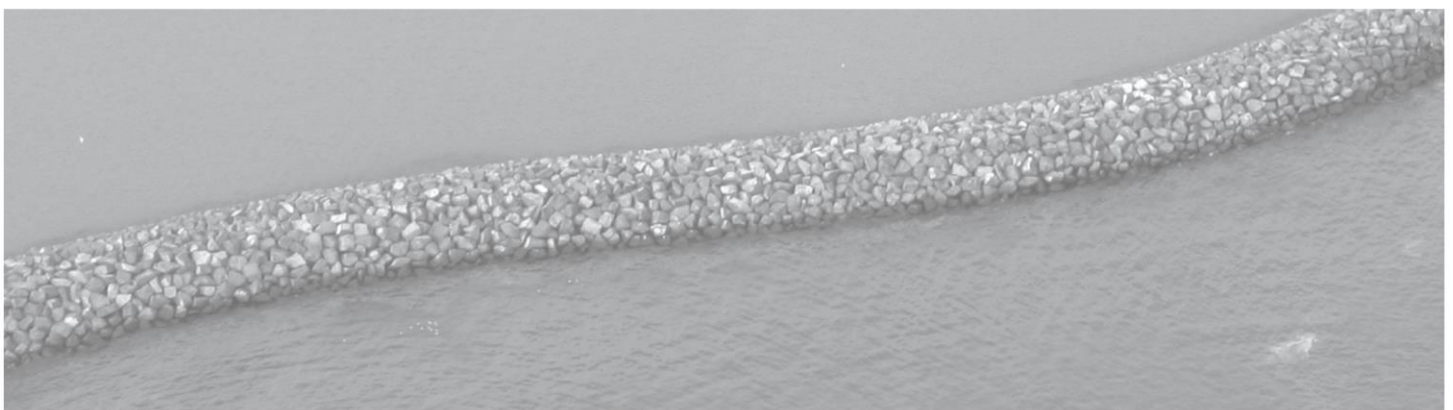




HÚSNÆÐISÁÆTLUN 2021-2029

Vopnafjarðarhreppur

Mars 2021



SKÝRSLA – UPPLÝSINGABLAÐ

SKJALALYKILL

3171-024-SKY-002-V01

SKÝRSLUNÚMÉR / SÍÐUFJÖLDI

01 / 32

VERKEFNISSTJÓRI – FULLTRÚI VERKKAUPA

Sara Elísabet Svansdóttir

VERKEFNISSTJÓRI – EFLA

Jóhanna Helgadóttir

LYKILORÐ

Húsnæðisáætlun, íbúðir, mannfjöldi

STAÐA SKÝRSLU

- Í vinnslu
- Drög til yfirlestrar
- Lokið

DREIFING

- Opin
- Dreifing með leyfi verkkaupa
- Trúnaðarmál

SKÝRSLUHEITI

Húsnæðisáætlun Vopnafjarðarhrepps

VERKHEITI

Húsnæðisáætlun

VERKKAUPI

Vopnafjarðarhreppur

HÖFUNDUR

Jóhanna Helgadóttir, Haukur Ásberg Hilmarsson

ÚTDRÁTTUR

Er þetta uppfærð útgáfa af húsnæðisáætlun Vopnafjarðar sem gefin var út árið 2018. 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 2021 var 654 og algengasta fjölskyldusamsetning skv. flokkunarkerfi Hagstofu var *Einstaklingar* um 30% og þar næst *Hjónaband með börnum*. Hlutdeild fólks eldra en 60 ára er nokkuð hærri í Vopnafjarðarhreppi en á landsvísu. Almennt má segja að aldurssamsetning íbúa sé hærri í sveitarfélaginu miðað við á landsvísu. Í lok árs 2020 var heildarfjöldi íbúða í sveitarfélaginu 300. Alls eru u.þ.b. 22 íbúðarhúsalóðir lausar innan byggðra svæða en samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru skilgreind ný svæði til íbúðauppbyggingar. Ekki hafa verið unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir þau svæði.

Í sveitarfélaginu eru 11 félagslegar íbúðir og 22 íbúðir/búsetuúrræði fyrir eldri borgara eða hjúkrunarrými.

ÚTGÁFUSAGA

NR.	HÖFUNDUR	DAGS.	RÝNT	DAGS.	SAMÞYKKT	DAGS.
01	Jóhanna Helgadóttir Haukur Ásberg Hilmarsson	24.02.21	Haukur Ásberg Hilmarsson	05.03.21		

EFNISYFIRLIT

SAMANTEKT	7
INNGANGUR	10
1 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU	11
1.1 Framboð íbúða í sveitarfélaginu	11
1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu	15
1.3 Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu	18
1.4 Hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu	19
1.5 Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu	19
1.6 Mögulegt framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði	19
2 SKIPULAGSÁÆTLANIR	20
2.1 Svæðis- og skipulagsáætlanir sveitarfélaganna	20
2.2 Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð	21
2.3 Markmið um þéttingu byggðar	22
3 ÞARFAGREINING	23
3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun	23
3.2 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta	24
3.3 Áætluð þörf á húsnæði	25
4 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN	29
4.1 Uppbygging til að mæta íbúðarþörf	29
4.2 Kostnaður vegna uppbyggingar	29
4.3 Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar	29
4.4 Uppbygging vegna ferðapjónustu	30
4.5 Stofnframlög ríkisins	30
4.6 Sérstakur húsnæðisstuðningur	31
HEIMILDASKRÁ	32

MYNDASKRÁ

MYND 1	Sögulegur íbúafjöldi í Vopnafjarðarhreppi. Heimild: Hagstofa og Þjóðskrá _____	13
MYND 2	Fjöldi íbúa í íbúð að meðaltali. _____	14
MYND 3	Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi og á landsvísu. Heimild: Hagstofa. _____	17
MYND 4	Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi 2020 og 2010. Heimild: Hagstofa _____	17
MYND 5	Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi 2012-2020. _____	19
MYND 6	Vinnusóknar- og þjónustusvæði skv. landsskipulagsstefnu, Vopnafjarðarhreppur er í jaðri 60 km radiuss frá Egilsstöðum. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026. _____	20
MYND 7	Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði í þéttbýli skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 – breytt skipulag frá 2011. _____	21
MYND 8	Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu og landsbyggðinni. Heimild: Vinnumálastofnun. _____	23
MYND 9	Fjöldi starfandi einstaklinga, fjöldi í vinnuafli og atvinnulausir. Heimild: Vinnumálastofnun _____	24
MYND 11	Mannfjöldi í Vopnafjarðarhreppi. _____	26
MYND 12	Þróun mannfjölda auk þróunar skv. há- og lágspá. Heimild: Hagstofa _____	27
MYND 13	Söguleg þróun fjölda íbúða auk íbúðarþörf skv. há-, mið- og lágspá. Heimild: Fasteignaskrá og eigin útreikningar _____	27

TÖFLUSKRÁ

TAFLA 1	Mannfjöldaþróun og spá fyrir Vopnafjarðarhrepp. _____	9
TAFLA 2	Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2020. _____	9
TAFLA 3	Fjöldi íbúða eftir tegund í Vopnafjarðarhreppi við lok árs 2020. _____	11
TAFLA 4	Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2020. _____	12
TAFLA 5	Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða í lok árs 2020. _____	13
TAFLA 6	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir stærð. _____	15
TAFLA 7	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir herbergjafjölda. _____	15
TAFLA 8	Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Vopnafjarðarhreppi árið 2020. _____	16
TAFLA 9	Gatnagerðagjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. gildandi gjaldskrá frá febrúar 2021. _____	21
TAFLA 10	Tekju- og eignamörk skv. reglugerð nr. 183/2020. _____	24
TAFLA 11	Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 183/2020. _____	25
TAFLA 12	Þróun mannfjölda og íbúðarþörf árið 2029 út frá mismunandi sviðsmyndum _____	28
TAFLA 13	Viðmiðunarstærðir íbúða stofnframlaga. _____	30

SAMANTEKT

Þetta er uppfærð útgáfa af húsnæðisáætlun Vopnafjarðar sem gefin var út árið 2018. Í niðurstöðum húsnæðisáætlunarinnar kom fram að engin uppbygging íbúðarhúsnæði hefur átt sér stað til fjölda ára. Þróun húsnæðismála og samsetning íbúa í Vopnafjarðarhreppi er að breytast. Ungt fólk er að snúa aftur heim með fjölskyldur og því er allt sem bendir til þess að þörf sé á nýjum, litlum íbúðum fyrir markaðinn til þess að losa stærri hús þar sem eldri einstaklingar búa jafnan. Frá því að húsnæðisáætlunin kom út hafa átta smærri íbúðir verið byggðar í sveitarfélaginu. Því er ljóst að húsnæðisáætlunin sem gefin var út 2018 innihélt ekki lengur réttar upplýsingar vegna breyttra aðstæðna í sveitarfélaginu.

Heildarfjöldi íbúða í Vopnafjarðarhreppi í lok árs 2020 voru 300 íbúðir, tæplega 80% þeirra einbýli, flest yfir 100 m² að stærð og 4-5 herbergi. Meðalfjöldi íbúa í íbúð er um 2,2 íbúar sem er aðeins lægra en meðalfjöldi íbúa í íbúð á landsvísu þar sem meðalfjöldi er um 2,5. Heildarfjöldi íbúa í Vopnafjarðarhreppi við upphaf árs 2021 var 654 og algengasta fjölskyldusamsetningin skv. flokkunarkerfi Hagstofu var *Einstaklingar* um 30% og þar á eftir *Hjónaband án barna* 22,5%. Hlutdeild ungs fólks á aldrinum 20-49 ára er nokkuð undir landsmeðaltali, hins vegar er hlutdeild fólks á aldrinum 60+ ára hærra en á landsvísu.

Atvinnuástand í Vopnafjarðarhreppi hefur almennt talist ágætt og var atvinnuleysi í sveitarfélaginu lægra samanborið við atvinnuleysi almennt á landsvísu fram til ársins 2015. 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. Brim 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 Brim er að miklu leyti vertíðarbundin og því eru sveiflur í fjölda starfa hjá fyrirtækinu í Vopnafirði. Óstöðugleiki varðandi atvinnumál getur leitt til aukinnar eftirspurnar 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 undanfarin 20 ár en á árunum 2000 til 2021 fækkaði íbúum í sveitarfélaginu um 17%. Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er ekki sett fram spá um mannfjöldaaukningu en telja má að helsta forsenda mannfjöldaaukningar í sveitarfélaginu sé nátengd aukinni atvinnuuppbyggingu. Mannfjöldi hefur haldist að mestu óbreyttur í sveitarfélaginu undanfarin

5 ár. Gert er ráð fyrir að sú þróun haldi áfram, einnig er sett fram háspá sem gerir ráð fyrir aukningu í íbúafjölda um 0,5% á ári og lágspá sem gerir ráð fyrir samdrætti í íbúafjölda um 0,5% á ári. Í töflu 1 má sjá mannfjölda og áætlaða þróun mannfjölda til ársins 2029.

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

	BREYTING AÐ MEÐALTALI Á ÁRI	BREYTING Á TÍMABILINU	ÁÆTLAÐUR ÍBÚAFJÖLDI VIÐ LOK TÍMABILS
Áætlaður mannfjöldi skv. háspá 2021-2029	0,5%	21	~680
Áætlaður mannfjöldi skv. miðspá 2021-2029	0%	0	~655
Áætlaður mannfjöldi skv. lágspá 2021-2029	-0,5%	-21	~630

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 11 félagslegar leiguíbúðir og 22 íbúðir fyrir aldraða á hjúkrunarheimilinu Sundabúð. Af þessum 11 félagslegu íbúðum eru sex við Skálanesgötu (nýbygging í tveimur raðhúsum), fjórar í Þverholti, þar af ein á söluskrá og 1 í blokkinni að Kolbeinsgötu sem er á söluskrá einnig. Íbúðin að Þverholti 12 stendur auð og stendur til að gera hana upp áður en hún fer í útleigu á ný. Sveitarfélagið hefur gert upp eina íbúð fyrir aldraða og mun önnur íbúð vera gerð upp þegar hún losnar í mars. Alls telur sveitarfélagið að um 26 íbúðir séu á leigumarkaði í dag þegar íbúðir sem ekki eru í eigu sveitarfélagsins eru taldar með.

TAFLA 2 Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2020.

	ALMENNAR LEIGUÍBÚÐIR	FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR OG ÍBÚÐIR FYRIR ALDRAÐA	ALMENNAR ÍBÚÐIR	SAMTALS
Fjöldi	26	33	241	300

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 2021. 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.

INNGANGUR

Húsnæðisáætlun þessi er unnin fyrir sveitarfélagið Vopnafjarðarhrepp með hliðsjón af leiðbeiningum frá Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun. 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, Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun og Þjóðskrá ásamt upplýsingum frá sveitarstjóra Vopnafjarðarhrepps.

1 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU

1.1 Framboð íbúða í sveitarfélaginu

Í lok árs 2020 var heildarfjöldi íbúða í Vopnafjarðarhreppi 300 eins og sjá má á töflu 3, frá útgáfu síðustu húsnæðisáætlunar árið 2018 hefur íbúðum fjölgað um 9. Yfirgnæfandi hluti íbúða eða tæplega 80% eru einbýli eða einbýlishús. Hefur þetta hlutfall þó lækkað frá fyrri áætlun eftir uppbyggingu síðustu ára en hlutfallið var um 82% í upphafi ársins 2018. Aðrar íbúðartegundir skiptast nokkuð jafnt milli par- og raðhúsa, íbúðareigna og tvíbýlishúsa. Heildarfjöldi íbúa í Vopnafjarðarhreppi við upphaf árs 2021 var 654¹ og voru því að meðaltali 2,18 íbúar í íbúð.

TAFLA 3 Fjöldi íbúða eftir tegund í Vopnafjarðarhreppi við lok árs 2020. Heimild: Þjóðskrá.

TEGUND	FJÖLDI	HLUTDEILD	TIL SÖLU ²
Einbýli	48	16,0%	
Einbýlishús	190	63,3%	3
Íbúðareign í fjölbýlishúsi, þ.e. húsi með þremur eða fleiri íbúðum	6	2,0%	1
Parhús, tvö hús tengd saman	14	4,7%	1
Raðhús, þrjú eða fleiri hús tengd saman	18	6,0%	
Tvíbýlishús, tvær íbúðir í húsi með sitt hvort fastanúmerið	14	4,7%	1
Vantar	10	3,3%	
Samtals	300	100%	6

¹ Íbúafjöldi eftir sveitarfélögum – janúar 2021, frétt á vef Þjóðskrá, <https://www.skra.is/um-okkur/frettir/frett/2021/01/04/ibuafjoldi-ef-tir-sveitarfelogum-januar-2021/>

² Fasteignir til sölu í Vopnafjarðarhreppi í febrúar 2021, skv. fasteignavef mbl.is

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. Ef litið er framhjá þessum 11 eignum er heildarfjöldi íbúðarhúsnæðis 289. 20,1% þess húsnæðis er skráð minna en 100 m² og hefur það hlutfall hækkað frá útgáfu síðustu húsnæðisáætlunar þar sem hlutfallið var 17,5%. Þær níu íbúðir sem byggðar hafa verið frá síðustu útgáfu húsnæðisáætlunar skiptast í fjórar 46-70 m² íbúðir og fimm 71-100 m² íbúðir.

TAFLA 4 Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2020.

STÆRÐARBIL M ²	0 - 10 ³	11 - 45	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	SAMTALS
Einbýli	9	0	1	4	8	26	48
Einbýlishús	2	2	3	15	94	74	190
Íbúðareign í fjölbýlishúsi, þ.e. húsi með þremur eða fleiri íbúðum	0	0	0	4	2	0	6
Parhús, tvö hús tengd saman	0	0	4	3	5	2	14
Raðhús, þrjú eða fleiri hús tengd saman	0	0	4	8	6	0	18
Tvíbýlishús, tvær íbúðir í húsi með sitt hvort fastanúmerið	0	0	1	5	5	3	14
Vantar	0	0	2	2	5	1	10
Samtals	11	2	15	41	125	106	300

Í töflu 5 kemur fram fjöldi herbergja í íbúð og má sjá að 4-5 herbergja íbúðir eru með mesta samanlagða hlutdeild eða 50% (alls 151 íbúðir). Samanlögð hlutdeild 2-3 herbergja íbúða er um 16% (alls 49 íbúðir) og 6-7 herbergja íbúða 21,5% (alls 65 íbúðir). Þær níu íbúðir sem byggðar hafa verið frá síðustu útgáfu húsnæðisáætlunar skiptast í fjórar tveggja herbergja íbúðir og fimm þriggja herbergja íbúðir.

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.

TAFLA 5 Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða⁴ í lok árs 2020.

FJÖLDI HERBERGJA										
	1	2	3	4	5	6	7	8+	Óskráð	Samtals
Einbýli	0	2	0	3	6	8	9	11	9	48
Einbýlishús	2	5	9	50	71	26	17	9	1	190
Íbúðareign í fjölbýlishúsi, þ.e. húsi með þremur eða fleiri íbúðum	0	0	4	2	0	0	0	0	0	6
Parhús, tvö hús tengd saman	0	0	7	3	1	2	1	0	0	14
Raðhús, þrjú eða fleiri hús tengd saman	0	4	7	7	0	0	0	0	0	18
Tvíbýlishús, tvær íbúðir í húsi með sitt hvort fastanúmerið	0	1	6	1	2	1	1	2	0	14
Vantar	0	1	2	4	1	0	0	1	1	10
Samtals	2	13	35	70	81	37	28	23	11	300

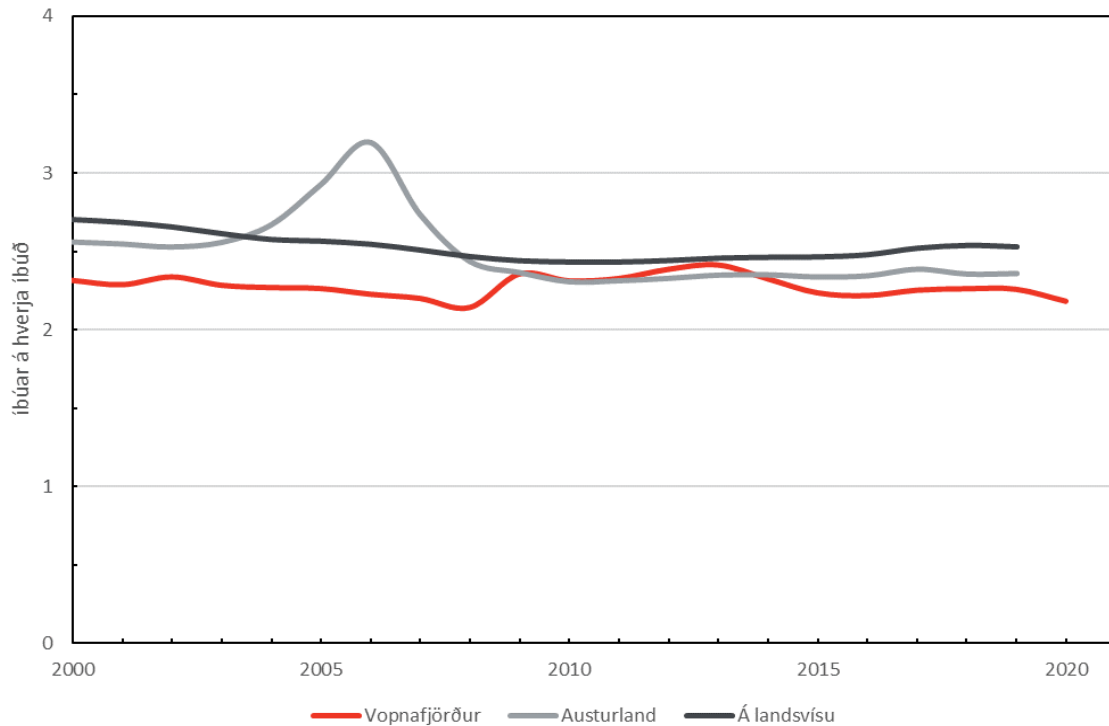
Á mynd 1 má sjá sögulegan fjölda íbúa í Vopnafjarðarhreppi samkvæmt gögnum Hagstofu og Þjóðskrár. Núverandi íbúafjöldi er aðeins undir sögulegu meðaltali í sveitarfélaginu en meðalfjöldi íbúa síðustu 100 ár hefur verið um 770 íbúar. Frá aldarmótum hefur íbúum í sveitarfélaginu fækkað um tæplega 150 en hefur íbúafjöldi verið um 650 íbúar frá árinu 2016.



MYND 1 Sögulegur íbúafjöldi í Vopnafjarðarhreppi. Heimild: Hagstofa og Þjóðskrá

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 2 má sjá fjölda íbúa á hverja íbúð á árunum 2000-2019. 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 2,4 í upphafi tímabils en hefur síðan þá lækkað og var á árinu 2019 um 2,25. Það er aðeins lægra en meðaltal Austurlands sem er 2,36 og nokkuð lægra en meðaltal á landsvísu sem er 2,53. Á tímabilinu 2008 til 2014 hækkaði meðaltalið lítillega í Vopnafjarðarhreppi og var á bilinu 2,3 til 2,4 en árið 2009 fækkaði skráðum íbúðum í sveitarfélaginu um 25 íbúðir.



MYND 2 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 2020 má sjá fjölda þeirra eftir stærð og herbergjafjölda í töflum 6 og 7.

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 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
2017					
2018					
2019					
2020		4	5		
Samtals		7	7	1	15

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
2017								
2018								
2019								
2020	4	5						
Samtals	5	7	1	1			1	15

Alls voru byggðar 15 íbúðir á tímabilinu 2012-2020. Ætla má því að u.þ.b. 5% af húsnæði í sveitarfélaginu uppfylli skilyrði um algilda hönnun.

1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu

Heildaríbúðafjöldi í Vopnafjarðarhreppi árið 2020 voru 659 einstaklingar en er það nýjasta árið þar sem niðurbrot eftir aldri, kyni og fjölskyldugerð er til staðar. Ef litið er til skilgreiningar Hagstofu á kjarnafjölskyldu og fjölskyldugerð⁶ var *Einstaklingur* algengasta flokkunin. Þar á eftir *Hjónaband án*

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.

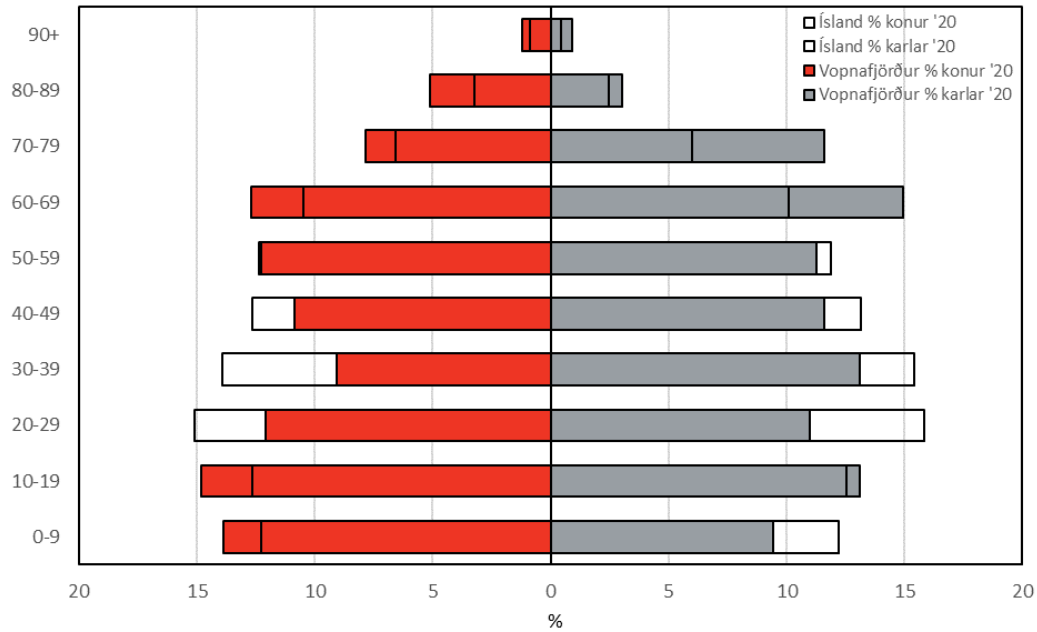
barna og hjónaband með börnum. Í töflu 8 má sjá fjölda íbúa í sveitarfélaginu eftir fjölskyldugerð og kjarnafjölskyldu skv. skilgreiningu Hagstofunnar.

TAFLA 8 Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Vopnafjarðarhreppi árið 2020. Heimild: Hagstofa.

FJÖLSKYLDUGERÐ	FJÖLDI	MANNFJÖLDI	HLUTFALL AF MANNFJÖLDA	HLUTFALL AF MANNFJÖLDA Á LANDSVÍSU	HLUTFALL AF MANNFJÖLDA, VOPNAFJÖRÐUR 2010
Einstaklingar	195	195	29,6%	34,6%	26,9%
Hjónaband án barna	74	148	22,5%	18,7%	25,5%
Hjónaband með börnum	33	128	19,4%	25,0%	24,6%
Óvígð sambúð án barna	7	14	2,1%	2,5%	3,8%
Óvígð sambúð með börnum	30	110	16,7%	10,8%	13,5%
Karl með börn	6	14	2,1%	0,9%	1,3%
Kona með börn	19	50	7,6%	7,6%	4,4%
Samtals	364	659	100%	100%	100%

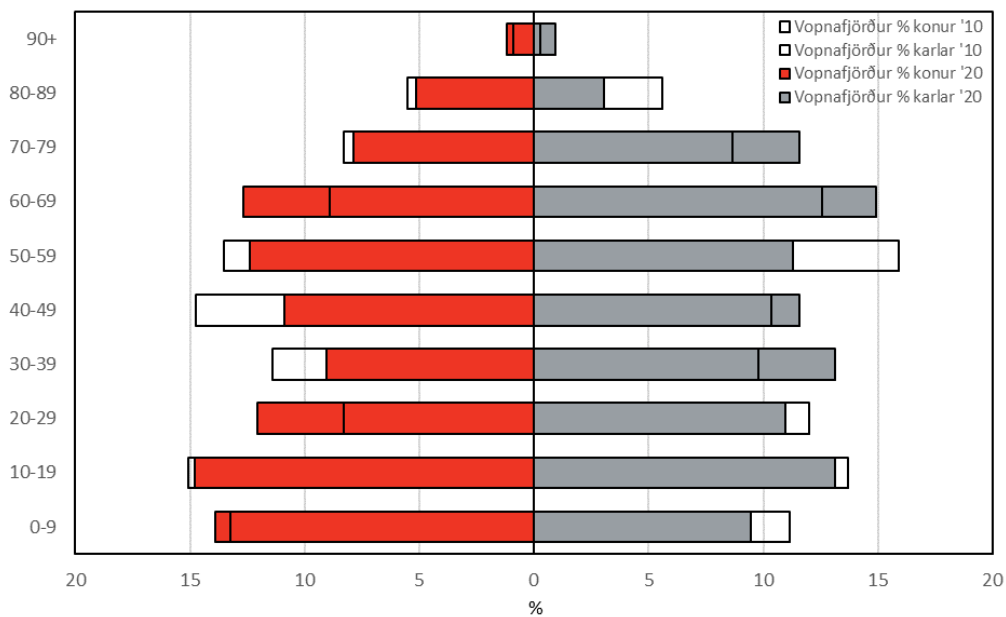
Ef kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerðir í Vopnafjarðarhreppi eru bornar saman við sambærilegar upplýsingar á landsvísu kemur í ljós að samanlögð hlutdeild hjónabands með börnum og óvígðrar sambúðar með börnum er sambærileg við samanlagða hlutdeild þeirra á landsvísu. Sjá má að hlutfall einstaklinga er töluvert lægra í Vopnafjarðarhreppi en á landsvísu, hlutfallið er þó hærra en það var í sveitarfélaginu tíu árum fyrr.

Á mynd 3 kemur fram aldurssamsetning, annars vegar á landsvísu og hins vegar í Vopnafjarðarhreppi. Þar kemur fram að hlutdeild fólks á aldursbilinu 20-49 ára í sveitarfélaginu er nokkuð undir landsmeðaltali. Hlutdeild fólks í aldurshópnum eldri en 60 ára og eldri er töluvert hærri hlutfallslega en á landsvísu. Almennt má því segja að aldurssamsetning íbúa sé hærri í sveitarfélaginu miðað við á landsvísu.



MYND 3 Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi og á landsvísu. Heimild: Hagstofa.

Á mynd 4 er samanburður á aldurssamsetningu íbúa í Vopnafjarðarhreppi árið 2020 og árið 2010. Sjá má að hlutfall kvenna á aldrinum 20-29 ára og karla á aldrinum 30-39 ára hefur hækkað töluvert en er þetta sá aldurshópur sem almennt er líklegastur til að eiga yngri börn. Hlutfall ungmenna er svipað nú og fyrir tíu árum en hlutfall fólks á aldrinum 50-59 ára lægra og fólks á aldrinum 60-69 ára er töluvert hærra.



MYND 4 Aldurssamsetning í Vopnafjarðarhreppi 2020 og 2010. Heimild: Hagstofa

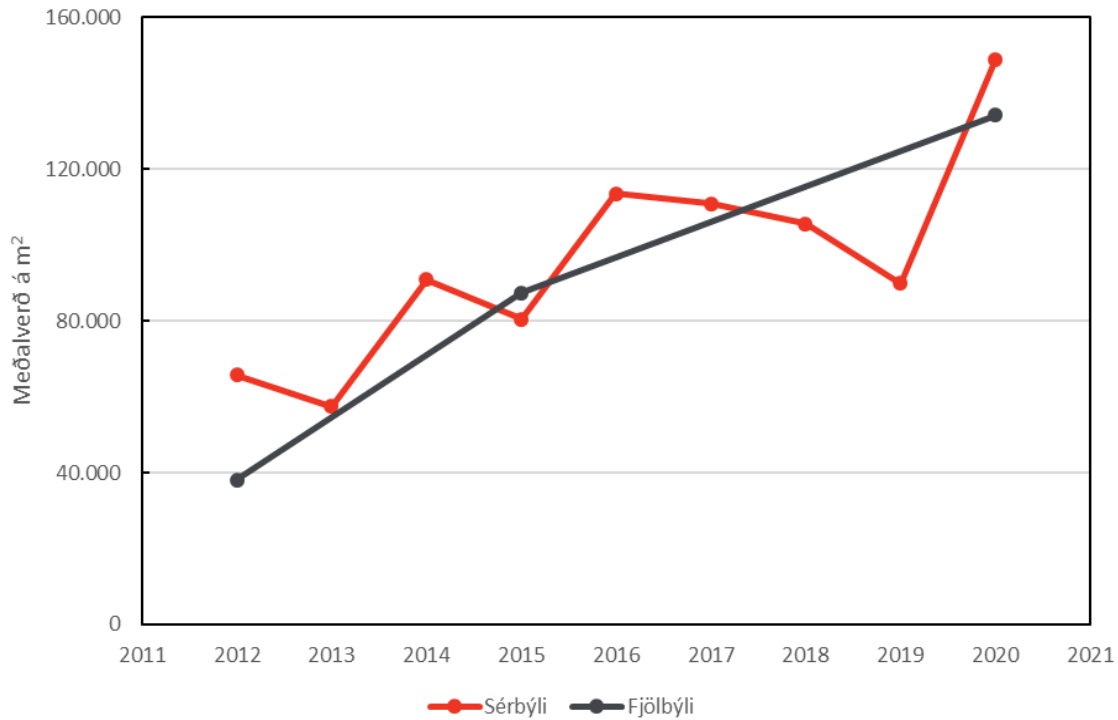
1.3 Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu

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 11 félagslegar leiguíbúðir og 22 íbúðir fyrir aldraða á hjúkrunarheimilinu Sundabúð. Af þessum 11 félagslegu íbúðum eru sex við Skálanesgötu (nýbygging í tveimur raðhúsum), fjórar í Þverholti, þar af ein á söluskrá og 1 í blokkinni að Kolbeinsgötu sem er á söluskrá einnig. Íbúðin að Þverholti 12 stendur auð og stendur til að gera hana upp áður en hún fer í útleigu á ný. Sveitarfélagið hefur gert upp eina íbúð fyrir aldraða og mun önnur íbúð vera gerð upp þegar hún losnar í mars. Alls telur sveitarfélagið að 26 íbúðir séu á leigumarkaði í dag þegar íbúðir sem ekki eru í eigu sveitarfélagsins eru taldar með.

Í gögnum frá Vinnumálastofnun voru 21 umsókn um húsnæðisbætur í september 2020. Heildarleigufjárhæð var 2.047.477 sem bendir til þess að meðal leiguverð hjá umsækjendum sé 97.500 kr. 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.

Í gögnum fasteignaskrár má finna upplýsingar um leigumarkaðinn í Vopnafjarðarhreppi samkvæmt þinglýstum leigusamningum. Upplýsingar eru einungis birtar ef fjöldi þingslýstra leigusamninga nær ákveðnum lágmarksfjölda. Til þess að uppfylla þessa kröfu um lágmarksfjölda eru tvö ár skoðuð saman, Árin 2015 og 2016 var fjórum samningum þinglýst. Leiguverð var að meðaltali 90 þús. eða um 620 kr./m². Árin 2017 og 2018 var fjórum samningum þinglýst. Leiguverð var að meðaltali 74.250 en fermetraverð var að meðaltali 1.004 kr./ m². Árin 2019 og 2020 var 5 samningum þinglýst og var leiguverð að meðaltali 92.000 kr. og leiguverð á fermetra 757 kr. að meðaltali. Sökum þess hve fáum leigusamningum er þinglýst á ári hverju þarf að fara varlega í að draga of miklar ályktanir út frá sveiflum í verði á milli ára. Samkvæmt upplýsingum sveitarfélagsins er markmið sveitastjórnar að leiguverð verði sambærilegt því sem gerist á Austurlandi.

Á mynd 5 má sjá hvernig meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi hefur þróast frá árinu 2012 til 2021. Fjöldi viðskipta með sérbyli er lítil eða að meðaltali tæplega sex viðskipti á hverju ári og fjöldi viðskipta er enn færri fyrir fjölbýli svo hópa þarf nokkrum árum til þess að uppfylla kröfu um lágmarksfjölda kaupsamninga. Á árinu 2012 var fermetraverðið um 65 þús.kr./m² fyrir sérbyli samanborið við tæplega 150 þús.kr./m² í byrjun árs 2021.



MYND 5 Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vopnafjarðarhreppi 2012-2020. 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

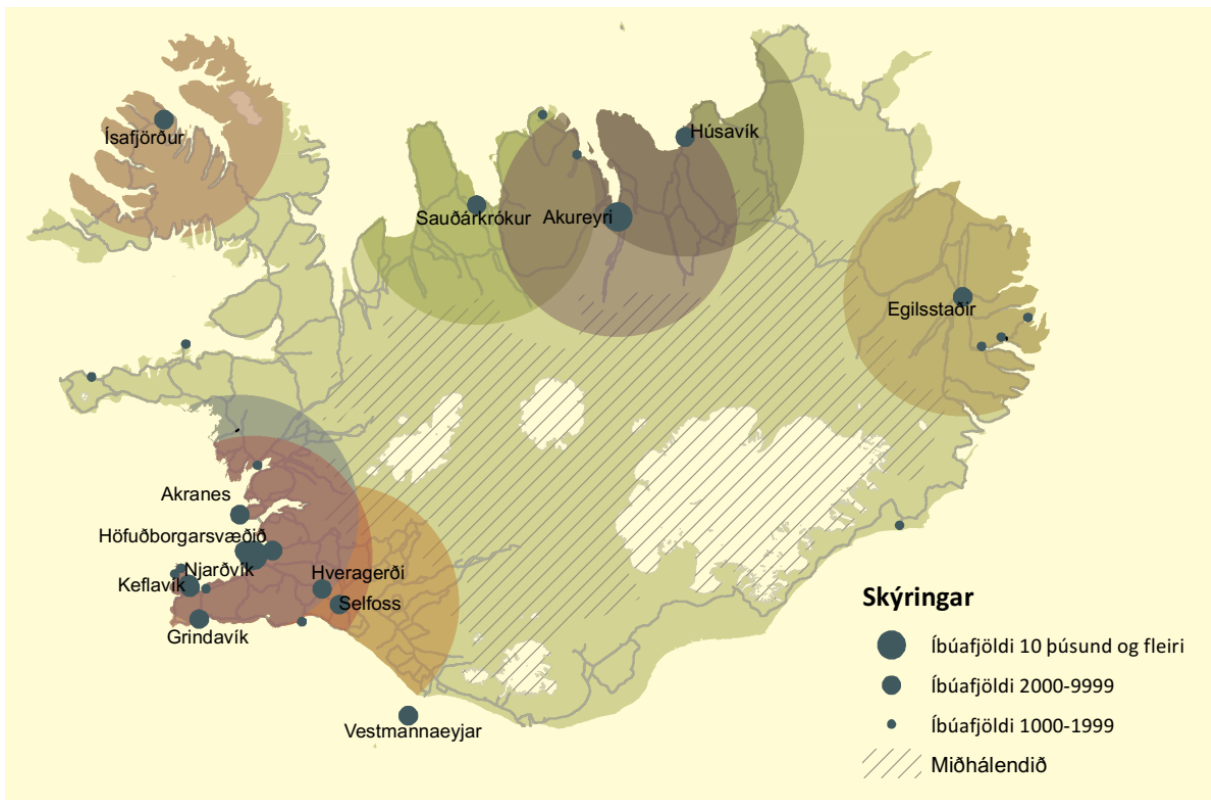
Víða er algengt að húsnæði sem upphaflega var ætlað annarri starfsemi sé breytt í t.d. íbúðarhúsnæði, en það getur í senn verið hagkvæmt og um leið stuðlað að aukinni sjálfbærni. Sveitarfélagið metur það svo að ekki sé til staðar neitt slíkt húsnæði.

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.



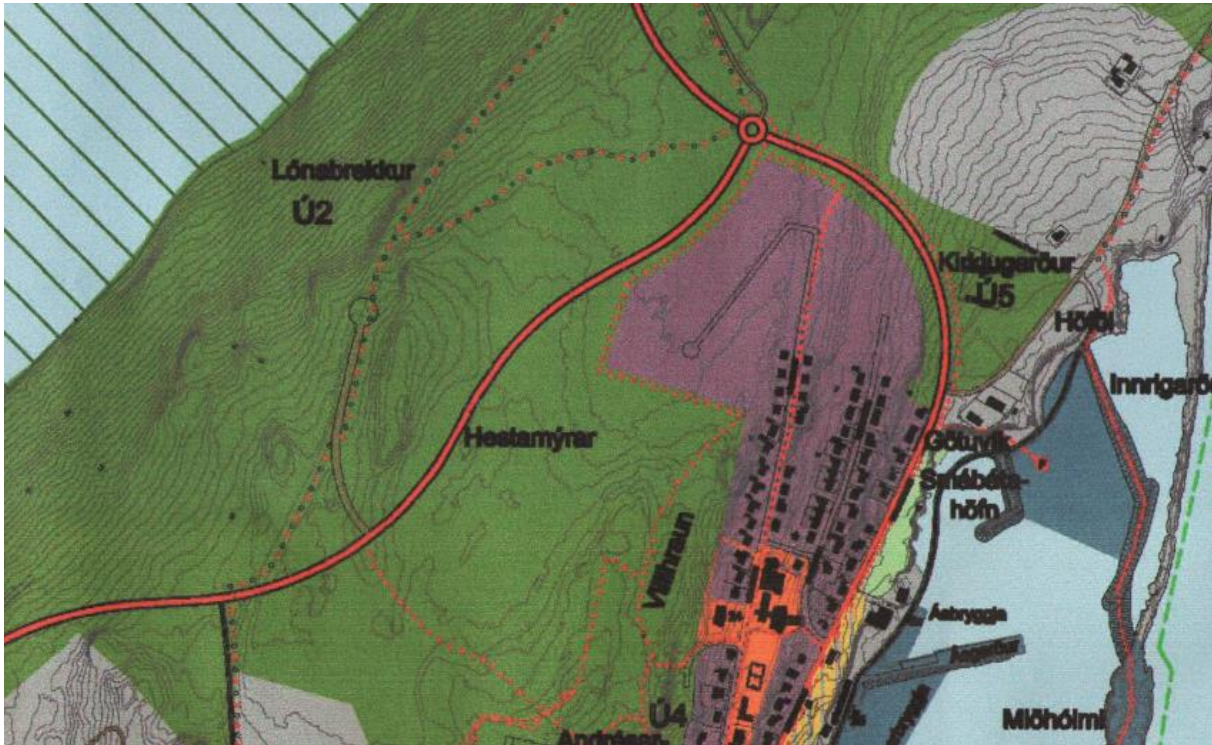
MYND 6 Vinnusóknar- og þjónustusvæði skv. landsskipulagsstefnu, Vopnafjarðarhreppur er í jaðri 60 km radíuss frá Egilsstöðum. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026.

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 Vopnafjarðarhepps 2006-2026 þar er m.a. fjallað mannfjöldapróun og íbúðauppbyggingu. 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. Endurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélagsins stendur yfir og er langt á veg komin. Var aðalskipulagi breytt í upphafi árs 2021 þar sem til stendur að reisa 1300 m² veiðihús í Ytri hlíð sumarið 2021.



MYND 7 Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði í þéttbýli skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026 – breytt skipulag frá 2011.

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. 22 lóðir lausar sem eru ekki deiliskipulagðar.

Í töflu 9 má sjá gatnagerðargjald í sveitarfélaginu skv. gjaldskrá frá árinu 2021. 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 9 Gatnagerðargjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. gildandi gjaldskrá frá febrúar 2021.

TEGUND HÚSNÆÐIS	HLUTFALL	ÚTREIKNAD VERÐ (KR./M ²)
Einbýlishús, með eða án bílageymslu	6,50%	15.502
Par-, rað-, tvíbýlis- og keðjuhús, með eða án bílageymslu	6,00%	14.309
Fjölbýlishús, með eða án bílageymslu	4,00%	9.539
Verslunar-, skrifstofu- og þjónustuhúsnæði	5,20%	12.401
Iðnaðar- og geymsluhúsnæði	4,50%	10.732
Aðrar byggingar	3,00%	7.155

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. 22 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. Lóðir við Skálanesgötu voru nýttar undir þær 8 íbúðir sem byggðar voru fyrir stofnframlög m.a. sem liður í þéttingu byggðar.

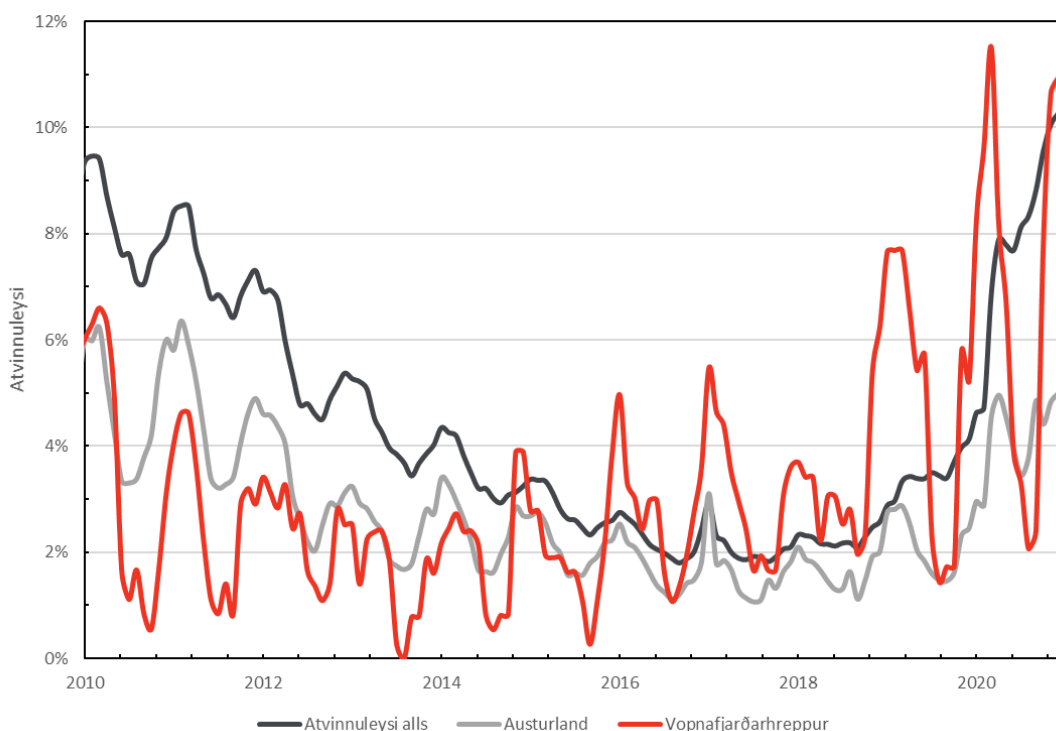
3 PARFAGREINING

3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun

Sveitarfélagið nýtur þess að vera með atvinnulíf sem tengist báðum grunn atvinnugreinunum, landbúnaði og sjávarútvegi. Helstu vinnuveitandi er Brim sem er kjölfesta í atvinnulífi staðarins, og sveitarfélagið sjálft en hjá því, og stofnunum á þeirra vegum, starfa samtals um 70 manns en þó fleiri í vertíð.

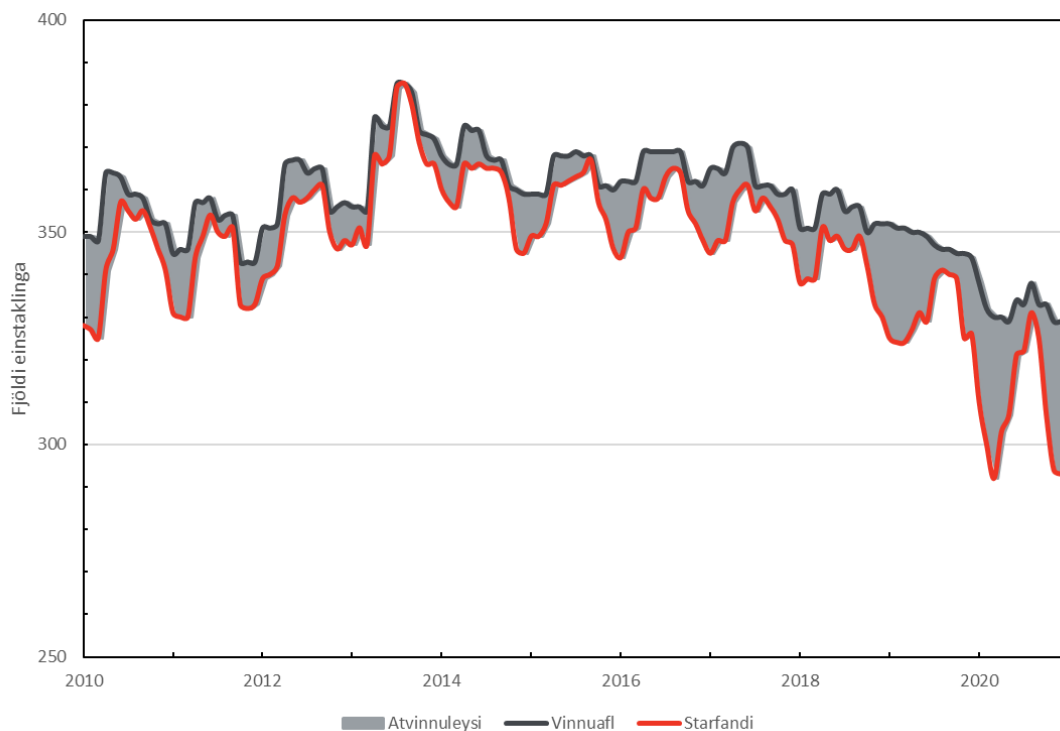
Atvinnuleysi var almennt verið lægra í sveitarfélaginu en á landsvísu frá 2000 til 2015. Ef litið er á tímabilið frá 2000 til 2015 var atvinnuleysi í Vopnafjarðarhreppi að meðaltali 2,3% sem er um 1,3 prósentustigum lægra en atvinnuleysi að meðaltali á landsvísu. Atvinnuleysi hefur þó ávallt verið árstíðabundnara í sveitarfélaginu en á landsvísu. Sú sveifla hefur orðið meira afgerandi síðustu ár og hefur meðal atvinnuleysi frá 2016-2021 verið 4,23% í Vopnafjarðarhreppi sem er um 0,6 prósentustigum hærra en á landsvísu.

Atvinnuleysi jókst mikið á landsvísu árið 2020 vegna efnahagsáhrifa í kjölfar Covid-19 og var atvinnuleysi undir lok ársins 2020 10,3% á landsvísu en atvinnuleysi var örlítið hærra á sama tíma í Vopnafjarðarhreppi eða 11%.



MYND 8 Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu og landsbyggðinni. Heimild: Vinnuálastofnun.

Þær sveiflur sem sést hafa í atvinnuleysi í sveitarfélaginu frá 2018 má að öllum líkindum rekja til lélegra fiskveiða þessi ár. Vegna þess hve mikilvægur sjávarútvegur er fyrir sveitarfélagið hefur aflabrestur mikil áhrif á heildarmyndina. Í byrjun árs 2021 var skráð vinnuafli í sveitarfélaginu 329 einstaklingar en starfandi voru 293 einstaklingar.



MYND 9 Fjöldi starfandi einstaklinga, fjöldi í vinnuafli og atvinnulausir. Heimild: Vinnumálastofnun

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

3.2 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta

Komi til þess þá greiðir sveitarfélagið sérstakan húsnæðisstuðning á grundvelli laga um húsnæðisbætur nr. 75/2016 en sveitarfélagið er hluti af félagsþjónustu Fljótsdalshéraðs og fellur undir þeirra regluverk. Á árinu 2020 fékk engin fjölskylda sérstakan húsnæðisstuðning. En tvær fjölskyldur hafa fengið sérstakan húsnæðisstuðning frá og með janúar 2021

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 10 má sjá tekju- og eignamörkin skv. reglugerðinni með síðari breytingum (nr. 183/2020) og breytingum (1340/2020, 26/2021).

TAFLA 10 Tekju- og eignamörk skv. reglugerð nr. 183/2020.

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	TEKJU- OG EIGNAMÖRK (KR.)
Árstekjur einstaklinga	6.651.000
Árstekjur hjóna eða sambúðarfólks	9.312.000

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	TEKJU- OG EIGNAMÖRK (KR.)
Viðbót vegna hvers barns undir 20 ára á heimilinu	1.663.000
Samanlögð heildareign að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu	7.179.000

Reikna má tekjur leigjenda, eftir fjölskyldugerð, til þess að átta sig á tekjumörkunum nánar⁷. Tafla 11 sýnir mánaðarleg tekjumörk mismunandi fjölskyldugerða.

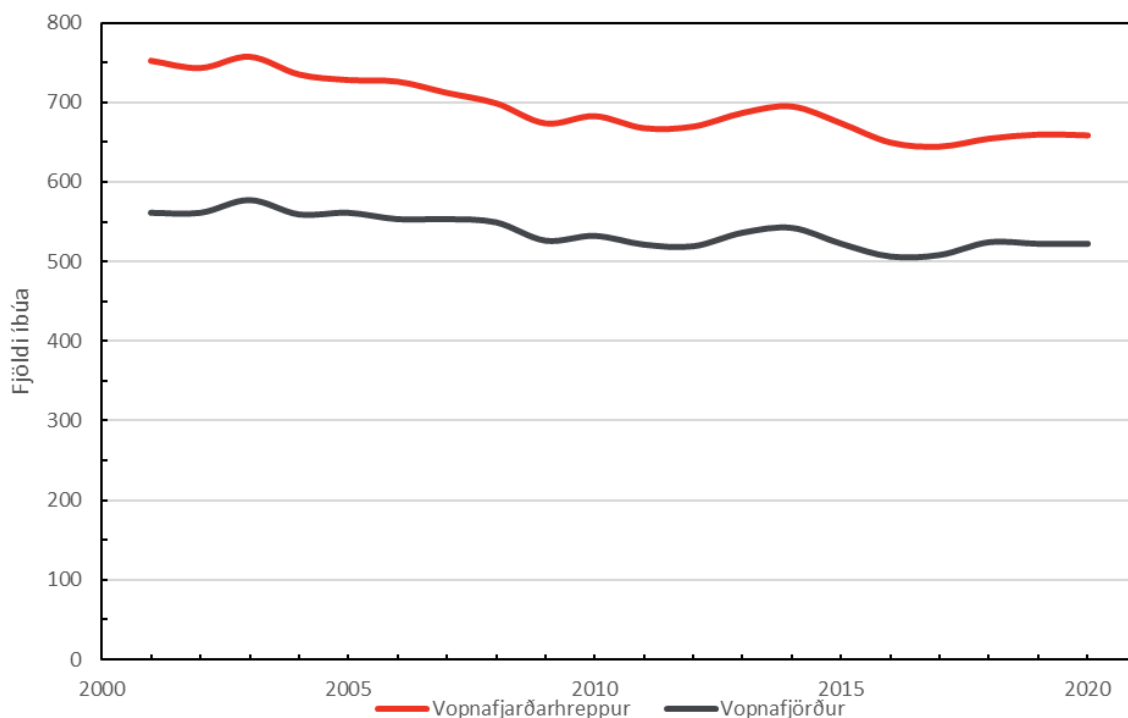
TAFLA 11 Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 183/2020.

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	ÁRSTEKJUR (KR.)	HEILDARTEKJUR Á MÁNUÐI (KR.)
Einstaklingur	6.651.000	554.250
Einstaklingur með eitt barn	8.314.000	692.833
Einstaklingur með tvö börn	9.977.000	831.417
Einstaklingur með þrjú börn	11.640.000	970.000
Hjón/sambúðarfólk	9.312.000	776.000
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	10.975.000	914.583
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	12.638.000	1.053.167
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	14.301.000	1.191.750

3.3 Áætluð þörf á húsnæði

Á mynd 10 má sjá þróun mannfjölda í Vopnafjarðarhreppi frá árinu 2000 til ársins 2021. Töluverð fækkun hefur orðið í mannfjölda á tímabilinu, úr 789 íbúum í 654. Íbúum í sveitarfélaginu hefur því fækkað um 135 á tímabilinu eða um 17%. Ef litið er til alls tímabilsins hefur meðalfækkun verið um 0,9% á ári.

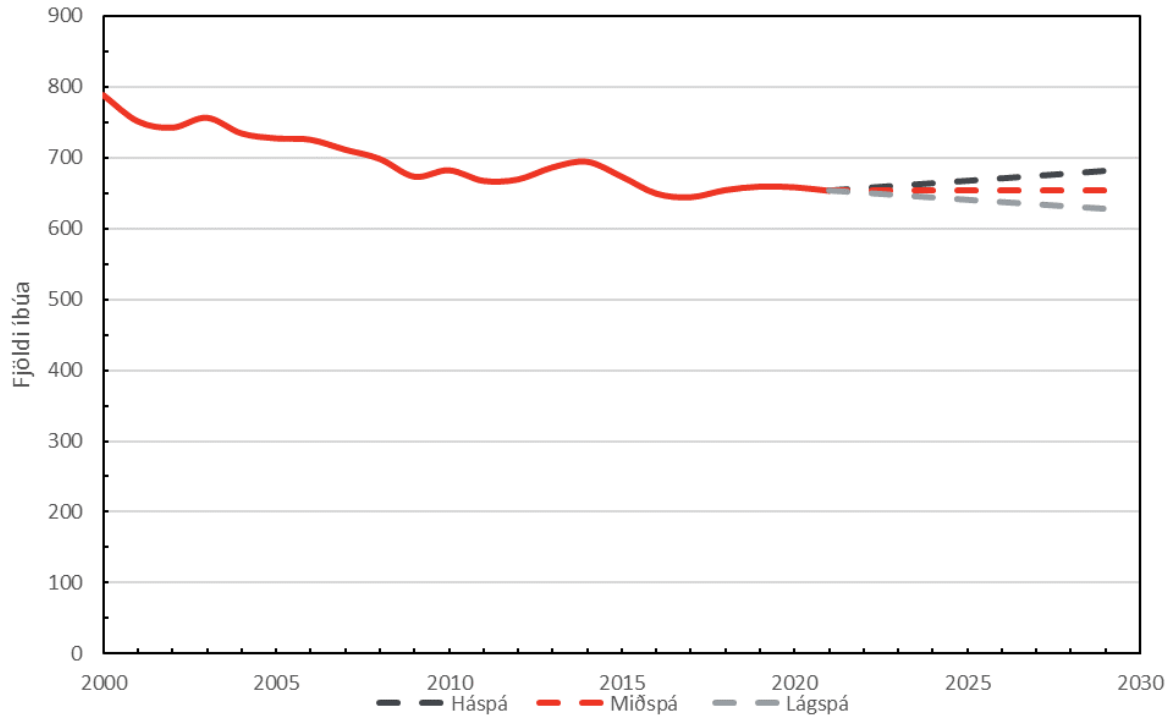
⁷ Sjá nánar um tekjur og frádráttarliði í reglugerð 555/2016.



MYND 10 Mannfjöldi í Vopnafjarðarhreppi. Heimild: Hagstofa.

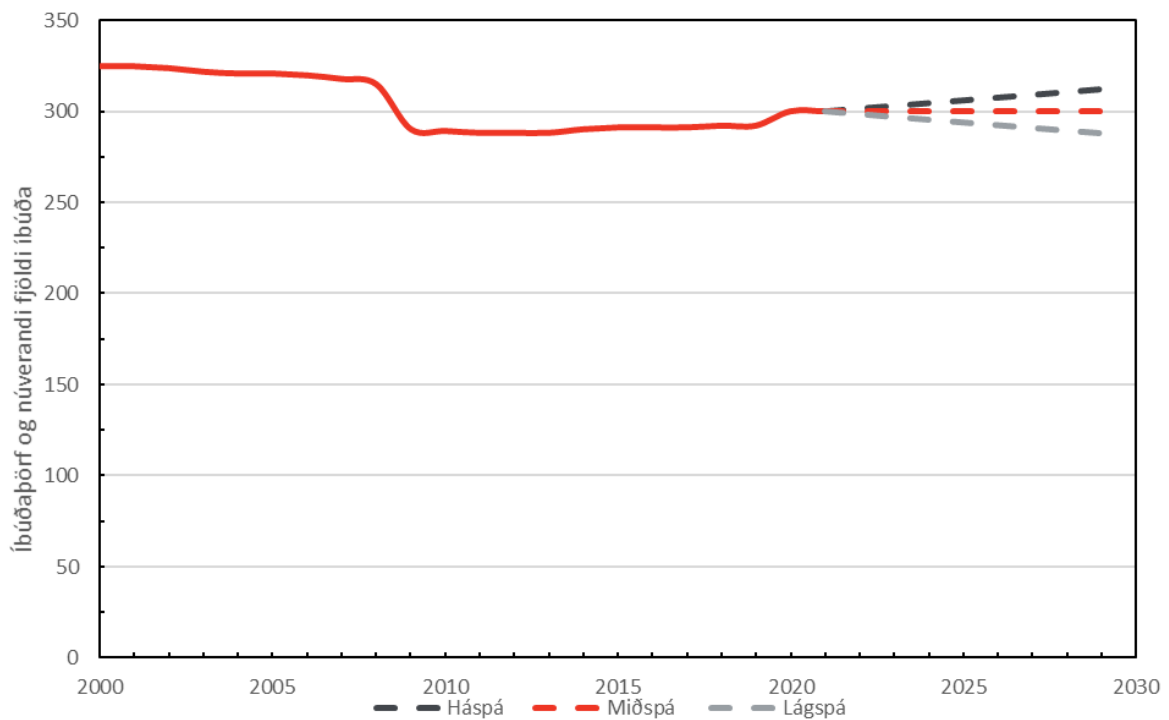
Byggt á sögulegum gögnum eru hér settar fram þrjár sviðsmyndir um mögulegan íbúafjölda í sveitarfélaginu næstu ár. Eru sviðsmyndirnar nefndra lágspá, miðspá og háspá. Samkvæmt háspá mun íbúum í sveitarfélaginu fjölga um 0,5% á ári að meðaltali, samkvæmt miðspá mun íbúafjöldi haldast óbreyttur, lágspá gerir ráð fyrir að íbúafjöldi muni dragast saman um 0,5% að meðaltali.

Ef háspá rætist mun fjöldi íbúa vera um 680 að átta árum liðnum árið 2029, ef lágspá rætist verður mannfjöldi um 630 sama ár. Á mynd 11 má sjá mannfjölda í Vopnafjarðarhreppi m.v. þróun undanfarinna ára sem og fyrrnefnda há-, mið og lágspá.



MYND 11 Þróun mannfjölda auk þróunar skv. há- og lágspá. Heimild: Hagstofa

Ef þessar forsendur fyrir mannfjöldapróun eru notaðar má áætla þörf fyrir húsnæði í sveitarfélaginu miðað við meðaltal íbúa í íbúð á undanförunum þremur árum. Á mynd 12 kemur fram fjöldi íbúða miðað við fyrrgreindar forsendur.



MYND 12 Söguleg þróun fjölda íbúða auk íbúðapörf skv. há-, mið- og lágspá. Heimild: Fasteignaskrá og eigin útreikningar

TAFLA 12 Þróun mannfjölda og íbúðapörf árið 2029 út frá mismunandi sviðsmyndum

	BREYTING Í MANNFJÖLDA Á ÁÆTLUNARTÍMA BILINU	BREYTING Í ÍBÚÐAPÖRF	FJÖLDI ÍBÚÐA SEM BYGGJA ÐARF Á ÁRI TIL ÞESS AÐ MÆTA ÍBÚÐAPÖRF
Háspá (0,5%)	+30	+12	u.þ.b 2-3
Miðspá (0%)	0	0	0
Lágspá (-0,5%)	-30	-12	0

Líklegra að meiri aukning verði í eftirspurn eftir smærri íbúðum en stærri á áætlunartímabilinu. Spá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um íbúðapörf frá 2019-2040 gerir ráð fyrir að helmingur allrar undirliggjandi fjölgunar heimila til ársins 2040 komi til vegna fjölgunar einstaklingsheimila en einstaklingsheimili eru að jafnaði í minni íbúðum en önnur heimili (Íbúðalánasjóður, 2019).

Líklegt verður að teljast að núverandi fjöldi íbúða ráði við íbúðafjölda í sveitarfélaginu á áætlunartímabilinu. Ætla má því að uppbygging á áætlunartímabilinu miði frekar að því að mæta ólíkum þörfum íbúa þegar kemur að tegund íbúða. Hefur uppbygging síðustu ár miðað að því að auka framboð smærri og hagkvæmari íbúða til þess að auka fjölbreytileika á húsnæðismarkaði í sveitarfélaginu. Ef til frekari uppbyggingar íbúða kemur á áætlunartímabilinu er líklegt að markmið þeirrar uppbyggingar vera að auka við fjölbreytt framboð húsnæðis í sveitarfélaginu.

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 íbúðapróunar og samhliða þarfagreiningu á íbúðarhúsnæði. Uppbygging í Finnafirði gæti skapað fjölda fastra starfa í sveitarfélaginu að undangenginni almennri innviðauppbýggingu og uppbyggingu hafnarsvæðis. Finnafirði er í u.þ.b. 40 mínútna akstursfjarlægð frá Vopnafirði. Brim 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.

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 árið 2021 er gert ráð fyrir að settar verði 12 milljónir króna í endurbætur á hjúkunarheimilinu Sundabúð. Einnig verða settar 4 milljónir króna í að endurbæta íbúðir aldraðra. **Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar**

Í niðurstöðum húsnæðisáætlunar sem unnin var fyrir sveitarfélagið fyrir árin 2018-2026 af EFLU verkfræðistofu kom fram að lítil uppbygging íbúðarhúsnæði hafði átt sér stað í sveitarfélaginu til fjölda ára. Mikill meirihluti íbúðarhúsnæðis væru stærri einbýli og vöntun væri á minni og hagkvæmari eignum. Þróun húsnæðismála og samsetning íbúa í Vopnafjarðarhreppi hefur breyst síðustu ár, á mynd 4 má sjá að hlutfall kvenna á aldrinum 20-29 ára og karla á aldrinum 30-39 ára er mun hærra nú en fyrir tíu árum.

Vopnafjarðarhreppur sótti um og fékk úthlutað stofnframlagi til byggingar sex íbúða frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Gengið var frá samningum og var það fyrirtækið Hrafnsóll ehf. sem sá um byggingu íbúðanna. Alls voru byggðar átta íbúðir, sex í eigu sveitarfélagsins sem allar verða leigðar út og tvær sem leigufélagið Bríet hefur fest kaup á. 11 leiguumsóknir bárust um þessar sex íbúðir sem sveitarfélagið á og því ljóst að nokkur eftirspurn er eftir leiguhúsnæði í sveitarfélaginu. Er uppbygging þessara íbúða og sala Vopnafjarðarhrepps á tveimur félagslegum blokkaríbúðum leið til að koma hreyfingu á markaðinn, auka framboð á smærri íbúðum fyrir fólk sem vill byrja að búa eða að minnka við sig og þar með einnig skapa afleitt framboð stærri íbúða fyrir aðila sem vilja kaupa stærri eignir.

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 mannfjöldaþróun 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. Brim 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.

Vinna er hafin við ferðamálastefnu og áfangastaðaáætlun fyrir Vopnafjarðarhrepp með Austurbrú. Einn möguleiki er að stækka tjaldsvæðið og færa það mögulega upp á íþróttasvæði og efla ferðaþjónusta þar

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 sveitarfélag 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 13.

Líkt og komið hefur fram sótti sveitarfélagið um stofnframlög til uppbyggingar á hagkvæmum íbúðum. Markmiðið með uppbyggingunni var að mæta frekar þörfum tekjulágra íbúa með íbúðum sem uppfylla m.a. þarfir nútímans og kæmu að einhverju leyti í staðinn fyrir óhentugra húsnæði sem væri í notkun í þeim tilgangi. Fékk sveitarfélagið úthlutun frá Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun til að byggja sex íbúðir sem nú hafa verið byggðar.

TAFLA 13 Viðmiðunarstærðir íbúða stofnframlaga. Heimild: Húsnæðis- og Mannvirkjastofnun

FJÖLDI HERBERGJA	HÁMARKSSTÆRÐ ÍBÚÐA*	HÁMARKSSTÆRÐ ÍBÚÐA FYRIR FATLAÐ FÓLK*
Einstaklingsíbúð	50 m ²	60 m ²
2 herbergja íbúð	60 m ²	70 m ²
3 herbergja íbúð	80 m ²	95 m ²
4 herbergja íbúð	95 m ²	110 m ²
5 herbergja íbúð	110 m ²	130 m ²

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

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, 2021). 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, 2021). 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 voru tvær umsóknir um sérstakan húsnæðisstuðning í janúar 2021.

HEIMILDASKRÁ

- Fljótsdalshérað. (2021). *Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning hjá Fljótsdalshéraði*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Fljótsdalshéraðs: <https://www.fljotsdalsherad.is/static/files/Skjol/Samth-regl-stefnur/Reglur/serstakur-husnaedisstudningur.pdf>
- Íbúðalánasjóður. (2019). *Íbúðapörf 2019-2040*. Sótt frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun: <https://www.ils.is/library/Frettir/%C3%8Db%C3%BA%C3%B0a%C3%BE%C3%B6rf%202019-2040.pdf>
- Skipulagsstofnun. (án dags.). *Landsskipulagsstefna*. Sótt 21. Maí 2018 frá landsskipulag.is: <http://www.landsskipulag.is/gildandi-stefna/busetumynstur-og-dreifing-byggdar/>
- Varasjóður húsnæðismála. (2017). *Könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2017*. Sótt 20. Ágúst 2017 frá Stjórnarráðið: <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-skrar/K%c3%b6nnun%20%c3%a1%20leigu%c3%adb%c3%ba%c3%b0um%20sveitarf%c3%a9laga%202017-lokaeintak.pdf>
- Vopnafjarðarhreppur. (2008). *Aðalskipulag Vopnafjarðarhrepps 2006-2026*. Vopnafjarðarhreppur.
- Vopnafjarðarhreppur. (2016). *SAMPYKKT 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>
- Vopnafjarðarhreppur. (2017). *Fjárhagsáætlun 2018 og þriggja ára áætlun 2019-2021*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Vopnafjarðarhrepps: <https://www.vopnafjardarhreppur.is/asset/34880/Fj%C3%A1rhags%C3%A4tlun%202018%20og%20%C3%BA%C3%B0%C3%A1ra%C3%A4tlun%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.