

## Efni: Niðurstaða úthlutunarnefndar stofnframlaga

---

Vísað er til umsóknar Ísafjarðarbæjar um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til byggingar á fjölbýlishúsi með alls 11 íbúðum við Sindragötu 4a á Ísafirði.

Úthlutunarnefnd Íbúðalánasjóðs, sem hefur umsjón með stofnframlögum ríkisins, hefur yfirfarið umsóknina og er niðurstaða úthlutunarnefndar að samþykkja umsóknina að teknu tilliti til þeirra breytinga sem greinir í eftirfarandi álitni nefndarinnar.

Eftirfarandi er álit nefndarinnar í heild sinni.

Ísafjarðarbær sækir um stofnframlag til byggingar á fjölbýlishúsi með samtals 11 íbúðum. Þar af verða 5 sem ætlaðar eru fötluðu fólki og 6 sem ætlaðar eru fólki undir tekju- og eignamörkum. Sótt er um 18% grunnframlag ríkisins, 6% viðbótarframlag vegna markaðsbrests á svæðinu og 4% vegna þeirra íbúða sem ætlaðar eru fötluðum.

Úthlutunarnefnd hefur yfirfarið umsóknina og metið m.a. forsendur umsóknar um stofnvirði, byggingarkostnað, framkvæmdaáætlun og framkvæmdatíma, hagkvæmni og hugvitsemi í lausnum, fjármögnun, viðskiptaáætlun, leiguverð og þörf á leiguhúsnæði, bæði fyrir fatlaða leigjendur og fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum á viðkomandi svæði.

Það er mat úthlutunarnefndar að á Ísafirði sé um markaðsbrest að ræða með tilliti til samanburðar á byggingarkostnaði og meðalfermetraverði í sölu eigna, sbr. 11. gr. laga um almennar íbúðir. Því er fallist á að veita 6% viðbótarframlag vegna þessa. Einnig er samþykkt að veita 4% viðbótarframlag vegna íbúða fyrir fatlaða.

Fyrir liggur að Ísafjarðarbær hefur samþykkt stofnframlag sveitarfélagsins og 4% viðbótarframlag á grundvelli þess að skortur er á leiguhúsnæði og bygging íbúða hefur verið í lágmarki og sérstök vandkvæði eru á því að fá fjármögnun á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 14. gr. laga um almennar íbúðir.

Almennar íbúðir skulu vera eins hagkvæmar og aðstæður leyfa í því skyni að unnt verði að leigja þær á viðráðanlegum kjörum, líkt og fram kemur í 17. gr. laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Mat á hagkvæmni ræðst annars vegar af verði íbúðar, sem telja verður að geti ekki verið hagkvæm ef stofnvirði fer yfir markaðsverð á viðkomandi svæði, nema sá kostnaður sem er umfram sé vegna standsetningar íbúðar. Hins vegar ræðst mat á hagkvæmni af stærð og gerð íbúðar með tilliti til þarfar fyrir viðkomandi íbúðagerð og stærð á svæðinu.

Það er markmið laga um almennar íbúðir að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga undir tekju- og eignamörkum, með því að auka aðgengi að öruggu og viðeigandi leiguhúsnæði og stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda eða að jafnaði ekki umfram fjórðung tekna. Lögin byggja m.a. á yfirlýsingu ríkisstjórnarinnar um húsnæðismál frá 28. maí 2015, þar sem m.a. er fjallað

um fjölgun hagkvæmra og ódýrra íbúða til að tryggja tekjulágum fjölskyldum leiguhúsnaði til lengri tíma og að áhersla verði lögð á íbúðir af hóflegri stærð.

Úthlutunarnefnd telur að hönnun íbúðanna fullnægi vel skilyrðum um hagkvæmni og hugvitsemi. Byggingarefni eru hefðbundin, svo og byggingaraðferðir. Form húsanna er einfalt og hagkvæmt, sem heldur byggingarkostnaði í lágmarki. Þá eru stærðir íbúða hagkvæmar að mati nefndarinnar, en um er að ræða sjö 2ja herbergja íbúðir sem verða á bilinu 52-56 m<sup>2</sup> og fjórar 3ja herbergja íbúðir sem allar verða 69 m<sup>2</sup>.

Hámarksbyggingarkostnaður vegna umsóknar er hærri en hámarksbyggingarkostnaður skv. 12. gr. reglugerðar um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016. Úthlutunarnefnd telur þó ekki ástæðu til að hafna umsókninni heldur samþykkja hana með breyttum forsendum miðað við hámarksbyggingarkostnað skv. reglugerðinni. Af hálfu úthlutunarnefndar er þó sérstaklega ítrekað að í kostnaðaráætlun byggingar er ekki gert ráð fyrir byggingarkostnaði vegna svala, en umsækjandi verður sjálfur að leggja út fyrir þeim kostnaði.

Að öllu virtu telur úthlutunarnefnd að umsókn Ísafjarðarbæjar um stofnframlag vegna byggingar á 11 íbúðum á Ísafirði uppfylli í öllum meginatriðum skilyrði laga og reglugerða til að hljóta samþykki. Framkvæmdirnar falla vel að markmiðum laga um almennar íbúðir og þeim sérstöku áherslum sem kveðið er á um í 3. gr. reglugerðar um stofnframlög, enda er um að ræða nýbyggingu með litlum og hagkvæmum einingum á svæði þar sem fyrir hendi er þörf á fjölgun almennra íbúða sem ætlaðar eru einstaklingum og fjölskyldum undir tekju- og eignamörkum.

Niðurstaða úthlutunarnefndar felst í því að samþykkja umsókn Ísafjarðarbæjar með breyttum forsendum miðað við hámarksbyggingarkostnað skv. 11. gr. reglugerðar nr. 555/2016.

- a. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af uppfærðu stofnvirði og er samtals kr. 56.838.161,-

	Umsókn	Leiðrétt stofnvirði hámarksbyggingarkostnað skv. 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016.
Stofnvirði samtals kr.	232.316.000,-	220.481.433,-
18% stofnframlag	39.980.640,-	39.686.658,-
6% viðbótarframlag	13.326.880,-	13.228.886,-
4% viðbótarframlag	4.396.000,-	3.922.617,-
Stofnframlag samtals	57.703.520,-	56.838.161,-

- b. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- c. Umsækjandi skal eigi síðar en 30. apríl 2017 leggja fram yfirlýsingu, þess efnis að hann muni geta fjármagnað þann hluta byggingarkostnaðar sem ekki er veitt stofnframlag til og er umfram hámarksbyggingarkostnað. Innan þeirrar fjárhæðar skal einnig vera kostnaður vegna byggingar svala fyrir hverja íbúð, en ekki var gert ráð fyrir þeim kostnaði í umsókn. Fjármögnun vegna þessa skal vera í formi eiginfjárfirlags eða með öðrum þeim hætti sem ekki leiðir til hækkunar á leiguverðs né að það raski á nokkurn hátt rekstrargrundvelli íbúðanna.
- d. Þinglýsa skal á viðkomandi fasteign kvöð um veðsetningarbann og takmarkanir á heimildum til afnota.

- e. Umsækjandi skal undirrita samning við Íbúðalánasjóð þar sem kveðið er á um helstu réttindi og skyldur aðila í tengslum við veitingu stofnframlagsins.

Ákvörðun þessi er kæránleg á grundvelli 24. gr. laga nr. 52/2016 til úrskurðarnefndar velferðarmála að því leyti sem ekki er fallist á umsóknina. Fer um kærana samkvæmt lögum nr. 85/2015 um úrskurðarnefnd velferðarmála, en skrifleg kæra skal hafa borist nefndinni innan þriggja mánaða frá því að aðila er tilkynnt um ákvörðun, sbr. 5. gr. laganna.

Framangreint tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,



Hermann Jónasson, forstjóri