



Minnisblað - Eignarhald íbúða Sindragötu 4a

Þann 14. október 2015 sótti Ísafjarðarbær um stofnframlag til Íbúðalánasjóðs fyrir 11 íbúðir að Sindragötu 4a. Umsóknin var síðan endurnýjuð í febrúar 2017. Með bréfi Íbúðalánasjóðs frá 5. apríl 2017. Sótt var um í nafni Ísafjarðarbæjar, en horft til þess að eignarhaldið gæti verið í höndum Ísafjarðarbæjar eða húsnæðissjálfsseignarstofnunar.

Hér að neðan verða raktir kostir og gallar hvors eignarhalds fyrir sig.

Ísafjarðarbær/Fastís

Kostir:

- Í umsókn til Íbúðalánasjóðs var Ísafjarðarbær umsóknaraðili.
- Ekki þarf að fá tilboð í fjármögnun og senda nýjar upplýsingar um fjármögnunina til Íbúðalánasjóðs. Viðskiptaáætlun stendur óbreytt. Hagstæð fjármögnun vegna tekna og eigna Ísafjarðarbæjar. Gert er ráð fyrir allt að 3,2% vaxtakostnaði á fjárfestingunni. Skuldabekjuhlutfallið er hagstætt, þ.e. 1,05, þar sem EBITA er hærri en fjármagnsgjöld.
- Hægt að fara með eignirnar líkt og í Fasteignum Ísafjarðarbæjar í dag og hafa þær í sömu umsjá.

Gallar:

- Ísafjarðarbær ábyrgðist skuldirnar með ótakmörkuðum hætti.
- Skuldirnar teknar inn í skuldahlutfall Ísafjarðarbæjar.

Húsnæðissjálfsseignarstofnun

Kostir:

- Sjálfsseignarstofnun sem er með skýrt hlutverk, byggja eða kaupa, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi almennra íbúða og falið að veita þjónustu í almannapágu samkvæmt lögum um almennar íbúðir.
- Ísafjarðarbær leggur fram stofnframlag sitt til byggingarinnar, aðgreint frá stofnfé stofnaðila, enda er skilyrði um endurgreiðslu stofnframlaga í ákvörðun bæjarstjórnar um byggingu húsnæðisins.
- Ísafjarðarbær ber ekki ábyrgð á skuldum sjálfsseignarstofnunarinnar.
- Aðeins stofnframlag Ísafjarðarbæjar hefur áhrif á skuldahlutfall Ísafjarðarbæjar.

Gallar:

- Stofna þarf húsnæðissjálfsseignarstofnun
 - o Skipa þarf 12 manna fulltrúaráð, að lágmarki 1/3 þeirra skulu tilnefndir af leigjendum almennra íbúða (undanþága frá 12 manna fulltrúaráði miðar við færri en 10 íbúðir í eigu sjálfsseignarstofnunarinnar).

- Stjórn stofnunarinnar skal vera skipuð þremur mönnum og a.m.k. 1 varamanni.
- Ísafjarðarbær þarf þá að greiða stofnfé og þinglýsa kvöð áður en gengið er til samninga við Íbúðalánasjóð og fyrri hluti stofnframlaga greiddur.
- Stofnfé skal vera að lágmarki kr. 1.000.000,-, sem Ísafjarðarbær þarf að reiða af hendi. Stofnfé þetta er óafturkræft, sbr. 2. gr. laga um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur.
- Um er að ræða nýtt félag sem þarf að halda sérstaklega utan um sem kostar meiri viðbótar vinnu og tíma fyrir fjármáladeild Ísafjarðarbæjar en annars. Mikið utanumhald utan um lítið félag.
- Tilboð þarf að fá í fjármögnun og senda nýjar upplýsingar um fjármögnunina til Íbúðalánasjóðs.
 - Sjálfseignarstofnunin getur ekki fengið lánað fyrir framkvæmdinni hjá Lánasjóði sveitarfélaga, þar sem sjálfseignarstofnunin er ekki í eigu Ísafjarðarbæjar. Þar sem Ísafjarðarbær ber ekki ábyrgð á skuldum sjálfseignarstofnunarinnar verður fjármögnun dýrari. Sjálfseignarstofnuninni bjóðast vaxtakjör upp á 4,2%. Með þessum viðbótar vaxtakostnaði verður skuldaþekjuhlutfallið óhagstætt, eða 0,9, þar sem handbært fé er neikvætt. Fyrsta árið er handbært fé neikvætt um tæp 700 þúsund krónur, sem tekur síðan mið af verðbólgu.
 - Fjármagnskostnaðurinn myndi með þessu aukast og riðla þannig áætlun sem send var Íbúðalánasjóð og kalla á endurskoðun hennar. Þessi breytta áætlun þyrfti síðan að senda Íbúðalánasjóð til endurmats. Ísafjarðarbær gæti tekið ákvörðun um að niðurgreiða þennan aukna vaxtakostnað með viðbótar framlagi.