

Mosfellsbær

Pverholti 2

270 Mosfellsbær

b.t. Regína Ásvaldsdóttir

Bæjarstjóri

Efni: Úthlutun lóðar fyrir leiguíbúðir Bjargs og aðlögun skipulagsskilmála

Bjarg sækir hér með um lóð 10 og 12 í Helgafelli 5 í samræmi við samþykkt Mosfellsbæjar á stofnframlagsumsókn júní 2022

Við undirbúning umsóknar var í samráði við Mosfellsbæ horft til lóðar með tveimur 12 íbúða húsum í Helgafelli 5.



Bjarg íbúðafélag hses.

Kletthálsi 1
110 ReykjavíkMosfellsbæ, 24. júní 2022
Erindi nr. 202203612/10.11 SF**Efni: Svar vegna umsóknar um stofnframlag sveitarfélags**

Mosfellsbæ hefur borist staðfesting frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun á úthlutun stofnframlags til Bjargs íbúðafélags vegna fyrirhugaðra bygginga á allt að 26 íbúðum í Mosfellsbæ.

Mosfellsbær hafði áður samþykkt umsókn Bjargs um stofnframlag frá sveitarfélaginu upp á 12% af stofnvirði verkefnisins upp á allt að 131.718.624kr.

Í bréfi HMS til Bjargs um niðurstöðu úthlutunar, dags. 14. júní 2022, kemur fram að samþykkt stofnvirði fyrirhugaðra bygginga sé 1.089.298.651kr.

Mosfellsbær staðfestir því hér með stofnframlag sveitarfélagsins til Bjargs íbúðafélags upp á allt að 130.715.838kr.

Vakin er athygli á að samkvæmt reglum Mosfellsbæjar um stofnframlög og lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 skal stofnframlagið endurgreitt þegar þau lán sem tekin voru til að standa undir fjármögnun byggingar íbúðanna hafa verið greidd upp.

Virðingarfyllt,

Sigurbjörg Fjölvisdóttir
Frákvæmdastjóri fjölskyldusviðs

Samkvæmt skipulagi er gert ráð 2 bílastæðum á íbúð og bílakjallara á lóðunum en samþykkt Mosfellsbæjar á umsókn Bjargs miðaðist við að húsin yrðu með 1 bílastæði á íbúð ofanjarðar og að skoðað yrði að breyta skipulagi lóðanna til samræmis.

Því er óskað eftir að samhliða úthlutun verði gerð breyting á deiliskipulagi lóðarinnar og felld niður krafa um bílakjallara. Lóðin hentar vel fyrir hús án kjallara þar sem hún er tiltölulega flöt og grunnt er á klöpp.

Bjarg hefur miðað við 1 bílastæði ofanjarðar í verkefnum félagsins en hefur farið neðar þar sem byggt er á þéttingarreitum og samgöngur góðar. Leigutakar Bjargs eiga ekki stóran bílafloata og því samræmist það ekki markmiðum um hagkvæmt húsnæði að auka kostnað með bílastæðahúsum sem ekki er þörf á.

Kostnaður við bílakjallara hækkar leiguverð um ca. 30.000 á mánuði sem er mjög íþyngjandi fyrir leigutaka. Í lögum um almennar íbúðir er skilgreint að greiðslubrýði leigu megi að jafnaði ekki fara yfir 25% af heildartekjum. Bílakjallari takmarkar því möguleika leigutaka til að fá íbúð og bitnar verst á einstæðum foreldrum.

Nr.	Húsagerð	Íbúðir	Hæðir	Lóðarstærð m ²	Byggingarmagn ofanjarðar m ²	Byggingarmagn neðanjarðar m ²
1	Búsetukjarni	5	1	2691	930	
2-4	Fjölbýli	24	2+kjallari	3194	1100	550
6-8	Fjölbýli	24	2+kjallari	3115	1100	550
10-12	Fjölbýli	24	2+kjallari	3062	1100	550



Sveitafélagið hefur heimil til að gera sérstakar ráðstafanir varðandi lóðir Bjargs

Við setningu laga um almennar íbúðir var mat ráðuneytisins að þar sem íbúðirnar væru með tekjumörkum þá væru íbúðirnar samrýmanlegar ríkisaðstoðarreglum Evrópuréttar.

Reykjavík, Hafnarfjörður og Garðabær hafa rýnt ákvörðun Evrópusambandsins og komist að þeirri niðurstöðu að þeim sé heimilt sé að ívilna Bjargi með úthlutun og verðlagningu lóða. Einnig að breytingar á deiliskipulagi séu ekki fordæmisgefandi fyrir aðra lóðahafa í sama hverfi/skipulagi. Í þessum sveitafélögum hefur verið unnið með bílastæði ofanjarðar fyrir íbúðir Bjargs.

Það hefur verið talið samræmast SGEI hlutverki (almannaþágu) að styrkja félög sem hafa það að markmiði að bjóða upp á það sem hefur kallast social housing og tekur til stærri hóps en við höfum skilgreint hér sem félagslegt húsnæði. Sjá til dæmis umfjöllun í grg. með almennu íbúðunum um WoCo í Hollandi:

"Um samræmi við alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins uppfyllir fyrirkomulag það sem lagt er til í frumvarpi þessu sömu skilyrði og þau lán sem Íbúðalánasjóður veitir í dag á sérstökum vaxtakjörum, sbr. 37. gr. laga um húsnæðismál, með tilliti til 61. gr. samningsins um Evrópska efnahagssvæðið (EES-samningurinn). Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) hefur fjallað um fyrirkomulag vaxtaniðurgreiðslunnar og talið það vera í samræmi við 61. gr. EES-samningsins. Er það mat ráðuneytisins að um stofnframlög samkvæmt frumvarpi þessu gildi sömu sjónarmið. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að sömu tekju- og eignamörk gildi og mælt er fyrir um í 23. og 24. gr. reglugerðar nr. 1042/2013, um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Þá er til þess að líta að framkvæmdastjórn Evrópusambandsins hefur fjallað um sambærilegt mál þar sem reyndi á hvort ríkisaðstoð til leigufélaga í Hollandi væri samrýmanleg ríkisaðstoðarreglum Evrópuréttar sem fram koma í sáttmálanum um starfshætti Evrópusambandsins (e. *Treaty on the Functioning of the European Union*) á grundvelli 2. mgr. 106. gr. sáttmálans þar sem er að finna reglu sem heimilar að ríkisaðstoð sé veitt vegna þjónustu í almannaþágu. Í ákvörðuninni féllst framkvæmdastjórn Evrópusambandsins á að fyrirkomulag ríkisaðstoðar til svokallaðra Woco-húsnæðisfélaga í Hollandi væri samrýmanlegt fyrrgreindri reglu um ríkisaðstoð vegna þjónustu í almannaþágu.

Sjá nánar ákvörðun framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins í ríkisaðstoðarmálum nr. E-2/2005 og N-642/2009. "

Ég fæ ekki séð að sveitarfélögin ættu að vera skuldbundin til þess að veita öðrum aðilum sambærilegar ívilnanir ef þeir falla ekki undir að vera rekin í almannaþágu.

Kv.
Rún



Rún Knútsdóttir, lögfræðingur / Legal Advisor
Velferðarráðuneyti / Ministry of Welfare
Skógarhlíð 6, 105 Reykjavík, Iceland
Sími/Tel: +(354) 545 8100 - Fax: +(354) 551 9165
velferdarraduneyti.is / [Fyrirvari/Disclaimer](#)

f.h Bjargs Íbúðafélags


Björn Traustason
Framkvæmdastjóri