



Bergrisinn bs. f.h. óstofnaðrar hses.
B.t. Írisar Ellertsdóttur
Austurvegi 2
800 Selfossi

Reykjavík, 14. júní 2022
Tilvísun: 202203304

Efni: Úthlutun stofnframlaga ríkisins 2022 – niðurstaða

Vísað er til umsóknar Bergrisans bs., f.h. óstofnaðrar hses., um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016.

Sótt er um: 18% stofnframlag, 4% viðbótarframlag og sérstakt byggðaframlag
Sveitarfélag: Árborg
Fjöldi íbúða: 6
Leigjendahópur: Skjólstæðingar félagsþjónustu sveitarfélags (sértækt búsetuúrræði fyrir fatlaða)
Stofnvirði umsóknar: kr. 230.368.200,-
Tegund umsóknar: Nýbygging

HMS hefur metið umsóknina og var niðurstaðan sú að samþykkja umsóknina að hluta, sbr. sundurliðun fjárhæða hér fyrir neðan. Umsóknin er í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir og reglugerðar nr. 183/2020 og uppfyllir að meginstefnu til þau skilyrði sem þar eru sett fyrir úthlutun stofnframlaga. **Samþykkt er að veita 18% stofnframlag og 4% viðbótarframlag vegna byggingar íbúðanna. Stofnvirði er miðað við að kostnaður vegna lóðar eða byggingarréttargjalds sé dreginn frá, ef við á, auk þess sem stofnframlag ríkisins skiptist á milli HMS og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga.** Hvoru tveggja byggir á samkomulagi sem gert var á grundvelli minnisblaðs um útfærslu stofnframlaga vegna húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk og verkaskiptingu Íbúðalánasjóðs (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar) og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga, dags. 29. mars 2017. **Hins vegar er synjað um veitingu sérstaks byggðaframlags.** Ákvörðun um synjun á veitingu sérstaka byggðaframlagsins byggir á því að misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis sé ekki fyrir hendi í Árborg samkvæmt mati hagdeildar HMS. Slíkt misvægi þarf hins vegar að vera fyrir hendi svo HMS sé heimilt að samþykkja umsókn um sérstakt byggðaframlag, sbr. 1. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 183/2020 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

Sundurliðun á samþykktu stofnframlagi

	Alls	Hlutur ríkis	Hlutur jöfnunarsjóðs	kr.
Stofnframlag, 18%	41.466.276,-	29.947.866,-	11.518.410,-	
Viðbótarframlag, 4%	9.214.728,-	6.680.678,-	2.534.050,-	
Stofnframlags alls	50.681.004,-	36.628.544,-	14.052.460,-	
Hlutfall stofnframlags alls %	22%	15,90%	6,10%	

Skilmálar/leiðbeiningar

- Umsækjandi skal skila samkomulagi við Árborg um að sveitarfélagið muni annast úthlutun íbúðanna sem sótt er um stofnframlög til og til þeirra sem sveitarfélaginu ber lagaskylda til að veita úrlausn í húsnæðismálum, e.a. í samráði við umsækjanda. Þar sem leiguverð sem miðast við sjálfbæran rekstur umsækjanda af íbúðunum fer umfram fjórðung af tekjum væntanlegra leigjenda skal framangreint

samkomulag jafnframt kveða á um hvernig umsækjandi og Árborg muni tryggja hvort tveggja að rekstur umsækjanda af íbúðunum verði sjálfbær og að leiguverð verði innan fjórðungs af tekjum væntanlegra leigjenda.

- Áður en samningur verður gerður vegna stofnframlags verður umsækjandi að geta sýnt fram á fjármögnun þess hluta stofnframlagsins sem HMS greiðir ekki, sbr. skiptinguna hér að ofan. Hér þarf því annað hvort að liggja fyrir staðfestingu á fjárveitingu frá Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga eða annars konar fjármögnun sem hvorki leiðir til hækkunar á leiguverði né raskar rekstrargrundvelli íbúðanna.
- Skila skal staðfestingu á því að lóðarhafi sé stofnframlagshafi, þ.e. húsnæðissjálfséignarstofnunin.
 - Í fundargerð Skipulags- og byggingarnefndar Árborgar, dags. 26.1.2022, er Bergrisanum bs. úthlutað lóðinni.
- Vegna synjunar á sérstöku byggðaframlagi þarf umsækjandi að gera ráð fyrir fjármögnun á þeim hluta stofnvirðisins, annað hvort með eiginfjárframlagi eða aukinni lánsfjármögnun.
- 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.

Ákvörðun þessi er kæránleg á grundvelli 24.gr. laga nr. 52/2016, að því marki sem ekki hefur verið 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 máls var tilkynnt um ákvörðunina, sbr. 5.gr. síðarnefndu laganna.

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: Bergrisinn bs., f.h. óstofnaðrar hses., kt. 570915-0290.

Málsnr. 202203304

Dags. 14.6.22

1. Almennt um umsókn

Sótt er um: 18% stofnframlag, 4% viðbótarframlag og sérstakt byggðaframlag

Sveitarfélag: Árborg

Fjöldi íbúða: 6

Leigjendahópur: Skjólstaðingar félagsþjónustu sveitarfélags (sértækt búsetuúræði fyrir fatlaða)

Stofnvirði umsóknar: kr. 230.368.200,-

Tegund umsóknar: Nýbygging

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. 202203304.

2.2. Mat á umsækjanda og væntanlegum leigjendum

Umsækjandi er byggðasamlag og uppfyllir því skilyrði 2. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir til að hljóta stofnframlag. Sótt er um fyrir hönd óstofnaðrar húsnaðissjálfsseignarstofnunar, en þegar gengið hefur verið frá stofnun slíks lögaðila uppfyllir hann skilyrði 1. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga um almennar íbúðir til að hljóta stofnframlag. Íbúðirnar sem sótt er um stofnframlag til byggingar á verða nýttar sem íbúðarhúsnaði á vegum sveitarfélags, sbr. skilgreiningu á slíkum íbúðum í lögum um almennar íbúðir.

2.3. Mat á þörf og misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnaðis á svæðinu

Niðurstaða matsins er sú að samkvæmt mælikvörðum hagdeildar HMS og húsnaðisáætlun sveitarfélagsins er þörf á fjölgun íbúða fyrir fatlaða á Selfossi. Í sveitarfélaginu Árborg hefur fólkfjölgun sl. 5 ára verið langt umfram landsmeðaltal og hefur fjölgun íbúða verið í samræmi við fólkfjölgun. Þessi hraði vöxtur hefur fyrst og fremst verið vegna mikillar eftirspurnar frá höfuðborgarsvæðinu vegna þrýstings og skorts á viðeigandi framboði á íbúðamarkaði á höfuðborgarsvæðinu. Áætlanir sveitarfélagsins gera ráð fyrir áframhaldandi hröðum vexti í uppbyggingu á svæðinu auk þess sem nýleg spá Hagstofu Íslands um þróun mannfjölda á tímabilinu gerir ráð fyrir enn meiri vexti en fyrri spá. Enn fremur er líklegt að þörfin muni aukast vegna fækkunar íbúa í hverri íbúð sem er í samræmi við sviðsmyndina af landinu í heild einkum vegna þess að þjóðfélagið er að eldast. Samkvæmt húsnaðisáætlun sveitarfélagsins eru 14 manns á biðlista eftir íbúðum í sértæku búseturræði fyrir fatlað fólk og ef tekið er mið af áætlaðri fjölgun íbúa næstu 5 árin þá má gera ráð fyrir að þörf verði á 15 íbúðum til viðbótar fyrir fatlað fólk, gangi mannfjöldaspa sveitarfélagsins eftir. Samkvæmt mati hagdeildar HMS er ekki misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnaðis á því svæði sem íbúðirnar verða staðsettar. Það er 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, sérstöku byggðaframlagi að fjárhæð 9.200.000 kr. og leiguíbúðaláni frá HMS á 3,2% vöxtum til 50 ára. Við meðferð umsóknarinnar var rekstur íbúðanna metinn m.v. þessar forsendur og einnig án sérstaks byggðaframlags en með láni í staðinn fyrir þann hluta. Rekstur íbúðanna er ekki sjálfbær ef miðað er við forsendur innsendrar umsóknar. Leigugreiðslur geta ekki staðið undir þeim gjöldum sem eiganda almennra íbúða ber að greiða, s.s. í viðhaldssjóð. Leiguverð samkvæmt umsókn nemur 19% af heildartekjum væntanlegra

leigjenda. Þrátt fyrir að leiguverð yrði hækkað þá væri reksturinn ekki sjálfbær og þarf sveitarfélagið að greiða með rekstrinum svo hann verði sjálfbær. Af þessum sökum er talin þörf á 4% viðbótarframlagi ríkis til þess að stuðla að húsnæðiskostnaður væntanlegra leigjenda verði í samræmi við greiðslugetu þeirra, þ.e. ekki umfram fjórðung af tekjum þeirra. Niðurstaða hagdeildar HMS var sú að ekki væri misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis á því svæði þar sem íbúðir samkvæmt umsókn þessari verða staðsettar. Slíkar aðstæður þurfa hins vegar að vera fyrir hendi til þess að heimilt sé að veita sérstakt byggðaframlag. Af þessum sökum fer mat á rekstraráætlun fram án þess, en með hækkun á lánsfjárhæð í staðinn sem nemur umsóttu fjárhæð sérstaka byggðaframlagsins. Samkvæmt umsókn munu sveitarfélögin á Suðurlandi greiða leigu fyrir aðstöðu starfsfólks í íbúðakjarnanum. Samanlagðar leigutekjur íbúa og vegna starfsmanna aðstöðu munu tryggja sjálfbæran rekstur húsnæðisins.

2.5. Mat á framkvæmd og hagkvæmni

Framkvæmdatími skv. umsókn er áætlaður um 15 mánuðir þar til framkvæmdum er að fullu lokið og allar íbúðir eru teknar í notkun. Framkvæmdatími telst raunhæfur með tilliti til stærðar og umfangs framkvæmdar. Samanburður á áætlun umsóknar og hámarksbyggingarkostnaði 12. gr. reglugerðar nr. 183/2020 sýnir að áætlaður byggingarkostnaður skv. umsókn er sá sami og hámarksbyggingarkostnaður. Í því samhengi er bent á að byggingarkostnaður íbúðakjarna fyrir fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir er að jafnaði hærri en í hefðbundnum fjölbýlishúsum, sem rekja má til aukins viðbúnaðar, öryggiskerfa og aukinna krafna til aðgengis. Í fyrri úthlutunum stofnframlaga hefur byggingarkostnaður slíkra búsetukjarna verið allt að 60% hærri en hámarksbyggingarkostnaður, allt eftir fyrirkomulagi og þjónustu sem fyrirhugað er að veita. Samkvæmt umsókn er um að ræða íbúðakjarna sem er líkari raðhúsi en hefðbundnum íbúðakjarna, fyrir utan sameignarrými og sértækar aðgengis- og brunakröfur sem gerðar eru vegna íbúðakjarna. Kostnaðaráætlun umsóknar er á pari við hámarksbyggingarkostnað og því innan viðmiða sambærilegra verkefna sem áður hefur verið samþykkt að veita stofnframlög til. Með vísan til þess og miðað við þann félagshóp sem kemur til með að leigja íbúðirnar er því ekki gerð athugasemd við hann. Mismunur á áætluðu stofnvirði skv. umsókn og stofnvirðis skv. mati HMS telst í heild innan vikmarka og eru því ekki gerðar athugasemdir vegna þessa. Samkvæmt umsókn er fyrirhugað að notast við hefðbundin byggingarefni og þekktar byggingaraðferðir sem takmarkar óvissuþætti í verkefninu. Óvissa um kostnað er þá jafnframt minni þar sem farið verður í alútboð á verkinu.

Birtar stærðir íbúða skv. umsókn miðað við fjölda herbergja eru undir stærðarviðmiðum HMS sem taka mið af hagkvæmni. Hlutfall sameignar af heildarstærð byggingar er um 38%. Hagkvæmnisviðmið hlutfalls sameignar telst vera um 15% fyrir hefðbundin fjölbýlishús en skoðun á íbúðakjörnum sem stofnframlagi hefur áður verið úthlutað til byggingar á sýnir að þetta hlutfall er frá 30-50%, allt eftir því hvaða stuðningsþarfir væntanlegir leigjendur hafa. Í þessu tilfalli eru sameignarhlutar til komnir vegna þjónustu við íbúa íbúðakjarnans og aðstöðu fyrir starfsmenn sem sinna henni. Sameignarhlutfall þessa verkefnis telst innan viðmiða með hliðsjón af því um hvers konar húsnæðisúrræði er að ræða og er því ekki gerð frekari athugasemd vegna þess.

3. Niðurstaða

Niðurstaða lánasviðs HMS er að umsókn Bergrisans bs., f.h. óstofnaðrar hses., um stofnframlag til byggingar á 6 íbúða búsetukjarna fyrir fatlað fólk, við Nauthaga 2 á Selfossi, sé í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir og reglugerðar nr. 183/2020 og uppfylli að meginstefnu skilyrði sem þar eru sett fyrir úthlutun stofnframlags ríkisins, þó að því frátöldu sérstöku byggðaframlagi. Mat hagdeildar HMS er að ekki sé fyrir hendi misvægi á milli byggingarkostnaðar og markaðsverðs íbúðarhúsnæðis á því svæði sem íbúðirnar verða staðsettar. Af þessum sökum er HMS ekki heimilt að veita sérstakt byggðaframlag vegna byggingar íbúðanna, sbr. 9. gr. reglugerðar nr. 183/2020. Með vísan til framangreinds mats er lagt til að umsóknin verði samþykkt í samræmi við eftirfarandi:

Innsend umsókn

	kr.
Stofnvirði skv. umsókn	230.368.200,-
Stofnframlag, 18%	41.466.276,-
Viðbótarframlag, 4%	9.214.728,-
Sérstakt byggðaframlag	9.200.000,-

Samþykkt umsókn

Stofnframlag ríkisins skiptist milli Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga og reiknast miðað við stofnvirði án gjalda fyrir lóð eða byggingarrétt, skv. samkomulagi sem gert var á grundvelli minnisblaðs dagsettu 29. mars 2017, um útfærslu stofnframlaga vegna húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk og verkaskiptingu Íbúðalánasjóðs (nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar) og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga. Stofnvirði umsóknar án gjalds fyrir lóð er kr. 230.368.200,- og sú fjárhæð liggur til grundvallar útreikningi á stofnframlagi ríkisins og framlagi Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs. Stofnframlaginu er skipt samkvæmt rýmisskiptingu sem lýst er í fyrrnefndu minnisblaði. Þegar brúttó fermetrum byggingar er skipt niður í samræmi við það skiptist samtala stofnframlags og viðbótarframlags ríkisins á milli aðila í eftirtöldum hlutföllum: HMS 72,26% (15,90% af stofnvirði umsóknar án lóðar og tengdra gjalda) og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga 27,74% (6,10% af stofnvirði umsóknar án lóðar og tengdra gjalda).

Sundurliðun á samþykktu stofnframlagi

	Alls	Hlutur ríkis	Hlutur jöfnunarsjóðs
Stofnframlag, 18%	41.466.276,-	29.947.866,-	11.518.410,-
Viðbótarframlag, 4%	9.214.728,-	6.680.678,-	2.534.050,-
Stofnframlags alls	50.681.004,-	36.628.544,-	14.052.460,-
Hlutfall stofnframlags alls %	22%	15,90%	6,10%

kr.