

Hafnarfjarðarkaupstaður
Pósthólf 100
222 Hafnarfjörður

Reykjavík, 19. mars 2018
Tilvísun: 1701743

Efni: Niðurstaða úthlutunarnefndar stofnframlaga

Vísað er til umsóknar Hafnarfjarðarkaupstaðar, f.h. óstofnaðrar hses., um stofnframlag á grundvelli laga um almennar íbúðir nr. 52/2016. Sótt er um stofnframlög til byggingar á tveimur sex íbúða fjölbýlishúsum við Hádegisskarð 12 og 16 í Hafnarfirði fyrir þá sem eru undir tekju- og eignamörkum samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Áætlað heildarstofnvirði byggingarinnar samkvæmt umsókn kr. 279.371.056,-. Sótt er um 18% stofnframlag ríkisins.

Úthlutunarnefnd 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. Það er niðurstaða úthlutunarnefndar að samþykkja umsóknina að teknu tilliti til þeirra fyrirvara og leiðréttinga á stofnvirði sem greinir í eftirfarandi álitni nefndarinnar.

Samkvæmt umsókn Hafnarfjarðarkaupstaðar er eins og áður segir áætlað að byggja tvö sex íbúða fjölbýlishús fyrir fólk sem er undir tekju- og eignamörkum laga um almennar íbúðir. Úthlutunarnefnd telur stærð íbúða skv. umsókn vera í samræmi við þau stærðarviðmið sem nefndin telur hagkvæm, en samkvæmt umsókn verður um að ræða sex 2ja herbergja og 50 m² íbúðir, fjórar 3ja herbergja og 60 m² íbúðir og tvær 4ra herbergja og 80 m² íbúðir.

Við mat á viðskiptaáætlun kom í ljós að rekstur íbúðanna er ekki sjálfbær miðað við gefnar forsendur Hafnarfjarðarkaupstaðar. Samkvæmt 1. mgr. 18. gr. laga um almennar íbúðir skal leigufjárhæð ákveðin þannig að rekstur eiganda íbúðanna sé sjálfbær og hann geti staðið í skilum með greiðslur sem honum ber að inna af hendi. Þó ber að hafa í huga að leiguverð skal að jafnaði ekki fara umfram fjórðung af tekjum leigjenda hinna almennu íbúða, sbr. 1. gr. laganna. Af þessum sökum þarf að endurskoða áætlun um fjármögnun íbúðanna, annað hvort þannig að lánstími verði lengdur í 50 ár og leiguverð verði hækkað um u.þ.b. 4,5% eða að til komi talsvert hátt eiginfjárframlag.

Áætlaður byggingarkostnaður samkvæmt umsókn Hafnarfjarðarkaupstaðar er undir hámarksbyggingarkostnaði skv. 12. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfs eignarstofnanir og almennar íbúðir. Hins vegar var í umsókn gert ráð fyrir 3,9% kostnaði framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og almenna verkstjórn. Í byggingarkostnaði má hins vegar gera ráð fyrir allt að 3% kostnaði vegna þessa liðar m.v. verksamning, sbr. a-liður 2. mgr. 11. gr. áðurnefndrar reglugerðar. Stofnvirði er af þessum sökum leiðrétt og miðað við 3% kostnað.

Niðurstaða úthlutunarnefndar er að samþykkja umsókn Hafnarfjarðarkaupstaðar með breyttum forsendum. Breyttar forsendur fela í sér að stofnvirði er lækkað sem nemur leiðréttingu á áætluðum kostnaði framkvæmdaraðila við eftirlit o.fl.

- a. Samþykkt stofnframlag reiknast sem hlutfall af þannig leiðréttu stofnvirði og er samtals kr. 49.584.897,-.

	Umsókn	Leiðrétt stofnvirði
Stofnvirði samtals kr.	279.371.056	277.521.944
18% stofnframlag	50.286.790	49.953.950
Stofnframlag samtals	50.286.790	49.953.950

- b. Stofnframlag ríkis skal endurgreitt þegar þau lán sem tekin verða til að standa undir fjármögnun íbúðanna hafa verið greidd upp.
- c. Stofnframlagshafi skuldbindur sig til að lýsa því yfir, eigi síðar en 15. apríl 2018 að hann muni geta fjármagnað þann hluta stofnvirðis sem ekki er veitt stofnframlag til, með eiginfjáframlagi eða öðrum hætti þannig að það komi ekki til með að hafa áhrif á leiguverð til hækkunar né raska á neinn hátt rekstrargrundvelli íbúðanna.
- d. Þinglýsa skal á viðkomandi fasteign kvöld 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 kærarleg 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. stjórnslulaga nr. 37/1993 og þeirra skilyrða sem þar koma fram, en beiðni um endurupptöku þarf að berast íbúðalánasjóði.

Framangreint tilkynnist hér með.


Virðingarfyllst,



Hermann Jónasson, forstjóri



HAFNARFJÖRÐUR

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	2/5 2018
Málsnr:	1712122
Bréfal:	100

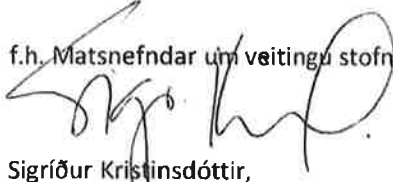
1712122 – Stofnframlag úthlutun

Með vísan til 3. mgr. 2. gr. reglna Hafnarfjarðarkaupstaðar um stofnframlög leggur Matsnefnd um veitingu stofnframlaga Hafnarfjarðarkaupstaðar til við bæjastjóra Hafnarfjarðarkaupstaðar að **Skarðshlíð íbúðafélagi hses, kt. 410318-1800** verði úthlutað 12% stofnframlagi vegna byggingar á tveimur sex íbúða fjölbýlishúsum við Hádegisskarð 12 og 16 í Hafnarfirði. Áætlað heildarstofnvirði byggingarinnar samkvæmt umsókn er kr. 279.371.056.

Lagt er til að stofnframlagið verði veitt með lækkun lóðarverðs og gatnagerðargjalda og með vísan til 5. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 að stofnframlagið veitt með því skilyrði að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem sveitarfélagið hefur veitt stofnframlag til, hafa verið greidd upp. Um endurgreiðslu stofnframlags skulu fara eftir 16. gr. sömu

Hafnarfirði, 30. apríl 2018

f.h. Matsnefndar um veitingu stofnframlaga


Sigríður Kristinsdóttir,
sviðsstjóri stjórnsýslusviðs

Með vísan til 2. gr. reglna Hafnarfjarðarkaupstaðar um stofnframlög leggur bæjarstjóri til við bæjarráð að bæjarráð staðfesti með vísan til 1. mgr. 2. gr. sömu reglna veitingu stofnframlaga til Skarðshlíðar íbúðarfélags hses vegna byggingar á tveimur sex íbúða fjölbýlishúsum, sbr. tillögu Matsnefndar um veitingu stofnframlaga Hafnarfjarðarkaupstaðar.

Stofnframlagið verði veitt með lækkun lóðaverðs og gatnagerðargjalda. Með vísan til 5. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 er stofnframlagið veitt með því skilyrði að það verði endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun þeirra almennu íbúða sem sveitarfélagið hefur veitt stofnframlag til, hafa verið greidd upp. Um endurgreiðslu stofnframlags fer eftir 16. gr. sömu laga.

Hafnarfirði, 2. maí 2018


Haraldur L. Haraldsson, bæjarstjóri

