

# Húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar



Samþykkt í bæjarstjórn Reykjanesbæjar 7. apríl 2020

Reykjanesbær mars 2020

## 1. Inngangur.

Með lögum um húsnæðismál nr. 44 frá 1998 er sveitarfélögum gert að gera áætlanir fyrir sveitarfélagið um þörf á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Með breyttu hlutverki Íbúðalánasjóðs hefur sjóðurinn nú unnið að því í samstarfi við sveitarfélögin í landinu að húsnæðisáætlanir séu formlegar og skýrt fram settar. Hefur sjóðurinn lagt áherslu á að hvert sveitarfélag hafi skriflega húsnæðisáætlun, annars vegar til næstu 4 ára og hins vegar til næstu 8 ára. Var að því stefnt að flest sveitarfélög hefðu sett fram skriflega stefnu í húsnæðismálum fyrir árslok 2017. Reykjanesbær gaf út húsnæðisáætlun 20. mars 2018 og í mars 2020 var húsnæðisáætlun uppfærð. Í þeirri uppfærslu er einkum horft til stöðu mála í lok ársins 2023.

Markmiðið með húsnæðisáætlun Reykjanesbæjar er að draga fram mynd af stöðu húsnæðismála í sveitarfélaginu og fjalla um það hvernig mæta megi húsnæðisþörf íbúa til framtíðar.

## 2. Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar.

Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar stuðlar að því að íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Stefnan nær þannig utan um húsnæðisþarfir allra íbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Huga þarf að fjölbreytni framboðs íbúðarhúsnæðis og að íbúar geti annað hvort eignast, eða leigt, húsnæði eftir þörfum hverju sinni.

## 3. Íbúðamarkaður í Reykjanesbæ.

Síðari hluta árs 2019 er áætlað að íbúðir í sveitarfélaginu hafi verið um 7.300 talsins, skv. yfirliti frá Þjóðskrá, af þessum íbúðum eru 539 í byggingu eða á byggingastigi sem gert er ráð fyrir að verði tilbúið á næstu tveimur árum. Frá árinu 2017 hefur fjölgun skráðs íbúðarhúsnæðis verið mest í Njarðvík, eða um 560. Hins vegar hefur skráðum íbúðum á Ásbrú fækkað um 75 síðan árið 2017.

Eins og fram kemur í húsnæðisáætlun árið 2018 þá er hlutfall stærra húsnæðis hátt í sveitarfélaginu þar sem um 60% húsnæðis var yfir 120m<sup>2</sup>. Af þeim 539 íbúðum sem eru í byggingu eða með byggingarleyfi eru 165 sérbýli (um 30%) en 374 í fjölbýli (um 70%). Um 30% þessara nýju fjölbýlisíbúða íbúða eru undir 80m<sup>2</sup>, fjölbýlisíbúðir á milli 80-120m<sup>2</sup> eru 60% og fjölbýlisíbúðir yfir 120 m<sup>2</sup> eru 11%.

Í sveitarfélaginu er leiguíbúðarfélag, Fasteignir Reykjanesbæjar ehf, þar sem fjölskyldur og einstaklingar sem þurfa aðstoð við húsnæðisöflun eru í forgangi. Félagið er með alls 239 íbúðir, af þeim eru 64 íbúðir sem eru fyrir aldraða. Félagið er að fullu í eigu húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar Almennar Íbúðir Hses. Sveitarfélagið sér hins vegar um úthlutun íbúða fyrir hönd félagsins.

Brynja hússjóður á og rekur 13 íbúðir í sveitarfélaginu sem ætlaðar eru fyrir fatlaða og þá sem þarfnast sólarhringsumönnunar. Eitt sambýli með þremur íbúum í sólarhringsumönnun er í eigu Fasteigna Reykjanesbæjar ehf. Jafnframt eru nokkur tilfelli þar sem einstaklingar hafa með aðkomu sveitarfélagsins breytt húsnæði sínu til að mæta þörfum fatlaðra barna inn á heimili sínu. Fyrirhugað er að byggja 7 íbúðir fyrir fatlaða í samstarfi við Bjarg íbúðarfélag á næstu árum.

Það eru 60 hjúkrunarrými á Nesvöllum og fyrirhugað er að sá fjöldi verði tvöfaldaður á næstu árum.

Er kemur að öldruðum þá eru, að frátöldum íbúðum Fasteigna Reykjanesbæjar ehf., um 125 leigu/búseturéttaríbúðir í sveitarfélaginu þ.e.a.s. íbúðir Nesvalla íbúða ehf. og Búmanna.

Skilgreindar námsmannaíbúðir í sveitarfélaginu eru um 120 talsins og eru þær íbúðir allar á Ásbrú og í eigu Heimavalla.

Í upphafi árs 2020 voru virkar umsóknir um félagslegt húsnæði 132. Umsækjendur eftir húsnæði aldara eru 66 og 15 fatlaðir einstaklingar eru á biðlista eftir sértæku húsnæðisúrræði.

Er kemur að leiguhúsnæði almennt þá virðist hlutfall þess vera hátt í samanburði við önnur sveitarfélög. Stór hluti þess leiguhúsnæðis er í eigu fárra en stórra leigufélaga en þau hafa þó verið að selja frá sér íbúðir í auknum mæli undanfarin misseri. Hluti leiguhúsnæðis er notaður undanfarin ár undir aðflutt vinnuafli sem gera má ráð fyrir að dvelji í sveitarfélaginu til skemmri tíma og aukning hefur verið í heimagistingu fyrir ferðamenn. Hækkun hefur orðið á leiguverði undanfarin misseri, leiguverð er þó enn töluvert lægra en á höfuðborgarsvæðinu.

#### **4. Mannfjöldi og mannfjöldaspár.**

Fjöldi íbúa í Reykjanesbæ í lok árs 2019 var alls 19.415. Fjölgun íbúa hefur verið töluverð frá upphafi árs 2016 til dagsins í dag. Skýrist þetta m.a. af mikilli uppbyggingu flugtengdrar starfsemi, háu fasteignaverði á höfuðborgarsvæðinu og aukinni tiltrú lánastofnana á svæðinu. Jafnframt hefur töluverður fjöldi hálfkláraðra íbúða verið til taks sem hægt hefur verið að standsetja á tiltölulega skömmum tíma. Það virðist þó sem að það sé að hægjast á fjölguninni, skýrist það mögulega á hnökrum í flugtengdri starfsemi undanfarið ár ásamt því að framboð á lausu húsnæði hefur dregist saman.

Þrátt fyrir tímabundna hnökra í flugtengdri starfsemi er enn gert ráð fyrir að störfum muni fjölga á svæðinu. Má þar nefna að í skýrslu Isavia „Keflavíkurflugvöllur – stóriðja í stöðugum vexti“ sem gefin var út í október 2016 er gert ráð fyrir að til verði 415 ný störf að meðaltali á hverju ári á Keflavíkurflugvelli árin 2018-2040 sem munu

dreifast á mörg fyrirtæki sem starfa á flugvellið. Er hér ótalinn vöxtur í öðrum greinum.

Hvað varðar samsetningu þeirra íbúa sem líklegt er að muni flytja í sveitarfélagið á næstu árum má gera ráð fyrir að einstaklingar og fjölskyldufólk á aldrinum 20 til 50 ára verði áfram í meirihluta, þ.m.t. erlendir einstaklingar sem hingað koma í atvinnuskyni. Ef horft er til lengri tíma þá er bent á að meðalaldur Íslendinga fer hækkandi og þjóðin er langlífari en áður. Þetta mun leiða til þess að hlutfall einstaklinga eldri en 65 ára mun hækka.

### Íbúðapörf næstu fjögur ár.

Við vinnslu húsnæðisáætlunar árið 2018 var framtíðarspá byggð á mannfjöldaspá á Suðurnesjum sem KPMG vann fyrir Framtíðarsetur Íslands. Þessi greining var svo heimfærð yfir á Reykjanesbæ og sett fram í húsnæðisáætlun árið 2018. Var þar gert ráð fyrir að árleg fjölgun yrði 6% fyrir árið 2018, 4% fyrir árin 2019-2021, 2,25% frá 2022 til 2025 en verði svo 2% til ársins 2030. Þar sem skekkjumörk áætlunar hafa verið minniháttar er enn byggt á framangreindri áætlun.

Miðað við íbúðafjölda í lok árs 2019 og framangreinda spá má gera ráð fyrir að þróun mannfjölda í sveitarfélaginu verði með eftirfarandi hætti til ársins 2023. Miðað við að notast sé við sama nýtingarhlutfall á íbúð, þ.e.a.s. 2,74 ætti íbúðarþörf jafnframt að vera eins og kemur fram í eftirfarandi töflu.

Ártal	Áætlaður mannfjöldi	Íbúðarþörf
2019	19.415	7.086
2020	20.192	7.369
2021	20.999	7.664
2022	21.472	7.836
2023	21.955	8.013

Eins og fram hefur komið eru skráðar íbúðir í sveitarfélaginu um 7.300 og um 530 íbúðir skráðar í byggingu eða með byggingarleyfi og gert er ráð fyrir að verði klárar á næstu tveimur árum. Það er því ljóst að sveitarfélagið þarf að vinna áfram að því að skipuleggja ný svæði undir íbúðabyggð til þess að geta mætt fyrirhugaðri fjölgun íbúa í sveitarfélaginu. Vinna við skipulagningu Dalshverfa 2 og 3, Ásbrú og Efra Hlíðarhverfis er í vinnslu.

## 5. Aðgerðir og tillögur.

Umhverfi húsnæðismála hefur breyst með tilkomu laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og er lagt til að Reykjanesbær fylgi þeirri stefnu sem mörkuð var með lögnum. Í því felst að að stuðla að uppbyggingu íbúða í sveitarfélaginu með því að veita stofnframlög til húsnæðissjálfsseignastofnana sem leggja áherslu á eignir sem skortur er á. Reglur um stofnframlög voru samþykkt í bæjarstjórn 15. nóvember 2016.

Hlutfall íbúða fyrir fatlaða er lágt í sveitarfélaginu. Mikilvægt er að stutt verði sérstaklega við byggingu íbúða fyrir fatlaða er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk.

Mikilvægt er að sveitarfélagið reki áfram öflugt almennt félagslegt húsnæðiskerfi svo og félagslegt húsnæðiskerfi fyrir aldraða og viðhaldi stærð þess þannig að fjöldi félagslegra íbúða aukist í réttu hlutfalli við heildarfjölgun íbúða á svæðinu.

Brýnt er að í gegnum aðalskipulag sé ávallt nægt lóðarframboð til staðar í sveitarfélaginu á hverjum tíma. Gangi sú áætlun um fjölgun íbúa eftir sem hér er sett fram verður nægt framboð íbúða í boði fram til ársins 2025. Haldi fjölgunin áfram eins og síðustu tvö ár er líklegt að farið verði að bera á lóðaskorti eftir 4-5 ár og þar með íbúðaskorti 2-3 árum síðar. Mikilvægt er því að fljótlega verið farið í að skipuleggja næstu íbúðahverfi sem gætu verið tilbúin til úthlutunar rúmlega 2020.

Klára þarf vinnu við skipulag á Dalshverfi 2 og 3, Ásbrú og Efra Hlíðarhverfis til að tryggja að nægt framboð lóða verði árið 2023.

Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi verði sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu.

Gæta þarf þess að nýjar íbúðir/byggingar sem ætlað er að hýsa aðflutt starfsfólk falli vel að umhverfi og skipulagi.