

Garðabær
Gunnar Einarsson, bæjarstjóri
Garðatorgi
210 Garðabær

Reykjavík, 16. ágúst 2018.

Umsókn um stofnframlag 2018/2019

BRYNJA Hússjóður sækir vilyrðir fyrir stofnframlagi vegna kaupa á:

- 2ja herbergja íbúðum - 15 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 630.000.000
 - 3ja herbergja íbúðum 5 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 240.000.000
 - 4ra herbergja íbúð - 1 íbúð - áætlað stofnverð kr. 57.000.000
- Sótt er um 12% af 927.000.000 111.240.000 kr.

Afhending íbúða og leigusamningar

Kaupin munu fara fram þegar vilyrði liggur fyrir. Gert er ráð fyrir að íbúðir verði komnar í leigu 6-9 mánuðum eftir að vilyrði íbúðalánsjóðs hefur verið samþykkt.

Um umsækjanda

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnaði fyrir öryrkja. Sjóðurinn, sem var stofnaður árið 1965 og á í dag 808 leiguíbúðir.

Stjórn

Garðar Sverrisson, formaður
Arnprúður Harpa Karlsdóttir
Emil Thoroddsen
María Óskarsdóttir
Þórarinn Þórhallsson, fulltrúi velferðarráðuneytis.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðunarfyrtæki: PricewaterhouseCoopers ehf. - Guðmundur Snorrason

Starfsfólk og skrifstofa

Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin virka daga kl. 9–15. Heimasíða sjóðsins er brynjahus.is

Skrifstofa	4,35	stöðugildi
Fasteignausmjón/viðhald fasteigna	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	2,00	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,95	stöðugildi

Áherslur í rekstri

Á síðustu árum hafa eftirfarandi áherslur verið hafðar að leiðarljósi í rekstri BRYNJU Hússjóðs:

Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

Leiguhúsnæði

- Aðgengilegt húsnæði.
- Fjölbreytt húsnæði – stærðir – gerðir.
- Staðsetningar við hæfi.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.
 - Bætt umhverfi.
 - Betri umgengni.
 - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

Viðskiptaáætlun

Forsendur viðskiptaáætlunar og eru á byggðar á eftirtöldu:

Leiguverð

Miðað er við það leiguverð sem innheimt er í dag af öðrum íbúðum í eigu BRYNJU Hússjóðs. Sjá hér fyrir neðan leiguverð þann 1.10. 2018.

Meðfylgjandi er leiguverð sem Brynja Hússjóður innheimtir á mánuði af þeim íbúðum sem keyptar eru með stofnframlagi frá sveitarfélagi og ríki.

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs þann 1.7. 2018.

- Einstaklingsíbúðir - leiguverð frá 69.000-85.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 32 m² - 45 m².
- 2ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 81.000 -135.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 42 m² - 115 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 3ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 105.000 - 149.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 70 m² - 120 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 4ra herbergja íbúðir - leiguverð frá 139.000 - 169.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 85 m² - 135 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.

Öll ofangreind leiguverð eru án greiðslu í hússjóð. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur kemur síðan til frádráttar á ofangreindum leiguverðum.

Útgjöld

- Viðhald (rekstrar og meiriháttar viðhald)
- Fasteignagjöld og tryggingar
- Stjórnunarkostnaður (8-8,5% af leiguverði).

Viðhald húsnæðis

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til að tryggja best ánægju leigjenda og að verðgildi fasteigna sjóðsins haldi. Samkvæmt reynslutölum er viðhald u.þ.b. 1,7% af fasteignamati. Allt viðhald og meiriháttar endurbætur er gjaldfært.

Nýting: Gert er ráð fyrir 99% nýtingu sem eru reynslutölur úr rekstri. Leigjendur BRYNJU Hússjóðs eru langtímaleigjendur og eru vanskil mjög lítil.

Vanskil og töpuð leiga á ári: 0,33% af leigutekjum (reynslutölur sl. ár)

Innri og yrtri áhættuþættir:

- Greiðslugeta (ráðstöfunartekjur) leigjanda fylgir ekki húsaleigu sem er tengd neysluverðsvísitölu.
- Húsnæðisbætur fylgja ekki hækkun vísitölu neysluverðs.
- Sérstakur húsnæðisstuðningur fylgir ekki hækkun vísitölu neysluverðs.
- Hækkun fasteignaverðs – byggingarkostnaðar.
- Viðhald íbúðar.
- Gallar.
- Vanskil á leigu.

Viðbrögð við frávikum:

- Öflug innheimta.
- Hækka húsaleigu
- Ganga á eigið fé sjóðsins.
- Sala á íbúðum.

Hópi sem ætlað er að þjóna

Umsækjandi hjá BRYNJU - Hússjóði ÖBÍ þarf að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- Að vera 75% öryrki.
- Að vera á aldrinum 18 til 67 ára.
- Að vera undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.

Tekju og eignamörk fyrir árið 2018

- Árstekjur einstaklinga 5.105.000 kr.
- Árstekjur fyrir hjón og sambúðarfóks 7.148.000 kr.
- Árstekjur fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu 1.276.000 kr.
- Eignamörk 5.510.000 kr.

Ráðstöfunartekjur um 70% umsækjenda og leigjenda Brynju Hússjóði hafa eingöngu greiðslur frá Tryggingarstofnun. Einnig er hluti umsækjenda sem hafa ekki fullar greiðslur frá TR þar sem þeir hafa ekki full réttindi vegna búsetu erlendis eða hafa ekki réttindi frá heimalandi sínu. Til lækkunar á húsnæðiskostnaði koma síðan greiðslur húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings hjá flestum sveitarfélögum.

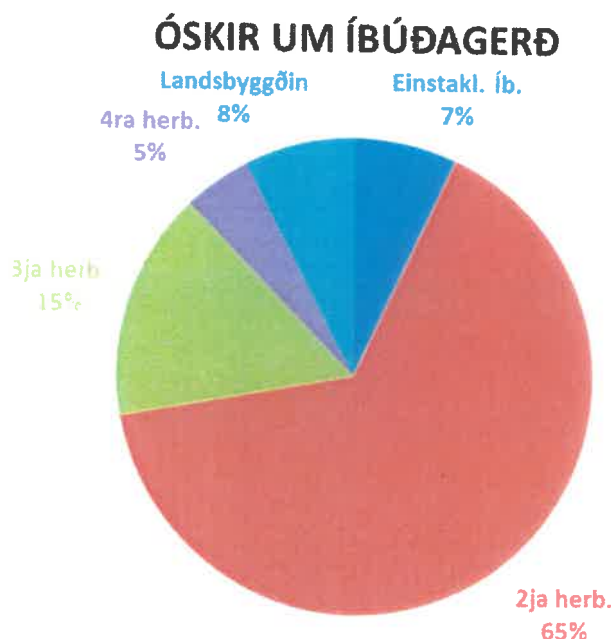
Þörf á leiguhúsnæði

Í lok júní 2018 voru 533 fyrirbyggjandi umsóknir um íbúðir, sem er 13% aukning milli ára. Af þessum 533 eru 42 umsóknir sem tilheyra landsbyggðinni. Flestir af þeim sem eru að bíða eftir íbúð eru tilbúnir að taka íbúð ef hún er staðsett á höfuðborgarsvæðinu.

Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 36–48 mánuðir.

Biðlisti án	27.6.2017	22.8.2017	19.9.2017	24.10.2017	21.11.2017	11.12.2018	17.1.2018	28.2.2018	27.3.2018	24.4.2018	29.5.2018	26.6.2018
millifluttnng:	491	500	433	451	471	482	484	503	519	532	550	553
Greining á biðlista												
Einstakl. íb.	44	45	38	37	40	38	42	42	42	43	44	38
2ja herb.	321	329	285	296	310	361	316	328	340	348	358	361
3ja herb.	74	74	63	65	66	86	69	73	75	78	78	86
4ra herb.	21	20	15	16	17	26	18	19	21	23	23	26
Landsbyggð	31	34	32	37	38	42	39	41	41	40	40	42

Óskir um húsnæðisgerð í lok júlí 2018



Reynsla umsækjenda og/ eða stofnaðila /stjórnenda/lykilstarfsmanna af verklegum framkvæmdum, s.s. hvað varðar áætlunagerð, skipulag og utanumhald.

BRYNJA Hússjóður hefur byggt m.a. eftirtaldar byggjar:

- Hátún 10, 10a og 10b, Reykjavík.
- Sléttuvegur 7 og 9, Reykjavík. (60 íbúða fjölbýlishús)
- Sérhæfð búseta Hólmasundi 2, Reykjavík (6 íbúða hús)
- Sérhæfð búseta Barðastöðum 35, Reykjavík
- Raðhús Barðastöðum 25-31, Reykjavík.
- Suðurhólar 35F, Reykjavík (3ja íbúða raðhús).
- Austurkór 37-42, Kópavogi. (5 íbúða raðhús).
- Klukkuvellir 20-26a, Hafnarfirði (5 íbúða raðhús).
- Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði (7 íbúða raðhús).
- Suðurgata 19, Reykjanesbæ (6 íbúða fjölbýlishús).
- Kvistavellir 63, Hafnarfirði (3ja íbúða hús).

Auk þess hefur BRYNJA Hússjóður keypt að jafnaði 20 íbúðir á ári.

Starfsmenn og ráðgjafar við framkvæmdir og kaup á fasteignum:

Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri

- Menntun: byggingartæknifræðingur – Viðskipta og rekstrarnám - Húsasmiður
- Reynsla af áætlanagerð af verklegum framkvæmdum hjá Brynju Hússjóði, Velferðarráðuneytinu og Landsvirkjun (Blönduvirkjun)

Valur Valdimarsson, fasteignausmjón hjá Brynju Hússjóði – Húsasmíðameistari

Ráðgjafar eru m.a.:

- TÓV – Verkfræðistofa.
- VIK – Verkfræðistofa.
- Verkfræðistofan Efla.
- GlámaKím – arkitektastofa.
- ARKÍS – arkitektastofa.
- ÁS fasteignasala.
- Eignamiðlun fasteignasala.
- Miklaborg fasteignasala.

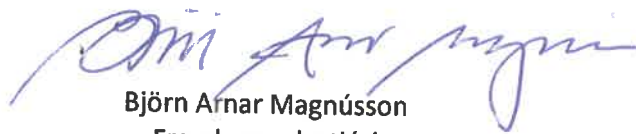
Upplýsingar um viðeigandi reynslu þeirra aðila sem koma að vinnslu áætlaða s.s. áætlunar um stofnvirði og viðskiptaáætlunar, og þeirra sem eiga að fylgja áætlunum.

Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri – byggingartæknifræðingur.

- Reynsla af áætlanagerð og verklegum framkvæmdum:
 - Brynja Hússjóður
 - Velferðarráðuneytinu (Framkvæmdasjóður fatlaðra)
 - Landsvirkjun (Blönduvirkjun) – Framkvæmdaeftirlit.

Virðingarfyllst,

F.h. BRYNJU Hússjóðs ÖBI



Björn Arnar Magnússon
Framkvæmdastjóri