



HÚSSJÓÐUR ÖRYRKJABANDALAGSINS

Garðabær

Gunnar Einarsson, bæjarstjóri

Garðatorgi

210 Garðabær

Reykjavík, 27. mars 2019.

Umsókn um stofnframlag vegna kaupa á 11 íbúðum í Garðabæ 2019

BRYNJA Hússjóður sækir vilyrðir fyrir stofnframlagi vegna kaupa á:

- 2ja herbergja íbúðum – 7 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 273.000.000
 - 3ja herbergja íbúðir – 3 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 138.000.000
 - 4ra herbergja íbúð - áætlað stofnverð 57.000.000
- Sótt er um 22% af 468.000.000 = 102.960.000 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.

Úthlutun íbúða mun fara fram í samrái við sveitarfélagið

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu að kaupa nýjar íbúðir (í nýbyggingum) og að hámarki 30% af stigagangi til að ná fram félagslegri blöndun. Sjóðurinn hefur lagt mikla áherslu á það síðustu ár að tryggja félagslega blöndum með með því að kaupa í öllum hverfum á höfuðborgarsvæðinu. Einnig er talið mikilvægt að íbúðir séu staðsettar nálægt þjónustukörnum og stutt vegalengd til næstu stoppustöðvar almenningsgangna

Um umsækjanda

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

Stjórn

Garðar Sverrisson, formaður

Arnþrúður Harpa Karlsdóttir

Emil Thoroddsen

María Óskarsdóttir

Þórarinn Þórhallsson, fulltrúi félagsmálarráðuneytis.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðunarfyritæki: PricewaterhouseCoopers ehf. - Guðmundur Snorrason

Starfsfólk og skrifstofa

Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á mótí 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 1.1. 2019

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

Húsaleigusamningar er tengdir vísitölu neysluverðs og eru ótímabundnir eftir 6 mánaða reynslutíma

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs þann 1.1. 2019.

- Einstaklingsíbúðir - leiguverð frá 75.000-89.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 32 m² - 45 m².
- 2ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 89.000 -139.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 42 m² - 115 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 3ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 115.000 - 159.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 70 m² - 120 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 4ra herbergja íbúðir - leiguverð frá 149.000 - 179.000 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 2019

- Árstekjur einstaklinga 5.345.000 kr.
- Árstekjur fyrir hjón og sambúðarfóks 7.488.000 kr.
- Árstekjur fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu 1.336.000 kr.
- Eignamörk 5.769.000 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. Hluti af umsækjendum eru öryrkja á vinnumarkaði.

Rökstuðningur vegna veitingu 4% aukaframlags

Brynja Hússjóður telur mikilvægt að fá úthlutað 4% til að hægt sé að bjóða leiguverð sem er það sama og á öðrum leiguíbúðum sjóðsins. Leigjendahópur Brynju Hússjóðs er lægsti tekjuhópurinn.

Fjármögnun framkvæmda

Brynja Hússjóður mun fjármagna kaupin að hluta til með eigin fé sjóðsins. Eins og áður hefur komið fram er sjóðstreymi að skila a.m.k. 250 m.kr. upp í fjárfestingar á ári. Einnig hefur stjórn Brynju samþykkt að selja fasteignir fyrir 440 m.kr. á þessu ári.

Eiginfjárframlag Brynju Hússjóðs í þessum kaupum er til þess að hægt sé að hafa sama leiguverð og á öðrum íbúðum sjóðsins.

Þörf á leiguhúsnæði

Í desember 2018 voru 612 fyrirliggjandi umsóknir um íbúðir, sem er 27% aukning milli ára. Af þessum 612 eru 47 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 48-60 mánuðir.

Skipting á biðlista í október 2018

Alls 596 umsækjendur á biðlista.

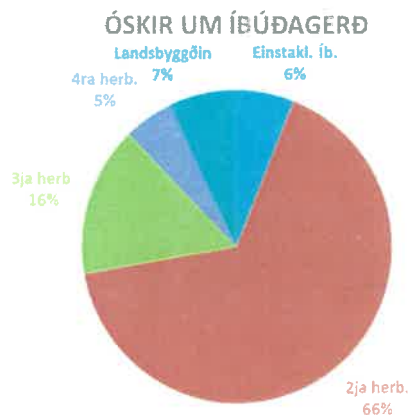
Karlar	299	50,2%
Konur	297	49,8%
	596	

18-25	36	6,0%
25-30	34	5,7%
30-40	108	18,1%
40-50	114	19,1%
50-60	186	31,2%
60-67	118	19,8%
Fjöldi á biðlista	596	

Þróun biðlista

Biðlisti á	21.11.2017	11.12.2017	17.1.2018	28.2.2018	27.3.2018	24.4.2018	29.5.2018	26.6.2018	21.8.2018	18.9.2018	23.10.2018	20.11.2018	11.12.2018
millifuttning:	471	482	484	503	519	532	550	553	570	581	596	601	612
Greining á biðlista													
Einstakl. íb.	40	37	42	42	42	43	44	38	39	39	42	42	37
2ja herb.	310	405	316	328	340	348	358	361	366	376	461	395	405
3ja herb.	66	95	69	73	75	78	78	86	92	93	109	94	95
4ra herb.	17	32	18	19	21	23	23	26	30	29	45	32	32
Landsbyggð	38	43	39	41	41	40	40	42	43	44	48	42	43

Óskir um húsnæðisgerð í desember 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 bygginar:

- 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, fasteignasjón hjá Brynju Hússjóði – Húsasmiðameistari

Ráðgjafar eru m.a.:

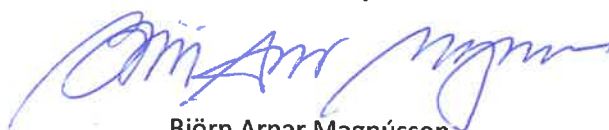
- TÓV – Verkfræðistofa.
- VIK – Verkfræðistofa.
- Verkfræðistofan Efla.
- GlámaKím – arkitektastofa.
- ARKÍS – arkitektastofa.
- ÁS fasteignasala.
- Eignamiðlun fasteignasala.
- Miklaborg fasteignasala.

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
 - Velferðarráðuneytinu (Framkvæmdastjóður fatlaðra)
 - Landsvirkjun (Blönduvirkjun) – Framkvæmdaeftirlit.
 - Almenni lífeyrissjóðurinn – Stjórnarmaður 2000-2009

Virðingarfyllst,
F.h. BRYNJU Hússjóðs ÖBI



Björn Arnar Magnússon
Framkvæmdastjóri

