



HÚSNÆÐISÁÆTLUN ÁRBORGAR

2020-2024

2. útgáfa
Febrúar 2020





17334

S:\2017\17334\Uppfærsla 2019\grg20200212-Húsnæðisáætlun Árborgar.docx

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	4.6.2019	SBo		
2	30.8.2019	SBO	HTT	
3.	6.9.2019	SBO	HTT, GJ	
4	16.10.2019	SBO	HTT, GJH	SBO
5	20.11.2019	SBO	Félagsmálanefnd	SBO
6	7.2.2020	SBO		SBO

Unnið af:

Sverrir Bollasyni
VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Sveitarfélagið Árborg



Efnisyfirlit

	Samantekt	4
1	Staða húsnæðismála	5
1.1	Framboð íbúða	6
1.2	Fasteignamarkaður	6
1.3	Leigumarkaðurinn í Árborg	8
1.4	Byggingaframkvæmdir	9
1.5	Annað húsnæði	9
2	Skipulagsmál	9
2.1	Nýbyggingarsvæði	10
2.2	Þétting byggðar	10
3	Parfagreining	11
3.1	Almennt húsnæði	12
3.2	Félagslegt húsnæði	13
3.2.1	<i>Félagslegt húsnæði og sértæk búsetuúrræði</i>	13
3.2.2	<i>Almennar leiguíbúðir</i>	13
3.2.3	<i>Eldra fólk og fólk með þörf fyrir hjúkrun</i>	14
4	Markmið og aðgerðaráætlun	16
5	Heimildir	17



Samantekt

Fjölgun íbúa

Áætluð fjölgun íbúa fram til loka árs 2023 er ríflega 2.000 manns og kallar það á fjölgun íbúða um 940 eða minna eftir því hvernig íbúasamsetning þróast. Endurspeglir íbúafjölgunin aldursamsetningu sveitarfélagsins í dag má vænta að börnum á leikskólaaldri og yngri fjölgi um 140 en að börnum á grunnskólaaldri fjölgi um 330.

Fjölgun íbúða í fjölbreyttu húsnæði

Með tilliti til stærðardreifingar heimila er mest eftirspurn eftir húsnæði fyrir einstaklinga, um 400 talsins og 340 fyrir íbúðir þar sem 2-3 eru í heimili. Mesta eftirspurnin er því talin vera fyrir 2-3ja herbergja íbúðir en þær ættu að hæfa þessum fjölskyldum, alls 740 af 940. Hér er reiknað með hæfilegri þörf en raunveruleg eftirspurn markast af vali og efnahag hvers kaupanda sem getur verið fyrir stærra og minni fasteignir. Fasteignaviðskipti eru mest með íbúðir í sérbyli sem er sérkenni byggðar á Selfossi en fjölbýli sækir í sig veðrið.

Fjölgun lóða

Sveitarfélagið mun vinna að því að úthluta lóðum á nýjum uppbyggingarsvæðum auk þess sem lokið verður við úthlutun lóða á svæðum sem þegar eru í uppbyggingu. Alls mun sveitarfélagið hafa tók á að úthluta lóðum fyrir um 930 íbúðir fram til loka ársins 2027. Einkaaðilar munu á sama tíma þróa lóðir fyrir um 700 nýjar íbúðir.

Fjárfestingar

Sveitarfélagið Árborg mun á á gildistíma áætlunarinnar verja 3,4 milljörðum króna til að styðja við aukið framboð á húsnæði með fjárfestingum í nýjum hverfum og tilteknum búsetuúrræðum. Þess utan er áætlað að verja 3,1 milljarði króna til að auka við þjónustu og umhverfisgæði til að styðja við uppbygginguna.

Með til komu nýs hjúkrunarheimilis með 60 rýmum á árinu 2021 verður framboð rýma fyrir notendur aukið um 25 að frádregnum bráðabirgðarýmum sem verður lokað á móti. Heilbrigðisráðuneytið spáir að framboð rýma í landshlutanum verði þá yfir landsmeðaltali með 245 rými á 1.000 íbúa eldri en 80 ára. Heilbrigðisumdæmið er þó óvenju víðfeðmt.

Bergrisinn hefur óskað eftir að reisa 5-6 íbúða kjarna sem mun saxa verulega á biðlista eftir sértæku búsetuúrræðum. Brynja hússjóður hefur sótt um stofnframlög fyrir til að kaupa 5 íbúðir fyrir öryrkja.

Bjarg íbúðafélag hefur fengið vilyrði fyrir stofnframlögum til að byggja 26 íbúða fjölbýlishús með almennum leiguíbúðum. Áætlað er að með íbúafjölgun stækki leigumarkaðurinn um allt að 170 heimili. Einstaklingar munu sinna hluta þessa markaðar en líklega er jafnframt þörf fyrir sérhæfð leigufélög að koma inn á markaðinn.

Biðlisti er eftir 82 félagslegum íbúðum en sveitarfélagið á 57 almennar félagslegar leiguíbúðir. Þess utan á sveitarfélagið 40 íbúðir ætlaðar öldruðum. 100 umsóknir liggja fyrir um íbúðir fyrir aldrað fólk. Ekki liggja fyrir staðfest áform um breytingar á fjölda íbúða í eigu sveitarfélagsins.



1 Inngangur

Sveitarfélagið Árborg birtir nú öðru sinni húsnæðisáætlun í samræmi við lög um húsnæðismál en fyrri útgáfa var gefin út vorið 2018. Um er að ræða greiningu á aðstæðum og kynningu á fyrirætlunum sveitarstjórnar. Í húsnæðisáætlun er mikilvægum upplýsingum miðlað til almennings, atvinnulífs og starfsfólks sveitarfélagsins og strengirnir stilltir saman svo unnt sé að byggja upp glæsilegt sveitarfélag til framtíðar með öllum þeim gæðum sem krafa er gerð um í nútímalegu samfélagi.

Húsnæðisáætlunin er upplýsandi fyrir sveitarstjórnarfólk og almenning um hvað standi til og hvernig fyrirætlunum er hrint í framkvæmd. Sjónum er að þessu sinni sérstaklega beint að þörfum eldri borgara og þeirra sem þurfa sérstaka aðstoð við sjálfstæða búsetu. Á grundvelli húsnæðisáætlunar er farið yfir stöðu fasteignamarkaðar, leiguhúsnæðis og framboð lóða ásamt því að skýra hvað fleira þurfi til að skapa þann grundvöll sem þarf fyrir áframhaldandi uppbyggingu í Árborg. Húsnæðisáætlun var fyrst rædd á 14. fundi skipulags- og byggingarnefndar 20. febrúar 2019.

Á 10. fundur félagsmálanefndar 5. nóvember 2019 var húsnæðisáætlunin kynnt.

Á 58. fundi bæjarráðs 19. desember 2019 var húsnæðisáætlunin tekin fyrir.

Á 36. fundi skipulags- og byggingarnefndar 21. janúar 2020 var húsnæðisáætlunin lögð fram til kynningar.

Á 17. fundi eigna- og veitunefndar 22. janúar 2020 var húsnæðisáætlunin lögð fram til kynningar.

Þeir aðilar sem komið hafa að húsnæðisáætluninni eru:

Guðlaug Jóna Hilmarsdóttir, Bárður Guðmundsson, Ástgeir Rúnar Sigmarsson, Sesselja Sumarrós Sigurðardóttir, Björg Maggý Pétursdóttir, Halla Steinunn Hinriksdóttir, Sigríður Elín Leifsdóttir, Ingibjörg Garðarsdóttir, Ólöf Jóna Tryggvadóttir, Atli Marel Vokes, Þorsteinn Hjartarson, Gísli Halldór Halldórsson, Arna Ír Gunnarsdóttir, Eggert Valur Guðmundsson, Helgi S. Haraldsson, Sigurjón Vídalín Guðmundsson, Tómas Ellert Tómasson, Ari Björn Thorarensen, Brynhildur Jónsdóttir, Gunnar Egilsson og Kjartan Björnsson.

Er þeim þakkað sitt framlag til áætlanagerðarinnar.

Gísli Halldór Halldórsson
Bæjarstjóri

2 Staða húsnæðismála

2.1 Framboð íbúða

Ekki eru vísbendingar um annað en að húsnæðismarkaðurinn í Árborg sé stöðugur, í vexti og verði það áfram. Upplýsingar um breytingar á lengd sölutíma eða fjölda íbúða til sölu yfir tíma fyrir Árborg sérstaklega eru ekki aðgengilegar en Íbúðalánasjóður gefur út í mánaðarskýrslum sínum upplýsingar um meðalsölutíma íbúða utan höfuðborgarsvæðisins sem þarf þó ekki að vera lýsandi fyrir stöðuna í Árborg. Þar kemur þó fram að hlutfall nýrra íbúða utan höfuðborgarsvæðisins sem eru seldar undir ásettu verði fer lækkandi og virðist vera stöðugt á árinu 2019. Aftur á móti fer lengd sölutíma nýbygginga vaxandi eftir að hafa orðið styttri undanfarin ár.¹

Heildarfjöldi íbúða í sveitarfélaginu í upphafi árs er með þeim hætti sem taflan að neðan sýnir. Einbýlishús eru bæði stærsti einstaki flokkur íbúða og sá sem hraðast fer vaxandi í fjölda íbúða talið milli ára.²

Húsnæðisstofn Árborgar	2019	2018	2017
Einbýli	2.598 (+63)	2.535 (+142)	2.393
Tvíbýli	198 (-)	198 (+4)	194
3-5 íbúða hús	119 (+11)	108 (+12)	96
Stærra fjölbýli	611 (+30)	581(+26)	555
Alls	3.555 (+104)	3.452 (+184)	3.266

Staðan í upphafi hvers árs, breyting frá fyrra ári sýnd innan sviga. Heimild: Þjóðskrá Íslands

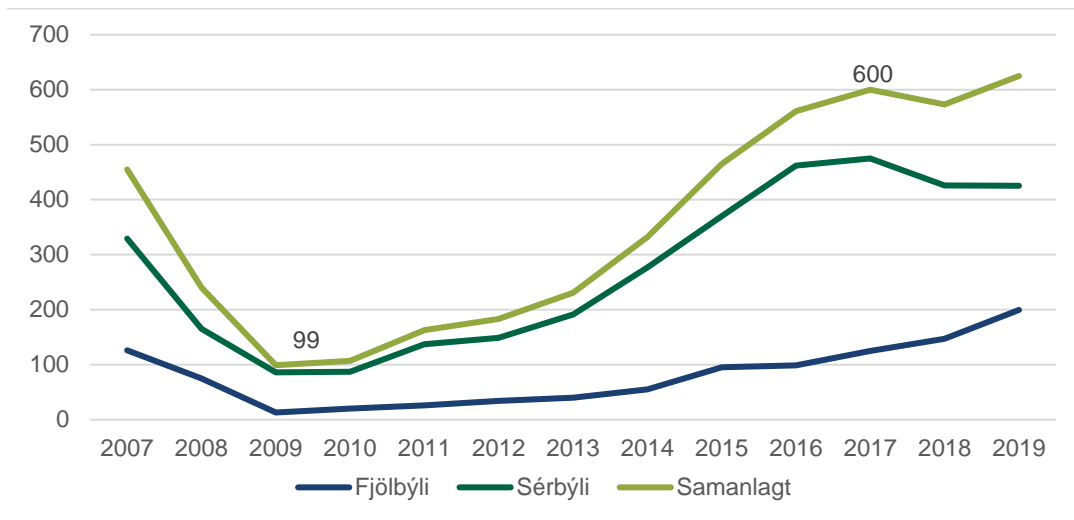
2.2 Fasteignamarkaður

Kaupsamningar hafa verið fleiri ár frá ári síðan markaðurinn náði lægð árið 2009, þangað til árið 2018 þegar fjöldi samninga var færri en árið áður. Miðað við umfang viðskipta á fyrri hluta ársins 2019 má hins vegar vænta aukins fjölda samninga miðað við fyrra ár og er líklegt að þeir verði 630±50 í lok árs. Kaupsamningar með íbúðir í fjölbýli eru að sækja í sig veðrið og halda uppi vexti fasteignamarkaðarins á Árborgarsvæðinu.³

¹ (Íbúðalánasjóður, 2019)

² (Þjóðskrá Íslands, 2019)

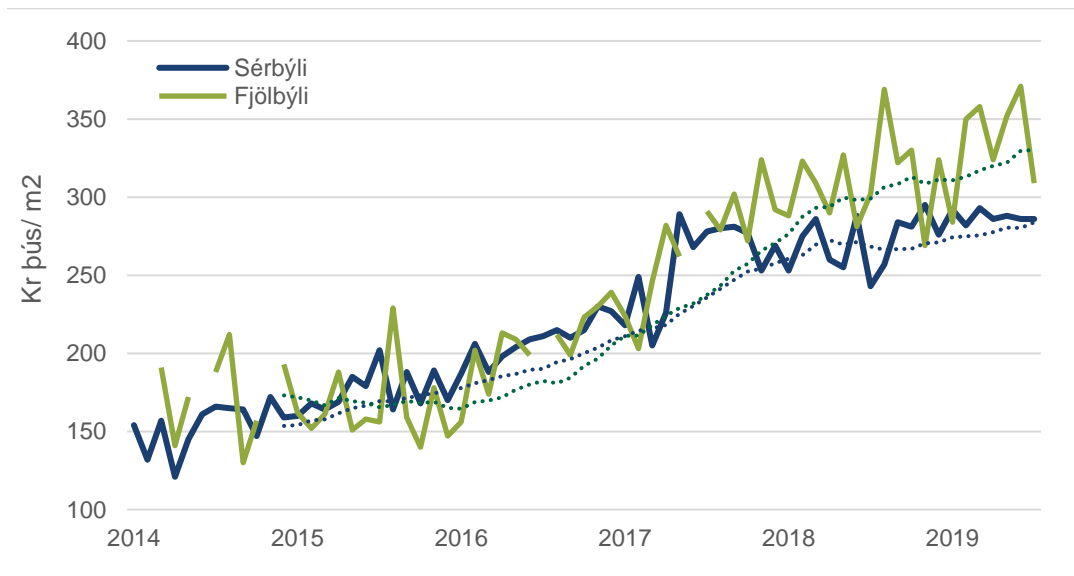
³ (Þjóðskrá Íslands, 2019)



Mynd 1 Fjöldi kaupsamninga með íbúðarhúsnæði. 2019 áætlað út frá fjölda samninga jan-maí.
Heimild: Þjóðskrá Íslands. Útreikningar og framsetning: VSÓ Ráðgjöf

Hlutfall fyrstu kaupenda er að ná nýjum hæðum á Suðurlandi en upplýsingar um þann þátt markaðarins eru ekki til fyrir minni einingar en landshluta. Gögnin benda til að fjöldi fyrstu kaupenda á Höfuðborgarsvæðinu og Suðurlandi fylgist að. Eins árs meðaltal bendir til að fjórðu hver íbúðaviðskipti séu fyrstu kaup sem helst í hendur við aukna hlutdeild fjölbýlishúsa á markaðnum.

Dregið hefur í sundur milli fermetraverðs á sérbýli og fjölbýli undanfarin tvö ár og fer verð í fjölbýli hækkandi hraðar en verð sérbýlis. Verð á fermetra í fjölbýli stendur nú í um 330 þúsund en í sérbýli í tæplega 290 þúsund.



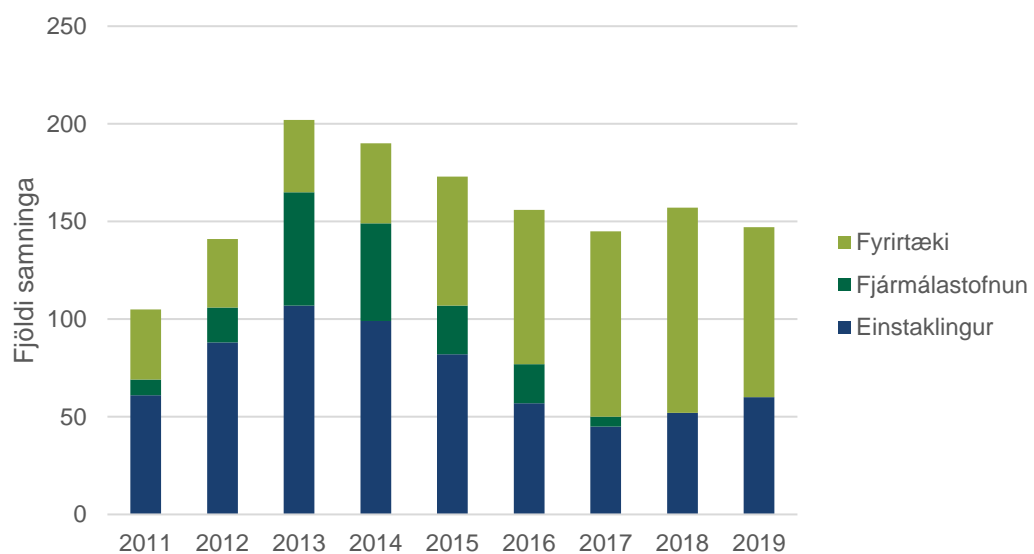
Mynd 2 Fermetraverð í þinglýstum kaupsamningum á verðlagi hvers tíma. Brotalína sýnir 12 mánaða hlaupandi meðaltal. Heimild: Þjóðskrá Íslands, verðsjá. Úrvinnsla og framsetning: VSÓ Ráðgjöf.

Umfjöllun um fjölskyldugerðir og mannfjöldapróun sem drifur áfram húsnæðiseftirspurn er að finna í kafla 3.

2.3 Leigumarkaðurinn í Árborg

Alls nota 318 heimili húsnæðisbætur í sveitarfélaginu⁴ og er það um 9% heimila. Ekki eiga allir þó rétt á húsnæðisbótum né sækja allir húsnæðisbætur sem gætu átt rétt á þeim. Metið er að um 43% heimila á leigumarkaði noti húsnæðisbætur en það hlutfall er breytilegt eftir tekjuhópum. Almennt eru um 16-18% heimila landsmanna á leigumarkaði. Ætla mætti að stærð leigumarkaðarins í Árborg teldi um 570-640 heimili.

Meðalverð s.l. 12 mánuði er nærri 1.800 krónur á fermetra. Engar meiriháttar breytingar hafa orðið á stofni leiguhúsnæðis á vegum sérhæfðra félaga, eða vegna búseturéttaríbuða frá fyrri útgáfu. Frá 2013 hafa fyrirtæki orðið fyrirferðameiri á leigumarkaði á kostnað einstaklinga og hafa fyrirtækin nú um tvo þriðju hluta markaðarins sem er nokkurn veginn öfugt við ástandið á landsvísu þar sem hlutfall þeirra sem leigja af einstaklingum er um 57%.⁵



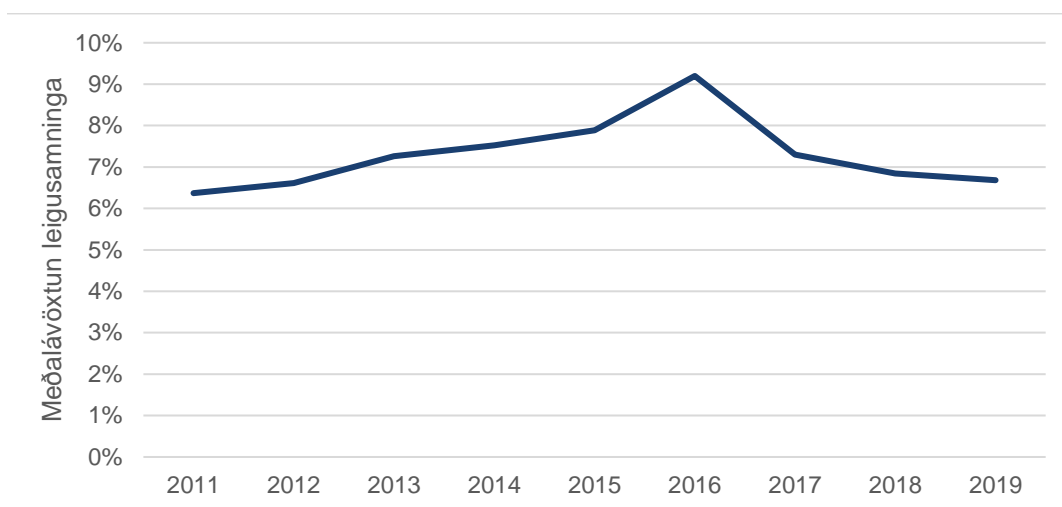
Mynd 3 Þinglýstir leigusamningar eftir leigusölum í Árborg. Heimild: Þjóðskrá

Þjóðskrá hefur reiknað út ávöxtun leigusamninga byggt á fasteignaverði og upphæð leigusamninga og bendir það til að meðalávöxtun hafi farið vaxandi til ársins 2016 en þá tekið að lækka og er nú um 6,7%.⁶

⁴ (ÍLS Húsnæðisbótasvið, 2019)

⁵ (Þjóðskrá Íslands, 2019)

⁶ (Þjóðskrá Íslands, 2019)



Mynd 4 Meðalávöxtun af leigusamningum í Árborg, reiknuð. Heimild: Þjóðskrá.

Sveitarfélagið á 57 almennar félagslegar leiguíbúðir auk 40 íbúða fyrir aldraða, þar af eru 17 íbúðir félagslegar leiguíbúðir. Alls eru það 97 íbúðir.

Almennar félagslegar leiguíbúðir	Fjöldi
Tveggja herbergja	14
Þriggja herbergja	25
Fjögurra herbergja	16
Fimm herbergja	0
Sex herbergja	2
Alls	57

2.4 Byggingaframkvæmdir

Fjöldabreytingar á húsnæðisstofni benda til að 104 íbúðir hafi verið byggðar á árinu 2018 samanborið við þær 184 sem bættust við á árinu 2017. Fyrirliggjandi áætlanir verktaka á svæðinu benda ekki til annars en að uppbygging á komandi ári verði með svipuðum hætti áfram. Á komandi fjórum árum er reiknað með að tæplega 700 íbúðir verði byggðar eða 175 íbúðir á ári að jafnaði.

2.5 Annað húsnæði

Ekki liggja fyrir upplýsingar um teljandi fjölda íbúðarhúsnæðis sem er í annarri notkun eða annað húsnæði sem er í notkun sem íbúðarhúsnæði.

3 Skipulagsmál

Hér að neðan er yfirlit yfir lóðir sem eru til reiðu og geta komið til úthlutunar á gildistíma áætlunarinnar eða síðar. Taldar eru saman lóðir sem hafa þegar komið til úthlutunar og kunna að vera í uppbyggingu, óúthlutaðar lóðir og óstofnaðar lóðir.



Svæði	Fjöldi íbúða	Tegund þróunar
Björkurstykki*	650	Nýtt nýbyggingarsvæði
Árbakki**	340 (545)	Nýtt nýbyggingarsvæði
Austurvegur	100	Þéttingarsvæði
Miðbær	100	Þéttingarsvæði
Móar, Lækir (Hagaland)	275	Eldra nýbyggingarsvæði
Lönd, Hellur (Dísastaðarland)**	165 (225)	Eldra nýbyggingarsvæði
Tjarnarbyggð	***	Eldra nýbyggingarsvæði
Alls	1.630	

* Unnið að gerð deiliskipulags

** Unnið að breytingu deiliskipulags. Fjöldi íbúða í skipulagstillögu innan sviga.

*** 4. og síðari áfangar telja 120 lóðir. Ekki er alveg ljóst hversu margar lóðir standa eftir til uppbyggingar í fyrri áföngum.

3.1 Nýbyggingarsvæði

Tvö ný íbúðahverfi eru í undirbúningi í sveitarfélaginu. Annars vegar norðan til í bænum á Árbakka er svæði sem er í þróun á vegum einkaaðila og hins vegar sunnan til í bænum á Bjarkarlandi þar sem bæjarstjórn er að skipuleggja heildstætt íbúðarhverfi með skóla og fjölbreyttum íbúðagerðum. Enn er unnið að því að byggja upp á óbyggðum lóðum á nýbyggingarsvæðum á þremur svæðum í bænum: Lækjum, Móum og Löndum.

Í gildi er deiliskipulag á Árbakka eða Laugardælarlandi eins og það hefur einnig verið kallað en unnið er að breytingu þess skipulags sem krefst breytingar á aðalskipulagi. Gildandi skipulag gerir ráð fyrir að þar séu að hámarki byggðar 340 íbúðir sem skiptast nokkuð jafnt milli fjölbýlis og sérþýlis hvers kyns.

Unnið er að aðalskipulagsbreytingu sem rúmar deiliskipulag í Bjarkarlandi. Unnið er að áfangaskiptingu framkvæmda. Hverfið mun geta rúmað um 650 íbúðir og skiptast íbúðagerðir þannig að um helmingur er í stærra fjölbýli, fjórðungur í fjórbýli og um fjórðungur í sérþýli hvers kyns. Gert er ráð fyrir uppbyggingu skólahúsnæðis meðfram uppbyggingu á íbúðalóðum sem koma til úthlutunar.

Í undirbúningi á vegum einkaaðila er deiliskipulagtillaga íbúðahverfis í landi Jórvíkur aðliggjandi Bjarkarlandi og er verið að vinna aðalskipulagsbreytingu vegna þess.

Unnið er að úthlutun síðustu eftirstandandi lóða í Lækjar- og Móahverfi.

Löndin, á s.k. Dísastaðarlandi eru langt komin í uppbyggingu þótt enn standi yfir framkvæmdir og enn séu lóðir óbyggðar. Fjölbýlishúsalóðir sem gert er ráð fyrir í deiliskipulagi eru ekki komnar til uppbyggingar og er unnið að fjölgun íbúða í þeim hluta svæðisins með deiliskipulagsbreytingu.

Þá er ótalin þétting byggðar í miðbæ og við Austurveg þar sem eru um 220-230 íbúðir fyrirhugaðar og verður nánar gerð grein fyrir hér að neðan.

3.2 Þétting byggðar

Unnið er að þéttingu byggðar á tveimur svæðum: við Austurveg austan til í bænum og á nýju miðbæjarsvæði.

Nýtt miðbæjarsvæði skal rúma 100 íbúðir á svæðinu í heild en íbúðir eru ekki bundnar við tilteknar lóðir. Ráðgert er að hluti íbúða verði í útleigu til lengri og skemmri tíma. Unnið er að þróun svæðisins.

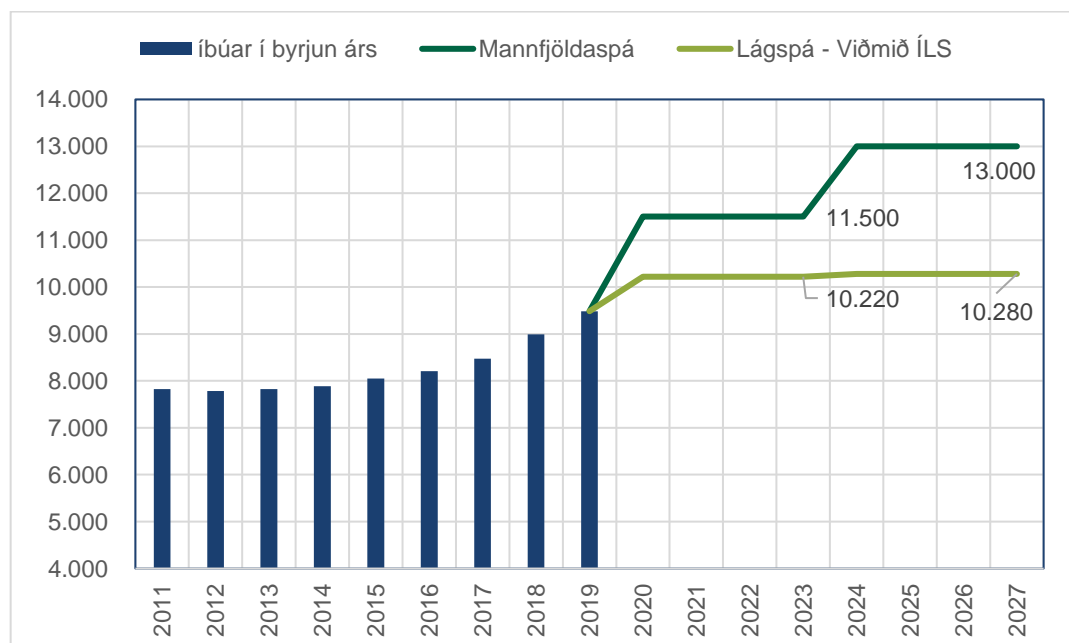
Þéttingarreitir við Austurveg hafa verið skipulagðir og hafa verið í uppbyggingu undanfarin ár. Þar eru enn óbyggðar lóðir sem rúma 100-123 íbúðir og er sérstaklega litið til fólks sem komið er af miðjum aldri sem væntanlegra íbúa þar.

4 Þarfagreining

Mannfjöldaspá næstu fjögur ár byggir á áframhaldandi kröftugum vexti næstu árin í takt við þróun síðastliðinna tveggja ára. Til lengri tíma leiti fjölgun í jafnvægi eða um 3% vöxt árlega. Mannfjöldaspá sem Íbúðalánasjóður hefur útbúið fyrir sveitarfélagið er mun lágstemmdari og ekki í takt við þróun síðastliðinna ára. Miðað er við spá sem byggir m.a. á getu Árborgar til að vaxa og fyrirhuguðum fjárfestingum í innviðum og þjónustu til að auka á aðdráttarafl sveitarfélagsins. Miðað er við að eftirspurn sé eftir því framboði lóða sem fyrirhugað er að sveitarfélagið bjóði á gildistíma áætlunarinnar.

Litlar breytingar hafa orðið á íbúasamsetningu undanfarin ár þó með þeirri undantekningu að fjöldi erlendra ríkisborgara hefur nær tvöfaldast undanfarin fjögur ár og eru þeir nú nærri 7% íbúafjöldans en voru ríflega 4% fyrir fjórum árum. Börn sem sækja leik- og grunnskóla eru að jafnaði um 23% íbúa og íbúar 70 ára og eldri eru um 10% íbúa líkt og verið hefur undanfarin ár. Reiknað er með að fjölgun íbúa endurspegli aldursamsetningu sveitarfélagsins í dag.

Sem fyrr er reiknað með að efnahagsþróun á höfuðborgarsvæðinu sé nátengd íbúapróun í Árborg en jafnframt að vöxtur verði í atvinnutækifærum í sveitarfélaginu samhliða auknum mannfjölda.



Mynd 5 Mannfjöldaspá

Fjölgun um ríflega 2.000 manns á fyrra tímabili áætlunarinnar (2020-2023) og 1.500 manns á seinna tímabili áætlunarinnar (2024-2027) mun að líkindum þýða að fjölgun verði með eftirtöldum hætti eftir aldurshópum.

Aldurshópur	Fyrri tímabil	Seinna tímabil	Alls
Leikskólaaldur og yngri	145	105	250
Grunnskólaaldur	330	240	570
Framhaldsskólaaldur	80	60	140
20-67 ára	1.230	900	2.130
Eftirlaunaaldur	265	195	465
Alls	2.050	1.500	3.550

Fjölgun í ákveðnum aldurshópum miðað við að íbúasamsetning haldist óbreytt.

4.1 Almenn húsnæði

Áætlað er að fólksfjölgun sú sem miðað er við fram til loka árs 2023 kalli á 940 ný heimili. Meðalfjöldi í heimili í Árborg er nokkru minni en á landsvísu og því mætti allt eins búast við að fjöldi á heimili vaxi sem gæti þýtt minni eftirspurn eftir íbúðum fyrir sömu aukningu í mannfjölda. Byggt er á líkani VSÓ Ráðgjafar sem notar gögn úr sérvinnslu Hagstofunnar á fjölskyldustærðum sem nær betur utan um dreifingu fjölskyldustærða en önnur fyrirbyggjandi gögn. Samkvæmt þeim gögnum er munurinn á meðalfjölda í heimili sá að 2,2 eru í heimili í Árborg en 2,6 á landsvísu. Verði breytingar í átt til landsmeðaltals er þörfin fyrir nýjar íbúðir 790 þótt íbúafjölgun haldist óbreytt.

Skipting fjölskylduaðstæðna nýrra íbúa verði með þeim hætti sem sjá má í neðangreindri töflu í samræmi við aðstæður nú. Hver ný fjölskylda sem kemur til bæjarins þarf heimili en vakin er athygli á að margir kunna að kaupa eldra húsnæði af fólki sem aftur flytur í nýtt húsnæði svo ekki er hægt að leggja að jöfnu eftirspurn eftir húsnæði og eftirspurn eftir nýju húsnæði.

Breyting á fjölda: Ársbyrjun 2020- ársloka 2023	Fjölskyldur	Einstaklingar
Einstæðingar	410	410
Sambúð án barna	180	360
Sambúð með börnum	255	1.045
Einstæðir foreldrar	85	230
Alls	940	2.045

Skipting nýrra íbúa eftir heimilisstærð gæti líklega orðið með eftirtöldum hætti með tilliti til dreifingar heimilisstærðar í dag.

Fjöldi í heimili	Heimili	Einstaklingar
1	410	410
2	235	470
3	105	310
4	110	440
5	60	300
≥6	15	110
Alls	935	2040

Í könnun Zenter fyrir Íbúðalánasjóð á högum leigjenda koma fram eftirtaldar niðurstöður um íbúðarstærðir leiguhúsnæðis eftir fjölskylduhögum sem gætu nýst til að ákvarða eftirspurn eftir íbúðarstærðum í samræmi við töfluna að ofan.⁷ Hugsanlega velur fólk sér stærri fasteignir til eignar en þessar niðurstöður gefa þó vísbendingar um hvað þykir ásættanlegt fyrir hvern hóp.

Fjölskylduhagir	Meðal íbúðarstærð [m ²]
Einstæðingar	50-60
Sambúð án barna	70-80
Sambúð með börnum	100-110

Erfitt reynist að meta með skýrum hætti hver stærð leigumarkaðarins er í reynd eða hver eftirspurn kynni að vera. Reikna ætti með að leigumarkaðurinn í Árborg sé um 18% heimila og kynni að verða stærri eftir því sem samfélagið vex. Alls má því vænta að leigumarkaðurinn vaxi um 170 íbúðir á gildistíma áætlunarinnar samfara fjölgun íbúða.

4.2 Félagslegt húsnæði

4.2.1 Félagslegt húsnæði og sértæk búsetuúrræði

Á biðlista eftir félagslegu húsnæði eru 82 fjölskyldur sem skiptast eftir fjölskyldugerðum⁸ líkt og sjá má í töflunni að neðan. Hluti umsækjenda eru öryrkjar sem kynnu að geta nýtt sér leiguíbúðir á vegum Brynju hússjóðs ef byggt væri.

	Fjölskyldur	Einstaklingar
Einstæðingar	53	53
Einstæðingar með börn	24	65
Hjón/Sambúðarfólk	1	2
Hjón með börn	4	15
Alls	82	135

Biðlisti eftir sértækum búsetuúrræðum hefur lengst á liðnu ári. Á þjónustusvæði málefna fatlaðra á Suðurlandi eru alls 11 manns á biðlista. Þar af eru nú 8 íbúar sveitarfélagsins á biðlista eftir búsetu með sólarhringsþjónustu. Þá liggur fyrir að einhver fjöldi ungmenna muni innan fárra ára þurfa sérstök búsetuúrræði með sólarhringsaðstoð.

Á vegum Bergrisans er í undirbúningi bygging 6 íbúða þjónustukjarna á Selfossi fyrir fólk með fötlun. Brynja hússjóður hefur sótt um stofnframlög fyrir 5 íbúðir. Gangi þær fyrirætlanir eftir má ætla að staða húsnæðismála öryrkja hafi batnað nokkuð en ástæða er til að huga að þörfum þeirra einstaklinga sem senn munu öðlast rétt til sjálfstæðrar búsetu.

4.2.2 Almennar leiguíbúðir

Líkt og kom fram að ofan má vænta að leigumarkaðurinn vaxi um 170 íbúðir og allt að 110 þeirra verði leiguíbúðir á vegum leigufélaga ef markaðurinn verður áfram með

⁷ (Íbúðalánasjóður, 2018)

⁸ (Fjölskyldusvið Árborgar, 2019 nóvember)

svipuðu sniði og nú er þar sem 2/3 leiguíbúða eru á vegum lögaðila. Aðrar íbúðir verði í eigu einstaklinga. Ekki er komin nein reynsla á það hver áhrif innkomu almennra leiguíbúða eins og á vegum Bjargs hafi á markaðinn. Líklegt er að þeirra viðskiptavinir hafi verið á leigumarkaði áður með hliðsjón af skilyrðum um eignamörk. Einnig er allt eins líklegt að innkoma hagstæðs og trausts leigufélags auki eftirspurn eftir leiguhúsnæði miðað við það sem fyrir er ef vel reynist.

Bjarg íbúðafélag hefur áform um að reisa 26 íbúða hús fyrir almennar leiguíbúðir sem reistar eru með stofnframlögum. Byggt verður í Bjarkarlandi og er áformað að hefja framkvæmdir um leið og gatnagerð lýkur. Með tilliti til stækkunar leigumarkaðarins kynni að vera ástæða til að bæta við þau áform.

4.2.3 *Eldra fólk og fólk með þörf fyrir hjúkrun*

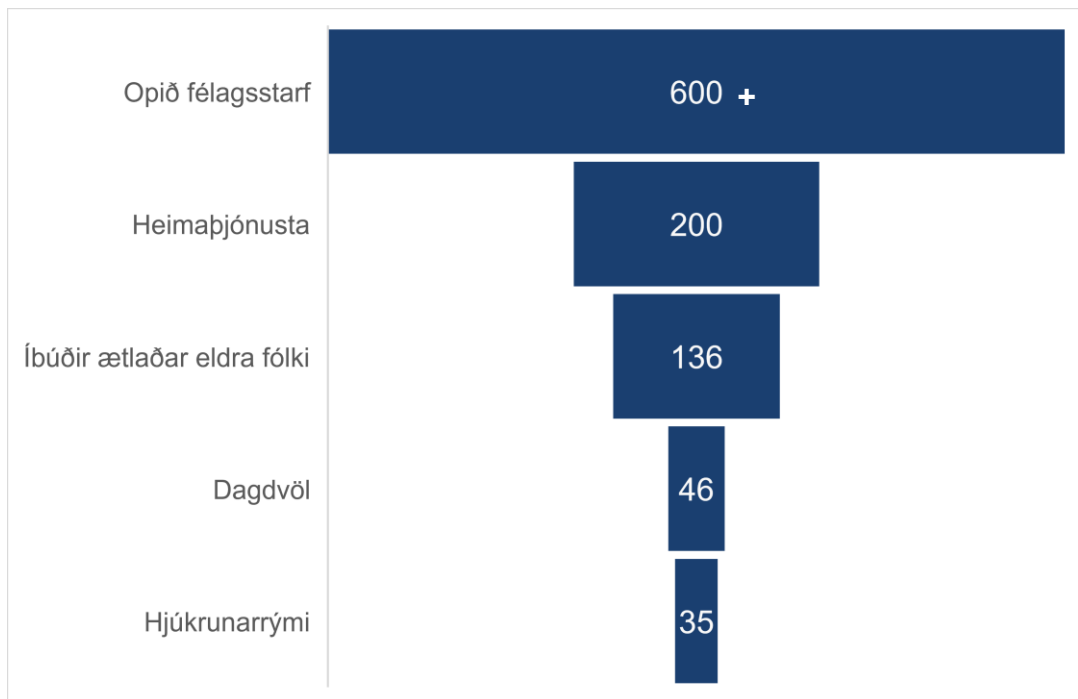
Reiknað er með að hjúkrunarheimili með 60 rýmum verði risið við Heilbrigðisstofnun Suðurlands á Selfossi um mitt ár 2021. Er það viðbót um 25 rými við það framboð sem fyrir er af hjúkrunarrýmum fyrir eldra fólk og fólk með heilabilun. 35 rými voru lögð af á Kumberavogi og Blesastöðum árið 2017 en íbúar þar voru fluttir í önnur úrræði þegar lokað var og verður bráðabirgðarýmum lokað með tilkomu hjúkrunarheimilisins. Með tilkomu hins nýja hjúkrunarheimilis er talið að viðmiðum Heilbrigðisráðuneytisins um biðtíma eftir rýmum verði náð með nokkuð afgerandi hætti á gildistíma áætlunarinnar og framboð rýma á Suðurlandi með besta móti í samanburði við önnur landsvæði.⁹ Þó er rétt að geta þess að heilbrigðisumdæmi Suðurlands er mjög víðfeðmt og geta hjúkrunarrými innan umdæmisins verið mjög fjarri heimaslóðum notenda.

Biðlisti eftir leiguhúsnæði fyrir eldri borgara er ríflega tvöfalt lengri en fjöldi íbúða í boði. Meta ætti heildstætt hversu knýjandi þörf er fyrir slík úrræði í samhengi við aðra þjónustuþætti sem gera fólki kleift að búa lengur á eigin heimili auk þess að horfa á annað húsnæðisframboð sem getur komið í stað leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins. Nú þegar nota um 200 heimili eldra fólks félagslega heimaþjónustu og í hverri viku eru 155 heilsdagsrými í dagdvöl í boði, bæði fyrir fólk með heilabilun og í almennri dagdvöl. Alls nýta sér 46 einstaklingar þá þjónustu.

Þá hafa á undanförunum árum verið byggðar eignaríbúðir sérstaklega ætlaðar eldra fólki sem er öðru hvoru megin við starfslok. Íbúðirnar, sem hafa verið byggðar undanfarin ár eru 112 talsins og aðrar 24 á leiðinni eru nærri þjónustumiðstöð sveitarfélagsins við Grænumörk og Heilbrigðisstofnuninni.

Líta má á þjónustuframboð fyrir þarfir eldri borgara sem trekt með breitt framboð opinnar þjónustu og minna framboð eftir því sem þjónustustig og kostnaður eykst. Þjónustutrektingin í Árborg er í góðu jafnvægi og býður upp á breiða almenna þjónustu sem dregur úr þörf fyrir dýrari úrræði með meiri inngríp inn í líf fólks. Yfirlit yfir helstu þjónustuþætti í sveitarfélaginu má sjá á næstu mynd. Efst er opið félagsstarf sem Félag eldri borgara á Selfossi stendur að og stutt er við. Eins er rekið félagsstarf á vegum eldri borgara á Eyrarbakka og Stokkseyri. Þá koma aðrir þjónustuþættir: þjónusta veitt á heimilum fólks, íbúðir sem fólk kaupir til að auðvelda líf sitt og geta sinnt sínu daglega lífi, dagdvöl sem fólk sækir einhverja daga í viku og að lokum hjúkrunarrými. Ekki er greint sérstaklega frá fjölda þeirra sem njóta heimahjúkrunar.

⁹ (Heilbrigðisráðuneytið, 2019)



Mynd 6 Þjónustutrekt sveitarfélagsins, fjöldi rýma í hverju þjónustustigi.



5 Markmið og aðgerðaráætlun

Unnið er að þróun deiliskipulags og fjárfestingu í innviðum til að mæta ásókn í húsnæði í Árborg. Þá er unnið að fjárfestingu í nauðsynlegri þjónustu til að mæta þeirri eftirspurn eftir gæðum sem íbúar leita eftir. Samhliða skipulagsgerð og framkvæmdum til að auka lóðaframboð er farið í fjárfestingar til að bæta húsnæðisöryggi allra samfélagshópa.

Verkefni	Fjöldi íbúða	Fjárfesting [milljónir króna]
Lóðaframboð á vegum sveitarfélags	925	2.876
Lóðir á vegum einkaaðila	700	
Almennar leiguíbúðir – Bjarg	26	89
Sértæk búsetuúrræði – Bergisinn	6	12
Leiguíbúðir fyrir öryrkja – Brynja hússjóður ÖBÍ	5	36
Hjúkrunarheimili	60	405
	Alls	3.418

Fjárfestingaráætlun gerir ráð fyrir að fjárfesting í götum og veitum vegna nýrra hverfa verði 2,88 milljarða króna á árunum 2019-2022.

Til að mæta þörfum fyrir samfélagsleg gæði fyrir fjölskyldufólk í bænum er áætluð fjárfesting í nýjum grunnskóla, nýjum leikskóla, fjölnota íþróttahúsi auk leik- og náttúrusvæða fyrir 3,13 milljarða króna samkvæmt fjárfestingaráætlun.¹⁰

¹⁰ (Árborg, 2019)



6 Heimildir

Árborg . (2019). *Fjárfestingaráætlun*.

Fjölskyldusvið Árborgar. (2019 nóvember). *Yfirlit yfir biðlista efir félagslegu húsnæði*.

Heilbrigðisráðuneytið, G. E. (13. 08 2019). (S. Bollason, Spyrill)

Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi - Niðurstöður viðhorfskönnunar*.

Íbúðalánasjóður. (2019). *Mánaðarskýrsla - Ágúst*.

ÍLS Húsnæðisbótasvið. (2019). *Skýrsla um húsnæðisbætur í Árborg í mars 2019*.

Þjóðskrá Íslands. (2019). *Ávöxtun íbúða*.

Þjóðskrá Íslands. (20. 8 2019). *Fjöldi íbúða*. Sótt frá Talnaefni :
<https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/fjoldi-ibuda/>

Þjóðskrá Íslands. (25. 8 2019). *Leiguverð og ávöxtun íbúðarhúsnæðis*. Sótt frá Talnaefni:
<https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/leiguverd-og-avoxun-ibuda/>

Þjóðskrá Íslands. (20. 8 2019). *Mánaðarleg velta og fjöldi kaupsamninga á fasteignamarkaði*. Sótt frá Talnaefni:
<https://www.skra.is/thjonusta/gogn/talnaefni/manadarleg-fasteignavelta-fjoldi-kaupsamninga-og-makaskipti/>