

Garðabær
Gunnar Einarsson, bæjarstjóri
Garðatorgi
210 Garðabæ

Reykjavík, 24. apríl 2020.

Umsókn um stofnframlag vegna kaupa á 5 íbúðum í Garðabæ á árinu 2020

BRYNJA Hússjóður sækir vilyrði fyrir stofnframlagi vegna kaupa á:

- 2ja herbergja íbúðum – 5 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 218.412.500,-
Sótt er um 12% af 218.412.500,- = 26.209.500,- 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 HMS liggur fyrir.

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu að kaupa nýjar íbúðir (í nýbyggingum) og að hámarki 30% af stigagangi til að ná fram félagslegri blöndun.

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 811 leiguíbúðir.

Stjórn

Garðar Sverrisson, formaður
Arnþrúður Harpa Karlsdóttir
Emil Thoroddsen
Halldór Sævar Guðbergsson
Þórarinn Þórhallsson, fulltrúi félagsmálarráðuneytis.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðunarfyrtæki: PricewaterhouseCoopers ehf. – Bryndís Guðjónsdóttir

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
Fasteignausjón/viðhald fasteigna	4,00	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 1.1. 2020

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

Leiguverð BRYNJU Hússjós þann 1.1. 2020.

- Einstaklingsíbúðir - leiguverð frá 76.000 - 95.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 32 m²-45 m².
- 2ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 94.000 -145.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 42 m² - 115 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 3ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 120.000 - 169.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 70 m² - 120 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 4ra herbergja íbúðir - leiguverð frá 155.000 - 184.000 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 BRYNJA Hússjóðs eru langtímaleigjendur og eru vanskil mjög lítil.

Vanskil og töpuð leiga á ári: 0,25% 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 BRYNJA - 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 2020

- Árstekjur einstaklinga 5.532.000 kr.
- Árstekjur fyrir hjón og sambúðarfóks 7.746.000 kr.
- Árstekjur fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu 1.383.000 kr.
- Eignamörk 5.971.000 kr.

Ráðstöfunartekjur um 70% umsækjenda og leigjenda Brynja 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. Hluti af umsækjendum eru öryrkja á vinnumarkaði.

Fjármögnun framkvæmda

Brynja Hússjóður mun fjármagna kaupin að hluta til með eigin fé sjóðsins og lánum til 50 ára. Gert er ráð fyrir í rekstaráætlun 2020 að sjóðstreymi skila a.m.k. 450-500 m.kr. upp í fjárfestingar á árinu 2020 fyrir utan sölu fasteigna. En árinu verða tvö herbergjasambýli seld á árinu.

Þörf á leiguhúsnæði

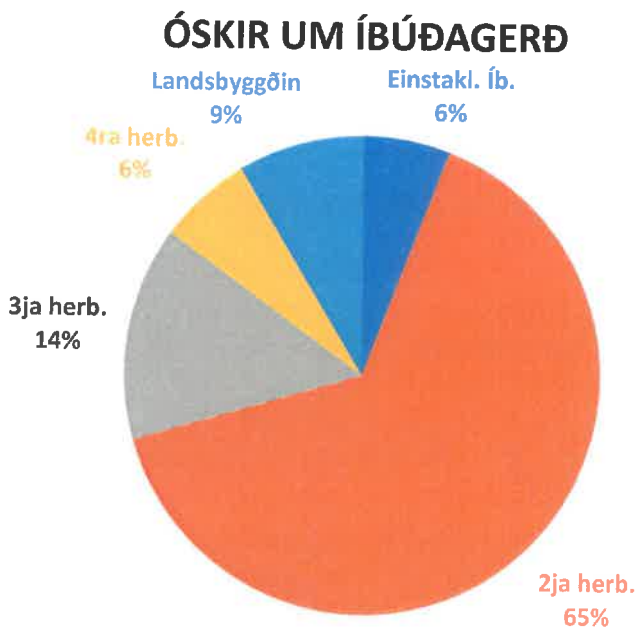
Í febrúar 2020 voru 532 fyrirliggjandi umsóknir um íbúðir, þrátt fyrir að ekki hefur verið tekið við umsóknum frá 1. nóvember 2018. Af þessum 532 eru 51 umsókn sem tilheyra landsbyggðinni en þar eru Akureyri, Reykjanesbær og Selfoss undaskilin). Flestir af þeim sem eru að bíða eftir íbúð eru tilbúnir að taka íbúð ef hún er staðsett á höfuðborgarsvæðinu.

Biðtími eftir húsnæði hefur lengst nokkuð og er nú að jafnaði 70-100 mánuðir miðað við að keyptar/byggðar séu 20-25 íbúðir á ári.

Þróun biðlista

Biðlisti án	18.9.2018	23.10.2018	20.11.2018	10.12.2018	15.3.2019	6.5.2019	4.6.2019	10.9.2019	1.10.2019	12.11.2019	3.12.2019	13.1.2020	25.2.2020
milliflutnings	581	588	610	611	604	597	594	587	587	581	577	539	532
Greining á biðlista													
Einstakl. íb.	39	42	42	37	39	35	35	35	34	34	34	32	31
2ja herb.	376	376	395	405	397	394	392	389	389	384	381	350	344
3ja herb.	93	92	94	95	91	89	88	85	85	85	84	79	77
4ra herb.	29	35	32	32	33	33	33	33	34	34	34	33	34
Landsbyggð	44	43	47	42	44	46	46	45	45	44	44	45	46

Óskir um húsnæðisgerð í febrúar 2020



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

BRYNJA Hússjóður hefur byggt eða eru í byggingu er m.a. eftirtaldar byggingar:

- 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 63-65, Hafnarfirði (3ja íbúða hús).
- Norðurtún 13-13a-15 og 15a, Fljótaldshéraði (4 raðhús).

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)

Ármann Ólafsson, fasteignausmjón hjá Brynju Hússjóði – lönfræðingur og pípulagningameistari

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 áætlana 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
 - Félagsmálaráðuneytið (Framkvæmdasjóður fatlaðra)
 - Landsvirkjun (Blönduvirkjun) – Framkvæmdaefitirlit.
 - Almenni lífeyrissjóðurinn – Stjórnarmaður 2000-2009

Virðingarfyllst,
F.h. BRYNJA Hússjóðs ÖBÍ


Björn Arnar Magnússon
Framkvæmdastjóri

