



13.FEBRÚAR 2020



HÚSNÆÐISÁÆTLUN HÚNAÞINGS VESTRA

2020 - 2028

GUÐNÝ SVERRISDÓTTIR
RÁÐRÍK EHF
<http://www.radrik.is/>

Efnisyfirlit

Inngangur	1
1 Staða húsnæðismála í Húnaþingi vestra	2
1.1 Framboð íbúða	2
1.2 Fjölskyldugerð í Húnaþingi vestra	4
1.3 Framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði	8
1.4 Búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir	8
1.5 Íbúðir í byggingu	9
2 Skipulagsmál í Húnaþingi vestra	10
2.1 Skipulagsmál sveitarfélagsins	10
2.2 Staða á innviðum	10
2.3 Lóðaframboð	11
2.4 Lóðaverð í Húnaþingi vestra	11
2.5 Þétting byggðar	11
3 Þarfagreining í Húnaþingi vestra	12
3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun	12
3.2 Skilgreining hópa	12
3.3 Áætluð húsnæðisþörf	13
4 Markmið og aðgerðaráætlun Húnaþings vestra	14
5 Heimildir	15

Töflur:

Tafla 1: Fjöldi íbúða eftir tegundum árið 2019 (Heimild: Íbúðalánasjóður).....	2
Tafla 2: Hlutfall af fjölda eigna eftir stærð. (Heimild: Íbúðalánasjóður)	3
Tafla 3: Mannfjöldi 2007-2019. (Heimild: Hagstofa Íslands).....	4
Tafla 4: Fjölskyldugerð íbúa í ársbyrjun 2019. (Heimild: Hagstofa Íslands).....	8
Tafla 5: Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis. (Heimild: Þjóðskrá Íslands)	8
Tafla 6: Tegund leiguhúsnæðis í eigu Húnaþings vestra (Heimild Húnaþing vestra)	9
Tafla 7: Íbúðir í byggingu. (Byggingarfulltrúi Húnaþings vestra, desember 2019)	9
Tafla 8: Skipulagar lóðir til úthlutunar.....	11
Tafla 9: Einstaklingar undir tekju- og eignamörkum. (Heimild: Íbúðalánasjóður)	12
Tafla 10: Einstaklingar sem fengu greiddar örorkubætur í júní og desember á árunum 2014-2018....	12
Tafla 11: Húsnæðisbætur í nóvember 2019. (Heimild: Íbúðalánasjóður).....	13

Myndir:

Mynd 1: Þróun nýbygginga eftir herbergjafjölda. (Heimild Íbúðalánasjóður)	3
Mynd 2: Þróun nýbygginga eftir stærðarflokkum. (Heimild Íbúðalánasjóður)	4
Mynd 3: Þróun íbúa eftir kyni.....	5
Mynd 4: Spá um þróun íbúafjölda (Hagstofa Íslands)	5
Mynd 5:Hlutfall íbúa milli tveggja aldursskeiða. (Heimild Þjóðskrá).....	6
Mynd 6: Aldurpíramídi allt landið árið 2018 borið saman við 1998. (Heimild Þjóðskrá Íslands)	7
Mynd 7: Aldurpíramídi fyrir Húnaþing vestra árið 2018 borið saman við árið 1998. (Heimild Þjóðskrá Íslands).....	7

Inngangur

Sveitarfélög þurfa að setja sér húsnaðisáætlun til að vita hvert skal stefna í þeim málaflokki. Til að slík áætlun megi verða að veruleika þarf að greina stöðu húsnaðismála innan sveitarfélagsins og hvert skuli stefnt á komandi árum.

Árið 1998 sameinuðust öll sveitarfélög í Vestur-Húnavatnssýslu undir nafninu Húnaþing vestra. Þann 1. janúar 2012 sameinaðist Bæjarhreppur Húnaþingi vestra undir sama nafni.

Húnaþing vestra einkennist af fjörðunum þremur; Hrútafirði, Miðfirði og Húnafirði. Á milli þeirra er Heggstaðanes og Vatnsnes. Heildarstærð sveitarfélagsins er um 3.017 km².

Helstu þéttbýlisstaðir sveitarfélagsins eru Hvammstangi með 573 íbúa og Laugarbakki með 55 íbúa, en íbúar alls sveitarfélagsins í lok árs 2019 voru 1.210 og hefur íbúum fjölgað síðustu ár. Helstu atvinnuvegir sveitarfélagsins er landbúnaður, ferðaþjónusta og tengd starfsemi. Á Hvammstanga er hátt þjónustustig. Þar er grunnskóli, leikskóli, heilsugæslustöð, hjúkrunarheimili, skrifstofa sveitarfélagsins, verslun, auk annarrar þjónustu.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir ásamt greiningu úr tölfræðigrunni Hagstofunnar, Þjóðskrár ásamt lýðfræði sveitarfélagsins. Einnig er stuðst við gögn frá Húsnaðis- og mannvirkjastofnun (Íbúðalánasjóði) um tekjudreifingu og íbúðarhúsnaði í sveitarfélaginu.

Nokkrar lykiltölur fyrir Húnaþing vestra:

- | | |
|--|-------|
| • Íbúafjöldi 1. janúar 2020 | 1.211 |
| • Mannfjöldaspá (2027 miðspá) | 1.157 |
| • Fjöldi íbúða | 587 |
| • Íbúar per. íbúð | 2,1 |
| • Íbúðapörf (biðlistar) | 16 |
| • Skipulagðar lóðir, tilbúnar til úthlutunar | 32 |
| • Fjöldi íbúða í byggingu | 18 |
| • Áætluð íbúðapörf 2014-2026 samkv. aðalskipulagi 50 – 70 íbúðir | |

1 Staða húsnæðismála í Húnaþingi vestra

Hér verður farið yfir stöðu húsnæðismála í Húnaþingi vestra, framboð íbúða, fjölskyldugerð, framboð húsnæðis sem ekki er nýtt sem íbúðarhúsnæði, leiguíbúðir og íbúðir í byggingu.

1.1 Framboð íbúða

Árið 2017 var gerð var könnun um stöðu á húsnæðismarkaði í Húnaþingi vestra. Könnunin var auglýst í fréttablaði sem dreift er í öll hús í sveitarfélaginu og fólk beðið um að svara á netinu eða koma á skrifstofu sveitarfélagsins og fylla út spurningalista. Svörun var viðunandi ef tekið er tillit til þess að sambærilegt hafði ekki verið gert áður og í hluta af sveitarfélaginu var nettengingu ábótavant. Könnunin sýndi að það var mikil eftirspurn er eftir húsnæði af öllum stærðum og gerðum, þó mest minni íbúðum, bæði til kaups og leigu.

Mikil breyting hefur orðið á húsnæðisframboði sl. 4 ár, bæði til kaups og leigu. Eftirspurn eftir íbúðahúsnæði hefur aukist verulega og fá hús komið inn á markaðinn, hvort sem er á sölu eða á leigumarkaðinn. Hús sem höfðu verið lengi á sölu og þau sem komu ný á markaðinn seldust strax og skortur er á leiguhúsnæði. Á síðustu árum hefur fasteignaverð hækkað og hefur bilið milli kaupverðs og byggingarkostnaðar minnkað, en er þó enn nokkuð.

Húnaþing vestra á 49 íbúðir eða um 40 á hverja 1000 íbúa.

Í Húnaþingi vestra eru 587 íbúðir skráðar samkvæmt þjóðskrá og þar af eru einbýli í stærstum hluta eða 482 talsins (sjá töflu 1). Að meðaltali búa rúmlega tveir íbúar í hverri íbúð sem er nokkuð undir landsmeðaltali sem er 2,4 íbúar búa í hverri íbúð.

Tafla 1: Fjöldi íbúða eftir tegundum árið 2019 (Heimild: Íbúðalánasjóður)

Tegund	Fjöldi	Hlutfall
Einbýli	482	82,10%
Einbýli tengt jörð	20	3,40%
Fjölbýlishús	36	6,10%
Íbúð í atvinnuhúsnæði	11	1,90%
Parhús	8	1,40%
Raðhús og samtengd hús	13	2,20%
Tvíbýlishús	16	2,70%
Þjónustuíbúðir	1	0,20%
Samtals	587	100,00%

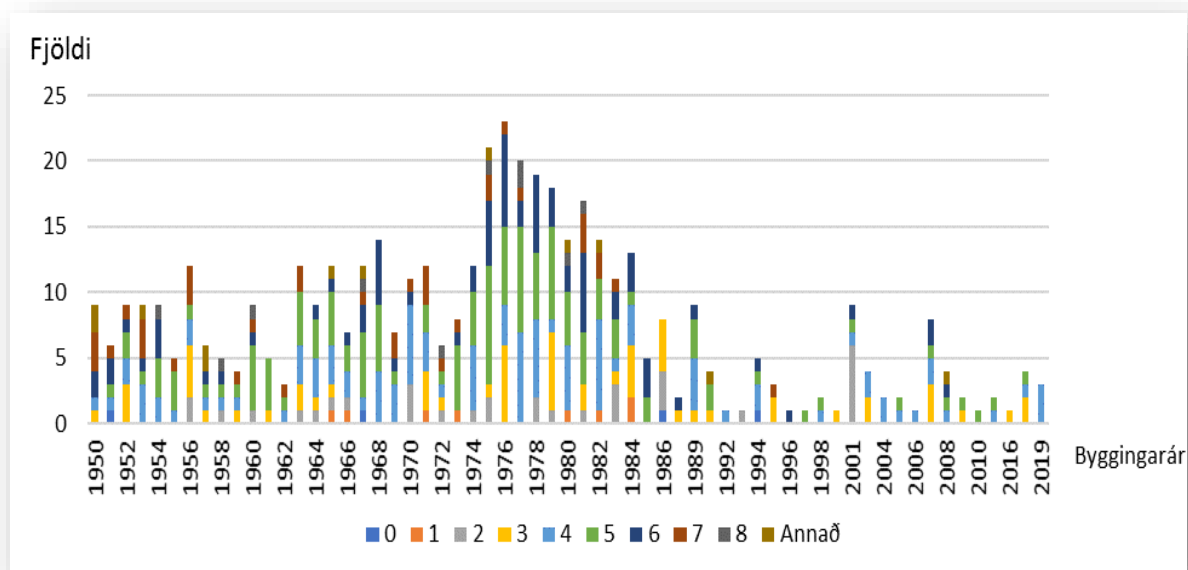
Í töflu 1 má sjá fjölda íbúða eftir gerð íbúða. Þar má sjá að um 85,5% íbúða eru einbýlishús eða einbýli tengt jörðum. Í fjölbýlishúsum búa um 6,1% íbúa og í öðrum tegundum húsnæðis búa 8,3% íbúa.

Flestar íbúðir í Húnaþingi vestra eru yfir 100 m² að stærð. Helst er skortur á minni íbúðum. Um 76% eru yfir 100 m² að stærð. Í töflu 2 má sjá fjölda íbúða eftir stærð í m².

Tafla 2: Hlutfall af fjölda eigna eftir stærð. (Heimild: Íbúðalánasjóður)

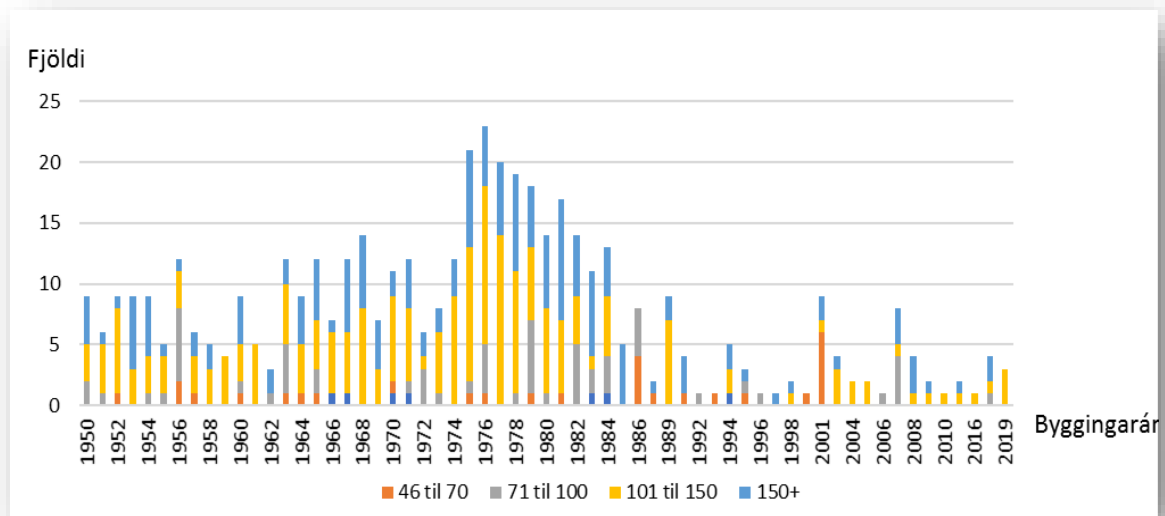
Stærðarbil m2	0 - 10	11 – 45	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	Samtals
Einbýli		6	29	56	210	181	482
Einbýli tengt jörð		2	1	3	5	9	20
Fjölbýlishús			10	18	7	1	36
Íbúð í atvinnuhúsnæði			1	1	9		11
Parhús				5	3		8
Raðhús og samtengd hús				5	8		13
Tvíbýlishús				1	11	4	16
Þjónustuíbúðir						1	1
Samtals		8	41	89	253	196	587
Hlutfall af fjölda eigna eftir stærðarbili		1,40%	7,00%	15,20%	43,10%	33,40%	

Á árunum í kringum 1980 var mikið byggt í Húnaþingi vestra og var mest af því húsnæði í stærri kantinum eins og sjá má á mynd 1.



Mynd 1: Þróun nýbygginga eftir herbergjafjölda. (Heimild Íbúðalánasjóður)

Á mynd 2 má sjá að mest af því húsnæði sem byggt var á þessum tíma var yfir 100 m² að stærð.



Mynd 2: Þróun nýbygginga eftir stærðarflokkum. (Heimild: Íbúðalánasjóður)

1.2 Fjölskyldugerð í Húnaþingi vestra

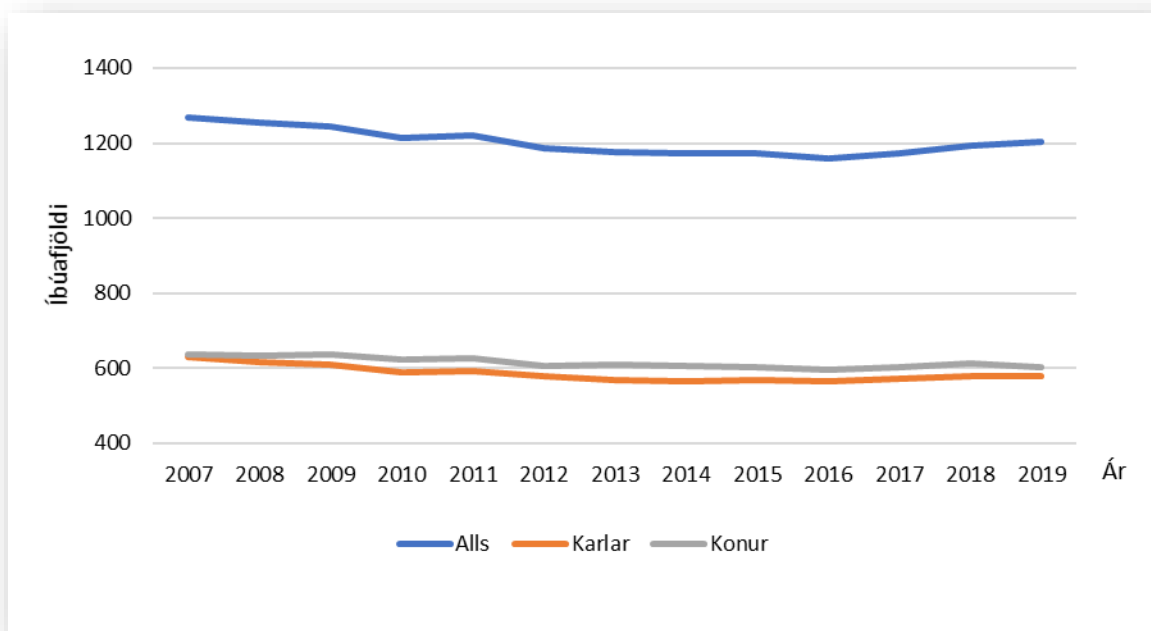
Í Húnaþingi vestra var gróskumikið samfélag á síðari hluta 20. aldar en þá var mikil rækjuveiði og vinnsla á Hvammstanga. Eftir aldamót fór að halla undan fæti í atvinnulífinu og íbúum fór að fækka. Á síðustu árum hefur orðið þó nokkur viðsnúningur og fólki fjölgað aftur. Íbúafjöldi í Húnaþingi vestra í byrjun árs 2019 voru 1.181 (1. janúar 2020 1.211). Karlar voru 579 og konur 602. Hlutfallið er því 49/51. Konur eru fleiri en karlar en það er frekar fátítt á landsbyggðinni. Íbúar með erlent ríkisfang í Húnaþingi vestra eru 121 eða um 10% af íbúum sveitarfélagsins. Til samanburðar eru íbúar með erlent ríkisfang 14% í Blönduós, 22% í Svalbarðsstrandarhreppi, 4% í Hörgársveit, 9% í Grýtubakkahreppi og 7% í Þingeyjarsveit.

Tafla 3: Mannfjöldi 2007-2019. (Heimild: Hagstofa Íslands)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alls	1267	1253	1245	1212	1222	1187	1177	1173	1171	1160	1174	1193	1210

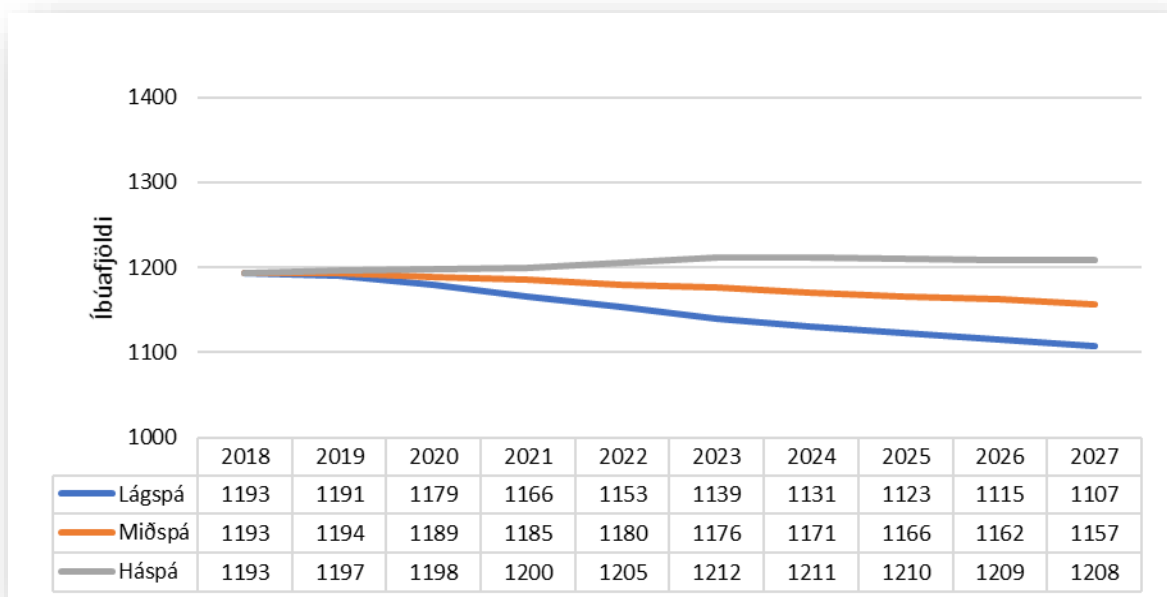
Tafla 3 sýnir að nokkur fækkun var á íbúum í Húnaþingi vestra á árunum 2007-2013 utan eins árs, 2011 þar sem var 1% fjölgun. Frá árinu 2014 hefur íbúum fjölgað og eru 1.211 1. janúar 2020.

Á mynd 3 má sjá þróun íbúafjölda í Húnaþingi vestra eftir kyni.



Mynd 3: Þróun íbúa eftir kyni.

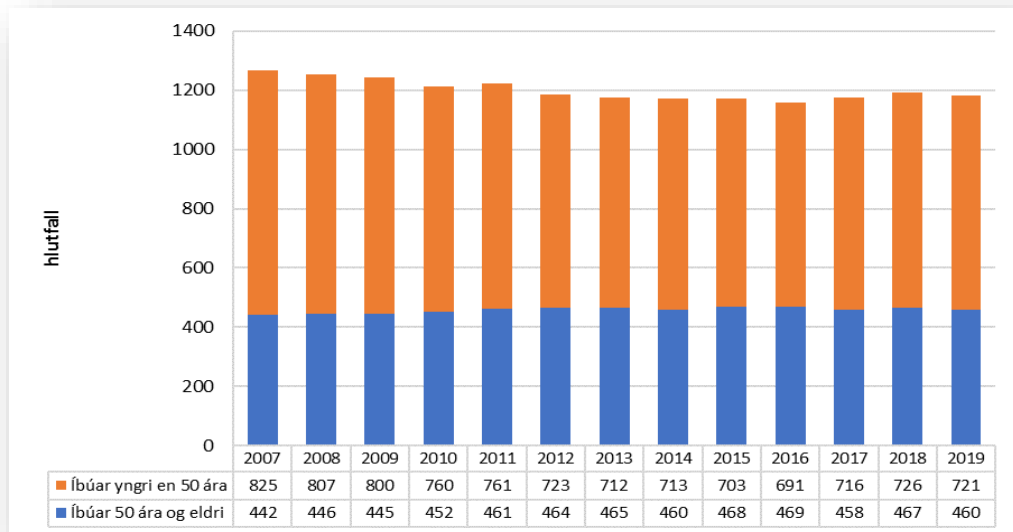
Mannfjöldaspá 2019-2027 byggir á tölum frá Hagstofu Íslands. Forsendur eru að hlutfallsleg fjölgun sé helmingi lægri en á landinu í heild.



Mynd 4: Spá um þróun íbúafjölda (Hagstofa Íslands)

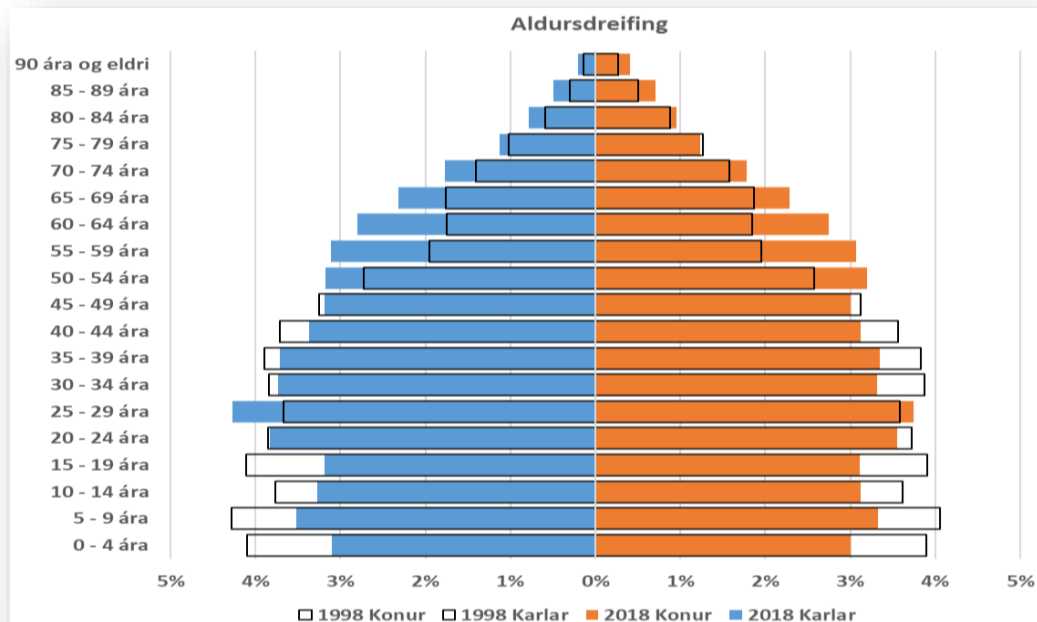
Það er mat sveitarstjórnar að spá Hagstofunnar sé varfærin og ekki að raungerast miðað við íbúafjölda Húnaþings vestra í dag. Á síðustu árum hefur orðið töluverð fjölgun íbúa og telur sveitarstjórn að sú þróun haldi áfram. Í upphafi árs 2020 eru 1.211 íbúar sem er samsvarandi við háspá Hagstofunnar fyrir árið 2024.

Á mynd 5 má sjá að íbúar Húnaþings vestra eru að eldast eins og á landinu öllu. Íbúum 50 ára og eldri hefur fjölgað úr 442 árið 2007 í 460 árið 2019.

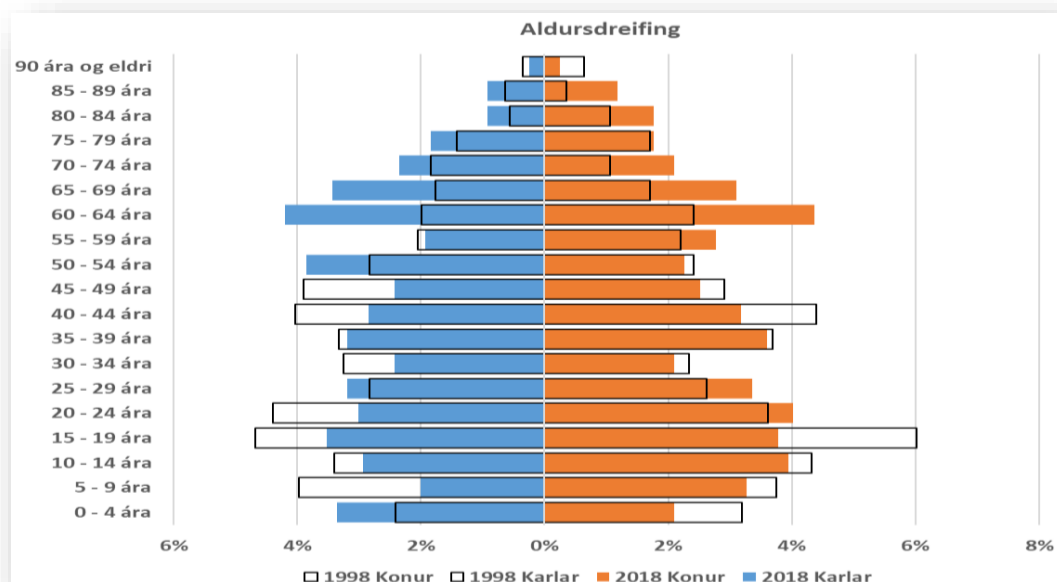


Mynd 5: Hlutfall íbúa milli tveggja aldursskeiða. (Heimild Þjóðskrá).

Á mynd 6 og 7 má sjá aldurspíramída annars vegar fyrir landið allt (mynd 6) og hins vegar í Húnaþingi vestra (mynd 7). Myndirnar sýna stöðuna árið 2018 til samanburðar við árið 1998. Sjá má að þeir sem settust að í sveitarfélaginu á árunum í kringum 1980 eru nú komnir á efri ár.



Mynd 6: Aldurspíramídi allt landið árið 2018 borið saman við 1998. (Heimild Þjóðskrá Íslands)



Mynd 7: Aldurspíramídi fyrir Húnaþingi vestra árið 2018 borið saman við árið 1998. (Heimild Þjóðskrá Íslands)

Tafla 4: Fjölskyldugerð íbúa í ársbyrjun 2019. (Heimild: Hagstofa Íslands)

Fjölskyldugerðir og fjöldi*	Einstaklingar	Pör án barna	Pör með börnum	Einstæðir foreldrar	Samtals
Kjarnafjölskyldur alls	404	151	101	32	688
Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum	404	302	391	84	1181
Fjöldi í fjölskyldu	1,0	2,0	3,9	2,6	1,7

*Tölur miðast við 1. janúar 2019 - Heimild Hagstofa Íslands

Um 33% íbúa Húnaþings vestra búa í hefðbundinni kjarnafjölskyldu þ.e hjón eða par með börn og um 7% er í fjölskyldu með einu foreldri.

1.3 Framboð af húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði

Í sveitarfélaginu eru ekki allar íbúðir nýttar sem íbúðarhúsnæði fyrir fólk með lögheimili í sveitarfélaginu. Níu íbúðir eru með leyfi til útleigu í skammtímaleigu. Það getur haft áhrif tímabundið þegar skortur er á íbúðarhúsnæði. Í þeim íbúðum sem ekki er föst búseta og enginn skráður með lögheimili skila útsvarstekjur sér ekki til sveitarfélagsins. Nýting sumar- og frístundahúsa er með ýmsum hætti, bæði til útleigu og nýtt af eigendum, oft allt árið. Húnaþing vestra er sá lögaðili sem á flestar íbúðir í sveitarfélaginu eða 49 eignir.

Ef skoðað er hvar eigendur íbúðarhúsnæðis í Húnaþingi vestra eru með skráð lögheimili kemur í ljós að einstaklingar með lögheimili í sveitarfélaginu eiga um 67% íbúða í Húnaþingi vestra. Lögaðilar með lögheimili í Húnaþingi vestra eiga um 12% íbúðarhúsnæðis. Einstaklingar búsettir á höfuðborgarsvæðinu eiga um 11% íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu og lögaðilar á höfuðborgarsvæðinu um 5% íbúðarhúsnæðis.

Tafla 5: Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis. (Heimild: Þjóðskrá Íslands)

Einstaklingur				Lögaðili		
Annað lögheimili*	Lögheimili á höfuðborgarsvæðinu	Lögheimili á landsbyggðinni	Lögheimili í sama sveitarfélagi	Lögheimili á höfuðborgarsvæðinu	Lögheimili á landsbyggðinni	Lögheimili í sama sveitarfélagi
2%	11%	3%	67%	5%	0%	12%

1.4 Búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir

Engar búseturéttaríbúðir eru í sveitarfélaginu né námsmannaíbúðir.

Í maí 2019 var stofnað leigufélag í Húnaþingi vestra, sem fékk nafnið Bústaður hses. Markmið með stofnun félagsins er að bæta úr brýnni þörf á fjölgun almennra leiguíbúða í Húnaþingi vestra og um leið bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga sem eru undir tekju- og eignarmörkum. Leigufélagið fékk stofnframlag frá Íbúðalánasjóði til að byggja sex raðhúsaíbúðir, sú fyrsta fór í leigu um miðjan desember 2019 og fimm íbúðir koma í leigu í janúar og febrúar 2020. Íbúðirnar voru auglýstar til útleigu í lok nóvember og bárust 16 umsóknir um þessar sex íbúðir. Því má ætla að a.m.k. 10 aðilar séu að bíða eftir íbúðum sem falla undir skilgreininguna á almennum leiguíbúðum. Áætla má að um 25 íbúðir til viðbótar séu á almennum leigumarkaði í eigu einstaklinga.

Í lok árs 2019 átti Húnaþing vestra 49 íbúðir í sveitarfélaginu. Af þessum 49 íbúðum eru á Hvammstanga 18 litlar íbúðir sérbyggðar fyrir aldraða auk fjögurra stærri íbúða á Laugarbakka. Á Hvammstanga eru

fimm íbúðir í kjarna af þjónustuíbúðum fyrir fatlaða einstaklinga. Undir félagslegt húsnæði falla 13 og almennar íbúðir eru níu. Íbúðalánasjóður á eina eign í sveitarfélaginu sem er í almennri útleigu.

Tafla 6: Tegund leiguhúsnæðis í eigu Húnaþings vestra (Heimild Húnaþing vestra)

	Fjöldi	Biðlisti	Hlutfall	Stærð í fm
Íbúðir fyrir fatlaða	5		10%	26 - 63
Íbúðir fyrir aldrða	22	4	45%	44 - 90
Félagslegt húsnæði	13	8	27%	58 - 137
Almennar íbúðir	9	4	18%	84 - 179
	49			

1.5 Íbúðir í byggingu

Í Húnaþingi vestra hefur nokkuð verið byggt á síðustu árum. Nú eru 18 íbúðir/einbýlishús í byggingu í Húnaþingi vestra.

Tafla 7: Íbúðir í byggingu. (Byggingarfulltrúi Húnaþings vestra, desember 2019)

	BYGGINGARSTIG	FJÖLDI ÍBÚÐA
1	Byggingarleyfi útgefið	0
2	Undirstöður fullgerðar	4
3	Burðarvirki fullgert	0
4	Fokhelt hús	11
5	Tilbúið undir tréverk	3
6	Fullgert án lóðafrágangs	0

Í töflu 7 má sjá á hvaða byggingarstigi íbúðir í byggingu eru á. Einbýlishúsin sem eru í byggingu eru öll í eigu einstaklinga, þar eru sex íbúðir á bilinu 110-140 fm. annars vegar og hins vegar þrjár íbúðir á bilinu 140-200 fm. Verktakar/fyrirtæki eru að byggja raðhús með sex 93 fm. íbúðum og parhús með tveimur 49 fm. íbúðum, sem standast kröfur til íbúðarhúsnæðis en eru hugsaðar fyrir ferðaþjónustu. Gert er ráð fyrir að þrettán íbúðir verði tilbúnar 2020, fjórar 2021 og ein 2022.

2 Skipulagsmál í Húnaþingi vestra.

Núverandi aðalskipulag Húnaþings vestra var samþykkt árið 2014 og gildir út árið 2026. Aðalskipulagið er að finna á heimasíðu sveitarfélagsins <https://www.hunathing.is/is/thjonusta/skipulags-og-byggingarmal/adalskipulag>.

2.1 Skipulagsmál sveitarfélagsins

Gildandi aðalskipulag gildir út árið 2026. Á næstu árum þarf að fara í endurskoðun á því þar sem miklar breytingar hafa orðið á samfélaginu frá samþykkt skipulagsins. Í aðalskipulaginu kemur fram að markmið sé að uppbygging íbúðarsvæða verði á hagkvæman hátt og nýti sem best þær grunnstoðir og þjónustukerfi sem fyrir eru. Stuðlað verði að góðum tengslum við miðlæg þjónustu- og útivistarsvæði.

Í aðalskipulagi Húnaþings vestra eru skilgreind tvö þéttbýli, annars vegar á Hvammstanga og hins vegar á Laugarbakka. Í þessum kjörnum eru skilgreind svæði fyrir íbúðabyggð u.þ.b. 50 ha að stærð. Þar kemur einnig fram fjöldi óbyggðra lóða. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að íbúðapörf í sveitarfélaginu út gildistíma aðalskipulagsins séu 50-70 íbúðir.

Í sveitarfélaginu hefur jafnt og þétt verið unnið að deiliskipulagi en ljóst er að þeirri vinnu er hvergi nærri lokið. Enn eru nokkur svæði á Hvammstanga sem eftir er að deiliskipuleggja, s.s. byggðina sunnan Syðri-Hvammsár, auk svæðis norðan Syðri-Hvammsár neðan við Hvammstangabraut og að Túnahverfi. Eftir er að deiliskipuleggja Laugarbakka og einnig er orðið aðkallandi að klára deiliskipulag á Borðeyri. Unnið var að deiliskipulagi á Borðeyri fyrir um 10 árum en það var ekki klárað, því er í gildi deiliskipulag frá árinu 1998 sem er ekki að öllu leyti í samræmi við aðalskipulag. Eignarhald ríkisins á landi á Borðeyri hefur reynst þröskuldur. Umsókn um verndarsvæði í byggð fyrir hluta Borðeyrar hefur fengið samþykki ráðherra.

Leiðarljós í aðalskipulagi Húnaþings vestra 2014-2026 segir meðal annars:

Skipulagið skal stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða.

Meginmarkmið í aðalskipulagi eru að:

- Stefnt verði að því að bjóða íbúum góð lífsskilyrði og laða að fólk til búsetu.
- Möguleikar á fjölbreyttu atvinnulífi verði auknir bæði í framleiðslu og þjónustu.
- Boðið verði upp á þjónustu, útivist og afþreyingu sem stuðli að eflingu svæðisins og alls landsins.
- Húnaþing vestra verði eftirsóttur áfanga- og dvalarstaður fyrir ferðamenn jafnt innlenda sem erlenda.

2.2 Staða á innviðum

Innviðir í Húnaþingi vestra hafa verið að styrkjast á síðustu árum. Íþróttastaða er vel upp byggð og á árinu 2019 var tekin í notkun viðbygging við íþróttamiðstöð sem bætti aðstöðuna mjög. Við íþróttamiðstöðina er 25 m. sundlaug, þrír heitir pottar og vatnsrennibraut. Leikskólinn er staðsettur stutt frá grunnskólanum og ekki er gert ráð fyrir að stækka hann á næstu árum. Árið 2020 verður byrjað að byggja við grunnskólann þar sem húsnæði skólans er of lítið. Í nýju skólabyggingunni er gert ráð fyrir Tónlistarskóla Húnaþings vestra. Áætlað er að taka nýju bygginguna í notkun árið 2022 og þá verður allt skólastarf komið undir sama þak. Nýtt deiliskipulag fyrir skólasvæði grunnskóla og leikskóla tók gildi 2019 og verður skólasvæðið endurgert.

2.3 Lóðaframboð

Sveitarstjórn Húnaþings vestra samþykkti á fundi sínum þann 29. ágúst 2016 að nýta tímabundið heimild til niðurfellingar gatnagerðargjalda. Heimildin var framlengd fyrir árin 2017 og 2019 og rann sú samþykkt út 30. september 2019. Sveitarstjórn samþykkti á fundi sínum 13. febrúar að framlengja heimild út árið 2020.

Afslættir af gatnagerðagjöldum hafa haft merkjanleg áhrif á vilja einstaklinga til framkvæmda. Í upphafi náði afslátturinn til allt að 20 íbúðarhúsalóða á Hvammstanga og Laugarbakka við götur sem þegar voru tilbúnar og allar nauðsynlegar tengingar fyrir hendi. Lóðirnar eru bæði fyrir einbýlishús og parhús. Á sjö af þessum lóðum eru einbýlishús í byggingu og hefur nokkrum lóðum til viðbótar verið úthlutað. Á sama tíma hófst eftirspurn eftir lóðum við Lindarveg á Hvammstanga og var þar farið í gatnagerð og eru nú í byggingu þar tvö einbýlishús, raðhús með sex íbúðum og frístundahús. Að auki hefur þar verið úthlutað sjö öðrum lóðum fyrir 11 íbúðir og frístundahúsalóðum.

Annað lóðaframboð er talsvert á skipulögðum svæðum á Hvammstanga sem ekki eru tilbúin til úthlutunar, s.s við Ártún og Sætún þar eru skipulagðar 32 íbúðahúsalóðir fyrir par- eða einbýlishús. Einnig eru skipulagðar 13 lóðir við Norðurbraut og Hjallaveg fyrir einbýlishús og fjölbýlishús. Við Norðurbraut á Hvammstanga eru þrjár skipulagðar lóðir fyrir verslun og þjónustu og við Búland og Hafnarbraut eru samtals ellefu skipulagðar atvinnulóðir.

Tafla 8: Skipulagar lóðir til úthlutunar

Skipulagðar lóðir, tilbúnar til úthlutunar	
Einbýlishús	15
Parhús	1
Fjölbýlishús	2
Atvinnustarfsemi	14
Alls:	32

2.4 Lóðaverð í Húnaþingi vestra

Í Húnaþingi vestra er ekki gjaldtaka fyrir lóðir en á heimasíðu sveitarfélagsins, hunathing.is, má m.a. finna eftirtaldar samþykktir og reglugerðir um önnur gjöld sem tengjast lóðaúthlutunum:

- Samþykkt um gatnagerðargjald, ásamt byggingarleyfis- og þjónustugjöldum.
- Samþykkt um fráveitu í Húnaþingi vestra.
- Reglugerð fyrir Hitaveitu Húnaþings vestra

2.5 Þétting byggðar

Aðalskipulag Húnaþings vestra gerir ráð fyrir að aukin íbúðauppbýgging verði bæði í formi þéttingar byggðar og í nýjum hverfum. Við endurskoðun aðalskipulags verður horft til svæða innan byggðra hverfa og þau metin með tilliti til þéttingar byggðar.

Í dag er verið að undirbúa að byggja við Grunnskóla Húnaþings vestra til að mæta rýmisþörf sem verið hefur til staðar síðan allt skólastarf var flutt á Hvammstanga og þeirri fjölgun íbúa sem reiknað er með að verði á næstu árum. Verkið verður boðið út í áföngum og fyrsti áfangi boðinn út í febrúar 2020. Um er að ræða 1.200 m² hús sem áætlað er að verði tilbúið til notkunar árið 2022. Áætlaður kostnaður eru 600-700 milljónir kr. Gert er ráð fyrir að Tónlistarskóli Húnaþings vestra flytjist í nýbygginguna og verður núverandi húsnæði tónlistarskólans selt á árinu 2022.

3 Þarfagreining í Húnaþingi vestra

3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun

Hvammstangi er þjónustukjarni Húnaþings vestra. Helstu atvinnuvegir í sveitarfélaginu er landbúnaður og þjónusta. Ferðaþjónusta hefur vaxið síðustu árin með margvíslegum afleiddum störfum sem skapar fjölbreyttara atvinnulíf og laðar að fleira fólki. Fjöldi lítilla fyrirtækja í þjónustu og iðnaði er hlutfallslega mikill miðað við íbúafjölda og er Húnaþingi vestra mikilvægur. Fáir vinnustaðir telja fleiri en 20 manns ef sveitarfélagið sjálft er undanskilið. Fjölbreytt atvinnulíf stuðlar að jákvæðri íbúaþróun.

Á Hvammstanga er m.a. sláturhús, verslun, ýmiskonar iðnaður, heilsugæslustöð, hjúkrunarheimili og síðast en ekki síst er Fæðingarorlofssjóður staðsettur á Hvammstanga. Mikið er af sjálfstætt starfandi verktökum í sveitarfélaginu enda ýmiskonar þjónusta stór þáttur í atvinnustarfsemi á svæðinu. Einn bátur er gerður út frá Hvammstanga ásamt því að rækjuvinnsla er rekin hluta úr ári.

Ferðaþjónusta hefur eflst mikið í sveitarfélaginu má þar nefna selaskoðun, Borgarvirki, Hvítserkur og Kolugljúfur sem hafa mikið aðdráttarafl. Fjölbreytt gistirými er að finna í sveitarfélaginu og hægt er að taka á móti stórum sem smáum hópum.

Sveitarfélagið er langt komið í ljósleiðaravæðingu sem gefur fjölmörg tækifæri til fjölbreyttrar atvinnustarfssemi. Einnig er búið að leggja hitaveitu víða um sveitarfélagið sem veitir meðal annars tækifæri til aukinnar fjölbreytni í atvinnustarfsemi.

Skortur er á íbúðarhúsnæði sem og skrifstofusetri í Húnaþingi vestra. Hefur það meðal annars áhrif á ráðningu utanaðkomandi starfsfólks, atvinnuuppbyggingu og þróun samfélagsins.

3.2 Skilgreining hópa

Samkvæmt aðalskipulagi er áhersla Húnaþings vestra að tryggja framboð lóða fyrir einstaklinga og til byggingu leiguhúsnæðis fyrir ólíkar þarfir. Líta þarf til ólíkra hópa þegar tekin er ákvörðun um hvernig húsnæði er þörf á í sveitarfélaginu.

Tafla 9: Einstaklingar undir tekju- og eignamörkum. (Heimild: Íbúðalánasjóður)

Sveitarfélag	Fjöldi undir tekju- og eignamörkum	Fjöldi samtals - skv. gögnum RSK	Hlutfall undir tekju- og eignamörkum
Húnaþingi vestra	442	858	51,50%
Norðurland vestra	1.959	4.553	43,00%
Landið í heild	88.606	219.459	40,40%

Tafla 9 sýnir að í Húnaþingi vestra eru 51,5% einstaklinga undir tekju og eignamörkum og er það hærra hlutfall en á Norðurlandi vestra og um 11% hærra hlutfall en á landsvísi.

Í ljósi þess að í sveitarfélaginu eru rúmlega 51% íbúa undir tekju og eignamörkum er rétt að líta á fjöldi einstaklinga sem fengið hafa greiddar örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins frá árinu 2014- 2018 í sveitarfélaginu, fjöldi í desember 2018 er áætlaður m.v. stöðu í júlí 2018.

Tafla 10: Einstaklingar sem fengu greiddar örorkubætur í júní og desember á árunum 2014-2018

Ár	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
Mánuður	Júní	Júní	Júní	júní	Júní	Desember	Desember	Desember	Desember	Desember
Örorkulífeyrir	62	61	60	61	66	62	63	58	66	62

Tafla 10 sýnir fjölda einstaklinga sem fengið hafa greiddar örorkubætur á árunum 2014-2018. Mest fengu 66 einstaklingar greiddar örorkubætur og þegar fæstir fengu greitt voru það 58 einstaklingar. Í desember 2018 fengu 62 einstaklingar í Húnaþingi vestra greiddar örorkubætur. Af þessum tölum má leiða líkum að því að fjöldi öryrkja verði nokkuð svipaður á næstu árum.

Tafla 11: Húsnæðisbætur í nóvember 2019. (Heimild: Íbúðalánasjóður)

Sveitarfélag	Fjöldi umsókna	Heildarfjárhæð greiddra bóta	Heildarleigufjárhæð
Húnaþing vestra	52	1.657.021	4.130.470

Íbúðalánasjóður afgreiðir umsóknir um húsnæðisbætur. Tafla 11 sýnir fjölda umsókna um húsnæðisbætur í Húnaþingi vestra í ágúst 2019. Fjöldi umsókna um húsnæðisbætur voru 52. Heildarfjárhæð greiddra húsnæðisbóta var rúmlega 1.6 millj. kr.

Á heimasíðu Húnaþings vestra eru birtar reglur um afslátt af fasteignaskatti til tekjulágra elli- og örorkulífeyrisþega vegna íbúðarhúsnæðis þeirra til eigin nota og fyrir þá sem eiga lögheimili í Húnaþingi vestra.

Öldruðum í sveitarfélaginu fer fjölgandi og því er mikilvægt að skoða þörf fyrir frekari uppbyggingu á íbúðum fyrir eldri borgara á næstu árum. Nú eru um sjö aðilar á biðlista eftir íbúðum fyrir eldri borgara.

Nokkur ásókn er eftir félagslegu húsnæði í sveitarfélaginu. Nú eru um sjö aðilar á biðlista eftir félagslegu húsnæði.

Búsetuúrræði fyrir fatlaða falla að hluta til undir félagslegt húsnæði. Í sveitarfélaginu er búsetukjarni fyrir fatlaða þar sem eru fimm íbúðir með sólarhringsþjónustu sem nú falla undir samstarfssamning um málefni fatlaðra á Norðurlandi vestra.

3.3 Áætluð húsnæðisþörf

Á síðustu árum hefur verið fjölgun í sveitarfélaginu og sveitarstjórn reiknar með að svipuð þróun verði á næstu árum. Markmið sveitarfélagsins til framtíðar er að tryggja að nægt lóðaframboð sé til staðar.

Áætluð húsnæðisþörf kemur fram í aðalskipulagi Húnaþings vestra og gert er ráð fyrir að þörfin á árunum 2014-2026 séu 50 – 70 íbúðir.

Frá 1. janúar 2017-1. janúar 2019 var fjölgunin 0,6% og gera má ráð fyrir að hún verði svipuð næstu ár nema ef til koma ný atvinnutækifæri t.d. með flutningi fleiri opinberra starfa á landsbyggðina sem er stefna ríkisstjórnarinnar.

4 Markmið og aðgerðaráætlun Húnaþings vestra

Markmið og hlutverk húsnæðisáætlunar Húnaþings vestra er að vera farvegur til að koma jafnvægi á húsnæðismarkaðinn og tryggja stöðuleika og öryggi í húsnæðismálum íbúa Húnaþings vestra. Til að ná þessu markmiði er mikilvægt að:

- Húnaþing vestra leitast við að tryggja húsnæðisöryggi íbúa óháð efnahag og aldursamsetningu
- Húnaþing vestra mun tryggja nægt framboð lóða fyrir ólíkar húsagerðir. Í dag eru tilbúnar lóðir við frágengnar götur og verður áhersla á að byggja þar sem innviðir eru þegar til staðar
- Í Húnaþingi vestra eru ekki fyrirliggjandi reglur um veitingu stofnframlaga í samræmi við lög nr. 52/2016. Sveitarfélagið hefur veitt stofnframlag í formi niðurfellingu gatnagerðagjalda og frágangi á lóðum. Nú er í gildi afsláttur af gatnagerðagjöldum á lóðum við tilbúnar götur. Ekki er gert ráð fyrir að falli til kostnaður vegna þessa
- Í Húnaþingi vestra er ekki gjaldtaka vegna byggingarlóða. Samþykktir og reglugerðir um önnur gjöld er að finna á heimasíðu sveitarfélagsins
- Á árinu 2020 hyggst Húnaþing vestra framkvæma könnun á húsnæðisþörf meðal eldri borgara
- Samþykktar hafa verið reglur um sérstakan húsnæðisstuðning til leigjenda í sveitarfélaginu í samræmi við 45. gr. laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Áætlaður kostnaður 2020 vegna þessa er 1 m. kr. Reglurnar er að finna inn á hunathing.is
- Kostnaður sem til fellur vegna gatnagerðar við nýja götu, Lindarveg, á árinu 2020 eru kr. 28,8 millj.
- Gert er ráð fyrir að kostnaður falli til vegna deiluskipulagsvinnu í fjárhagsáætlun fyrir árið 2020 eru kr. 3. millj.

5 Heimildir

Byggingarfulltrúi Húnaþings vestra (2019). Samantekt um úthlutun lóða og byggingarleyfa í Húnaþingi vestra.

Hagstofa Íslands (2019). Kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð 2007-2018.

Hagstofa Íslands (2019). Mannfjöldi eftir kyni, aldri, þéttbýlisstöðum og sveitarfélögum.

Hagstofa Íslands (2019). Mannfjöldaspá 2019-2027.

Heimasíða Húnaþings vestra, hunathing.is (2019). Samþykktir og reglur um gatnagerðargjöld, fráveitu, hitaveitu o.fl.

Húnaþing vestra. Aðalskipulag Húnaþings vestra, 2014-2026.

Húnaþing vestra (2019). Sveitarstjórn Húnaþings vestra og sveitarstjóri. Áætluð húsnæðisþörf, markmið og aðgerðaráætlun.

Íbúðalánasjóður (2019). Húnaþing vestra – yfirlit íbúðahúsnæðis o.fl.

Vinnumálastofnun (2019). vinnumalastofnun.is.

Þjóðskrá Íslands (2019). Lögheimili eigenda íbúðahúsnæðis.