



Vesturbyggð



HÚSNÆÐISÁÆTLUN

Vesturbyggðar

2020-2028



EFNISYFIRLIT

INNGANGUR	4
SAMANTEKT	5
1 STAÐA HÚSNÆÐISMÁLA Í SVEITARFÉLAGINU	7
1.1 Framboð íbúða í sveitarfélaginu	7
1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu	11
1.3 Hlutfall leiguíbúða í sveitarfélaginu	12
1.4 Hlutfall búseturéttaríbúða í sveitarfélaginu	15
1.5 Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu	15
1.6 Mögulegt framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði	15
2 SKIPULAGSÁÆTLANIR	16
2.1 Svæðis- og skipulagsáætlanir sveitarfélaganna	16
2.2 Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð	17
2.3 Markmið um þéttingu byggðar	20
3 ÞARFAGREINING	21
3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun	21
3.2 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta	22
3.3 Áætluð þörf á húsnæði	25
4 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN	28
4.1 Uppbygging til að mæta íbúðarþörf	28
4.2 Kostnaður vegna uppbyggingar	28
4.3 Uppbygging vegna mannfjöldapróunar	28
4.4 Stofnframlög ríkisins	28
4.5 Sérstakur húsnæðisstuðningur	29
HEIMILDASKRÁ	30



MYNDASKRÁ

Mynd 1	Fjöldi íbúa í íbúð að meðaltali.	10
Mynd 2	Aldurssamsetning í Vesturbyggð og á landsvísu.	12
Mynd 3	Meðalleiguverð og meðalfermetraverð á verðlagi 2018. Heimild: Fasteignaskrá.	13
Mynd 4	Meðalkaupverð í fasteignaviðskiptum í Vesturbyggð á verðlagi ársins 2018. Gögn fyrir árið 2019 byggjast á 1. janúar til 28. mars. Heimild: Fasteignaskrá.	14
Mynd 5	Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vesturbyggð á verðlagi ársins 2018. Gögn fyrir árið 2019 byggjast á 1. janúar til 28. mars.	15
Mynd 6	Vinnusóknar- og þjónustusvæði skv. landsskipulagsstefnu, hluti Vesturbyggðar, m.a. þéttbýliskjarninn Bíldudalur, er innan 60 km radiúss frá Ísafirði. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026.	16
Mynd 7	Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði á Patreksfirði (t.v) og Bíldudal (t.h) skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.	17
Mynd 8	Yfirlitskort frá Byggðastofnun yfir vinnusóknarsvæði (Byggðastofnun, 2014).	21
Mynd 9	Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu. Notast er við fljótandi sex mánaða meðaltal. Heimild: Vinnumálastofnun.	22
Mynd 10	Fjöldi örorkubótaþega í sveitarfélaginu, júní hvert ár. Heimild: Tryggingastofnun Ríkisins.	23
Mynd 11	Mannfjöldi í Vesturbyggð.	26
Mynd 12	Þróun mannfjölda auk þróunar skv. sviðsmyndum.	27
Mynd 13	Söguleg þróun fjölda íbúða auk fjölda skv. sviðsmyndum.	27

TÖFLUSKRÁ

Tafla 1	Mannfjöldapróun og spá fyrir Vesturbyggð.	5
Tafla 2	Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2018.	6
Tafla 3	Fjöldi íbúða eftir tegund í Vesturbyggð við lok árs 2018.	7
Tafla 4	Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2018.	8
Tafla 5	Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða í lok árs 2018.	9
Tafla 6	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir stærð.	10
Tafla 7	Fjöldi íbúða byggðar eftir 2012, flokkaðar eftir herbergjafjölda.	11
Tafla 8	Kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerð í Vesturbyggð árið 2018.	11
Tafla 9	Staða lausra lóða innan þéttbýlis Patreksfjarðar skv. gildandi aðalskipulagi.	18
Tafla 10	Staða lausra lóða innan þéttbýlis Bíldudals.	18
Tafla 11	Gatnagerðagjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. upplýsingum á heimasíðu Vesturbyggðar 1.03.2019.	20
Tafla 12	Tekju- og eignamörk skv. reglugerð nr. 156/2019.	24
Tafla 13	Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 156/2019.	24
Tafla 14	Fjöldi einstaklinga og samskattaðra, 26 ára eða eldri, sem eru undir tekju- og eignamörkum.	25
Tafla 15	Sviðsmyndir fyrir þróun mannfjölda	26
Tafla 16	Viðmiðunarstærðir íbúða stofnframlaga.	29



INNGANGUR

Húsnæðisáætlun þessi var staðfest af bæjarráði Vesturbyggðar 14. júlí 2020. Húsnæðisáætlunin er unnin fyrir sveitarfélagið Vesturbyggð af Eflu Verkfræðistofu með hliðsjón af leiðbeiningum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og í samræmi við reglugerð um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga nr. 1248/2018. Húsnæðisáætlunin var lögð fram í stjórn Fasteigna Vesturbyggðar 17. október 2019, skipulags- og umhverfisráði 11. nóvember 2019, fræðslu- og æskulýðsráði 21. nóvember 2019 og menningar- og ferðamálaráði 10. desember 2019.

Húsnæðisáætlun þessi er heildstæð áætlun sveitarfélags Vesturbyggð 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 innan sveitarfélagsins. Hlutverk áætlunarinnar er að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er í sveitarfélaginu. Húsnæðisáætlunin snertir bæði skipulagsmál sveitarfélagsins sem og velferðarmál og er hugsuð m.a. sem mótandi áætlun sveitarfélagsins á framkvæmd þeirra málaflokka.

Til grundvallar við upplýsingaöflun er m.a. stuðst við gildandi skipulagsáætlanir, gögn frá Hagstofu Íslands og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, ásamt upplýsingum frá sveitarfélaginu.

**SAMANTEKT**

Undir lok árs 2018 voru 531 íbúð í Vesturbyggð og voru flest þeirra einbýli, eða nærri 60%. Flestar íbúðirnar eru 100-150 m² að stærð og með fimm herbergi. Að meðaltali voru um tveir íbúar í íbúð í Vesturbyggð sem er nokkuð undir landsmeðaltalinu en nærri meðaltalinu á Vestfjörðum. Allt frá 1999 hefur meðaltalið í Vesturbyggð verið undir meðaltali á Vestfjörðum en er nú áþekkt. Heildarfjöldi íbúa í Vesturbyggð við upphaf árs 2020 var 1.021 og er algengasta fjölskyldugerðin skv. flokkunarkerfi Hagstofu *Einstaklingar*, eða um 34%. Þar á eftir kemur *Hjónaband með börnum* með um 27% hlutdeild. Hlutdeild barna 9 ára og yngri sem og þeirra sem eru 10-19 ára í Vesturbyggð er lítillega hærri en hlutdeild aldurshópanna á landsvísu. Segja má að aldurssamsetning íbúa í Vesturbyggð sé nokkru yfir landsmeðaltali í yngri og eldri aldurhópum en undir landsmeðaltali fyrir íbúa sem eru 20-50 ára.

Mikill vöxtur hefur orðið í atvinnulífinu í Vesturbyggð á undanförunum árum og er það einna helst fiskeldi sem hefur vaxið. Einnig hafa umsvif í ferðapjónustu aukist á undanförunum árum. Atvinnuleysi hefur verið lægra í Vesturbyggð en á landsvísu hvort sem litið er til lengri eða skemmri tíma.

Verulega dró úr mannfjölda í sveitarfélaginu frá 1998 til 2011. Árið 1998 var fjöldinn um 1.250 en árið 2011 var hann 890. Fækkunin á þessum tíma var því rúmlega 360 manns. Á undanförunum árum hefur aftur orðið þónokkur fjölgun íbúa og við upphaf árs 2019 var fjöldinn orðinn um 1.000. Í nýlegri skýrslu voru innviðir sveitarfélagsins greindir og þar voru m.a. settar fram sviðsmyndir um mannfjöldapróun í samræmi við uppbyggingu atvinnulífsins. Þær sviðsmyndir sem notast er við hér eru annars vegar *Björt framtíð* og hins vegar *Skref aftur á bak*. Í sviðsmyndinni *Björt framtíð* raungerist má búast við því að um íbúafjöldi aukist um 240 fram til ársins 2030 en í sviðsmyndinni *Skref aftur á bak* er gert ráð fyrir að íbúum fækki um 250 á tímabilinu.

TAFLA 1 Mannfjöldapróun og spá fyrir Vesturbyggð. Heimild: Hagstofa Íslands, og eigin útreikningar.

	BREYTING AÐ MEÐALTALI Á ÁRI	BREYTING Á TÍMABILINU	ÁÆTLAÐUR ÍBÚAFJÖLDI VIÐ LOK TÍMABILIS
Síðustu 20 ár (1999-2019)	-1,1%	-256	998
Áætlaður mannfjöldi skv. skv. sviðsmyndinni <i>Björt framtíð</i> 2018-2030	2,0%	240	1238
Áætlaður mannfjöldi skv. sviðsmyndinni <i>Skef aftur á bak</i> 2018-2030	-2,6%	-250	748

Vesturbyggð ásamt Fasteignum Vesturbyggðar var 1. janúar 2020 eigandi 29 leiguíbúða í sveitarfélaginu. Íbúðir á Patreksfirði voru 24 og á Bíldudal 5. Íbúðirnar eru alla jafna allar í útleigu. Vesturbyggð hefur unnið að því að fækka almennum leiguíbúðum á vegum sveitarfélagsins og á árinu 2020 er gert ráð fyrir sölu 16 leiguíbúða á almennum markaði.



Á biðlista eftir húsnæði eru alla að jafna ekki fleiri en 2-4 einstaklingar í senn, en það getur verið mjög breytilegt eftir mánuðum.

TAFLA 2 Skipting íbúða í sveitarfélaginu í lok árs 2018.

	ALMENNAR LEIGUÍBÚÐIR ¹	FÉLAGSLEGAR LEIGUÍBÚÐIR	BÚSETURÉTTAR- ÍBÚÐIR	ÖNNUR BÚSETU ÚRRÆÐI ²	ALMENNAR ÍBÚÐIR	SAMTALS
Fjöldi	19	2	0	8	0	29

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 Vesturbyggðar og er frá árinu 2020. Gatnagerðargjald er reiknað í hlutfalli af stærð og nýtingu lóðar eftir tegund húsnæðis. Vesturbyggð rukkar lóðarúthlutunargjals sem er óendurkræft skv. samþykkt um gatnagerðagjald, byggingarleyfis-, afgreiðslu- og þjónustugjöld tæknideildar Vesturbyggðar.

Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins kemur fram að lítil ásókn hafi verið í íbúðarhúsalóðir í dreifbýli og ekki sé gert ráð fyrir fjölgun einstakra lóða í kjörnum í dreifbýli. Í þéttbýliskjörnunum Patreksfirði og Bíldudal eru frátekin svæði undir nýja íbúðabyggð, alls 15 ha, en ekki hafa verið unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir þau svæði. Á árinu 2019 var 4 lóðum úthlutað til nýbygginga en um var að ræða þegar tilbúnar íbúðahúsalóðir. Þá er aðeins hluti þess lands sem deiliskipulagður er undir lóðir á Bíldudal, í eigu sveitarfélagsins. Endurskoðun á aðalskipulagi Vesturbyggðar stendur nú yfir og gert er ráð fyrir að verði lokið á árinu 2020.

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

² Aðalstræti 4 á Patreksfirði, leiguíbúðir fyrir 50 ára og eldri.



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 tímavarki. Í lok árs 2018 var heildarfjöldi íbúða í Vesturbyggð 531 eins og sjá má á töflu Tafla 3. Nærri 60% íbúða eru einbýli. Aðrar íbúðartegundir eru tvísbýlishús (um 19% af heildarfjölda íbúða) og fjölbýlishús (14,1% af heildarfjölda íbúða). Heildarfjöldi íbúa í Vesturbyggð við upphaf árs 2020 var 1.021 og var að meðaltali 1,9 íbúar í íbúð. Í júlí 2020 voru 16 eignir á sölu í Vesturbyggð þar af voru 8 einbýlishús og 4 íbúðir í fjölbýlishúsi.

TAFLA 3 Fjöldi íbúða eftir tegund í Vesturbyggð við lok árs 2018. Heimild: Þjóðskrá.

TEGUND	FJÖLDI	HLUTDEILD	TIL SÖLU ³
Einbýli	313	58,9%	6
Einbýli tengt jörð	2	0,4%	
Fjölbýlishús	75	14,1%	3
Íbúð í atvinnuhúsnæði	6	1,1%	
Parhús	19	3,6%	
Raðhús og samtengd hús	18	3,4%	
Tvíbýlishús	98	18,5%	
Samtals	531	100%	9

³ Fasteignir til sölu í Vesturbyggð 10.07.2020, skv. fasteignavef mbl.is



Tafla

TAFLA 4 sýnir fjölda íbúða eftir gerð og stærð í fermetrum. Eins og stendur eru 15 eignir skráðar 11-45 m² og þar af eru 13 einbýli, það kann að vera að upplýsingar skorti um raunverulega stærð þessara eigna. 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. Algengasti stærðarflokkurinn er 101-150 m², eða um þriðjungur. Um 25% þess húsnæðis sem skrásett er, er stærra en 150 m² og langflest eru einbýli. Um 38% íbúða er minna en 100 m².

TAFLA 4 Fjöldi og stærð mismunandi íbúða í lok árs 2018.

STÆRÐARBIL M ²	11 - 45	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	ÓFLOKKAÐ	SAMTALS
Einbýli	13	15	30	135	118	2	313
Einbýli tengt jörð				1	1		2
Fjölbýlishús		23	42	7	3		75
Íbúð í atvinnuhúsnæði	1		2	1	2		6
Parhús		1	5	10	3		19
Raðhús og samtengd hús		4	6	8			18
Tvíbýlishús	1	19	38	31	9		98
Samtals	15	62	123	193	136	2	531



Í töflu Tafla 5 kemur fram fjöldi herbergja í íbúð og má sjá að 3, 4 og 5 herbergja íbúðir eru hver um sig með um 20% hlutdeild. Tveggja og sjö herbergja íbúðir eru með um 7-9% hlutdeild. Í einbýli eru 11 íbúðir sem skráðar eru með núll herbergi og bendir til þess að skráningu sé ábótavant. Ástæða þess getur verið sú sama og nefnd var hér að framan, þ.e. er að upplýsingar skorti.

TAFLA 5 Fjöldi herbergja eftir tegund íbúða⁴ í lok árs 2018.

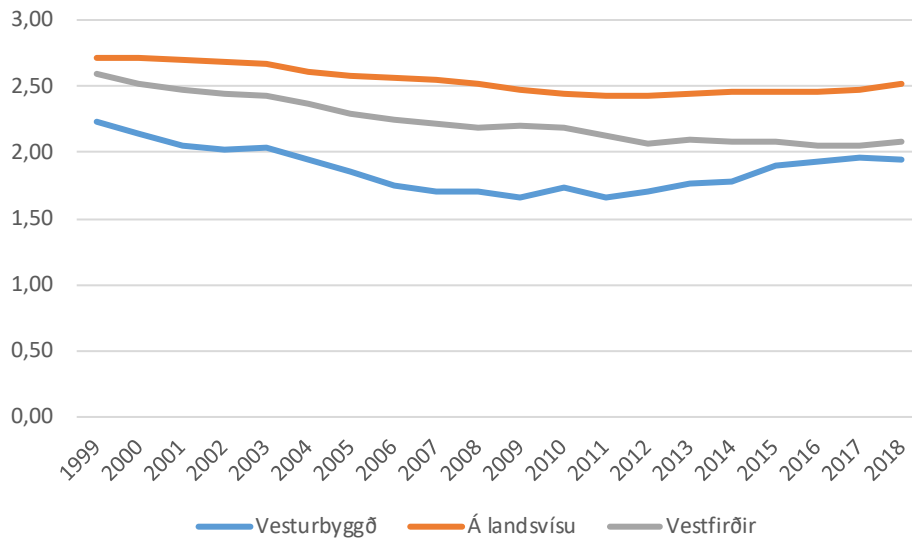
FJÖLDI HERBERGJA										
	1	2	3	4	5	6	7	8	Annað	Samtals
Einbýli		6	31	63	85	56	30	21	10	313
Einbýli tengt jörð	1							1	0	2
Fjölbýlishús	8	18	28	12	5	2	1		1	75
Íbúð í atvinnuhúsnæði		2		2	1		1		0	6
Parhús		1	3	3	10	2			0	19
Raðhús og samtengd hús			15	2	1				0	18
Tvíbýlishús	2	19	26	25	14	5	6	1	0	98
Samtals	11	46	103	107	116	65	38	23	10	531

Á mynd 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 Vesturbyggð hefur hlutfallið verið undir landsmeðaltali og einnig undir meðaltali á Vestfjörðum. Á undanförunum árum hefur hlutfallið heldur hækkað og er nú nær meðaltali á Vestfjörðum og var árið 2018 um 2,0.

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.



Vesturbyggð



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

Í byggingarreglugerð eru 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 2018 má sjá fjölda þeirra eftir stærð og herbergjafjölda í töflum 6 og

TAFLA 7.

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

STÆRÐARBIL M ²	11-45	46-70	71-100	101-150	SAMTALS
2015				2	2
2016				1	1
2017			1	1	2
2018	1	8		2	11
Samtals				2	2

⁵ Samkvæmt byggingarreglugerð 160/2010 er *Algild hönnun*: Hönnun framleiðsluvara, umhverfis, áætlana 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	1	2	3	4	5	6	8	SAMTALS
2015			1	1				2
2016							1	1
2017					2			2
2018	8	1			1	1		11
Samtals			1	1				2

Alls voru byggðar 16 íbúðir á tímabilinu 2015-2018. Ætla má því að u.þ.b. 3% af húsnæði í sveitarfélaginu uppfylli skilyrði um algilda hönnun.

1.2 Fjölskyldugerðir í sveitarfélaginu

Heildaríbúðafjöldi í Vesturbyggð var 998 við upphaf ársins 2019. Ef litið er til skilgreiningar Hagstofu á kjarnafjölskyldu og fjölskyldugerð⁶ var *Einstaklingur* algengast (34%). Þar á eftir *Hjónaband án barna* (18%) og *hjónaband með börnum* (27%). Í töflu Tafla 8 má sjá fjölda íbúa í sveitarfélaginu eftir fjölskyldugerð og kjarnafjölskyldu skv. skilgreiningu Hagstofunnar og samanburð við hlutdeildina á landsvísu.

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

KJARNAFJÖLSKYLDUR FJÖLSKYLDUGERÐ	OG FJÖLDI	MANNFJÖLDI	HLUTDEILD MANNFJÖLDA VESTURBYGGÐ	HLUTDEILD Í MANNFJÖLDA Á LANDSVÍSU
Einstaklingar	344	344	34%	34%
Hjónaband án barna	90	180	18%	19%
Hjónaband með börnum	66	268	27%	25%
Óvígð sambúð án barna	18	36	4%	2%
Óvígð sambúð með börnum	27	100	10%	11%

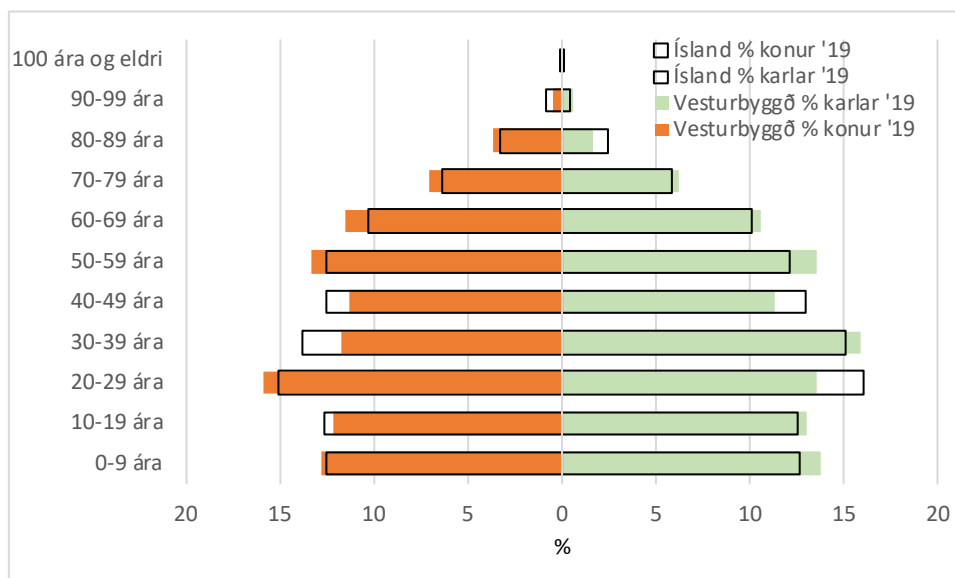
⁶ Samkvæmt Hagstofu teljast til einstaklinga allir sem hafa náð 18 ára aldri en falla ekki undir neinn annan flokk af þeim sem taldir eru upp í listanum, óháð því hvort þeir búa í foreldrahúsum eða ekki. Sjá frekar á Hagstofa.is.



KJARNAFJÖLSKYLDUR FJÖLSKYLDUGERÐ	OG FJÖLDI	MANNFJÖLDI	HLUTDEILD MANNFJÖLDA VESTURBYGGÐ	HLUTDEILD Í MANNFJÖLDA Á LANDSVÍSU
Karl með börn	2	4	0%	1%
Kona með börn	25	66	7%	8%
Samtals		998	100%	100%

Ef kjarnafjölskyldur og fjölskyldugerðir í Vesturbyggð eru bornar saman við sambærilegar upplýsingar á landsvísu kemur í ljós að fjölskyldugerðin er nokkuð lík í Vesturbyggð og á landsvísu. Mestu munar í flokknum *Hjónaband með börnum* en þar er það tveimur prósentustigum hærra í Vesturbyggð og í flokknum *Óvígð sambúð án barna* er hlutdeildin um tveimur prósentum lægri.

Á mynd Mynd 2 kemur fram aldurssamsetning, annars vegar á landsvísu og hins vegar í Vesturbyggð. Þar kemur fram að hlutdeild barna 9 ára og yngri og fólks á aldersbilinu 10-19 ára í sveitarfélaginu er lítillega hærri en landsmeðaltalið. Hlutdeild karla í aldurshópnum 20-29 ára er nokkru undir landsmeðaltalinu og hið sama má segja fyrir konur sem eru á bilinu 30-39 ára. Í aldurshópnum 40-49 ára er hlutdeild fólks í Vesturbyggð nokkru undir landsmeðaltali en hærri í aldurshópnum fyrir ofan. Segja má að samsetning íbúa í Vesturbyggð sé nokkuð hærri í bæði yngri og eldri aldurshópnum en undir landsmeðaltalinu fyrir 20-50 ára.



MYND 2 Aldurssamsetning í Vesturbyggð 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 29 íbúðir, engin íbúð í eigu



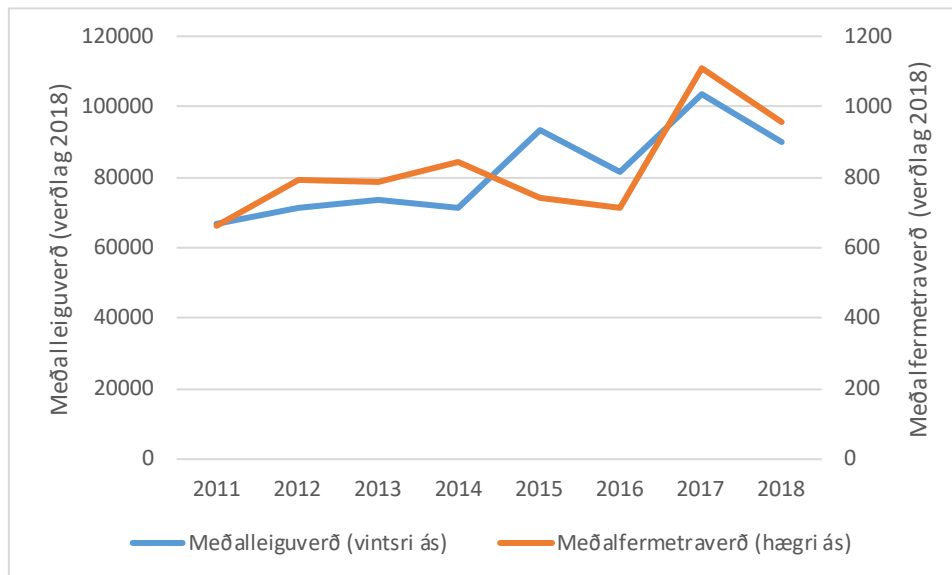
Vesturbyggð

sveitarfélagsins er skilgreind sem félagslegt húsnæði en Vesturbyggð hefur nýtt 2-3 íbúðir sem félagslegt húsnæði og nýtt 8 íbúðir fyrir aldraða, 50 ára og eldri.

Íbúðir í sveitarfélaginu í eign einkaaðila og hugsaðar sem leiguíbúðir eru á bilinu 10-20.

Í gögnum frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun kemur fram að 23 heimili hafi fengið húsnæðisbætur í janúar mánuði árið 2019. Í könnun stofnunarinnar 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, 2018). Niðurstöður könnunarinnar benda til þess að um 30-40% 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 Vesturbyggð sé frábrugðin stöðu leigumarkaðarins almennt á landsvísu.

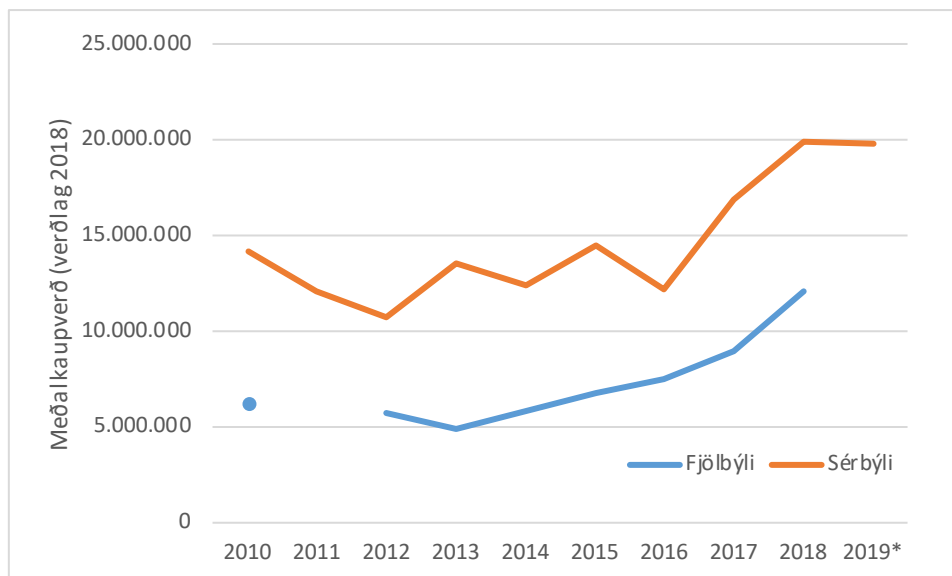
Í gögnum fasteignaskrár má finna upplýsingar um leigumarkaðinn í Vesturbyggð samkvæmt þinglýstum leigusamningum. Á mynd Mynd 3 má sjá þróun leiguverðs (vinstri ás) og meðalfermetraverðs (hægri ás) í Vesturbyggð á verðlagi ársins 2018. Leiguverðið hefur farið úr því að vera um 70 þús. kr. árin 2011 til 2014 en hækkað þar á eftir og verið um 90-100 þús. kr. Ef litið er til meðalfermetraverðs var það hæst 1.100 kr./ m² árið 2018 og um 950 kr./ m² árið 2017. Á árunum þar á undan var meðalfermetraverð á bilinu 700-850 kr./m² og hefur því orðið þónokkur hækkun á undanförunum árum. Fjöldi leigusamninga hefur á tímabilinu verið nokkuð stöðugur eða á bilinu 11-13 á ári að meðaltali.



MYND 3 Meðalleiguverð og meðalfermetraverð á verðlagi 2018. Heimild: Fasteignaskrá.



Vesturbyggð



MYND 4 Meðalkaupverð í fasteignaviðskiptum í Vesturbyggð á verðlagi ársins 2018. Gögn fyrir árið 2019 byggjast á 1. janúar til 28. mars. Heimild: Fasteignaskrá.

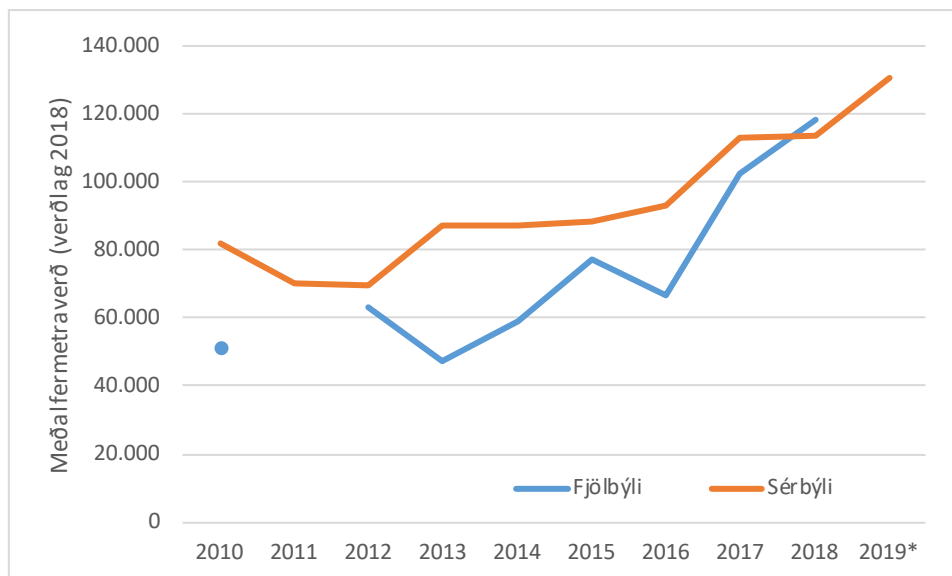
Fasteignaverð hefur hækkað mikið í Veturbyggð skv. þeim kaupum sem gerð hafa verið, sjá mynd Mynd 4. Fyrir sérbýli var meðalkaupverð um 20 milljónir króna á fyrstu mánuðum 2019 og áþekkt á árinu 2018. Á árunum 2010-2016 var fasteignaverð á verðlagi ársins 2018 þónokkru lægra, eða á bilinu 11-14 milljónir króna. Fjöldi kaupsamninga fyrir sérbýli var einungis um 5-6 á árunum 2010 og 2011 en flestir voru þeir árið 2016, eða 17 talsins. Á árinu 2018 voru kaupsamningarnir 11.

Fyrir fjölbýli hefur fasteignaverðið einnig hækkað mikið, eða frá því að vera um 5-7 m.kr. á árunum 2010-2016. Á árinu 2017 var fasteignaverð eignar í fjölbýli orðið um 9 m.k. og á árinu 2018 hafði það hækkað í um 12 m.kr. Veruleg hækkun hefur því orðið á fasteignaverði á tímabilinu. Fjöldi kaupsamninga í fjölbýli er færri en í sérbýli og hefur verið um 7 að meðaltali á tímabilinu 2010-2018. Ekki er unnt að fá upplýsingar um fasteignaviðskipti eigna í fjölbýli á fyrstu mánuðum ársins 2019.

Á mynd Mynd 5 má sjá hvernig meðalkaupverð á hvern fermetra fyrir bæði sérbýli og fjölbýli frá árinu 2010 til ársins 2019 á verðlagi ársins 2018. Líkt og fram hefur komið á fyrri myndum hefur orðið mikil hækkun og í sérbýli hefur meðalfermetraverðið farið úr því að vera um 80 þús. kr./ m² á tímabilinu 2010 til 2016 í rúmlega 120 þús. kr./ m² á fyrstu mánuðum 2019. Í fjölbýli hefur einnig verið mikil hækkun, eða frá því að vea um 60-80 þús. kr./m² á árunum 2012 til 201 og í það að vera nærri 120 þús.kr./ m² á árinu 2018.



Vesturbyggð



MYND 5 Meðalkaupverð á hvern fermetra í fasteignaviðskiptum í Vesturbyggð á verðlagi ársins 2018. Gögn fyrir árið 2019 byggjast á 1. janúar til 28. mars. 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 Vesturbyggð.

1.5 Íbúðir í byggingu í sveitarfélaginu

Eins og staðan er í sveitarfélaginu í dag þá eru tvö íbúðarhús í byggingu, eitt á Patreksfirði og eitt á Barðaströnd. Nýlega var sótt um tvær íbúðarhúsaloðir á Patreksfirði til byggingar einbýlishúsa. Einnig var sótt um lóðir fyrir 45 íbúðir á Bíldudal. Sveitarfélagið vinnur um þessar mundir að auka möguleika á byggingu íbúða á Bíldudal en hluti af því ferli verður líklega með landakaupum. Stór hluti lands á Bíldudal er í einkaeign. Á Bíldudal er í vinnslu deiliskipulag fyrir um 15 íbúðir, þeim lóðum hefur öllum verið úthlutað.

Vesturbyggð var úthlutað stofnframlögum til byggingu 4 íbúða á Bíldudal og er undirbúningur þeirra framkvæmda hafinn.

Samkvæmt deiliskipulagi vegna ofanflóðavarna við Urðir, Hóla og Mýrar er gert ráð fyrir 9 lóðum sem hægt væri að úthluta undir einbýlis- og eða tvíbýlishús. Þá er möguleiki að þetta byggð á tilteknum svæðum, sérstaklega á Patreksfirði.

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 fá hús séu til staðar til að gera slíkt, en unnið er að því með Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og félagsmálaráðherra að kanna fýsileika þess að Aðalstræti 63 sem er skrifstofuhúsnæði verði breytt í íbúðarhúsnæði.

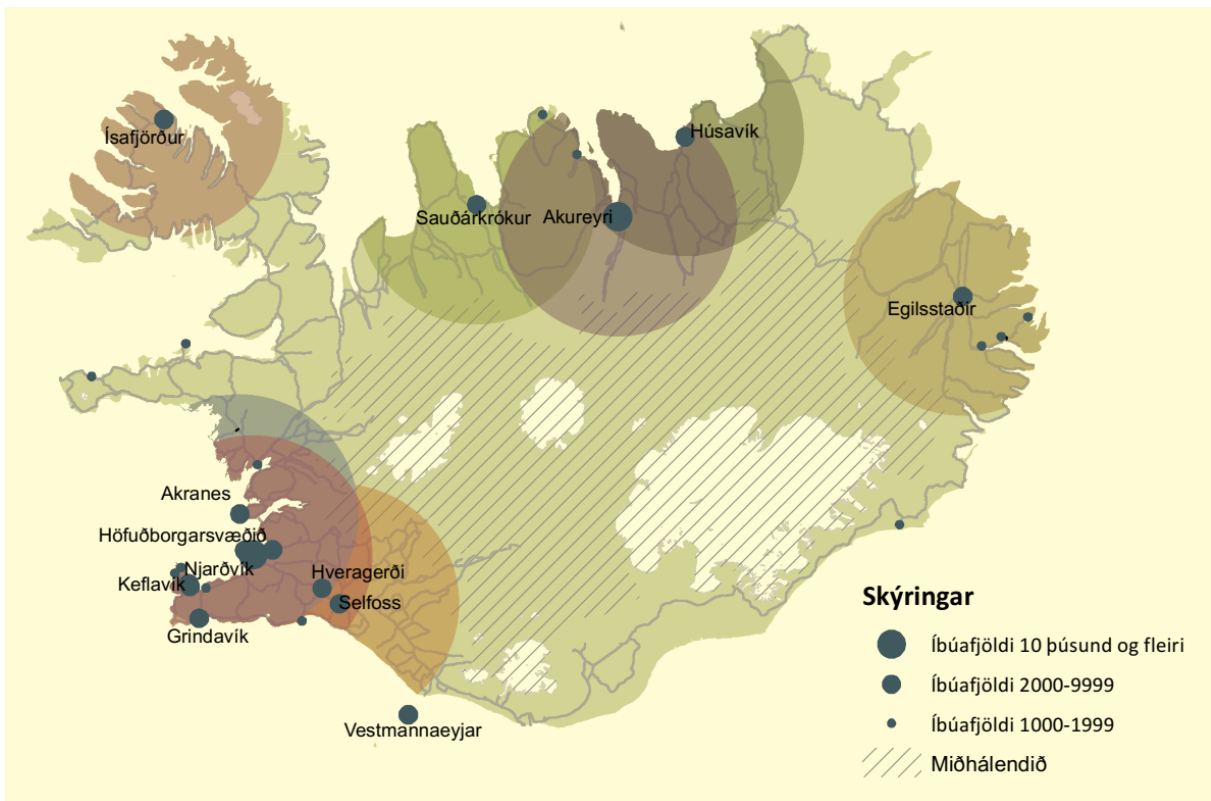


2 SKIPULAGSÁÆTLANIR

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 hluti Vesturbyggðar innan þess radíus frá Ísafirði, m.a. þéttbýliskjarninn Bíldudalur en Patreksfjörður fellur utan svæðisins. 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, hluti Vesturbyggðar, m.a. þéttbýliskjarninn Bíldudalur, er innan 60 km radíuss frá Ísafirði. Heimild: Landsskipulagsstefna 2015-2026.

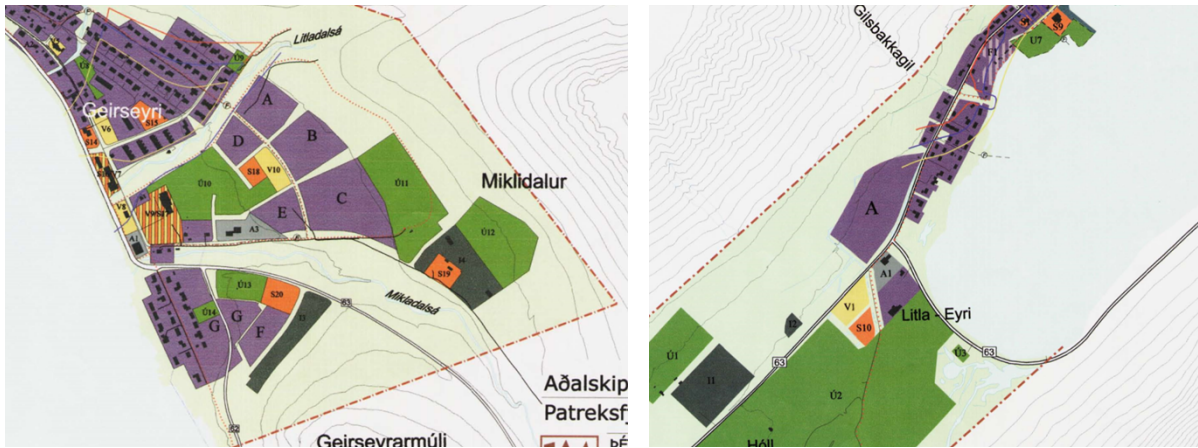
Enn fremur segir í landsskipulagsstefnu að almennt skuli hugað að því að þetta byggð, standa vörð um verðmæt náttúrusvæði og landbúnaðarland. Stuðla að fjölbreyttum húsnæðiskostum, varðandi húsagerðir og stærðir og tryggja fjölbreytt og sveigjanlegt húsnæði sem stuðlar að félagslegri fjölbreytni ásamt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

Aðalskipulag

Í gildi er Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018 þar er m.a. fjallað mannfjöldapróun og íbúðauppbyggingu, vinna við endurskoðun aðalskipulagsins er í gangi. Í aðalskipulaginu kemur fram að



Lítill ásókn hafi verið í íbúðarhúsalóðir í dreifbýli í sveitarfélaginu og að ekki sé gert ráð fyrir fjölgun einstakra lóða í kjörnum í dreifbýli. Í þéttbýliskjörnunum Patreksfirði og Bíldudal eru frátekin svæði undir nýja íbúðabyggð en ekki hafa verið unnar deiliskipulagsáætlanir fyrir þau svæði. Á Patreksfirði er um að ræða fimm svæði alls 10 ha. að stærð og á Bíldudal eitt svæði um 5 ha. Endurskoðun Aðalskipulags Vesturbyggðar stendur nú yfir og verður lokið á árinu 2020.



MYND 7 Fyrirhuguð ný íbúðarsvæði á Patreksfirði (t.v.) og Bíldudal (t.h) skv. gildandi aðalskipulagi. Heimild: Aðalskipulag Vesturbyggðar 2006-2018.

2.2 Lóðaframboð sveitarfélagsins og lóðarverð

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi eru lausar lóðir innan núverandi íbúðarbyggðar. Á en einnig eru svæði nefnd A-G ný og samtals eru það 10,3 ha með um 103-117 lóðum. Nýju svæðin hafa ekki verið deiliskipulögð og fá eldri svæðanna eru deiliskipulögð. Einnig er þéttbýlissvæði á Krossholtum á Barðaströnd.



TAFLA 9. Staða lausra lóða innan þéttbýlis Patreksfjarðar skv. gildandi aðalskipulagi.

SVÆÐI	STÆRÐ (HA)	BYGGÐAR LÓÐIR	LAUSAR LÓÐIR	DEILISKIPULAG
ÞEGAR BYGGÐ SVÆÐI				
Hólar	-	3	4-6	Í vinnslu
Urðargata	-	14	5-7	Í vinnslu
Brunnar	-	23	1-2	Í vinnslu
Stekkar	-	10	5-7	Nei
Hjallar	-	17	5-6	Nei
Sigtún	-	36	4-5	Nei
Aðalstræti	-	51	3-4	Nei
NÝ SVÆÐI				
A	1,2	-	12-14	Nei
B	1,7	-	17-19	Nei
C	3,0	-	30-32	Nei
D	0,7	-	7-9	Nei
E	0,8	-	8-10	Nei
F	0,8	-	8-10	Nei
G	2,1	-	21-23	Nei
Samtals lausar lóðir		-	130-154	

TAFLA 10. Staða lausra lóða innan þéttbýlis Bíldudals.



SVÆÐI	STÆRÐ (HA)	BYGGÐAR LÓÐIR	LAUSAR LÓÐIR	DEILISKIPULAG
ÞEGAR BYGGÐ SVÆÐI				
Bíldudalur	13	-	0	Nei
NÝJ SVÆÐI				
A	4,8	-	48-52	Nei
Samtals lausar lóðir			48-52	

Innan þéttbýlis Vesturbyggðar (Bíldudals og Patreksfjarðar) voru skráðar 524 íbúðir árið 2016⁷. Frá árinu 2010 hefur íbúðum fækkað um 16. Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins er gert ráð fyrir landsvæði fyrir allt að 178-206 nýjar íbúðir, 130-154 þeirra eru á Patreksfirði en töluvert minna landsvæði er á Bíldudal til uppbyggingar. Þó er hægt að byggja upp um 48-52 íbúðir á reit A skv. gildandi aðalskipulagi.

Samkvæmt lögum um gatnagerðargjöld nr. 153/2006 skal sveitarstjórn innheimta gatnagerðargjald af fasteignum í þéttbýli. Stofn til álagningar gatnagerðargjalds er fermetrafjöldi byggingar á tiltekinni lóð skv. 2. mgr. 3. gr. laganna. Gjaldinu er ráðstafað til gatnagerðar í sveitarfélaginu og viðhalds gatna og annarra gatnamannvirkja, sem felur m.a. í sér greiðslu kostnaðar við undirbyggingu gatna og tilheyrandi lagna, lagningu bundins slitlags, götulýsingar, gerð gangstétta, umferðareyja og stíga, umhverfisfrágang, brúargerð og önnur umferðamannvirki sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi hverju sinni.

Sveitarfélögum er heimilt skv. 6. gr. laga um gatnagerðargjald að lækka eða fella niður gatnagerðargjald af einstökum lóðum í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, svo sem vegna þéttingar byggðar, atvinnuuppbyggingar, líttillar ásóknar í viðkomandi lóð eða eftirspurnar með leiguhúsnæði.

Bæjarráð Vesturbyggðar ákvarð á 771. fundi ráðsins 12. júlí 2016 sem staðfest var af bæjarstjórn á 299. fundi 17. ágúst 2016 að veita afslátt af gatnagerðargjöldum. Ákvörðunin er svohljóðandi: *”Bæjarráð samþykkir að gefinn verði 50% afsláttur af gatnagerðargjöldum á þegar tilbúnum lóðum vegna atvinnuhúsnæðis. Bæjarráð samþykkir að gefinn verði 75% afsláttur vegna bygginga á þegar tilbúnum íbúðarhúsalóðum, afslátturinn gildir fyrir íbúðarhúsnæði og byggingaleyfisskyldar viðbyggingar í Vesturbyggð. Afsláttarfyrirkomulagið gildir út kjörtímabilið þ.e. til 31. maí 2018.”* Ákvörðun þessi var framlengd til 31. maí 2020 á 838. fundi 9. júlí 2018 sem staðfest var af bæjarstjórn á 325. fundi 11. júlí 2018.

Í töflu Tafla 11 má sjá gatnagerðargjald í sveitarfélaginu skv. gjaldskrá á heimasíðu sveitarfélagsins í mars 2019. Gatnagerðargjald í sveitarfélaginu er reiknað út frá raunfjölda fermetra byggingar og er

⁷ Með íbúð er átt við eina íbúð, s.s. eitt einbýlishús, eina íbúð í t.d. fjögurra íbúða raðhúsi, ein íbúð í fjölbýli eða önnur af tveimur íbúðum í parhúsi.



Vesturbyggð

greiddur ákveðinn hundruðshluti byggingarkostnaðar pr. fermetra í vísitöluhúsi fjölbýlis skv. útreikningum Hagstofu Íslands.

TAFLA 11 Gatnagerðagjald fyrir íbúðarhúsnæði skv. upplýsingum á heimasíðu Vesturbyggðar 1.03.2019.

TEGUND HÚSNÆÐIS	HLUTFALL	ÚTREIKNAD VERÐ (KR./M ²)
Einbýlishús, með eða án bílageymslu	9,00%	19.831
Raðhús og sambýlishús, mest 4 íbúðir	6,50%	14.322
Fjölbýlishús, 5 íbúðir eða fleiri	4,50%	9.917
Verslunar-, iðnaðarhúsnæði	5,50%	12.120
Iðnaðar- og annað atvinnuhúsnæði	3,50%	7.713
Bifreiðageymslur í áður byggðum hverfum	5,50%	12.120
Skólamannvirki	6,00%	13.220
Sólskálar	4,50%	9.917

2.3 Markmið um þéttingu byggðar

Í gildandi aðalskipulagi Vesturbyggðar kemur fram í markmiðum 3.2.a. að stuðlað verði að þéttingu núverandi íbúðarbyggðar, einkum í Hólum, Stekkum, Brunnum, Hjöllum, Sigtúni og Aðalstræti. Stefnt er að því að auka þéttleika þannig að 10-12 íbúðir eða fleiri verði á ha. Á árinu 2019 hefur tveimur lóðum á Pateksfirði og þremur lóðum á Bíldudal verið úthlutað til nýbygginga til þéttingu byggðar.

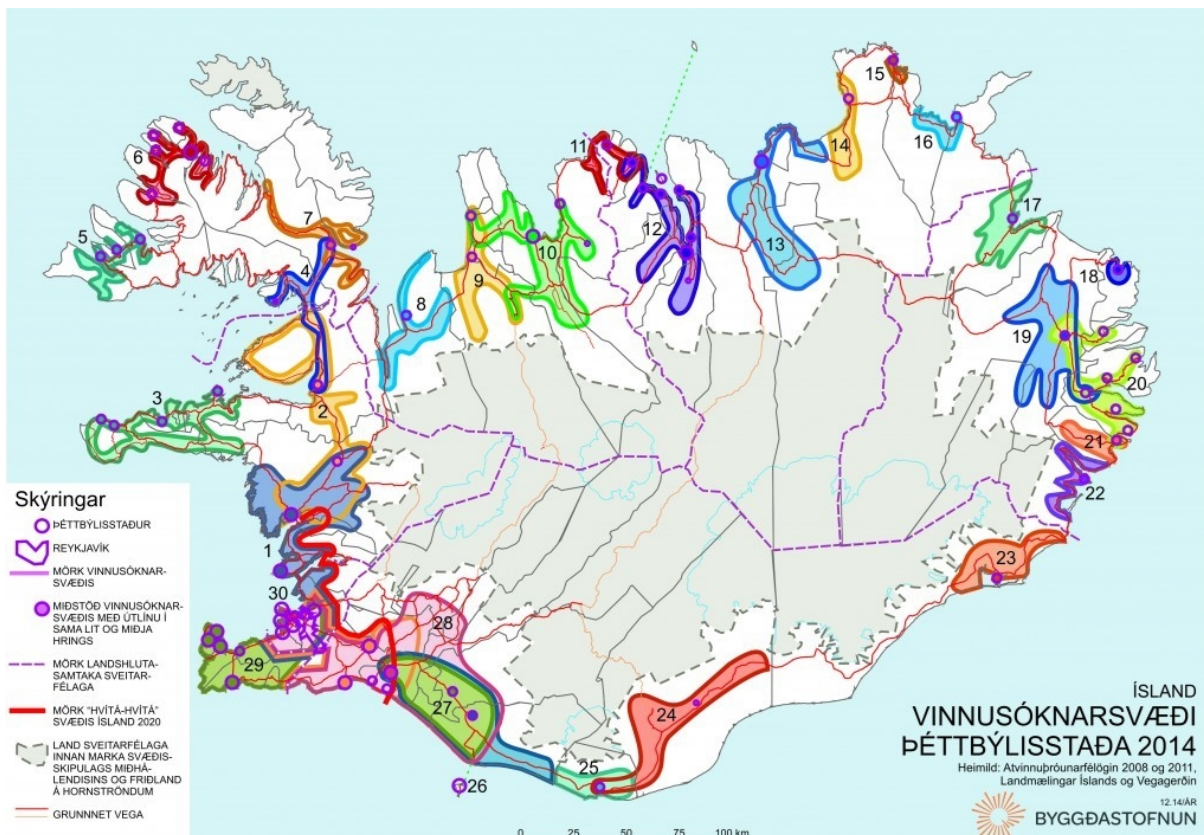


3 PARFAGREINING

3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun

Hjá sveitarfélaginu er ekki í gildi sérstök atvinnustefna, hins vegar vann sveitarfélagið innviðagreiningu sem miðaði að því að meta betur núverandi þarfir atvinnulífsins og til framtíðar miðað við stefnu stærstu fyrirtækja og sveitarfélagsins. Þær atvinnugreinar innan Vesturbyggðar sem eru í mestum vexti eru fiskeldi í sjókvíum, vinnsla fisks sem fluttur er ferskur á markað erlendis og ferðapjónusta m.a. skemmtiferðaskip (Vífill Karlsson, 2018). Öll stærri fyrirtæki sem hafa aðsetur innan Vesturbyggðar byggja rekstur sinn á auðlindanýtingu og greiðum samgöngum fyrir vörur sínar á markað innanlands og erlendis. Einhver landbúnaður er í sveitarfélaginu bæði mjólkurbú og sauðfjárræktun. Það má því segja að ákveðin einsleitni sé í atvinnulífi í sveitarfélaginu. Við atvinnustefnu sveitarfélagsins þarf að hafa í huga að til að skapa fjölbreytni þarf að búa til aðstöðu og aðdráttarafl fyrir fyrirtæki sem ekki byggja starfsemi sína á auðlindanýtingu.

Í Vesturbyggð eru tveir byggðakjarnar, Patreksfjörður og Bíldudalur en einnig byggð í sveitunum í kring. Þessir tveir megin byggðakjarnar ásamt Tálknafirði eru skilgreindir sem hluti af sama vinnusóknarsvæði samkvæmt Byggðastofnun. Vinnusóknarsvæði þéttbýlisstaða eru ákveðin af Byggðastofnun (Byggðastofnun, 2014).

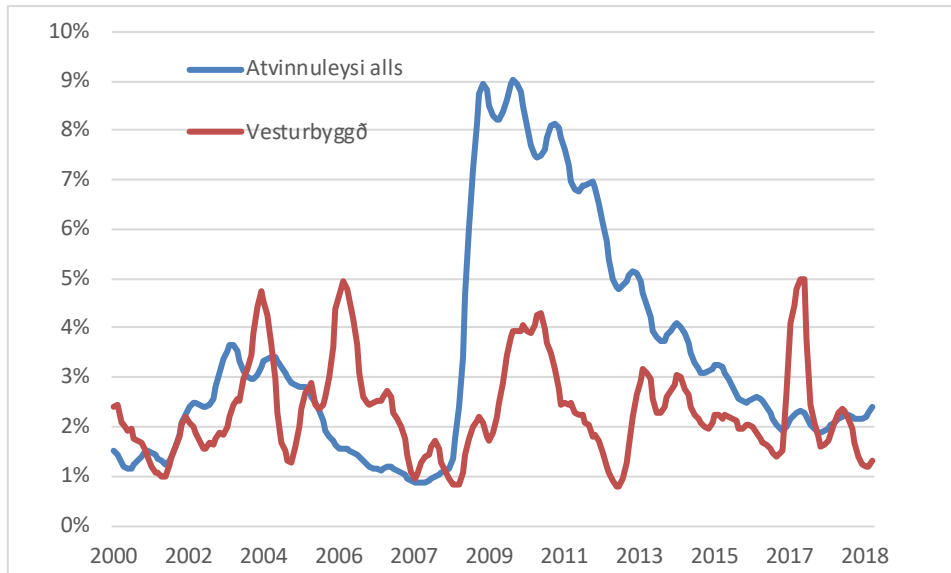


MYND 8. Yfirlitskort frá Byggðastofnun yfir vinnusóknarsvæði (Byggðastofnun, 2014).



Vesturbyggð

Atvinnuleysi hefur almennt verið lægra í sveitarfélaginu en á landsvísu. Ef lítið er á tímabilið frá 2000 til 2018 var atvinnuleysi í Vesturbyggð að meðaltali 2,3% meðan það var um 3,4 % á landsvísu. Á mynd Mynd 9 má sjá atvinnuleysi í Vesturbyggð og á landsvísu þar sem notast er við fljótandi meðaltal undangenginna sex mánaða. Frá árinu 2008 hefur atvinnuleysi verið lægra í Vesturbyggð samanborið við landið í heild að undanskildum nokkrum mánuðum á árinu 2017.



MYND 9 Atvinnuleysi í sveitarfélaginu í samanburði við atvinnuleysi á landinu öllu. Notast er við fljótandi sex mánaða meðaltal. Heimild: Vinnumálastofnun.

Ekki er til nein sérstök áætlun um íbúðauppbýggingu vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu, ferðaþjónustu né fólksflutninga milli svæða hjá sveitarfélaginu. Vesturbyggð stendur frammi fyrir miklum áskorunum vegna húsnæðismála þar sem atvinnuuppbygging hefur verið hröð og mikil á stuttum tíma í sveitarfélaginu. Mikil eftirspurn er eftir úthlutun lóða á Bíldudal og Patreksfirði. Lóðaframboð er þó að skorum skammti, sérstaklega á Bíldudal, þar sem um er að ræða land sem ekki er í eigu sveitarfélagsins og ekki er enn lokið við ofanflóðavarnir, svo unnt sé að þetta enn frekar byggð á Bíldudal. Skortur á húsnæði mun ef ekki verður að gert, hamla frekari framþróun í atvinnulífinu sem fyrirhuguð er á næstu árum.

3.2 Skilgreining ólíkra hópa og greiðslugeta

Samkvæmt gögnum frá Vinnumálastofnun voru 23 umsóknir afgreiddar um húsnæðisbætur í janúar 2019. Að meðaltali var upphæð bóta um 32 þúsund krónur á mánuði og leiguverð að meðaltali um 85 þúsund krónur á mánuði hjá umsækjendum. Eins og áður segir var meðalleiguverð, í þeim samningum sem voru þinglýstir, á árunum 2017 og 2018 um 90 til 100 þús. kr á mánuði. Meðal leiguverð á því húsnæði sem sveitarfélagið á, var í ágúst 2019 rúmar 90 þúsund kr. á mánuði. Leiguverð á fermeter var frá 895,45 kr. í 1.153 kr. á árinu 2018.

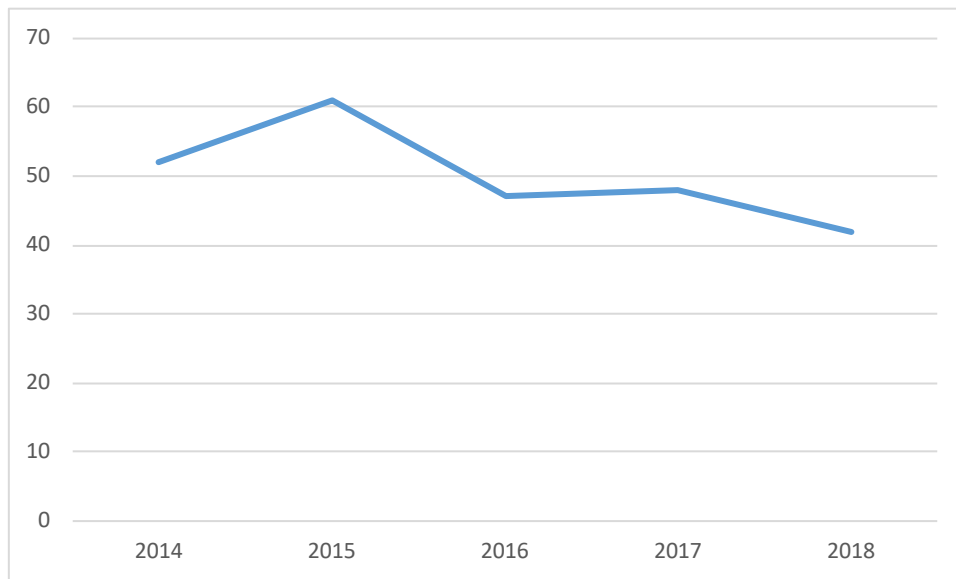
Bið er á gögnum frá Ríkisskattstjóra varðandi tekjutúndir fólks í sveitarfélaginu. Þegar þau gögn berast er unnt skoða betur greiðslugetu fólks á húsnæðismarkaði meðal annars með tilliti til húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings.



Vesturbyggð

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 töliverða 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, 2018).

Á mynd Mynd 10 má sjá fjölda örorkubótaþega í sveitarfélaginu frá árinu 2014. Á árunum 2015-2015 voru þeir um 50-60 en hefur fækkað nokkuð síðan og voru rúmlega 40 árið 2018.



MYND 10 Fjöldi örorkubótaþega í sveitarfélaginu, júní hvert ár. Heimild: Tryggingastofnun Ríkisins.

Sveitarfélagið veitir sérstakan húsnæðisstuðning skv. 2.mgr. 45. gr. laga um félagsþjónusta sveitafélaga nr. 40/1991. Við upphaf árs 2019 voru frítækjumörk hækkuð en velferðarráð Vesturbyggðar hefur ekki tekið afstöðu til þess (sjá reglugerð nr. 24/2019). Sveitarfélagið gerir ráð fyrir að færri en fimm fjölskyldur muni nýta sér húsnæðisstuðning á árinu 2019.

Í skýrslu Varasjóðs húsnæðismála þar sem kannaðar voru leiguíbúðir sveitarfélaga á árinu 2017 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 Vesturbyggð var fjöldi umsókna 3 um félagslegt húsnæði árið 2017 og voru þær samþykktar það sama ár. Á árunum 2018 og 2019 voru engir einstaklingar eða fjölskyldur á biðlista eftir félagslegu húsnæði í Vesturbyggð.

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 Tafla 12 má sjá tekju- og eignamörkin skv. reglugerðinni með síðari breytingum (nr. 156/2019).



FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	TEKJU- OG EIGNAMÖRK (KR.)
Árstekjur einstaklinga	5.345.000
Árstekjur hjóna eða sambúðarfólks	7.484.000
Viðbót vegna hvers barns undir 20 ára á heimilinu	1.336.000
Samanlögð heildareign að frádregnum heildarskuldum við upphaf leigu	5.769.000

Reikna má tekjur leigjenda, eftir fjölskyldugerð, til þess að átta sig á tekjumörkunum nánar⁸. Tafla Tafla 13 sýnir mánaðarleg tekjumörk mismunandi fjölskyldugerða.

TAFLA 13 Árs- og mánaðartekjur eftir fjölskyldugerð leigjenda skv. reglugerð nr. 156/2019.

FJÖLSKYLDUGERÐ LEIGJENDA	ÁRSTEKJUR (KR.)	HEILDARTEKJUR Á MÁNUÐI (KR.)
Einstaklingur	5.345.000	445.417
Einstaklingur með eitt barn	6.681.000	556.750
Einstaklingur með tvö börn	8.017.000	668.083
Einstaklingur með þrjú börn	9.353.000	779.417
Hjón/sambúðarfólk	7.484.000	623.667
Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	8.820.000	735.000
Hjón/sambúðarfólk með tvö börn	10.156.000	846.333
Hjón/sambúðarfólk með þrjú börn	11.492.000	957.667

Íbúðalánasjóður hefur aflað upplýsinga um tekjur einstaklinga og samskattaðra einstaklinga í Vesturbyggð. Upplýsingarnar eru byggðar á álagningu fyrir árið 2017 vegna tekna ársins 2016

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



Vesturbyggð

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 Tafla 14 má sjá þá samantekt fyrir Vesturbyggð, Vestfirði og landið í heild.

TAFLA 14 Fjöldi einstaklinga og samskattaðra, 26 ára eða eldri, sem eru undir tekju- og eignamörkum.

SVEITARFÉLAG	FJÖLDI GÖGNUM RSK	SAMTALS SKV.	FJÖLDI UNDIR TEKJU- OG EIGNAMÖRKUM	HLUTFALL UNDIR TEKJU- OG EIGNAMÖRKUM
Vesturbyggð		512	176	34,4%
Vestfirðir		3598	1.214	33,7%
Landið í heild		167.915	56.699	33,8%

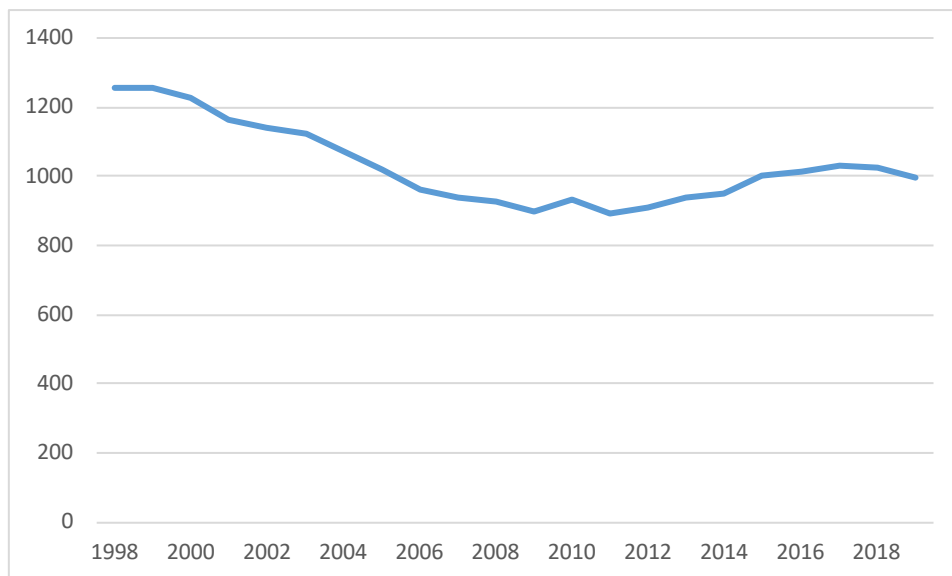
Samkvæmt niðurstöðum Ríkisskattstjóra eru því 34,4% af íbúum sveitarfélagsins, sem eru 26 ára og eldri, undir þeim tekju- og eignamörkum sem skilgreind eru í reglugerð nr. 555/2016 með síðari breytingum. Í Vesturbyggð er hlutfallið því nærri einu prósentustigi hærra en fyrir Vestfirði þar sem hlutfallið er um 33,7%. Fyrir landið í heild er hlutfallið nánast hið sama og fyrir Vestfirði, eða 33,8%.

3.3 Áætluð þörf á húsnæði

Á mynd Mynd 11 má sjá þróun mannfjölda í Vesturbyggð frá árinu 1998 til ársins 2019. Töluverð fækkun hefur orðið í mannfjölda á tímabilinu, úr 1.250 íbúum árið 1999 í 998 árið 2019. Fæstir voru íbúarnir 890 árið 2011 og hefur íbúum því fjölgað um rúmlega 100 á 8 árum. Á tímabilinu 2011 til 2019 fjölgaði því íbúum um 12%.



Vesturbyggð



MYND 11 Mannfjöldi í Vesturbyggð. Heimild: Hagstofa.

Í gögnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar hefur komið fram möguleg þróun mannfjölda eftir landshlutum. Nýlega hefur EFLA unnið skýrslu um innviðauppbýggingu í Vesturbyggð og þar eru lagðar fram sviðsmyndir til glöggvunar á þróun mannfjölda. Í þessari skýrslu verður notast við tvær af þeim sviðsmyndum sem fram koma í fyrrnefndri skýrslu. Sviðsmyndirnar eru:

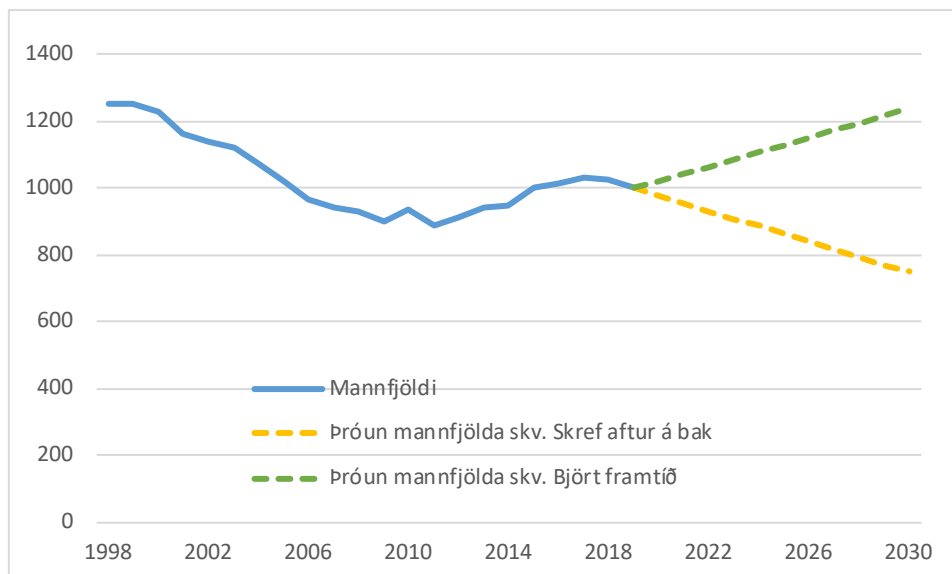
TAFLA 15 Sviðsmyndir fyrir þróun mannfjölda

SVIÐSMYND OG HEITI SVIÐSMYNDAR	FORSENDUR
Sviðsmynd 0 – <i>Skref aftur á bak</i>	<ul style="list-style-type: none"> Leyfi afturkölluð fyrir eldi og vinnsla kalks hættir Fækkun starfa um 150 Íbúafækkun um 250 manns
Sviðsmynd 2 – <i>Þjört framtíð</i>	<ul style="list-style-type: none"> Leyfi gefin út fyrir auknu eldi og aukinni kalkvinnslu Aukning í störfum hjá stærstu fyrirtækjunum um 70-90 störf Nýtt fyrirtæki hefur rekstur með um 50 ný störf Íbúafjölgun um 240 manns

Sviðsmyndunum tveimur er ætlað að varpa ljósi á mögulega þróun mannfjölda í sveitarfélaginu. Mikil óvissa ríkir um þróunina þar sem á undanförunum áratugum varð fyrst mikil fækkun fólks en nú á undanförunum árum hefur orðið aukning. Sviðsmyndunum er ætlað að lýsa efri og neðri mörkum í mannfjölda. Á mynd Mynd 12 má sjá þróun mannfjölda skv. sviðsmyndunum tveimur. Líkt og fram kemur í töflu Tafla 15 er miðað við að fólksfjöldinn aukist eða dragist saman um 240-250 manns.

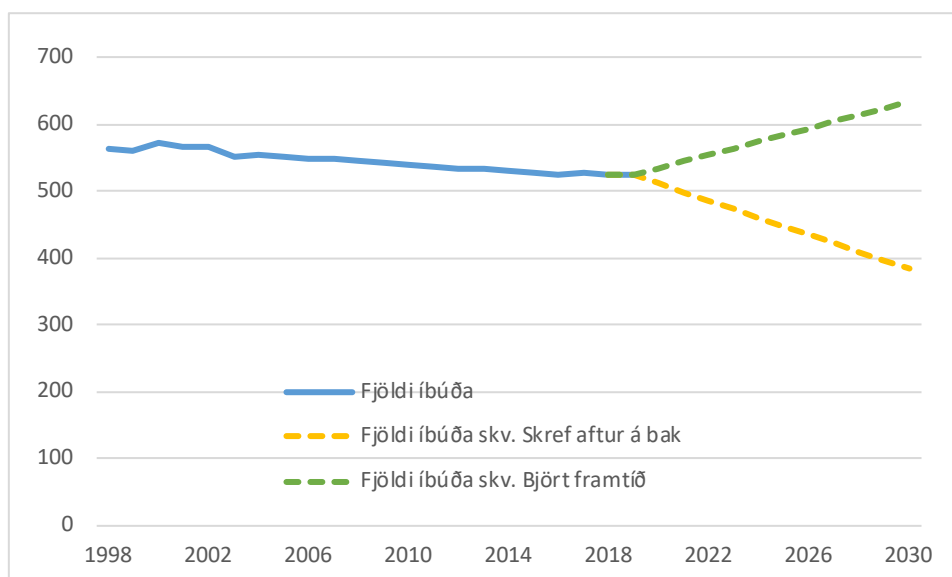


Vesturbyggð



MYND 12 Próun mannfjölda auk þróunar skv. sviðsmyndum.

Ef miðað er við sama fjölda íbúa í hverri íbúð árið 2018 (1,95) fram til 2030 má útfrá mynd Mynd 12 áætla þörf fyrir íbúðir í sveitarfélaginu. Ef sviðsmyndin *Björt framtíð* raungerist má gera ráð fyrir að þörf sé fyrir um 645 íbúðir, sem er um 120 fleiri en þær eru nú. Ef hins vegar sviðsmyndin *Skref aftur á bak* raungerist má gera ráð fyrir að þörf sé fyrir um 380 íbúðir í sveitarfélagi, fari svo gæti losnað um allt að 140 íbúðir í sveitarfélaginu. Þrátt fyrir að sviðsmyndin *Skref aftur á bak* hljómi eins og heiti hennar gefur til kynna má ætla að einhver tækifæri séu til þess að nýta húsnæðið á annan hátt.



MYND 13Söguleg þróun fjölda íbúða auk fjölda skv. sviðsmyndum.



4 MARKMIÐ OG AÐGERÐARÁÆTLUN

4.1 Uppbygging til að mæta íbúðapörf

Vesturbyggð hefur unnið í samstarfi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og félagsmálaráðuneyti leitað leiða til að mæta íbúðapörf og aukinni eftirspurn með íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Vesturbyggð hefur komið að samstarfi með einakaðilum vegna uppbyggingar íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

4.2 Kostnaður vegna uppbyggingar

Í fjárhagsáætlun Vesturbyggðar er ekki gert ráð fyrir framlögum til byggingar íbúðarhúsnæðis en gert er ráð fyrir afslætti af gatnagerðagjöldum og hóflegri lóðaleigu til að tryggja betri grundvöll til nýbygginga í sveitarfélaginu til að mæta íbúðapörf og aukinni eftirspurn með íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

4.3 Uppbygging vegna mannfjöldaþróunar

Vesturbyggð hefur fundið fyrir auknum áhuga og aukinni þörf á nýju húsnæði en þá þróun má m.a. merkja á mikilli aukningu fyrirspurna um leiguþúsnæði, fyrirspurna um lóðir og því hversu hratt lóðir sem koma til úthlutunar fara út. Vesturbyggð hefur úthlutað öllum lóðum sem lausar eru á Bíldudal og einnig úthlutað nokkrum lóðum á Patreksfirði og þannig brugðist við aukinni eftirspurn m.a. vegna aðflutnings fólks til sveitarfélagsins. Aukna fólksflutninga til sveitarfélagsins má m.a. rekja til góðra atvinnuskilyrða í Vesturbyggð og styrkrar grunnþjónustu. Rætist sviðsmyndin Björt framtíð má ætla að þörf sé á 100-120 nýjum íbúðum á næstu árum í Vesturbyggð.

Sveitarfélagið hefur ekki neina áætlun um sérstaka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis tengda ferðapjónustu.

Sveitarfélagið vinnur nú samhliða endurnýjun hjúkrunarrýma að kanna fýsileika þess að byggja tvær þjónustuíbúðir fyrir aldraða á Patreksfirði.

4.4 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 Tafla 16. Engar reglur eru hjá sveitarfélaginu um veitingu stofnframlaga.

Vesturbyggð fékk úthlutað stofnframlögum í júlí 2020 til bygginga 4 íbúða á Bíldudal.



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.

4.5 Sérstakur húsnæðisstuðningur

Í Vesturbyggð er greiddur sérstakur húsnæðisstuðningur skv. reglum þar af lútandi og er hann „...annars vegar fyrir 18 ára og eldri sem geta ekki séð sér og sínum fyrir húsnæði sökum lágra tekna, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna og hins vegar fyrir foreldra 15 – 17 ára nemenda sem búa fjarri foreldrum sínum vegna náms.“ (Vesturbyggð, 2017). Félagslegar aðstæður hvernar fjölskyldur eru metnar hverju sinni og út frá því mati er veittur sérstakur húsnæðisstuðningur í samræmi við tilmæli félagsmálaráðherra að líta ekki einungis til tekna heldur einnig til ráðstöfunarfés og félagslegra aðstæðna hverju sinni. Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar 600 kr. í sérstakan húsnæðisstuðning frá sveitarfélaginu (Vesturbyggð, 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.



HEIMILDASKRÁ

- Byggðastofnun. (12. 2014). *Vinnusóknarsvæði þéttbýlisstaða 2014*. Sótt frá Byggðastofnun: <https://www.byggdastofnun.is/static/files/Vinnusoknarsvaedi/vinnusoknarsvaedi-thettbylisstada-lysing-1214.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 2016*. Sótt 20. Ágúst 2017 frá Stjórnarráðið: <https://www.stjornarradid.is/lisalib/getfile.aspx?itemid=4d0307e6-e69b-11e8-942f-005056bc530c>
- Vesturbyggð. (2017). *Reglur Vesturbyggðar um sérstakan húsnæðisstuðning*. Sótt 25. Maí 2018 frá Heimasíða Vesturbyggðar: https://content.vesturbyggd.is/wp-content/uploads/2018/07/reglur_um_sertakan_husnaeisstuening.pdf
- Vinnumálastofa. (14. september 2018). *Mælaborð*. Sótt frá Vinnumálastofnun: <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/maelaborð/fjoldi-atvinnulausra-eftir-sveitarfelogum>
- Vífill Karlsson. (2018). *Íbúakönnun á Íslandi. Staða og mikilvægi búsetuskilyrða 19 landsvæða á landsbyggðunum frá Hornafirði í austri að Skagafirði í norðri*. Borgarnes: Samtök sveitarfélaga á Vesturlandi.
- Zenter og Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Reykjavík: Íbúðalánasjóður.