

Garðabær
Pósthólf 40
212 Garðabæ

Reykjavík, 19. mars 2018
Tilvísun: 1701750

Efni: Niðurstaða úthlutunarnefndar stofnframlaga

Vísað er til umsóknar Garðabæjar um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Sótt er um stofnframlag til byggingar á 6 íbúða íbúðakjarna fyrir einstaklinga með fötlun, sem staðsettur verður við Unnargrund 2 í Garðabæ. Áætlað heildarstofnvirði byggingarinnar samkvæmt umsókn er kr. 222.460.690,-. Sótt er um 18% stofnframlag og 4% viðbótarframlag vegna þess hvaða hópi íbúðirnar eiga að þjóna.

Úthlutunarnefnd hefur yfirfarið umsóknina og metið m.a. forsendur umsóknar um stofnvirði, hagkvæmni, fjármögnun, viðskiptaáætlun, leiguverð og þörf á leiguhúsnæði, bæði fyrir fatlaða leigjendur og fyrir leigjendur undir tekju- og eignamörkum á viðkomandi svæði. Er það niðurstaða nefndarinnar að samþykkja umsóknina að teknu tilliti til þeirra fyrirvara og leiðréttinga á stofnvirði sem greinir í eftirfarandi álitni nefndarinnar.

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. Þegar um byggingu er að ræða ræðst hagkvæmni annars vegar af samanburði á stofnvirði íbúðar samkvæmt umsókn og stofnvirði almennrar íbúðar samkvæmt 11. og 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016. Telja verður að almenn íbúð geti ekki verið hagkvæm ef stofnvirði samkvæmt umsókn er hærra en stofnvirði samkvæmt 11. og 12. gr. reglugerðarinnar, nema ef sá kostnaður sem er umfram er nauðsynlegur m.t.t. sérstakra aðstæðna þeirra leigjenda sem framkvæmdaaðili hyggst leigja til. Í slíkum tilvikum er Íbúðalánasjóði heimilt að veita undanþágu frá hámarksbyggingarkostnaði almennrar íbúðar, sbr. 4. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar. Mat á hagkvæmni ræðst þá hins vegar af stærð og gerð íbúðar með tilliti til þarfar fyrir viðkomandi íbúðagerð og stærð á svæðinu.

Samkvæmt umsókn Garðabæjar er eins og áður segir áætlað að byggja 6 íbúða búsetukjarna fyrir einstaklinga með fötlun. Úthlutunarnefnd telur stærð íbúða skv. umsókn vera í samræmi við þau stærðarviðmið sem nefndin telur hagkvæm, en samkvæmt umsókn eiga íbúðir búsetukjarnans að vera 53,7-58,9 m² tveggja herbergja íbúðir.

Áætlaður byggingarkostnaður samkvæmt umsókn Garðabæjar er talsvert umfram hámarksbyggingarkostnað skv. áðurnefndu ákvæði 12. gr. reglugerðarinnar, en sótt var um undanþágu skv. 4. mgr. 12. gr. á grundvelli þess að um væri að ræða íbúðir fyrir fólk með sérstakar stuðningsþarfir og þar með væru margir fermetrar utan íbúða og framkvæmdin kostnaðarsamari. Við mat á hagkvæmni var áætlaður kostnaður samkvæmt umsókn borinn saman við sambærileg verkefni og er niðurstaðan sú að kostnaðaráætlun sé eðlileg í þeim samanburði.

Niðurstaða úthlutunarnefndar er að samþykkja umsókn Garðabæjar með breyttum forsendum. Breyttar forsendur fela í sér að stofnvirði er lækkað á grundvelli rýmisskiptingar samkvæmt minnisblaði, dags. 29. mars 2017, sem unnið var af fulltrúum velferðarráðuneytis, Íbúðalánasjóðs, Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga, Félagsbústaða og Sambands íslenskra sveitarfélaga vegna byggingar sambýla fyrir fatlað fólk með miklar

stuðningsparfir, sbr. einnig nýsamþykkt lög um breytingu á lögum um tekjustofna sveitarfélaga. Var það niðurstaða hópsins að veita skuli stofnframlag ríkisins að fullu vegna fermetra sem teljast til íbúðar, en framlög vegna rýma sem flokkast undir aðgengi, sameign og samveru geti skipst til helminga á milli ríkis (Íbúðalánasjóðs) og Fasteignasjóðs Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga. Á þeim grundvelli er hlutfall stofnframlag sem Íbúðalánasjóður veitir stofnframlag til skv. umsókninni 77,17%. Í samræmi við niðurstöðu vinnuhóps er ekki gert ráð fyrir stofnframlagi vegna lóðar og tengdra gjalda og stofnvirði því leiðrétt sem nemur þessum þáttum.

- a. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af þannig leiðréttu stofnvirði og er samtals kr. 33.572.685,-.

	Umsókn	Leiðrétt stofnvirði m.v. minnisblað.
Stofnvirði samtals kr.	222.460.690	197.736.500*
18% stofnframlag	40.042.924	27.468.560
4% viðbótarframlag	8.898.428	6.104.125
Stofnframlag samtals	48.941.352	33.572.685

*Hlutfall stofnvirðis sem Íbúðalánasjóður veitir stofnframlag til skv. rýmisskiptingu minnisblaðsins er 77,17% m.v. námundun að tveimur aukastöfum.

- b. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp. Þar sem engin lán eru tekin vegna kaupanna er miðað við að endurgreiðslur hefjist þegar síðari hluti stofnframlags hefur verið greiddur.
- c. Stofnframlagshafi skuldbindur sig til að lýsa því yfir, eigi síðar en 19. apríl 2018 að hann muni geta fjármagnað þann hluta stofnvirðis sem ekki er veitt stofnframlag til, með eiginfjárframlagi eða öðrum hætti þannig að það komi ekki til með að hafa áhrif á leiguverð til hækkunar né raska á neinn hátt rekstrargrundvelli íbúðanna. Stofnframlagshafi getur e.a. sótt um framlag úr Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga í samræmi við rýmisskiptingu samkvæmt áður nefndu minnisblað og á grundvelli niðurstöðu þessarar.
- 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. Þá getur aðili máls getur átt rétt á endurupptöku þess og er í því samhengi m.a. vísað til 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 og þeirra skilyrða sem þar koma fram, en beiðni um endurupptöku þarf að berast Íbúðalánasjóði.

Framangreint tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,



Hermann Jónasson, forstjóri