



Dalabyggð

Íbúðalaánasjóður
Borgartúni 21
105 Reykjavík

Búðardal 30. apríl 2019

Tilvísun: 1900422

Málsnr. 1809019

Efni: Svör við beiðni um frekari gögn með umsókn.

Vísað er til bréfs Íbúðalaánasjóðs dags, 15. apríl sl. þar sem óskað er eftir upplýsingum vegna umsóknar Dalabyggðar f.h. óstofnaðrar húsnæðissjálfsseignarstofnunar um stofnframlög ríkisins á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Svörin fara hér á eftir í samræmi við uppsetninguna í framangreinfu bréfi. Texti sem tekinn er beint úr bréfinu er með venjulegu letri en svör Dalabyggðar eru feitletruð.

Staðfesting sveitarfélags

1. Staðfesting á lóðarúthlutun og lóðarverði
 - a. Þar sem verkefnið er enn á byrjunarstigi hefur ekki farið fram lóðarúthlutum. Lóðin sem sveitarfélagið Dalabyggð hefur tekið frá fyrir bygginguna er Borgarbraut 2 (sem skiptist síðan í 2a, 2b og 2c) í Búðardal. Þar sem sveitarfélagið Dalabyggð mun verða stofnandi húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar (hses) þá er þetta bréf einnig staðfesting á lóðinni þar sem það er undirritað af sveitarstjóra.

Um umsækjanda, eftir því sem við á

2. Greinagerð um umsækjanda.
 - a. Sveitarstjórn Dalabyggðar samþykkti á fundi sínum þann 13. sept s.l. að sækja um þátttöku í tilraunaverkefni í húsnæðismálum á landsbyggðinni og var tilkynnt þann 12. des s.l. að Dalabyggð væri eitt af 6 örðum sveitarfélögum sem hafði verið fyrir valinu. Það var svo 17. jan s.l. að samþykkt var að stofnað yrði óhagnaðardriffin húsnæðissjálfsseignarstofnun (hses) sem hefur það að markmiði að byggja leiguíbúðir í Dalabyggð.
<http://dalir.is/stjornsysla/fundargerdir/nr/19711/>
<http://dalir.is/stjornsysla/fundargerdir/nr/19786/>
<http://dalir.is/stjornsysla/fundargerdir/nr/19803/>

Íbúðirnar

3. Teikningar af íbúðunum, drög af aðaluppdráttum með byggingarlýsingu og skráningartöflu, ef það liggur fyrir.
 - a. Verkefnið er ekki komið svo langt í ferlinu en viðræður eru við tvo aðila sem hugsanlega koma að verkefninu. Upplýsingar frá öðrum þessara aðila (drög að verksamningi) fylgja hér með.



Dalabyggð

4. Sundurliðuð kostnaðaráætlun byggingarframkvæmda. Verksamningur þar sem við á.
 - a. Meðfylgjandi eru fylgiskjöl 1 og 2 sem eru dæmi um verksamning og skilalýsingu eins og gögnin myndu líta út þegar verkefnið verður komið á það viðræðustig.
5. Upplýsingar um hvort og hvernig hagkvæmar aðferðir við íbúðabyggingar verða nýttar í því skyni að lækka byggingakostnað og hvort og þá hvernig lögð er áhersla á skapandi og hugvitsamlegar lausnir og góða hönnun íbúðanna.
 - a. Byggðarráð Dalabyggðar hefur átt fundi með byggingaraðilum sem bjóða fjölbreyttar lausnir. Skoðaðir hafa verið möguleikar á samstarfi við Reykhólahrepp, Kaldrananeshrepp og Strandabyggð til að ná ákveðni stærðarhagkvæmni. Í tengslum við tilaunaverkefni um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á landsbyggðinni hefur einnig átt sér stað mikið samráð við Íbúðalánasjóð og þar hefur Elmar Erlendsson verið tengiliður.
 - b. Rætt hefur verið við aðila sem hafa verið að bjóða hagkvæmar og góðar lausnir til að skapa lægri byggingarkostnað. Hér er fyrst og fremst um að ræða aðila, bæði innlenda og erlenda, sem smíða húshluta og/eða húseiningar í verksmiðjum og koma með tilbúið á byggingarstað. Byggingartími hjá þessum aðilum er því yfirleitt mjög stuttur.

Fjármögnun

6. Með viðskipta- og rekstraráætlun skal fylgja greinargerð þar sem eftirfarandi kemur fram:
 - a. Ákvörðun leiguverðs niður á hverja íbúð og áætlanir um þróun leiguverðs. Hvernig er leiguverð ákvarðað í upphafi og til lengri tíma?
 - i. Miðað var við meðalverð mánaðarleigu á Vesturlandi í feb 2019 en reiknað er með að leiguverð hvernar íbúðar verði tengd vísitölu neysluverða og tekur því breytingum reglulega. Meðalverð mánaðarleigu á Vesturlandi fyrir 3 og 4 herbergja íbúðir eru á bilinu 1.588,- til 1.780,-kr,- fermeterinn. En gert er ráð fyrir að leiguverð miði við 1.650,- kr fermeterinn jafnt fyrir hvora stærð fyrir sig.
 - b. Greinagóð lýsing á helstu forsendum um tekjur og útgjöld.
 - i. Meðfylgjandi er fylgiskjal 3 sem er Húsnæðisáætlun Dalabyggðar sem unnin var á árinu 2018 sem gefur góða mynd af því hvernig húsnæðisþróun hefur verið í sveitafélaginu og hvað þarf að gera.
 - c. Útlistun á innri og ytri áhættuþáttum verkefnisins á framkvæmdatíma, á fyrstu rekstrarárum og til lengri tíma og hvernig umsækjandi hyggst bregðast við mögulegum frávikum frá viðskiptaáætlun.
 - i. Sjá Húsnæðisáætlun Dalabyggðar, fylgiskjal 3. Fasteignaverð hefur farið hækkandi í Dalabyggð. Það er því ekki ástæða til að ætla annað en að leiguverð muni halda í við kostnað af rekstri húsnæðissjálfsseignarstofnunarinnar. Ekki hefur tekist að fá starfsfólk í þau sörf sem í boði eru á svæðinu. Sveitarfélagið Dalabyggð stendur að húsnæðissjálfsseignarstofnuninni og hefur því tök á því að bregðast við ef áætlanir standast ekki.



Dalabyggð

7. Yfirlit yfir fjármögnun íbúðanna
- a. Staðfesting langtíma fjármögnunar frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun, lánstími, kjör og upphæð, hlutfall af stofnkostnaði, eða áætlun um fjármögnun og staðfesting frá viðskiptabanka eða fjármálastofnun um að umsókn hafi borist og að unnið sé að greiningu og vinnslu hennar. Vilyrði um lán getur verið afgreitt með fyrirvara um endanlega staðfestingu viðskiptabanka eða fjármálastofnunar um fjármögnun enda séu kjör jafngóð eða betri en fram kemur í áætlun.
 - i. **Búið er að senda inn umsókn um langtímafjármögnun kr. 52.990.695 til Íbúðarlánasjóðs og fylgir staðfesting á hér með, sjá fylgiskjal 4. Ennfremur hefur Arion banki veitt Dalabyggð lánsloforð vegna framkvæmdaláns allt að kr. 53.000.000, sjá fylgiskjal 5.**
 - b. Staðfesting eiginfjárframlags (ef um það er að ræða)
 - i. **Fyrirhugað er að sveitarfélagið Dalabyggð leggi fram sitt stofnframlag alls 12% í formi gatnagerðagjalda, tengigjalda og fjármagni sbr. ákvörðun byggðarráðs Dalabyggðar frá 30. apríl 2019, sjá fylgiskjal 6.**
 - c. Staðfesting brúarfjármögnunar ef við á.
 - i. **Ef þörf er á brúarfjármögnun mun sveitarfélagið Dalabyggð gangast fyrir þeim kostnaði þar til byggingu er lokið. Sjá einnig svar við lið 7a hér að ofan.**

Virðingarfyllst,
f.h. Dalabyggðar



Kristján Sturluson
sveitarstjóri