



Grímsnes- og Grafningshreppur

Húsnæðisáætlun 2019-2027

Mars 2019

þekkingarleit -ar kvk

1 að afla, þetta, það að

vilja v

að f

þekking

fróðleiksás

árangur árangur

húðustaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur • anek > árangur

þóttum 2 / árferði virðing

það að meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njó

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u ed

for|skot HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi

for fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fyr

for tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1

forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



19119

S:\2019\19119\v\Greinagerð\Útgefin\190329_19119_GrímogGraf.docx

Mars 2018

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	27.2.2019	HTT/SBO	SBO	SBO
2	19.3.2019	HTT/SBO	Verkkaupi	SBO
3	29.3.2019	HTT/SBO	Verkkaupi	SBO

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun – Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	6
2.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	6
2.2.2	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	7
2.3	Húsnæðismál	8
2.3.1	<i>Húsnæðisstofn</i>	8
2.3.2	<i>Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsnæði</i>	10
2.3.3	<i>Fasteignamarkaður</i>	10
2.3.4	<i>Byggingarkostnaður</i>	10
2.3.5	<i>Leigumarkaður</i>	10
2.4	Efnahagur	11
2.4.1	<i>Atvinnuástand</i>	11
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	11
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	12
2.5.1	<i>Samfélag</i>	12
2.5.2	<i>Stofnframlög</i>	12
3	Húsnæðisþörf	13
3.1	Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðisþörf	13
3.2	Útfærsla húsnæðisparfar	13
4	Heimildir	15
4.1	Ritaðar heimildir	15

1 Húsnæðisáætlun – Samantekt

Gera má ráð fyrir að íbúum í Grímsnes- og Grafningshreppi fjölgi líklega um að minnsta kosti 55 manns á næstu átta árum. Þessi íbúaspá er varfærin og gerir ráð fyrir mögulega hægari íbúafjölgun á síðari hluta tímabilsins. Til að mæta fjölgun um 55 íbúa er áætlað að byggja þurfi um 21 íbúð. Ef íbúafjölgunin helst í kringum 2% á ári til næstu 8 ára mun íbúum fjölga um kringum 80 manns til ársins 2027 og þörf verða fyrir allt að 31 íbúð. Fylgjast þarf vel með og huga að þörf fyrir félagslegt húsnæði og búsetuúrræði fyrir fatlað fólk og eldri borgara.

	2019-2027
Fjölgun íbúa	55
Íbúðaðþörf alls	21
Leiguíbúðir	1-5
Búsetuúrræði	0

Í ársbyrjun 2019 eru í sveitarfélaginu í uppbyggingu 13 íbúðarhús með samtals 16 íbúðum. Þar af eru níu þeirra fókheld eða tilbúin til innréttingar (byggingarstig 4-5). Fjögur verkefnanna eru með útgefið byggingarleyfi (byggingarstig 1) en framkvæmdir ekki hafnar. Um helmingur þessara húsa er að byggjast upp á Borg.

Sveitarfélagið hefur á síðustu 18 mánuðum úthlutað tveimur lóðum á Borg undir einbýlishús og einni lóð fyrir raðhús með þremur íbúðum.

Fylgja þarf eftir skipulagsskilmálum um frístundabyggð til að búseta utan þjónustusvæðis sveitarfélagsins grafi ekki undan grundvelli þjónustu þar sem búseta er heimil.

2 Forsendur**2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir****2.1.1 Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019**

Í gildi er sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019. Í greiningu sóknaráætlunarinnar kemur fram að styrkleikar svæðisins birtist m.a. í stöðugleika í búsetu, menningu og félagslegu umhverfi. Víðtækt þjónustuframboð er á Suðurlandi m.a. á sviði heilbrigðisþjónustu, verslunar, veitinga- og gistipjónustu. Hlutfall landbúnaðarframleiðslu af landsframleiðslu er hátt og jafnframt þekkingarstig í matvælaíðnaði. Vegasamgöngur eru almennt góðar á Suðurlandi og á það sérstaklega við um samgöngur til höfuðborgarsvæðisins.

Menntun er talin vera einn af veikleikum svæðisins. Á svæðinu er hlutfall einstaklinga með framhaldsmenntun um 63% sem er nokkuð lægra en landsmeðaltal. Áhersla er lögð á að hækka menntunarstig með auknu aðgengi að menntun og fjölgun þekkingarstarfa og annarra atvinnutækifæra fyrir menntað fólki.

Leiðarljós sóknaráætlunar lúta að því að byggja upp fjölskylduvænt samfélag og auka fjölbreytni í menningu, mannlífi, menntun og atvinnu. Í framtíðarsýn til 2025 eru væntingar um stöðugan fasteignamarkað, þar sem framboð er gott og búsetuúrræði mörg. Jafnframt að markaðsverð verði nærri byggingarkostnaði og fasteignamarkaðurinn almennt virkur. Áhersla er á að nýta orku og landgæði til að skapa grundvöll fyrir smá og meðalstór fyrirtæki sem selja sérhæfðar afurðir fyrir hátt verð á alþjóðlegan markað.¹

2.1.2 Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020

Aðalskipulag var samþykkt í sveitarstjórn í ágúst 2009 og staðfest af Skipulagsstofnun í október sama ár.

Framtíðarsýn skipulagsins er að Grímsnes- og Grafningshreppur verði eftirsóknarvert svæði til búsetu, atvinnu, frístundaiðju og útivistar. Fjölbreytni búsetukosta í sveit og þéttbýli verði einkenni og styrkur svæðisins. Þróun nýrrar byggðar verði í sátt við landnotkun og náttúru á aðliggjandi svæðum.

Íbúar í Grímsnes- og Grafningshreppi voru 442 talsins þann 1. janúar 2009 og þá voru 191 íbúðir skráðar í sveitarfélaginu. Aðalskipulagið leggur áherslu á að geta tekið við miklum vexti og setur fram spá um 2,5-6% fjölgun íbúa á ári, sbr. töfluna fyrir neðan.

Íbúaspá aðalskipulags	Fjöldun íbúa til 2020	Íbúðapörf á ári
Lágspá – 2,5%	88	4
Miðspá – 4,5%	238	8
Háspá - 6%	388	12

Borg er skilgreindur í aðalskipulagi sem megin þéttbýliskjarni sveitarfélagsins og höfuðstaður og lögð áhersla á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Borg, í grennd við þjónustustofnanir sveitarfélagsins. Einnig eru Sólheimar skilgreint þéttbýli en þar eru íbúar um 100 talsins. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að á nýjum íbúðasvæðum myndu rúmast um 100 íbúðir til viðbótar.

Í aðalskipulaginu var vikið frá stefnu eldra aðalskipulags og fellt út ákvæði um hámarksfjölda íbúðarhúsa á bújörðum, þ.e. stakra íbúðarhúsa á bújörðum án tengsla við

¹ (Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, 2015)

búrekstur. Markmið stefnubreytingarinnar var að opna á fjölbreyttari form íbúðabyggðar utan þéttbýliskjarna.

Tafla 1: Íbúðarsvæði í aðalskipulagi Grímsnes og Grafnings 2008-2020					
Tilvísun	Heiti	Gerð*	Stærð (ha)	Þéttleiki (íb/ha)	Hæðir húsa
Íb1	Borg - Svæði 1	A	9	6 íb/ha	1-2
Íb2	Borg - Svæði 2 (i einkaeigu að hluta)	A	25	5 íb/ha	1-2
Í3b/A1	Borg - Svæði 3 (blandað)	A	3	2 íb/ha	1-2
Íb4	Borg - Svæði 4 (i einkaeigu)	A	25	5 íb/ha	1-2
Íb11	Ásborg – Ásgarður	B	28	1,5 íb/ha	1-2
Íb5a	Sólheimar – núverandi svæði (22 lóðir)	A	2,50	9 íb/ha	1-2
Íb5b	Sólheimar – nýtt svæði að hluta	A	14,50	3 íb/ha	1-2
Íb6	Sogsfossar (starfsmannaíbúðir)	B	8	stakar lóðir, fullbyggt	1-2
Íb7/V6	Nesjavellir (starfsmannaíbúðir)	B	2	stakar lóðir, fullbyggt	1-2
Íb8	Ölfusvatn (starfsmannaíbúðir)	B	3	stakar lóðir, fullbyggt	1-2
Íb9	Miðengi (i einkaeigu)	B	3	3-4 íb/ha	1-2
Íb10	Efri-Brú (i einkaeigu)	B	5	2 íb/ha	1-2
	alls:		128		

* Gerð íbúðarbyggðar: A. Íbúðarsvæði í þéttbýli; B. Íbúðarsvæði utan þéttbýlis; C. Smábýlabyggðir eða dreifbyggð íbúðarsvæði

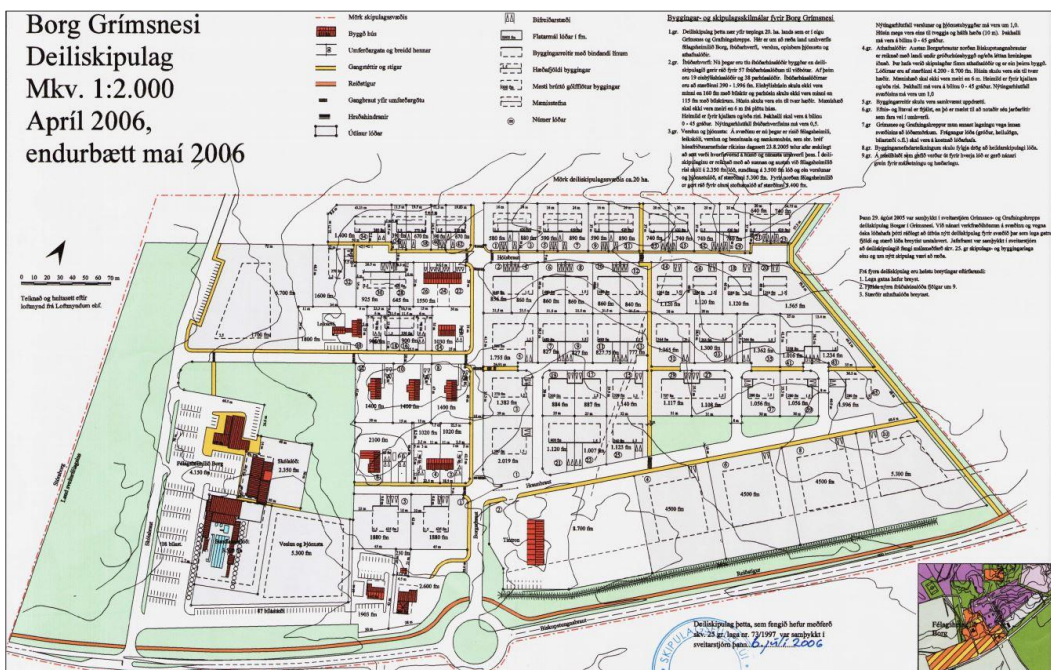
Mynd 2-1 Skilgreind íbúðarsvæði í Aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps

Aðalskipulagið gerði ráð fyrir að frístundahúsum haldi áfram að fjölga álfka hratt og árin 2004-2008 - um rúmlega 100 á ári yfir skipulagstímabilið, samtals 1.200-1.400 ný frístundahús yfir skipulagstímabilið. Uppbyggingin frá árinu 2008 til 2017 var að meðaltali 42 ný frístundahús á ári og árið 2017 voru 2.832 skráð frístundahús í sveitarfélaginu.

2.1.3

Deiliskipulag

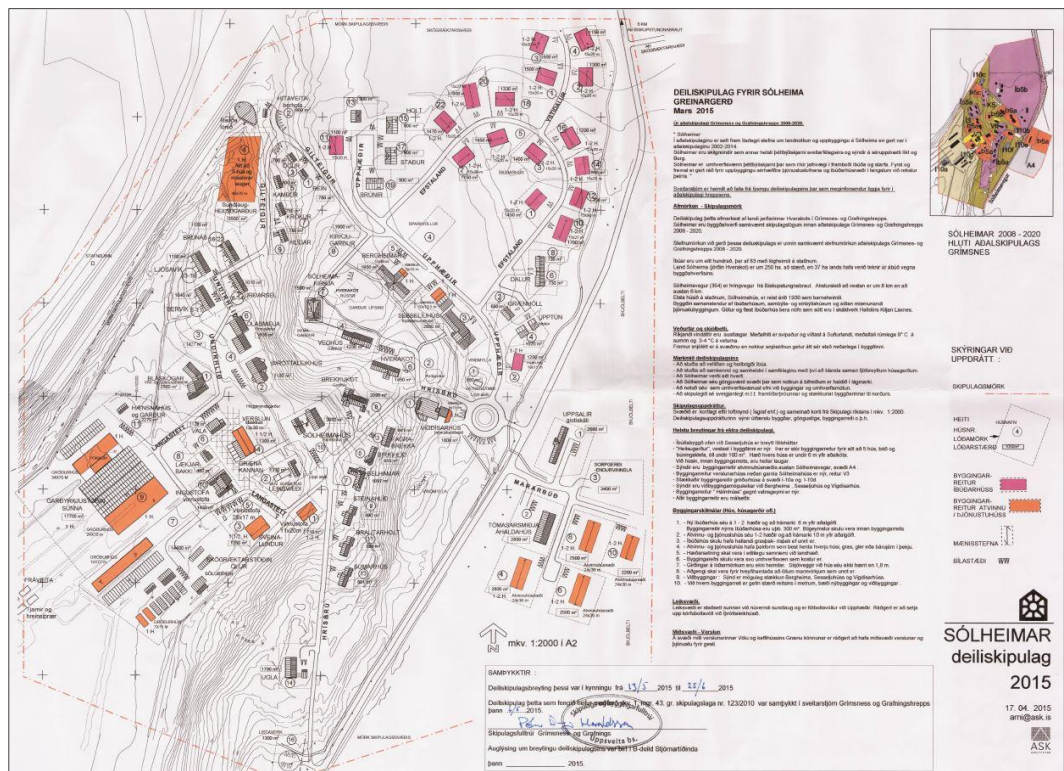
Í gildi eru deiliskipulagsáætlanir fyrir þéttbýliskjarnana tvo á Borg og Sólheimum. Auk þess eru fjölmargar deiliskipulagsáætlanir í gildi í sveitarfélaginu fyrir frístundabyggð og aðra landnotkun.



Mynd 2-2 Deiliskipulag á Borg, samþykkt ágúst 2005, með síðari br. 2006.

Deiliskipulag Borgar var samþykkt í ágúst 2005 og tekur það til íbúðahverfisins í heild auk þjónustuvæðisins við skólann og félagsheimilið og verslunar- og athafnasvæðis við þjóðveginn, alls um 20 ha. Á Borg er gert ráð fyrir 57 íbúðarhúsalóðum, 19 einbýlishúsalóðum og 38 parhúsalóðum, samtals 95 íbúðum til viðbótar þeim 10 íbúðarhúsum sem þá voru þegar byggð á Borg. Árið 2015 voru 35 af nýju lóðunum uppbyggðar. Árið 2017 var tveimur atvinnulóðum breytt í íbúðarlóðir fyrir tvö raðhús, samtals 6 íbúðir. Alls er því gert ráð fyrir um 111 íbúðum á Borg samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Þar eru íbúar nú um 100.

Deiliskipulag Sólheima var samþykkt í maí 2015. Þar búa um 100 manns. Byggðin samanstendur af sambýlis- og einbýlishúsum auk þjónustubygginga. Deiliskipulagið afmarkar byggingarreiti fyrir 17 ný íbúðarhús, en fjöldi íbúða er ótilgreindur.



Mynd 2-3 Deiliskipulag Sólheima, 2015. Gert ráð fyrir 17 nýjum íbúðarhúsum í þorpinu (bleik á uppdrætti).

Deiliskipulag Ásborga, samþykkt í september 2003 afmarkaði 36 einbýlishúsalóðir, en árið 2013 var 11 íbúðalóðum breytt í lóðir fyrir gisti og/eða veitingahús. Búið er að byggja upp 9 af 11 lóðum undir veitinga- og gististarfsemi, en 4 einbýlishúsalóðir af 25.

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Mannfjöldaspá

Aðalskipulag Grímsnes- og Grafningshrepps 2008-2020 setti fram lágspá, miðspá og háspá sem gerðu ráð fyrir 2,5%, 4,5% og 6% árlegri fjölgun. Samkvæmt því yrðu íbúar árið 2020 á bilinu 530 til 830 talsins.

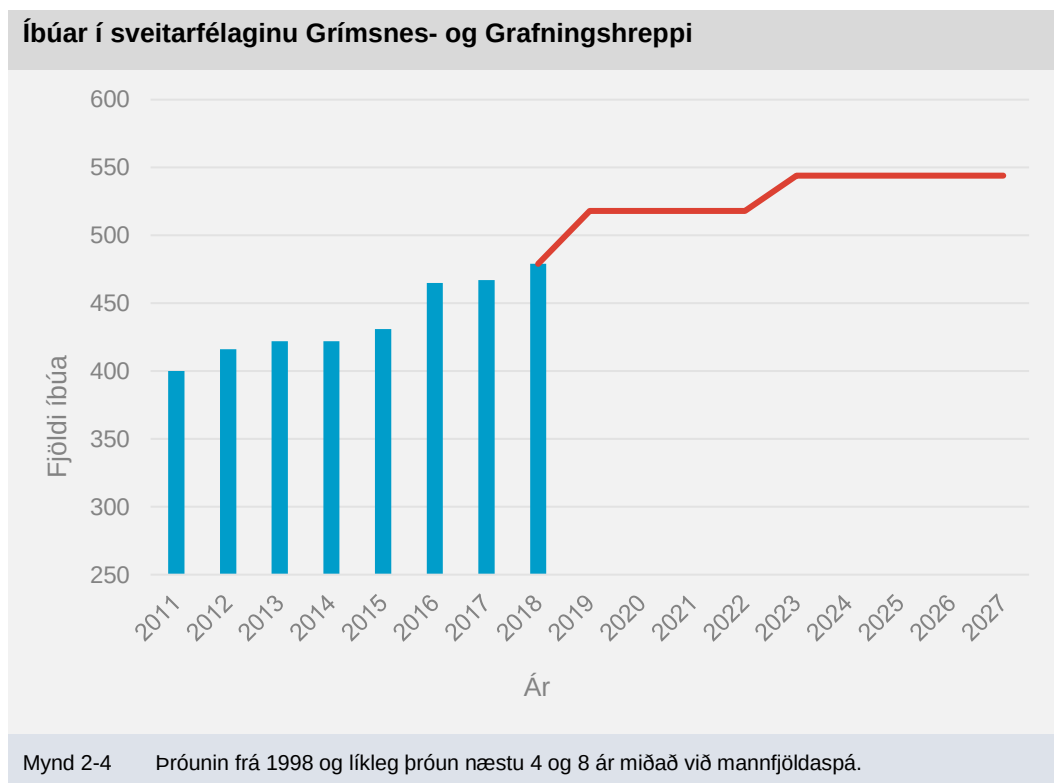
Íbúum fjölgaði um 110 manns frá 2008 til 2019 eða að jafnaði um 10 manns á ári. Íbúar sveitarfélagsins voru 490 í ársbyrjun 2019. Íbúafjöldun var mjög breytileg milli ára yfir tímabilið – þannig fjölgaði t.d. um 34 íbúa árið 2015 (8%), en aðeins 2 árið eftir (0,4%). Frá aldamótunum 2000 var árleg meðalfjöldun íbúa tæp 2%, en 2,7% síðastliðin 10 ár.

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar.² Hún gerir ráð fyrir að utan kjarnasvæða á Suðurlandi verði íbúafjölgun helmingi hægari en á landinu í heild, nánar tiltekið árlegri meðalfjölgun íbúa um 0,15-0,7% á ári í Grímsnes- og Grafningshreppi, sem jafngildir fjölgun íbúa um 5 til 27 manns á næstu átta árum. Ólíklegt verður að telja miðað við sögulega íbúaþróun og aðstæður að á allra næstu árum verði íbúafjölgunin svo hæg eða mikið undir 1% á ári.

Hér í töflu má sjá hver fjölgunin yrði til næstu átta ára miðað við 1%, 2% og 2,5% fjölgun á ári að meðaltali.

Sveitarfélag	Fjölgun 2019-2022	Fjölgun 2023-2027
Lágspá (1%)	20	20
Miðspá (2%)	40	44
Háspá (2,5%)	51	56

Ef íbúafjölgun næstu 4 árin verður svipuð og undanfarin ár eða um 2% á ári en hægari eða um 1% næstu fjögur ár þar á eftir mun íbúum Grímsnes- og Grafningshrepps fjölga um 55 manns og þeir verða 545 talsins árið 2027, sbr. mynd 2-3 að neðan. Fjölgun íbúa milli ára er jafnan sveiflukennd og því er íbúaspáin sett fram í stöllum.

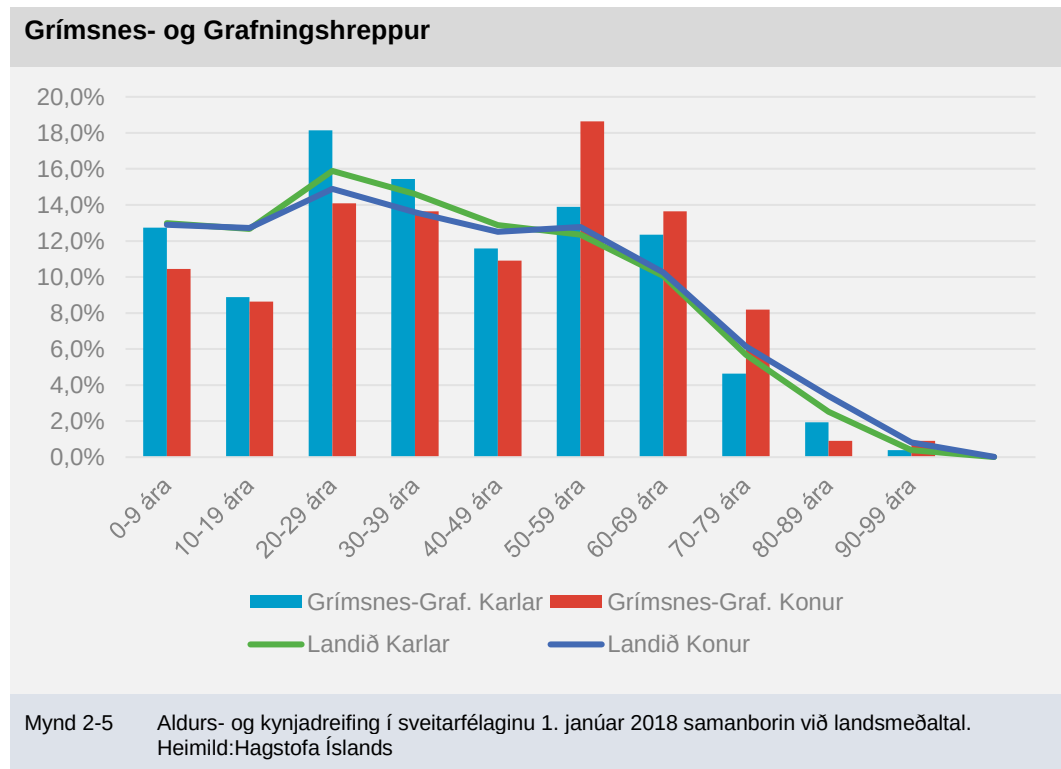


2.2.2 Aldurs og kynjadreifing

Á mynd 2 má sjá aldurs- og kynjadreifingu í Grímsnes- og Grafningshreppi 1. janúar 2018. Samanborið við landsmeðaltal er dreifingin meðal íbúa Grímsnes- og Grafningshrepps helst frábrugðin í hópi kvenna yfir fimmtugu og aldurshópnum 10-19

² ÍLS, vinnuskjal.

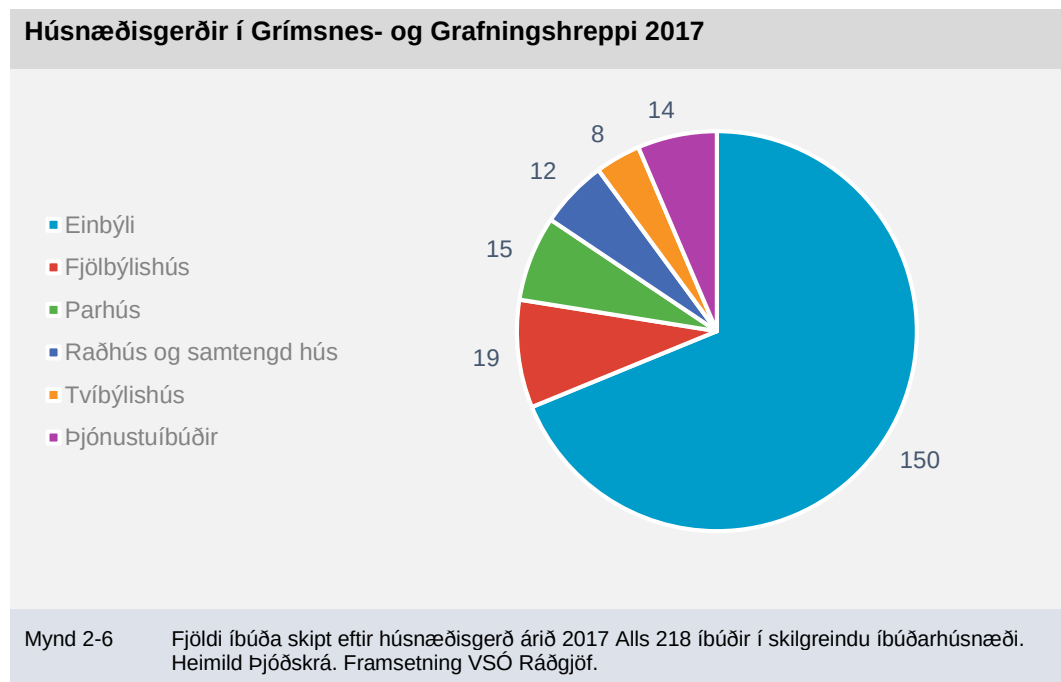
ára, sem er hlutfallega lítill. Karlmennt á þrítugsaldri eru jafnframt hlutfallslega nokkuð yfir landsmeðaltali í hreppnum. Ekki eru augljósar skýringar á þessum frávikum.



2.3 Húsnæðismál

2.3.1 Húsnæðisstofn

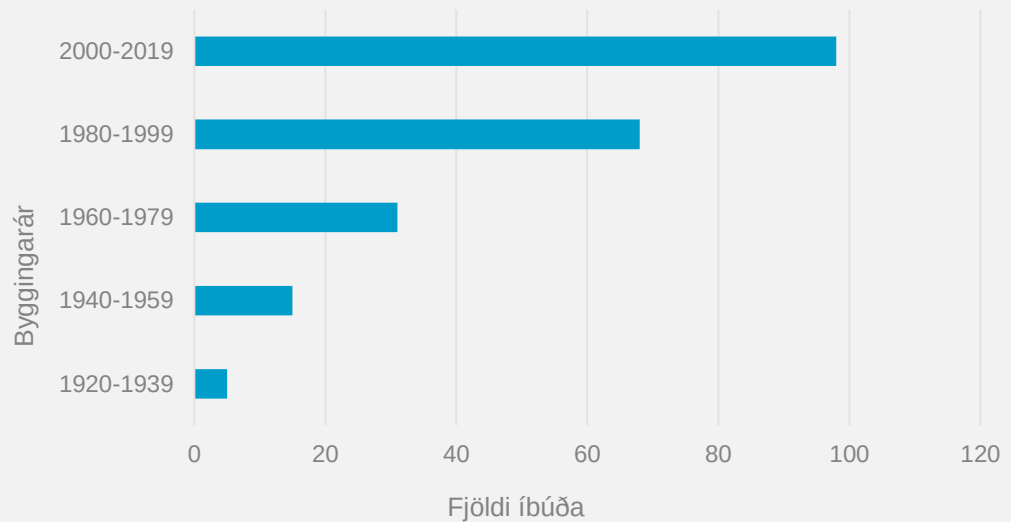
Árið 2017 voru íbúðir í Grímsnes- og Grafningshreppi 218 talsins.³ Þar af eru 14 þjónustuíbúðir. Íbúar voru um 2,2 á hverja íbúð að meðaltali.



³ (Þjóðskrá Íslands, 2018)

Um helmingur íbúða í Grímsnes- og Grafningshreppi er byggður frá þessari öld og um þriðjungur á níunda og tíunda ártug síðustu aldrar. Íbúðarhúsnæði er því að stórum hluta tiltölulega nýlegt.

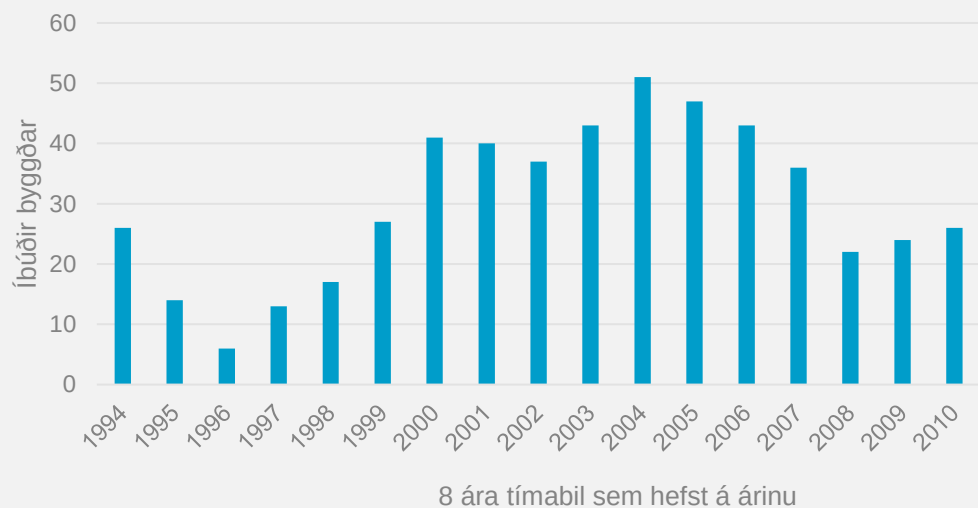
Byggingarár íbúðarhúsnæðis í Grímsnes- og Grafningshreppi



Mynd 2-7 Aldur íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

Litið til átta ára tímabila þá var tímabilið 2004-2011 umsvífamesta tímabilið og fjölgaði íbúðum um 51 íbúð. Byggingarumsvif hafa tekið nokkuð við sér undanfarin ár en frá 2010-2018 fjölgaði íbúðum um 26.

Fjölgun íbúða á 8 ára tímabilum.



Mynd 2-8 Heimild: Þjóðskrá Íslands, sjá má að tímabilið 2010-2017 markar endalok samdráttar í íbúðauppbyggingu.

2.3.2 Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsnæði

Frá árinu 2016 hafa verið gefin út 10 byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsum. Sveitarfélagið hefur á síðustu 18 mánuðum úthlutað tveimur lóðum á Borg undir einbýlishús og einni lóð fyrir raðhús með þremur íbúðum.

Í ársbyrjun 2019 eru í uppbyggingu 13 íbúðarhús (16 íbúðir) í sveitarfélaginu. Þar af eru níu þeirra fókheld eða tilbúin til innréttingar (byggingarstig 4-5) en fjögur með útgefið byggingarleyfi en ekki hafnar framkvæmdir (byggingarstig 1). Um helmingur þessara húsa er að byggjast upp á Borg.

2.3.3 Fasteignamarkaður

Þjóðskrá skilgreinir dreifbýli Árnessvæðis, utan þéttbýliskjarnanna á Flúðum, Laugarvatni og Reykholti, sem eitt markaðssvæði, en ekki Grímsnes- og Grafningshrepp sérstaklega. Samkvæmt Þjóðskrá voru á árinu 2018 gerðir 17 kaupsamningar um íbúðir í sérbýli í dreifbýlinu á Árnessvæðinu. Byggt á þessum 17 kaupsamningum var fermetraverðið að 207 þús. krónur að meðaltali (meðalkaupverð 31,6 milljónir, meðalstærð íbúða 158 m²). Engir samningar um íbúðir í fjölbýli voru skráðir á síðustu þremur árum.

Árnessvæðið	Meðalverð [kr þús/m ²]	Fjöldi kaupsamninga
Fjölbýlishús		0
Sérbýli	207	17
Meðalverð jan. 2018 - feb. 2019 óháð byggingarári		

2.3.4 Byggingarkostnaður

Ekki er talinn mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Grímsnes- og Grafningshrepps og höfuðborgarsvæðisins. Byggingarkostnaður er talinn liggja nærri 300 þús/m² fyrir staðsteypt sérbýlishús samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar.

2.3.5 Leigumarkaður

Almennt er það þekkt að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því reynist flestum erfitt að meta umfang leigumarkaðarins á hverjum stað. Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðarlánasjóði er um 7% af heildarfjölda íbúðarhúsnæðis á landinu leigt út með þinglýstum samningi. Könnun Íbúðarlánasjóðs bendir til þess að um 62% leigjenda á Íslandi séu með þinglýstan leigusamning og að einungis 48% leigjenda þiggi húsnæðisbætur.⁴ Í nóvember 2018 fengu 39 heimili greiddar húsnæðisbætur í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár voru 23 leigusamningar skráðir frá 1. janúar 2018 til 1. febrúar 2019 á Árnessvæðinu. Byggt á þessum leigusamningum var leiguverð á matssvæðinu að meðaltali um 1.300kr./m² og stærð íbúða að meðaltali 97 m² og 3 herbergja.

2.3.5.1 Almennur leigumarkaður

Í Grímsnes- og Grafningshreppi á Almenna leigufélagið 11 íbúðir í langtímaleigu, af þeim eru fimm tveggja herbergja, en sex eru fjögurra herbergja. Lítil hreyfing hefur verið á þessum íbúðum.

⁴ (Íbúðarlánasjóður, 2018)

2.3.5.2 Félagslegt húsnæði

Sveitarfélagið á þrjár íbúðir sem allar eru í útleigu. Á biðlista eftir félagslegu húsnæði eru tvær umsóknir eftir annars vegar 2ja herbergja íbúð og hins vegar 4-5 herbergja íbúð.

Fjórir eru á biðlista eftir hjúkrunarrými.

Ekki liggja fyrir umsóknir í sveitarfélaginu um sértæk búsetuúrræði eða íbúðir fyrir fatlað fólk. Sveitarfélögin á Suðurlandi mynda sameiginlegt þjónustusvæði vegna málefna fatlaðs fólks, og fer byggðasamlagið Bergrisinn með það hlutverk að útfæra þjónustuna. Samningur er milli Bergrisans bs og Sólheima um framlög til búsetueininga. Fyrir liggur samþykkt Bergrisans bs. um uppbyggingu sjö íbúða þjónustukjarna á Selfossi með stofnframlagi íbúðalánasjóðs.

2.3.5.3 Önnur notkun húsnæðis

Í Grímsnes- og Grafningshreppi eru 59 skráningar fyrir heimagistingu, þar af er aðeins ein fyrir íbúðarhús en allar hinar fyrir frístundahús.⁵ Skammtímaútleiga húsnæðis til ferðamanna er því ekki áhrifaþáttur á framboð íbúðarhúsnæðis í sveitarfélaginu.

Í Grímsnes- og Grafningshreppi eru 23 gistileyfi í flokki II, þ.e. fyrir gististaði án veitinga, sbr. reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

	Fjöldi
Skráð heimagisting	59
Leyfi flokkur II	23
Alls	82

Þekkt er að búið er árið um kring í frístundabyggð í sveitarfélaginu þótt íbúar hafi lögheimili annars staðar. Þá koma við og við fram óskir um að heimila lögheimilisskráningu á svæðum sem ætluð eru fyrir frístundabyggð eingöngu. Í reynd er því bæði íbúafjöldi og húsnæðisframboð meira en fram kemur hér að framan. Ekki liggur fyrir mat á umfangi þessa.

2.4 Efnahagur

2.4.1 Atvinnuástand

Atvinnuástand er gott í Grímsnes- og Grafningshreppi, skráð atvinnuleysi árið 2018 um 1% af áætluðu vinnuafla sem er um 300 manns í sveitarfélaginu.⁶

Árið 2018 fengu 57 einstaklingar greiddan örorkulífeyri í sveitarfélaginu. Fjöldi þeirra hefur verið um 60 manns undanfarin ár.

2.4.2 Greiðslugeta

Á töflunni að neðan má sjá samanburð meðalvatnutekna milli landshluta árið 2016. Suðurland 9% undir landsmeðaltalinu.

⁵ (Sýslumenn, 2019)

⁶ (Vinnumálastofnun, 2019)

Landsmeðaltal=100	
Austurland	108
Höfuðborgarsvæðið	103
Vestfirðir	99
Vesturland	96
Norðurland eystra	95
Suðurland	91
Suðurnes	90
Norðurland vestra	90
Meðalatvinnutekjur 2016. Heimild: Byggðastofnun, framsetning VSÓ Ráðgjöf	

Teknar hafa verið saman upplýsingar um heildartekjur heimila á árinu 2016 og þær bornar saman við þau tekjumörk sem gefin eru upp í lögum um almennar íbúðir (lög nr. 52/2016). Í töflunni að neðan er birt hlutfall íbúa í Grímsnes- og Grafningshreppi, Hrunamannahreppi, Skeiða- og Gnúpverjahreppi, Bláskógabyggð og Flóahreppi, sem hafa heildartekjur undir tekjumörkum laganna.

	Börn á heimili	Hlutfall undir tekjumörkum
Einstæðingar	0	79%
	1	83%
	2	95%
	>3	100%
Sambúðarfolk	0	30%
	1	38%
	2	37%
	>3	61%
	Alls	63%
Hlutfall íbúa sem hafa heildartekjur undir mörkum í lögum um almennar íbúðir 2016. Sérvinnsla Hagstofu fyrir VSÓ Ráðgjöf.		

Alls falla 63% heimila í þessum sveitarfélögum á Suðurlandi undir tekjumörkin, en til samanburðar er hlutfallið 53% í Reykjavík. Vandí einstæðinga á húsnæðismarkaði er mun meiri en sambúðarfólks. Með hverju barni undir 18 ára aldri hækka jafnframt tekjumörkin sem miðað er við og falla því einstæðir foreldrar með 3 eða fleiri börn á sínu framfæri undir þau tekjuskilyrði sem sett eru svo fá megi úthlutað íbúð sem byggð er með stofnframlögum. Hér er þó ekki tekið mið af þeim eignarmörkum sem gilda en þau geta vitanlega haft mikil áhrif einnig.

2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

2.5.1 Samfélag

2.5.2 Stofnframlög

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í

boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fært um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Með almennum íbúðum er átt við íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir skilgreindum tekju- og eignamörkum. Stofnframlag ríkisins (Íbúðalánasjóðs) skal nema 18% en stofnframlag sveitarfélags 12% af stofnvirði almennrar íbúðar, en að uppfylltum skilyrðum má veita 4-6% viðbótarframlag, svo sem ef skortur er á leiguhúsnæði eða bygging íbúða hefur verið í lágmarki á viðkomandi svæði.

Sveitarfélögum er heimilt að setja sér reglur um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir og reglugerð þessa. Skal þar meðal annars fjallað um auglýsingar um stofnframlög, hvað skuli koma fram í umsókn, sbr. 19. gr., hvaða gögn skuli fylgja umsókn, mat á umsóknum og afgreiðslu þeirra. Grímsnes- og Grafningshreppur hefur ekki sett sér slíkar reglur um stofnframlög

3 Húsnæðisþörf

Nokkuð er um að óskað sé eftir að breyta notkun frístundahúsa í íbúðarhúsnæði. Slíkt er ekki heimilt nema viðkomandi frístundabyggð verði skilgreind sem íbúðasvæði í aðalskipulagi.

3.1 Áhrif fólksfjölgunar á húsnæðisþörf

Í töflunni hér fyrir neðan má sjá aldursdreifingu nýrra íbúa miðað við íbúaspána í kafla 2.2.1. sem gerir ráð fyrir um 55 nýjum íbúum á næstu 8 árum. Til samanburðar er einnig reiknuð aldurdreifing 40 og 80 íbúa, sbr. lágspá og háspá.

Nýir íbúar	40 íbúar	55 íbúar	80 íbúar
Leikskólaaldur eða yngri	3	4	6
Grunnskólaaldur	6	8	12
Framhaldsskólaaldur	2	2	3
20-67 ára	25	34	50
Eftirlaunaaldur	4	6	9

3.2 Útfærsla húsnæðisparfar

Til að meta líklega þörf fyrir mismunandi íbúðastærðir og húsnæðisgerðir þarf að skoða sérstaklega aldursdreifingu og hlutfallslega skiptingu heimila eftir fjölskyldustærðum.

Tæplega þriðjungur heimila (31%) á landsvísu eru einstaklingsheimili og tæplega þriðjungur (29%) heimila með tveimur í heimili. Heimili með þremur og fjórum í heimili eru um 15% en tæplega 10% heimila eru með fimm eða fleirum í heimili. Meðalfjöldi íbúa á íbúð á landinu er um 2,6 íbúar á íbúð.

Íbúðapörfin að teknu tilliti til dreifingar fjölskyldustærða og miðað við fjölgun um 40, 55 og 80 íbúa til næstu átta ára er borin saman í töflunni fyrir neðan.

	40 íbúar	55 íbúar	80 íbúar
Einstaklingsíbúðir	5	7	10
2-3 herb	7	9	14
4-5 herb	4	5	8
Íbúðir alls	15	21	31
Þar af leiguíbúðir	2	2-3	3-4
Fjölbýli	5	6	9
Par- og raðhús	9	13	18
Einbýli	2	2	3

Ef íbúum fjölga um 55 manns er áætluð þörf fyrir um 21 íbúð á næstu átta árum. Áætlað er að þurfi 2-3 leiguíbúðir en það gæti þó verið meira sé litið til árstíðarbundinna búsetu sem tengist ferðapjónustu.

Á næstu 5-8 árum er áætluð þörf fyrir tvær félagslegar leiguíbúðir - 2-3ja herbergja. Jafnframt er talið að þurfi þrjú til fjögur hjúkrunarrými á næstu árum. Hjúkrunarrými yrðu byggð upp á stofnunum utan sveitarfélagsins, þ.e. í megin þéttbýliskjörnum á Suðurlandi.

Æskilegt er að sveitarfélögin í Uppsveitum Árnassýslu skoðuðu í sameiningu mögulega uppbyggingu almennra leiguíbúða á vegum húsnæðissamvinnufélaga til að mæta þörfum aldraðra fyrir hentugt húsnæði. Líklega er hagkvæmast að þær byggðust upp í stærri þéttbýliskjörnum, svo sem í Laugarási þar sem heilsugæslan er staðsett.

	Íbúðir/Rými
Félagslegar íbúðir	2
Almennar leiguíbúðir	4-6
Hjúkrunarrými – eldri borgarar	0*
Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk	0**
Alls	6-8
*3-4 hjúkrunarrými. Samvinnuverkefni sveitarfélaga.	
**Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk í Uppsveitum Árnassýslu eru byggð upp í stærri þéttbýliskjörnum og í samvinnu sveitarfélaganna.	

4 Heimildir

4.1 Ritaðar heimildir

Grímsnes- og Grafningshreppur. (2019). Minnisblað um leiguhúsnæði.

Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi. Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Íbúðalánasjóður.

Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. (2015). *Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019*.

Sýslumenn. (4. febrúar 2019). <https://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefin-leyfi/veitinga-og-gististadir/>. Sótt frá <https://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefin-leyfi/veitinga-og-gististadir/>

Vinnumálastofnun. (2019). Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/atvinnuleysistolur-i-excelskjolum>

Þjóðskrá Íslands. (2018). *skra.is*. Sótt frá Þjóðskrá Íslands.