

Brynja Hússjóður ÖBÍ  
Hátúni 10c,  
105 Reykjavík

Reykjavík, 28. október 2019

Tilvísun: Málsnúmer. 1900301

### Efni: Niðurstaða úthlutunarnefndar stofnframlaga

Vísað er til umsóknar Brynju – Hússjóðs ÖBÍ um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Sótt er um stofnframlag vegna kaupa á 10 óstaðsettum íbúðum á Akranesi. Um er að ræða tíu tveggja herbergja íbúðir sem skv. áætlun verða 60 m<sup>2</sup> að stærð. Um er að ræða íbúðir sem leigðar verða öryrkjum og verða nýttar sem íbúðarhúsnæði á vegum sveitarfélaga. Akraneskaupstaður hefur staðfest að samkomulag er á milli sveitarfélagsins og Brynju hússjóðs um að sveitarfélagið annist úthlutun íbúðanna. Áætlað heildarstofnvirði byggingarinnar samkvæmt umsókn er kr. 300.000.000,-. Sótt er um 18% stofnframlag ríkisins og 4% viðbótarframlag vegna félagslegra íbúða sveitarfélags ætluðum öryrkjum.

Íbúðalánasjóður hefur yfirfarið umsóknina og metið m.a. forsendur umsóknar um stofnvirði, hagkvæmni, fjármögnun, viðskiptaáætlun, leiguverð og þörf á leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum á viðkomandi svæði. Niðurstaða úthlutunarnefndar er að samþykkja umsóknina í samræmi við það sem í ákvörðun þessari segir.

Niðurstaða úthlutunarnefndar er að samþykkja umsókn Brynju – Hússjóðs ÖBÍ. Nefndin samþykkir að veita vilyrði um veitingu 18% stofnframlags vegna fyrirhugaðra kaupa á fyrrnefndum 10 íbúðum að stofnvirði kr. 300.000.000,-.

Úthlutunarnefnd synjar um veitingu 4% viðbótarframlags vegna fyrirhugaðra kaupa á íbúðunum sbr. 2. mgr. 8. gr. reglugerðar nr. 555/2016, enda liggur fyrir að stofnframlag skv. 7. gr. reglugerðarinnar nægir til að tryggja að húsnæðiskostnaður verði í samræmi við greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps, sbr. 1. gr. laganna og er lægra heldur en fjórðungur af hámarki tekna væntanlegra leigjenda.

Umsóknin telst þó ekki endanlega samþykkt fyrr en Brynja, Hússjóður ÖBÍ, hefur skilað kaupsamningum eða kauptilboðum til Íbúðalánasjóðs, sem metur hvort kaupin uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir og þar á meðal hagkvæmni íbúða að því er varðar kaupverð og stærðarviðmið sem Íbúðalánasjóður telur hagkvæm m.t.t. herbergjafjölda.

- a. Samþykkt stofnframlag og viðbótarframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og er samtals kr. 54.000.000,-.

Stofnvirði samtals		kr. 300.000.000,-
Stofnframlag	18%	kr. 54.000.000,-
<b>Stofnframlag alls</b>	<b>18%</b>	<b>kr. 54.000.000,-</b>

- b. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- c. Þinglýsa skal á viðkomandi fasteign kvöð um veðsetningarbann og takmarkanir á heimildum til afnota.
- d. Umsækjandi þarf að fjármagna 4% af stofnvirðinu með eiginfjárframlagi eða aukinni lánsfjármögnun. Umsækjanda er jafnframt bent á að miðað við fyrirhugað leiguverð þarf hann að greiða með rekstri íbúðanna til að tryggja sjálfbæran rekstur þeirra eða öðrum kosti að hækka leiguverð þeirra. Í öllum tilvikum ber umsækjanda að tryggja að leiguverð fari ekki umfram fjórðung af tekjum leigjenda.
- e. Samþykki umsóknar er bundið þeim skilmálum að umsækjandi skili inn rekstrarsamningi við Akraneskaupstað þar sem fram kemur að sveitarfélagið tryggi sjálfbæran rekstur vegna þeirra íbúða að því leyti sem ákvörðun leiguverðs dugar ekki til.
- f. Áður en umsóknin telst endanlega samþykkt að því er varðar fyrirhuguð kaup, skal umsækjandi skila kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði til Íbúðalánasjóðs sem metur hvort kaupin uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir. Í því samhengi er sérstaklega minnt á mat á hagkvæmni íbúða að því er stærð varðar, sbr. stærðarviðmið þau sem Íbúðalánasjóður metur hagkvæm.
- g. Umsækjandi skal undirrita samning við Íbúðalánasjóð þar sem kveðið er á um helstu réttindi og skyldur aðila í tengslum við veitingu stofnframlagsins.

Ákvörðunin, að því leyti sem ekki er fallist á umsókn, er kæránleg á grundvelli 24. gr. laga nr. 52/2016 til úrskurðarnefndar velferðarmála. 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. síðarnefndu laganna.

Framangreint tilkynnist hér með.

Virðingarfyllst,



Hermann Jónasson, forstjóri