



Brynja, Hússjóður ÖBÍ
B.t. Guðbrands Sigurðssonar
Hátúni 10c
105 Reykjavíkurborg

Reykjavík, 14. júní 2022
Tilvísun: 202203344

Efni: Úthlutun stofnframlaga ríkisins 2022 – niðurstaða

Vísað er til umsóknar Brynju Hússjóðs ÖBÍ, um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Sótt er um: 18% stofnframlag og 4% viðbótarframlag
Sveitarfélag: Árborg
Fjöldi íbúða: 7
Leigjendahópur: Öryrkjar/fatlað fólk
Stofnvirði umsóknar: kr.334.686.034,-
Tegund umsóknar: Kaup

HMS hefur metið umsóknina og var niðurstaðan sú að samþykkja umsóknina, sbr. sundurliðun fjárhæða hér fyrir neðan. Umsóknin er í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerðar nr. 183/2020 og uppfyllir þau skilyrði sem þar eru sett fyrir úthlutun stofnframlags ríkisins. **Samþykkt er að veita 18% stofnframlag og 4% viðbótarframlag vegna kaupa á framangreindum íbúðum miðað við stofnvirði að fjárhæð kr. 334.686.034,-. Stofnvirði var leiðrétt í samræmi við breytingar umsækjanda á umsókn.**

Innsend umsókn		Samþykkt niðurstaða	
	kr.		kr.
Stofnvirði skv. umsókn	350.476.540,-	Samþykkt stofnvirði	334.686.034,-
Stofnframlag, 18%	63.085.777,-	Stofnframlag, 18%	60.243.486,-
Viðbótarframlag, 4%	14.019.062,-	Viðbótarframlag, 4%	13.387.441,-
Sérstakt byggðaframlag	0,-	Sérstakt byggðaframlag	0,-
Samtals stofnframlag	77.104.839,-	Samtals stofnframlag	73.630.927,-

Skilmálar/leiðbeiningar

- Umsóknin telst þó ekki endanlega samþykkt fyrr en opinber skráning íbúða liggur fyrir og kaupsamningum eða kauptilboðum hefur verið skilað til HMS, sem metur hvort kaupin uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og þar á meðal hagkvæmni íbúða að því er varðar stofnvirði þeirra og stærðarviðmið sem HMS telur hagkvæm m.t.t. herbergjafjölda fyrir fatlað fólk. Stofnframlagshafa er bent á tvennt í þessu samhengi. Annars vegar að hann verður að óska sérstaklega eftir heimild til að fá undanþágu frá stærðarviðmiðunum vegna íbúða sem fara umfram þær stærðir m.t.t. fjölda herbergja. Slíka beiðni ber að rökstyðja vel, s.s. með vísan til sérstakra þarfa leigjanda sem hlutaðeigandi íbúð er ætluð til leigu fyrir sem krefjast þess að þörf sé á meira rými en almennt gengur og gerist. Öðrum kosti getur niðurstaða framangreinds mats verið sú að hlutaðeigandi íbúð teljist óhagkvæm vegna stærðar og synjað verði um veitingu stofnframlags vegna hennar, eða að stofnvirði verði leiðrétt hlutfallslega miðað við stærðarviðmiðin. Hins vegar er sérstök athygli vakin á því að hámarksstofnvirði íbúða sem umsækjandi kaupir inn í almenna íbúðakerfið verður ákveðið hverju sinni miðað við leiguverð sem er reiknað þannig að rekstur hans af íbúðum verði sjálfbær og að það rúmist að jafnaði innan fjórðungs af hámarkstekjum sem stofnframlagshafi gefur upp á heimasíðu sinni að teknu tilliti til fjölskyldugerðar leigjendahóps. Hámarksverð þessi byggja á markmiði laga um almennar íbúðir um viðráðanlegan húsnæðiskostnað leigjenda til framtíðar. Stofnframlag miðast að jafnaði við þessi hámarksverð. Ef stofnvirði íbúðar er hærra en sem nemur



hámarksverði getur niðurstaða HMS orðið sú að synjað verði um veitingu stofnframlags vegna kaupa á henni þar sem hún sé ekki hagkvæm að þessu leyti. Áður en til slíkrar ákvörðunar kæmi yrði stofnframlagshafa ávallt gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, s.s. rökstuðningi um sérstakar þarfir leigjanda sem hlutaðeigandi íbúð er ætluð til leigu fyrir sem krefjast þess að keypt sé dýrari íbúð en hámarksverð segja til um. Ákvörðun yrði í framhaldi tekin á grundvelli heildarmats á sjónarmiðum umsækjanda samkvæmt framangreindu.

- Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- Þinglýsa skal á viðkomandi fasteign kvöð um veðsetningarbann og takmarkanir á heimildum til afnota.
- Umsækjandi skal undirrita samning við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun þar sem kveðið er á um helstu réttindi og skyldur aðila í tengslum við veitingu stofnframlagsins.

Meðfylgjandi er ítarleg samantekt á mati HMS á umsókninni og einstökum matsþáttum. Stofnframlagshafa er velkomið að hafa samband við sérfræðinga HMS varðandi framangreinda niðurstöðu, sé þess óskað. Hægt er að hafa samband við okkur í síma 440-6400 eða með því að senda póst á stofnframlag@hms.is.

Virðingarfyllst, f.h. HMS

Hermann Jónasson,
forstjóri HMS

Umsókn um stofnframlag ríkisins 2022 - samantekt

Umsækjandi: Brynja Hússjóður ÖBÍ kt. 420369-6979.

Málsnr. 202203344

Dags. 14.6.22

1. Almennt um umsókn

Sótt er um: 18% stofnframlag og 4% viðbótarframlag

Sveitarfélag: Árborg

Fjöldi íbúða: 7

Leigjendahópur: Öryrkjar/fatlað fólk

Stofnvirði umsóknar: kr. 350.476.740,-

Tegund umsóknar: Kaup

2. Mat á lagaskilyrðum

Við afgreiðslu umsóknar um stofnframlag ríkisins skal HMS meta hvort umsóknin samræmist ákvæðum laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglugerðar nr. 183/2020. Eftirfarandi er samantekt á slíku mati vegna umsóknar þessarar.

2.1. Gagnaskil

Gagnaskil umsækjanda voru metin fullnægjandi og uppfyllir umsóknin því skilyrði þar um. Öll fylgigögn umsóknar er að finna í skjalasafni HMS, undir málsnr. 202203344.

2.2. Mat á umsækjanda og væntanlegum leigjendum

Umsækjandi er sjálfseignarstofnun á vegum Öryrkjabandalagsins og var starfandi fyrir gildistöku laga um almennar íbúðir og uppfyllti skilyrði til að fá lán samkvæmt þágildandi 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Brynja hússjóður ÖBÍ uppfyllir því skilyrði 3. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir til að hljóta stofnframlag. Íbúðirnar sem sótt er um stofnframlag til kaupa á verða leigðar öryrkjum sem eru undir tekju- og eignamörkum laga um almennar íbúðir.

2.3. Mat á þörf

Niðurstaða matsins er sú að samkvæmt mælikvörðum hagdeildar HMS og húsnæðisáætlun sveitarfélagsins er þörf á leiguhúsnæði fyrir öryrkja á Selfossi í Sveitarfélaginu Árborg. Í sveitarfélaginu hefur fólksfjölgun sl. 5 ára verið nokkuð umfram landsmeðaltalið og hefur fjölgun íbúða verið í samræmi við fólksfjölgun. Áætlanir sveitarfélagsins gera ráð fyrir áframhaldandi hröðum vexti í uppbyggingu á svæðinu. Gert er ráð fyrir að samsetning og fjöldi íbúa í hverri íbúð muni haldast svipaður næstu 5 ár. Rúmlega þriðjungur launþega í Sveitarfélaginu Árborg falla undir viðmið um tekju- og eignamörk. Biðlistar eftir íbúðum hjá umsækjanda eru langir, en lokað hefur verið fyrir umsóknir um íbúðir frá því í október 2018 vegna stöðunnar á biðlistum. Samkvæmt húsnæðisáætlun sveitarfélagsins eru 74 á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði og ef tekið er mið af áætlaðri fjölgun íbúa næstu 5 árin þá má gera ráð fyrir að þörf verði á 55 íbúðum þeim til viðbótar. Það er því mat hagdeildar að það sé þörf fyrir þessar íbúðir á svæðinu.

2.4. Mat á fjármögnun íbúða, rekstri og leiguverði

Samkvæmt umsókn verða íbúðirnar fjármagnaðar með stofnframlagi ríkis og sveitarfélags, 4% viðbótarframlagi frá ríki og láni frá HMS til 50 ára með 1,9% vöxtum. Við meðferð umsóknarinnar var rekstur íbúðanna metinn m.v. þessar forsendur. Rekstur íbúðanna er sjálfbær ef miðað er við forsendur umsóknar. Leigugreiðslur geta staðið undir þeim gjöldum sem eiganda almennra íbúða ber að greiða, s.s. í viðhaldssjóð. Leiguverð samkvæmt umsókn nemur 24,2-24,4% af hámarks heildartekjum væntanlegra leigjenda. Eftir að búið er að bæta við opinberum gjöldum og lækka nýtingu í 97% þarf að hækka leiguna um 16,5% svo verkefnið verði sjálfbært og verður þá leiguverð 27,7-29,2% af hámarks heildartekjum væntanlegra leigjenda. **Af þessum sökum er talin þörf á 4% viðbótarframlagi ríkis til þess að stuðla að því að húsnæðiskostnaður væntanlegra leigjenda verði í samræmi við greiðslugetu þeirra, þ.e. fari að jafnaði ekki umfram fjórðung af tekjum þeirra.**

2.5. Mat á framkvæmd og hagkvæmni

Kaupáætlun umsóknar gerir ráð fyrir 7 íbúðum. Fyrirhugað er að kaupa 6 tveggja herbergja íbúðir og 1 þriggja herbergja íbúð í sveitarfélaginu Árborg. Engar upplýsingar liggja fyrir á þessum tímapunkti hvar íbúðir verða staðsettar. Í gögnum umsóknar kemur fram að lögð sé áhersla á að kaupa íbúðir í nýbyggingum. Í þeim tilfellum þar sem íbúðarkaup hafa ekki farið fram er ekki hægt að leggja mat á hagkvæmni, hvorki að því er varðar stærðir né stofnvirði. Stærðir tveggja og þriggja herbergja íbúða skv. kaupáætlun eru í samræmi við viðmiðunarstærðir íbúða fyrir fatlaða. Áætlað kaupverð íbúða skv. umsókn telst vera í takt við markaðsverð. Þó ber að hafa í huga að markaðsverð er ekki eini mælikvarðinn á hagkvæmni kaupa inn í almenna íbúðakerfið, en í því samhengi má benda á að kaupverð hefur áhrif á hversu hátt leiguverð þarf að vera til að tryggja sjálfbæran rekstur íbúðanna. Fjárhæð leiguverðs þarf þá að meginstefnu til að rúmast innan fjórðungs af tekjum þess leigjendahóps sem um ræðir, sbr. markmið laga um almennar íbúðir. Endanlegt mat á kaupverði og kostnaði við kaup fer fram þegar kaupsamningar eða kauptilboð berast HMS og raungögn liggja fyrir.

2.5.1. Leiðrétt stofnvirði

Stofnvirði innsendarar umsóknar er kr. 350.476.540,- en eftir leiðréttingu er stofnvirði kr. 334.686.034,-. Skýring á leiðréttu stofnvirði:

Tveggja herbergja íbúðir voru minnkaðar, úr 74 m² í 70m², í samráði við umsækjanda.

Leiðrétt stofnvirði

	kr.
Stofnvirði	334.686.034,-

3. Niðurstaða

Niðurstaða lánasviðs HMS er að umsókn Brynju Hússjóðs ÖBÍ um stofnframlag til kaupa á 7 íbúðum í Árborg fyrir öryrkja sé í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir og reglugerðar nr. 183/2020 og uppfylli að meginstefnu til þau skilyrði sem þar eru sett fyrir úthlutun stofnframlags ríkisins. Með vísan til framangreinds mats er lagt til að umsóknin verði samþykkt í samræmi við eftirfarandi:

Innsend umsókn		Samþykkt niðurstaða	
	kr.		kr.
Stofnvirði skv. umsókn	350.476.540,-	Samþykkt stofnvirði	334.686.034,-
Stofnframlag, 18%	63.085.777,-	Stofnframlag, 18%	60.243.486,-
Viðbótarframlag, 4%	14.019.062,-	Viðbótarframlag, 4%	13.387.441,-
Sérstakt byggðaframlag	0,-	Sérstakt byggðaframlag	0,-
Samtals, stofnframlag	77.104.839,-	Samtals, stofnframlag	73.630.927,-