

Brynja – Hússjóður Öryrkjabandalagsins
Hátúni 10C
105 Reykjavík

Reykjavík, 30. desember 2016

Efni: Umsókn um stofnframlag vegna kaupa á þremur almennum íbúðum á Akranesi

Vísað er til umsóknar Brynju – Hússjóðs Öryrkjabandalagsins um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 til kaupa á þremur tveggja herbergja 80 fm. íbúðum fyrir öryrkja á Akranesi.

Úthlutunarnefnd Íbúðalánasjóðs með stofnframlögum ríkisins hefur yfirfarið umsóknina og er niðurstaða úthlutunarnefndar að samþykka umsóknina vegna 18% grunnframlags og 4% viðbótarframlags óbreytta með ákveðnum skilmálum en synja um 6% viðbótarframlag vegna markaðsbrests.

Úthlutunarnefnd Íbúðalánasjóðs vill jafnframt vekja athygli á því að lög 52/2016 um almennar íbúðir eru hluti af aðgerðum stjórnvalda til að bæta húsnæðisöryggi fjölskyldna og einstaklinga. Hafa þarf í huga áhrif fjölgunar almennra leiguíbúða á aðra hluta fasteignamarkaðarins og reyna að koma í veg fyrir að uppbygging leiguheimila fyrir stofnframlög geri ekki þeim sem ekki eiga kost á húsnæði í kerfinu erfiðara að koma sér upp húsnæði. Til þess að tryggja þetta er meðal annars mikilvægt að ný leiguheimili sé sem mest nýbyggingar, sem ella hefðu ekki farið á almennan markað.

Eftirfarandi er álit nefndarinnar í heild sinni:

Brynja Hússjóður ÖBÍ sækir um stofnframlag vegna fyrirhugaðra kaupa á þremur tveggja herbergja 80 fm íbúðum fyrir öryrkja á Akranesi. Sótt er um 18% grunnframlag, 4% viðbótarframlag vegna öryrkja og 6% viðbótarframlag vegna markaðsbrests.

Úthlutunarnefnd hefur yfirfarið umsóknina og metið m.a. forsendur umsóknar um stofnvirði, markaðsverð eigna á svæðinu, hagkvæmni, fjármögnun, viðskiptaáætlun, leiguverð og þörf á leiguhúsnæði fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum á viðkomandi svæði. Nefndin telur ekki ástæðu til að samþykka umsókn um viðbótarframlag vegna markaðsbrests þar sem það er mat nefndarinnar að ekki sé um markaðsbrest í skilningi 11. gr. laga um almennar íbúðir að ræða. Nefndin telur jafnframt að hægt sé að ná fram meiri hagkvæmni með því að kaupa minni eignir þar sem fermetrar eru vel nýttir. Til þess að verkefnið beri sig verður leigan að hækka um tæp 8% að mati nefndarinnar. Umsækjandi innheimtir hins vegar leigu samkvæmt gjaldskrá og skuldbindur sig til þess að leggja fram nauðsynlega fjármuni sem vantar upp á til að viðskiptaáætlun gangi upp.

Fyrir liggur að Akraneskaupstaður hefur samþykkt stofnframlag sveitarfélagsins og 4% viðbótarframlag vegna kaupa á einni 2-3ja herbergja íbúð á árinu 2016, áætlað kaupverð 20.000.000 kr. og kaup á tveimur 2-4ra herbergja íbúðum á árinu 2017, áætlað kaupverð 50.000.000 kr.

Um er að ræða áætlun um kaup og áætlað umsækjandi að heildarkaupverð eigna og eftir atvikum kostnaður við standsetningu þeirra verði 70.000.000 kr. eða 291.667 kr. á fermetra.

Samkvæmt reglum stjórnar Íbúðalánasjóðs um stofnframlög er heimilt að veita vilyrði fyrir veitingu stofnframlags til kaupa á íbúðum á grundvelli áætlunar um kaup enda liggi fyrir sambærilegt vilyrði af hálfu viðkomandi sveitarfélags. Ekki kemur til útgreiðslu stofnframlags skv. slíku vilyrði fyrr en Íbúðalánasjóður hefur fengið kaupsamning eða samþykkt kauptilboð og lagt mat á og samþykkt að

viðskiptin uppfylli skilyrði laga um almennar íbúðir. Það er skilyrði fyrir veitingu vilýrðis að umsækjandi sýni fram á sterka fjárhagslega stöðu og að hann hafi reynslu af kaupum á hagkvæmum íbúðum til útleigu í samræmi við markmið laga um almennar íbúðir. Það er mat úthlutunarnefndar að Brynja hússjóður Öryrkjabandalagsins uppfylli framangreind skilyrði til að verða veitt vilýrði um stofnframlag á grundvelli áætlunar um kaup.

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. Það er í höndum úthlutunarnefndar að meta hvort íbúðir sem sótt er um stofnframlag vegna teljist uppfylla þetta skilyrði laganna. Skilyrði um hagkvæmni á ekki eingöngu við þegar um nýbyggingu er að ræða heldur einnig við kaup á íbúðum. Hagkvæmni ræðst þá annars vegar af verði íbúðar, sem telja verður að geti ekki verið hagkvæm fari stofnvirði yfir markaðsverð á viðkomandi svæði, nema um sé að ræða kostnað vegna kaupa eða standsetningu íbúðar. Hins vegar ræðst 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 leiguhúsnæði til lengri tíma og að áhersla verði lögð á íbúðir af hóflegri stærð.

Í umsókn Brynju um kaup á íbúðum á Akranesi er miðað við að um 80 fm, tveggja herbergja íbúðir sé að ræða. Það er mat úthlutunarnefndar að 2ja herbergja íbúðir af þessari stærð geti ekki talist hagkvæmar í skilningi laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Hvað varðar hagkvæmni út frá verði íbúðar ræðst það að meginstefnu til af markaðsvirði íbúðarinnar. Það er mat úthlutunarnefndar að áætlað kaupverð sé í samræmi við markaðsverð eigna af þessari stærð og gerð á svæðinu og teljist hagkvæmt í skilningi laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.

Úthlutunarnefnd telur að umsókn Brynju hússjóðs um stofnframlag vegna kaupa á þremur íbúðum á Akranesi uppfylli í öllum meginatriðum skilyrði laga og reglugerða til að hljóta samþykki. Áætluð kaup falla vel að markmiðum laga um almennar íbúðir og á svæðinu er mikil þörf er fyrir fjölgun almennra íbúða ætlaðar öryrkjum. Hins vegar þurfi að gæta að því að kaupin séu hagkvæm hvað varðar stærðir og herbergjafjölda.

Það er því mat úthlutunarnefndar að áætluð kaup umsækjanda á þremur 80 fm 2ja herbergja íbúðum geti ekki talist hagkvæm í skilningi 17. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, hvað varðar stærð og gerð. Úthlutunarnefnd telur þó ekki ástæðu til að hafna umsókninni heldur samþykkja hana með breyttum forsendum. Af umsókn verður ekki ráðið annað en að eingöngu sé sótt um kaup á 2ja herbergja íbúðum. Afgreiðsla Akraneskaupstaðar á umsókn um stofnframlag sveitarfélags gefur þó til kynna að mögulegt sé að keyptar íbúðir verði 2-4 herbergja. Það er mat úthlutunarnefndar að til að tveggja herbergja íbúð teljist hagkvæm geti hún að hámarki verið 60 fm að stærð. Að sama skapi geti þriggja herbergja íbúð að hámarki verið 80 fm að stærð og 4ra herbergja íbúð að hámarki verið 95 fm að stærð. Verður tekið mið af þessum stærðum þegar endanleg kaup verða metin.

Með vísan í allt framangreint er það niðurstaða úthlutunarnefndar að samþykkja umsókn Brynju hússjóðs að hluta með eftirfarandi skilmálum:

- a. Samþykkt er að veita vilyrði fyrir stofnframlagi vegna kaupa á þremur 2ja herbergja íbúðum á Akranesi fyrir allt að 70.000.000 kr. Stofnframlag reiknast sem hlutfall af stofnvirði og er samtals 15.400.000 kr. og sundurliðast þannig:

Stofnvirði samtals	70.000.000
18% grunnframlag	12.600.000
4% viðbótarframlag	2.800.000
Stofnframlag samtals:	15.400.000

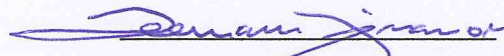
- b. Áður en umsókn er endanlega samþykkt skal umsækjandi skila kaupsamningi eða samþykktu kauptilboði til Íbúðalánasjóðs sem metur hvort kaupin uppfylla skilyrði laga um almennar íbúðir, einkum hvað varðar hagkvæmni. Miða skal við að stærð tveggja herbergja íbúða fari ekki yfir 60 fm.
- c. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- 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.

Synjað er um veitingu 6% viðbótarframlags vegna markaðsbrests.

Ákvörðun þessi er kæraneleg á grundvelli 24. gr. laga nr. 52/2016 til úrskurðarnefndar velferðarmála að því leyti sem ekki er fallist á umsóknina. Fer um kærana eftir lögum nr. 85/2015 um úrskurðarnefnd velferðarmála en samkvæmt 5. gr. þeirra laga skal kæra berast nefndinni skriflega innan þriggja mánaða frá því að aðila er tilkynnt um ákvörðun

Framangreint tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,



Hermann Jónasson
forstjóri Íbúðalánasjóðs