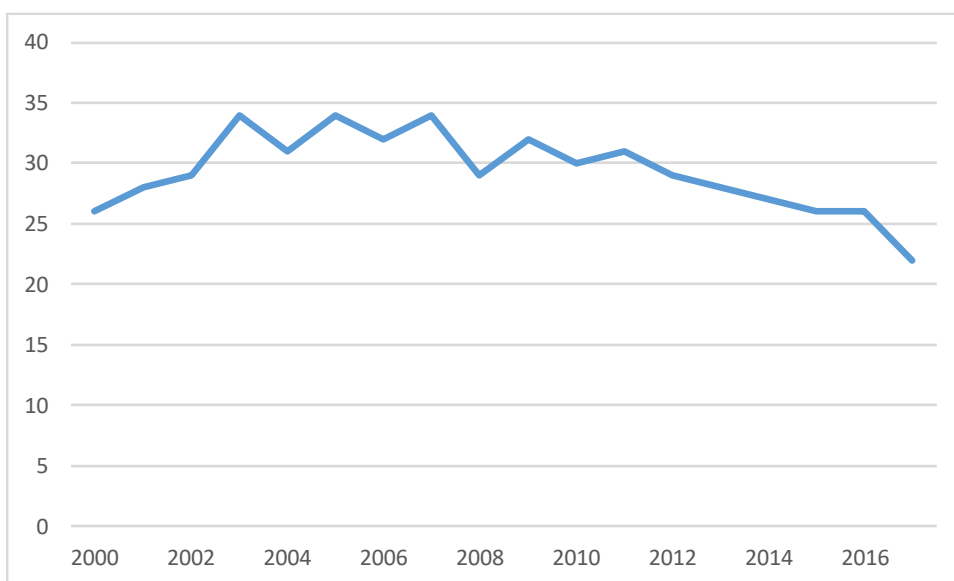
3.2 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta

Samkvæmt gögnum frá Vinnumálastofnun voru 7 umsóknir afgreiddar um húsnæðisbætur í júní 2017. Að meðaltali var upphæð bóta um 35 þúsund krónur á mánuði og leiguverð að meðaltali um 75 þúsund krónur á mánuði hjá umsækjendum. Eins og áður segir var meðalleiguverð, í þeim samningum sem voru þinglýstir, á árunum 2014 og 2016 84-90 þús. kr. Samkvæmt gögnum frá sveitarfélaginu var leiguverð á íbúðum á vegum sveitarfélagsins um 61-98 þús. kr.

Bið er á gögnum frá Ríkisskattstjóra varðandi tekjutíundir fólks í sveitarfélaginu. Þegar þau gögn berast er unnt skoða betur greiðslugetu fólks á húsnæðismarkaði meðal annars með tilliti til húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings.

Samkvæmt könnun Íbúðalánasjóðs árið 2017 eru einungis 42% leigjenda sem nýta sér rétt sinn til húsnæðisbóta. Ástæða þess er óljós en húsnæðisbætur geta numið allt að 31% af húsaleigu og því um töluverða búbot að ræða. Könnun Hagdeildar Íbúðalánasjóðs og Zenter í september 2017 sýnir að leigjendur borga að meðaltali 41% af ráðstöfunartekjum í leigu og þriðjungur leigjenda ver 50% eða meira af ráðstöfunartekjum í leigu. Almennu telst húsnæðiskostnaður sem nemur a.m.k. 40% af ráðstöfunartekjum heimili íþyngjandi (Zenter og Íbúðalánasjóður, 2017).

Á mynd 7 má sjá fjölda örorkubótaþega í sveitarfélaginu frá árinu 2000. Á árunum 2003-2011 voru þeir á bilinu 29-34 en þeim hefur fækkað nokkuð síðan þá og voru alls 22 árið 2017.



MYND 7 Fjöldi örorkubótaþega í sveitarfélaginu. Heimild: Tryggingastofnun Ríkisins.

Komi til þess þá greiðir sveitarfélagið sérstakan húsnæðisstuðning á grundvelli laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 en sveitarfélagið er hluti af félagsþjónustu Fljótshéraðs og fellur undir þeirra regluverk. Á árinu 2017 fékk ein fjölskylda sérstakan húsnæðisstuðning. Við upphaf árs 2018 voru frítekjumörk hækkuð (sjá reglugerð nr. 1197/2017), árið 2018 gerir sveitarfélagið ráð fyrir að líkt og árið 2017 muni ein fjölskylda njóta sértaks húsnæðisstuðnings.

Í skýrslu Varasjóðs húsnæðismála þar sem kannaðar voru leiguíbúðir sveitarfélaga á árinu 2016 er m.a. að finna upplýsingar um biðlista og biðtíma eftir félagslegu húsnæði. Einnig eru birtar upplýsingar um hvort sé að ræða einstaklinga, einstæða foreldra eða hjón/sambúðarfólk með eða án barna á sínu framfæri. Í Vopnafjarðarhreppi var ein umsókn um félagslegt húsnæði árið 2016 og var hún afgreidd það sama ár.

Reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir (nr. 555/2016 með síðari breytingum) segir til um tekju- og eignamörk fjölskyldna og einstaklinga sem uppfylla skilyrði sem leigjendur íbúða sem kostaðar eru m.a. af stofnfjárframlögum. Í töflu 11 má sjá tekju- og eignamörkin skv. reglugerðinni með síðari breytingum (nr. 1052/2017).

TAFLA 11 Tekju- og eignamörk skv. reglugerð nr. 1052/2017.

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	TEKJU- OG EIGNAMÖRK (KR.)
Árstekjur einstaklinga	5.105.000
Árstekjur hjóna eða sambúðarfólks	7.148.000
Viðbót vegna hvers barns undir 20 ára á heimilinu	1.276.000
Samanlögð heildareign að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu	5.510.000

Reikna má tekjur leigjenda, eftir fjölskyldugerð, til þess að átta sig á tekjumörkunum nánar⁸. Tafla 12 sýnir mánaðarleg tekjumörk mismunandi fjölskyldugerða.

TAFLA 12 Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 1052/2017 .

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	ÁRSTEKJUR (KR.)	HEILDARTEKJUR Á MÁNUÐI (KR.)
Einstaklingur	5.105.000	425.417
Einstaklingur með eitt barn	6.381.000	531.750
Einstaklingur með tvö börn	7.657.000	638.083
Einstaklingur með þrjú börn	8.933.000	744.417
Hjón/sambúðarfólk	7.148.000	595.667
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	8.424.000	702.000
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	9.700.000	808.333
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	10.976.000	914.667

Íbúðalánasjóður hefur aflað upplýsinga um tekjur einstaklinga og samskattaðra einstaklinga í Vopnafjarðarhreppi. Upplýsingarnar eru byggðar á álagningu fyrir árið 2017 vegna tekna ársins 2016 samkvæmt skattframtölum. Ríkisskattstjóri skilgreinir alla einstaklinga yfir 18 ára sem fjölskyldu óháð búsetuformi. Við úrvinnslu gagnanna var einungis tekið tillit til þeirra einstaklinga sem eru eldri en 26 ára til að fækka einstaklingum sem líklega búa enn í foreldrahúsum. Í töflu 13 má sjá þá samantekt fyrir Vopnafjarðarhrepp, Austurland og landið í heild.

TAFLA 13 Fjöldi einstaklinga og samskattaðra, 26 ára eða eldri, sem eru undir tekju- og eignamörkum.

SVEITARFÉLAG	FJÖLDI SAMTALS SKV. GÖGNUM RSK	FJÖLDI UNDIR TEKJU- OG EIGNAMÖRKUM	HLUTFALL UNDIR TEKJU- OG EIGNAMÖRKUM
Vopnafjarðarhreppur	339	87	25,7%
Austurland	4.912	1.432	29,2%
Landið í heild	167.915	56.699	33,8%

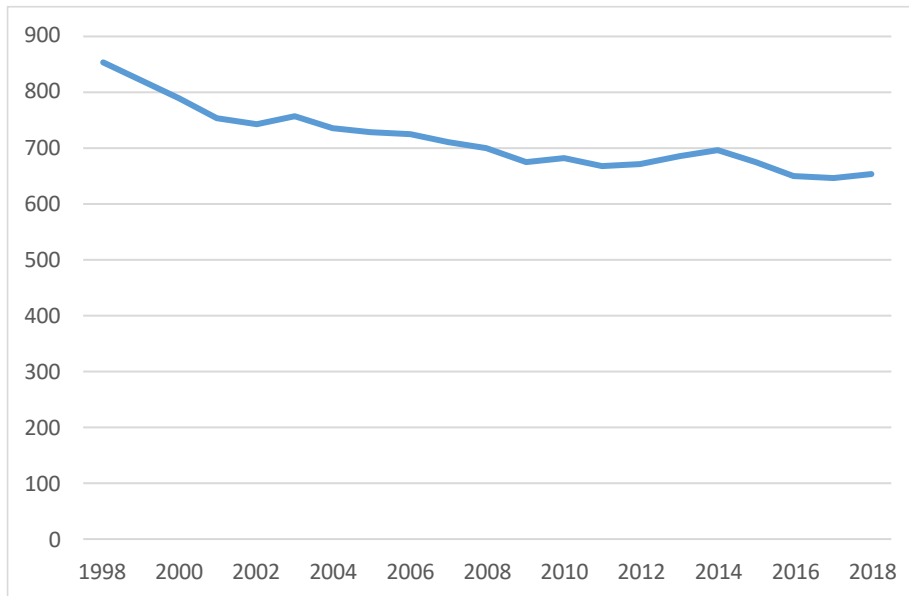
Samkvæmt niðurstöðum Ríkisskattstjóra eru því um 26% af íbúum sveitarfélagsins, sem eru 26 ára og eldri, undir þeim tekju- og eignamörkum sem skilgreind eru í reglugerð nr. 555/2016 með síðari breytingum. Í Vopnafjarðarhreppi er hlutfallið því 3,5 prósentustigum lægra en fyrir Austurland þar sem hlutfallið er um 29%. Fyrir landið í heild er hlutfallið nærri 34%.

Heildarfjöldi þeirra framteljenda sem gögnin ná yfir eru fleiri en heimili í sveitarfélaginu. Skýrist það af því að í sumum tilfellum geta verið t.d. tveir 30 ára einstaklingar sem búa saman í íbúð og skila þar af leiðandi tveimur skattframtölum.

⁸ Sjá nánar um tekjur og frádráttarliði í reglugerð 555/2016.

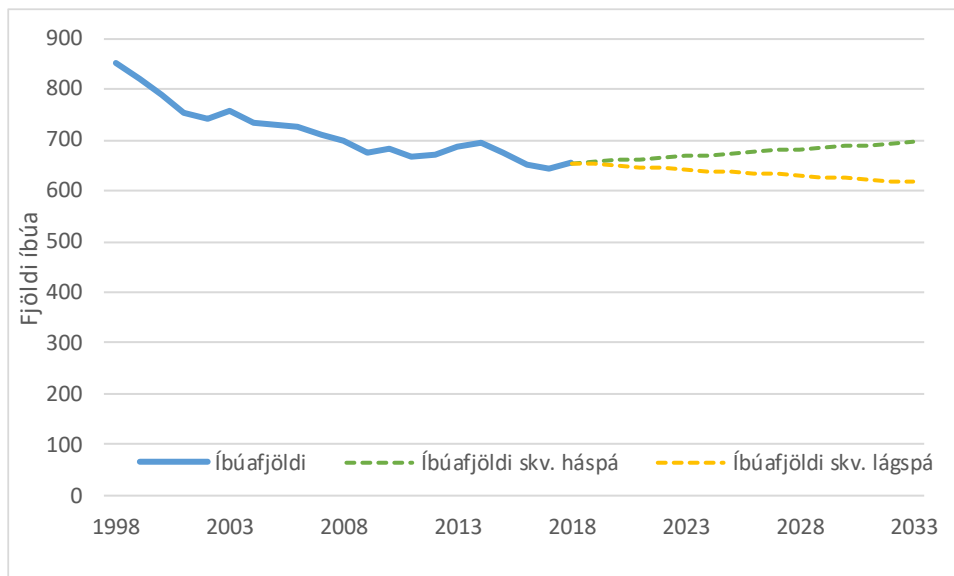
3.3 Áætluð þörf á húsnæði

Á mynd 8 má sjá þróun mannfjölda í Vopnafjarðarhreppi frá árinu 1998 til ársins 2018. Töluverð fækkun hefur orðið í mannfjölda á tímabilinu, úr 836 íbúum í 655. Íbúum í sveitarfélaginu hefur því fækkað um 197 á tímabilinu eða um 23%. Ef litið er til alls tímabilsins hefur meðalfækkun verið um 1,3% á ári.



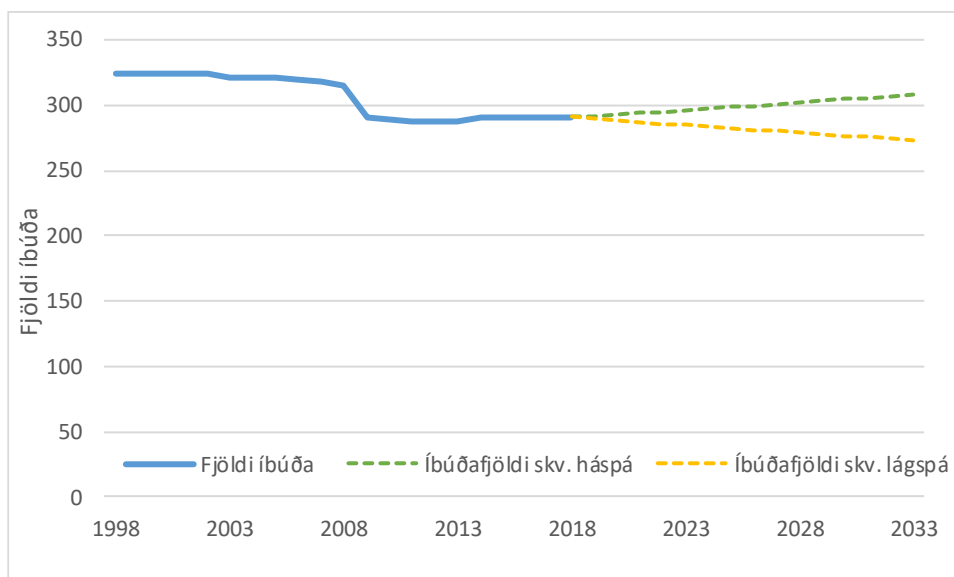
MYND 8 Mannfjöldi í Vopnafjarðarhreppi. Heimild: Hagstofa.

Í gögnum Íbúðalánasjóðs fyrir húsnæðisáætlanir kemur fram þróun mannfjölda hvers landshluta eftir því hvort um svokallað kjarnasvæði er að ræða eða ekki. Fyrir kjarnasvæði á Austurlandi er gert ráð fyrir um 0,4% árlegri aukningu í mannfjölda í háspá og um -0.4% fækkun í lágspá. Svokölluð miðspá gerir ráð fyrir að mannfjöldinn standi í stað í landshlutanum. Á mynd 9 má sjá mannfjölda í Vopnafjarðarhreppi m.v. þróun undanfarinna ára sem og fyrrnefnda há- og lágspá. Heildarfjöldi íbúa miðað við háspá yrði 695 íbúar en miðað við lágspá 617 íbúar.



MYND 9 Þróun mannfjölda auk þróunar skv. há- og lágspá. Heimild: Hagstofa og Íbúðalánasjóður

Ef miðað er við háspá má gera ráð fyrir að íbúum fjölgi um 40 og í lágspánni að þeim fækki um tæplega 40. Ef þessar forsendur fyrir mannfjöldabróun eru notaðar má áætla þörf fyrir húsnæði í sveitarfélaginu miðað við meðaltal íbúa í íbúð á undanförunum þremur árum. Á mynd 10 kemur fram fjöldi íbúða miðað við fyrrgreindar forsendur.



MYND 10 Söguleg þróun fjölda íbúða auk fjölda skv. há- og lágspá. Heimild: Fasteignaskrá og eigin útreikningar

Ef háspáin rætist má gera ráð fyrir að samtals um 308 íbúðir þurfi fyrir mannfjöldann og er það um 17 íbúðum fleiri en nú er í sveitarfélaginu. Eins og áður segir eru um 24 lausar lóðir fyrir einbýlishús nú þegar í sveitarfélaginu og þar af leiðandi má segja að sveitarfélagið sé með tilbúnar lóðir ef háspá rætist. Ef hins vegar lágspáin rætist verður fjöldinn 273 eða um 18 íbúðum færri en nú.

4 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN

4.1 Uppbygging til að mæta íbúðapörf

Ekki er skortur á íbúðum í sveitarfélaginu, enginn umsækjandi er á bið eftir félagslegu húsnæði og er nægilegt framboð á lóðum skv. gildandi aðalskipulagi. Mikil tengsl eru milli eftirspurnar eftir húsnæði og framboð atvinnutækifæra, en hvort tveggja þarf að vera til staðar til þess að það sé raunhæfur kostur fyrir fólk að flytja milli sveitarfélaga. Komi til uppbyggingar í Finnafirði mun sveitarfélagið fara í samstarf við Langanesbyggð um gerð áætlunar vegna íbúðaðróunar og samhliða þarfagreiningu á íbúðarhúsnæði. Uppbygging í Finnafirði gæti skapað fjölda fastra starfa í sveitarfélaginu að undangenginni almennri innviðauppbýggingu og uppbyggingu hafnarsvæðis. Finna fjörður er í u.þ.b. 40 mínútna akstursfjarlægð frá Vopnafirði. HB Grandi er stærsti atvinnurekandi í sveitarfélaginu, en eins og staðan er í dag eru flest störf á þeirra vegum vertíðarbundin og háð aflabrogðum, m.a. uppsjávartegunda. HB Grandi hefur áform um breytingar á starfsemi sinni sem gætu haft fleiri störf í för með sér, ekki er útséð með útfærslu á því. Það er því ljóst að atvinnuástand í sveitarfélaginu er óstöðugt og nær algerlega háð einkareknum fyrirtækjum.

Virkur leigumarkaður, þar sem boðið er upp á langtímaleigu, getur verið hluti af lausn í t.d. Vopnafjarðarhreppi. Með þannig húsnæðisúrræðum getur fólk flutt til sveitarfélagsins ef atvinnutækifæri skapast.

4.2 Kostnaður vegna uppbyggingar

Á fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árin 2018-2021 er gert ráð fyrir fjármunum í endurbætur á félagslegum íbúðum og við íbúðir aldraðra í Sundabúð (Vopnafjarðarhreppur, 2017) eins og sett er fram í töflu 14. Samkvæmt sveitarfélaginu standa fimm íbúðir í Sundabúð tómar og þarfnast umtalsverða endurbóta.

TAFLA 14 Úr fjárhagsáætlun sveitarfélagsins fyrir árið 2019, milljónir króna.

	2018	2019	2020	2021	Samtals
Félagslegar íbúðir - endurbætur	2	4	4	4	14
Sundabúð – íbúðir fyrir eldri borgara	0	15	8	8	31

4.3 Uppbygging vegna mannfjöldapróunar

Mannfjöldi hefur farið minnkandi undanfarin ár eins og fram kom á mynd 8. Vopnafjarðarhreppur er rétt á mörkum þess að vera innan Vinnusóknar- og þjónustusvæðis frá Egilsstöðum skv. landsskipulagsstefnu og er því tiltölulega langt í önnur vinnusóknar- og þjónustusvæði. Það má því segja að mannfjöldapróun og almenn búseta á svæðinu sé verulega háð þeim atvinnutækifærum sem eru í boði í Vopnafjarðarhreppi. Lífsgæði virðast almennt góð í Vopnafjarðarhreppi og má leiða líkur að því að ef næg atvinna og húsnæði er í boði þá gæti orðið frekari uppbygging. Sem dæmi má taka að ef t.d. HB Grandi myndi ráða 15 starfsmenn til viðbótar gæti orðið u.þ.b. 40 manna aukning í heildar

mannfjölda. Þar af leiðandi er mannfjöldaspá mjög viðkvæm fyrir litlum breytingum. Ekki er gert ráð fyrir sérstakri uppbyggingu tengdri mannfjöldapróun en til þess að byggja upp eftirsóknarvert og öflugt sveitarfélag þarf m.a. að huga að uppbyggingu fjölbreytts atvinnulífs og innviða.

4.4 Uppbygging vegna ferðaþjónustu

Sveitarfélagið hefur ekki neina áætlun í gildi um sérstaka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis tengda ferðaþjónustu. Sveitarfélagið er að láta vinna breytingar á aðalskipulagi Vopnafjarðarhrepps þar sem m.a. er gert ráð fyrir því að rýmka heimildir landeigenda til uppbyggingar ferðaþjónustu. Meiri umsvif í ferðaþjónustu geta samhliða kallað á aukið vinnuafli og þar með húsnæði.

Sveitarfélagið hefur hug á að ráðstafa fjármunum á næstu 4-5 árum til þess að efla ferðaþjónustu innan sveitarfélagsins. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir að kostnaðarmeta aðgerðabundna áætlun um uppbyggingu ferðaþjónustu í sveitarfélaginu. Í framhaldi yrði farið í uppbyggingu á innviðum og stuðning við ferðaþjónustuaðila/fyrirtæki og að lokum í markaðssetningu. Gert er ráð fyrir að áætlun um eflingu sveitarfélagsins vegna ferðaþjónustu verði kynnt í mars 2019.

4.5 Stofnframlög ríkisins

Umsóknir um veitingu stofnframlaga eru a.m.k. auglýstar árlega eða eftir atvikum, tvisvar á ári. Sérstök áhersla er lögð á nýbyggingar og fjölgun leiguíbúða fyrir leigjendur sem eru undir tekju- og eignamörkum. Ákveði sveitarfélagið að taka þátt í uppbyggingu sem uppfyllir skilyrði um veitingu stofnframlaga getur framlag sveitarfélagsins numið 12% af stofnvirði íbúðar. Framlag sveitarfélagsins getur falist í beinu framlagi, úthlutun lóða og lækkun eða niðurfellingu á gjöldum sem umsækjanda ber að greiða til sveitarfélagsins vegna íbúða. Sett eru fram viðmið fyrir stærðir íbúða sem byggðar eru með stofnframlögum sem sjá má í töflu 15. Engar reglur eru til hjá Vopnafjarðarhreppi um veitingu stofnframlaga og hefur sveitarfélagið ekki sótt um veitingu stofnframlaga, enda telur sveitarfélagið að forsendur fyrir veitingu hafi ekki verið fyrir hendi. Er það markmið sveitastjórnar að í framhaldi af gerð húsnæðisáætlunar verði settar reglur innan sveitarfélagsins um veitingu stofnframlaga svo unnt sé að sækja um veitingu þeirra.

TAFLA 15 Viðmiðunarstærðir íbúða stofnframlaga. Heimild: Íbúðalánasjóður.

FJÖLDI HERBERGJA	HÁMARKSSTÆRÐIR*
Einstaklingsíbúð	50 m ²
2 herbergja íbúð	60 m ²
3 herbergja íbúð	80 m ²
4 herbergja íbúð	95 m ²
5 herbergja íbúð	110 m ²

*Heimilt er að veita undanþágu frá ofangreindum stærðarviðmiðum ef þarfir þess leigjendahóps sem íbúðirnar eru ætlaðar krefjast aukins fjölda fermetra.

Sveitarfélagið hefur áform um að sækja um stofnframlög til uppbyggingar á 6 félagslegum íbúðum innan sveitarfélagsins og er þessi húsnæðisáætlun m.a. liður í því ferli. Verði af byggingu þessara 6 nýju félagslegu íbúða munu aðrar 6 íbúðir sem í dag eru í eigu sveitarfélagsins losna og fara að einhverju eða öllu leyti á almennan markað.

4.6 Sérstakur húsnæðisstuðningur

Í Vopnafjarðarhreppi er greiddur sérstakur húsnæðisstuðningur skv. reglum þar af lútandi og er hann „...ætlaður þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði eða eru með íþyngjandi húsnæðiskostnað sökum lágra tekna, lítilla eigna, þungrar framfærslubyrðar og annarra félagslegra erfiðleika“ (Fljótsdalshérað, 2017). Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 500 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning frá sveitarfélaginu (Fljótsdalshérað, 2017). Skilyrði fyrir sérstökum húsnæðisstuðningi eru m.a. að umsækjandi þarf að hafa fengið húsnæðisbætur skv. lögum 75/2016 (sjá umfjöllun í kafla 3.2) en einnig þurfa samanlagðar tekjur umsækjanda og annarra heimilismanna 18 ára og eldri vera undir tekjumörkum sem tilgreind eru í reglunum. Ef umsækjandi og aðrir heimilismenn eru með tekjur undir neðri tekjumörkum eiga þeir rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi að fullu. Hlutfallsleg skerðing verður í sérstökum húsnæðisstuðningi fram að efri tekjumörkum en stuðningurinn fellur niður ef samanlagðar tekjur eru yfir efri mörkum. Eins og áður hefur komið fram var ein umsókn afgreidd vegna sérstaka húsnæðisstuðnings í júní.

HEIMILDASKRÁ

Fljótsdalshérað. (2017). *Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning hjá Fljótsdalshéraði*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Fljótsdalshéraðs: <https://www.fljotsdalsherad.is/static/files/Skjol/Samth-reglstefnur/Reglur/reglur-um-serstakan-husnaedisstudning.pdf>

Skipulagsstofnun. (án dags.). *Landsskipulagsstefna*. Sótt 21. Maí 2018 frá landsskipulag.is: <http://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/busetumynstur-og-dreifing-byggdar/>

Varasjóður húsnæðismála. (2016). *Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2016*. Sótt 20. Ágúst 2017 frá Stjórnarráðið: <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=cc3b7e1c-503b-11e7-941a-005056bc530c>

Vopnafjarðarhreppur. (2008). *Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026*. Vopnafjarðarhreppur.

Vopnafjarðarhreppur. (2016). *SAMÞYKKT um gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald og þjónustugjöld í Vopnafjarðarhreppi*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Vopnafjarðarhrepps: [https://www.vopnafjardarhreppur.is/asset/23561/Sam%
c3%beykkt%20gatnager%c3%b0argj%c3%b6ld%202016%20r%c3%a9tt%2015%20%20sept%20.pdf](https://www.vopnafjardarhreppur.is/asset/23561/Sam%c3%beykkt%20gatnager%c3%b0argj%c3%b6ld%202016%20r%c3%a9tt%2015%20%20sept%20.pdf)

Vopnafjarðarhreppur. (2017). *Fjárhagsáætlun 2018 og þriggja ára áætlun 2019-2021*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Vopnafjarðarhrepps: <https://www.vopnafjardarhreppur.is/asset/34880/Fjárhagsáætlun%202018%20og%20þriggja%20ára%20áætlun%202019-2021.pdf>

Vopnafjarðarhreppur. (2017). *Húsaleiga félagslegar íbúðir 2018*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Vopnafjarðarhrepps: <https://www.vopnafjardarhreppur.is/asset/31198/H%c3%basaleiga-2018-rafmagn-%c3%ad-vinnslu.pdf>

Zenter og Íbúðalánasjóður. (2017). *Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal almennings um stöðu húsnæðismála*. Reykjavík: Íbúðalánasjóður.