



Borgarráð

Tillaga um aukinn stuðning við Félagsbústaði á árinu 2021 til að unnt sé að standa við áætlun um uppbyggingu félagslegra íbúða

Borgarráð samþykkir að leggja fram tillögu á næsta hluthafafundi Félagsbústaða hf. um að hækka hlutfé félagsins um **132.000 þ.kr.** Fjárhæðin nemur **16%** af stofnverði 19 íbúða sem Félagsbústaðir keyptu á árinu 2020 að fjárhæð **824.050 þ.kr.** og ætlaðar eru til útleigu sem félagslegar leiguíbúðir. Tillagan varðar kaup á íbúðum sem uppfylla ekki kröfur laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og fá ekki stofnframlög í gegnum Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Fjárhæðin tekur mið af hefðbundnu 12% stofnframlagi borgarsjóðs sem veitt eru til íbúðakaupa í samræmi við lög um almennar íbúðir auk 4% viðbótarframlags. Hlutfjárukningin verði greidd í desember 2021 að því gegnu að félagið hafi áður gengið frá öllum formsatriðum varðandi hlutfjárukninguna.

Stjórn Félagsbústaða samþykkti á stjórnarfundum 13. desember s.l. að kaupa af Reykjavíkurborg 19 íbúðir og nemur heildarkaupverðið **954.350 þ.kr.** Íbúðirnar eru ætlaðar til útleigu sem félagslegar leiguíbúðir. Félagið áformar að sækja um stofnframlög í samræmi við lög um almennar íbúðir nr. 52/2016. Ekki liggur fyrir hvort framangreind íbúðakaup falla undir lög um almennar íbúðir. Verði niðurstaðan að kaup þessara 19 íbúða falli ekki undir lög nr. 52/2016 samþykkir Borgarsjóður að veita Félagsbústöðum viljrði fyrir því að leggja fram tillögu fyrir hluthafafund Félagsbústaða um hlutfjárukningu að fjárhæð **153.000 þ.kr.** eða sem nemur 16% af kaupverði íbúðanna.

Greinargerð:

Á stjórnarfundum Félagsbústaða þann 13. desember sl. samþykkti stjórn að festa kaup á 19 félagslegum leiguíbúðum af Reykjavíkurborg. Um er að ræða 19 íbúðir af þeim 51 íbúð sem Reykjavíkurborg keypti árið 2017 til að minnka biðlista fyrir félagslegt leiguhúsnæði. Upphaflega var um tímabundna ráðstöfun var að ræða en alla jafna er talið hentugra að félagslegt leiguhúsnæði sé á einni hendi. Var gerður samningur á milli Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða um umsýslu íbúðanna og gerðir voru tímabundnir leigusamningar við leigutaka. Ástæða þessarar tillögu nú er að það er hlutverk Félagsbústaða að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði. Þá fylgja því ýmsir vankantar að eignarhald og umsýsla séu ekki á sömu hendi en einnig getur verið tímafrekt og óskilvirkt að óska þurfi samþykkis eignaskrifstofu borgarinnar í hvert sinn sem þörf er á viðhaldi eða framkvæmdum húsfélaga íbúðanna.

Félagsbústaðir keyptu 19 íbúðir í desember 2020 sem Húsnæðis- og mannvirkjastofnun synjuðu um stofnframlög þar sem um kaup og sölu var að ræða milli samstæðu Reykjavíkurborgar. Er



Því óskað eftir framlögum vegna þeirra íbúða svo og þeirra 19 íbúða sem stjórn Félagsbústaða samþykki kaup á í vikunni, samtals 38 íbúðir.

Í síðastliðinni viku áttu Félagsbústaðir fund með fjármálastjóra borgarinnar, fjármálastjóra velferðarsviðs og fleirum þar sem íbúðirnar voru til umræðu. Niðurstaðan fjármála- og áhættustýringarsviðs var að lagt yrði til við borgarráð að Félagsbústöðum yrðu seldar íbúðirnar og að hlutfé yrði aukið, sbr. að ofan, til þess að mæta fjármögnun ef stofnframlagsumsóknum yrði synjað á ný. Fengið var verðmat frá tveimur óháðum fasteignasölum til þess að verðmeta íbúðirnar og tekur söluverð mið af meðalverði þessa tveggja verðmata sem nemur **954.350 mkr.** Kaup vegna 19 íbúða rúmast innan fjárheimilda Félagsbústaða til fasteignakaupa á þessu ári.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Fasteignakaup tillaga til stjórnar FB og greinargerð, dags. 09.12.2021.



Til: stjórnar Félagsbústaða
Stjórnarfundur 13.12.2021

Tillaga og greinargerð um íbúðakaup

Tillaga:

„Lagt er til að Félagsbústaðir festi kaup á 19 félagslegum leiguíbúðum af Reykjavíkurborg“

Greinargerð:

Sem kunnugt er festi Reykjavíkurborg kaup á 51 íbúð á árinu 2017 til útleigu fyrir félagslegt leiguhúsnæði. Íbúðirnar voru keyptar sem neyðarúrræði til að minnka biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði en alla jafna er félagslegt leiguhúsnæði Reykjavíkurborgar í eigu Félagsbústaða en ekki borgarinnar sjálftrar. Gert var samkomulag til skamms tíma vegna umsýslu íbúðanna milli Félagsbústaða, eignasvið og Reykjavíkurborgar. Tímabundnir leigusamningar voru gerðir við leigjendur.

Það er mat Félagsbústaða og velferðarsviðs að það væri til mikillar einföldunar ef þessar félagslegu leiguíbúðir væru í eigu Félagsbústaða sem hafa það hlutverk að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði. Helstu rök fyrir því að Félagsbústaðir kaupi íbúðirnar eru aðallega af tvennum toga. Annars vegar var um að ræða **tímabundna ráðstöfun** og hins vegar fylgja því ýmsir vankantar að eignarhald og umsýsla sé ekki á sömu hendi. Þegar borgin keypti íbúðirnar var það gert til þess að mæta aðkallandi þörf fyrir fjölgun félagslegra leiguíbúða. Á þeim tíma höðu Félagsbústaðir ekki tók á að kaupa íbúðirnar m.a. vegna óhagstæðra lánskjara. Ýmis konar **óhagræði og vankantar** hafa fylgt því að eignarhald og umsýsla sé á sitt hvorum staðnum. Leita þarf samþykkis eignaskrifstofu borgarinnar fyrir útgjöldum vegna viðhalds íbúðanna og framkvæmdum húsfélaganna. Það hefur reynst tímafrekt og samþykki ekki alltaf fengist til þess að standsetja íbúðir við leigjendaskipti með þeim hætti sem Félagsbústaðir leggja til.

Félagsbústaðir hafa þegar keypt, með samþykki stjórnar, 19 íbúðir í desember 2020 og svo í mars á þessu ári. Sótt var um stofnframlag til kaupanna sem HMS synjaði þar sem um var að ræða tilfærslu innan samstæðu Reykjavíkurborgar. Niðurstaða HMS var ekki kærð.

Umræða um framhaldið þ.e. kaup á 19 íbúðum til viðbótar fór fram á fundi stjórnar 26. ágúst. Ekki voru gerðar samþykkir um frekari kaup, m.a. vegna þess að fyrirsjáanlegt þótti að ekki fengjust stofnframlög.

Í síðustu viku áttu undirrituð og fjármálastjóri Félagsbústaða fund með fjármálastjóra borgarinnar, fjármálastjóra velferðarsviðs og fleirum þar sem íbúðirnar voru til umræðu. Niðurstaðan fjármálastofnu var að lagt yrði til við borgarráð að Félagsbústöðum yrðu seldar



Íbúðirnar og að hlutfé til félagsins yrði aukið til þess að mæta fjármögnun ef stofnframlagssumsókn yrði synjað aftur. Þá var ákveðið að hvor aðili um sig fengi óháðan fasteignasala til þess að verðmeta íbúðirnar og söluverð tæki mið meðalverði þessara tveggja verðmata.

Verði kaupin á þessum 19 íbúðum samþykkt eru enn tvö hús í eigu borgarinnar í útleigu fyrir félagslegt leiguhúsnæði, Sóleyjargata 27 (230 mkr.) og Hringbraut 79 (187,5 mkr.) auk smáhúsanna. Það er mat Félagsbústaða að frekari viðræður þurfa að fara fram milli aðila áður en til álita kæmi að félagið festi kaup á þeim.

Kaupin rúmast innan fjórheimilda til fasteingakaupa á þessu ári. Fasteignasalan Remax vann verðmatið fyrir Félagsbústaði og nemur það 944.700 mkr. Fasteignasalan Höfði vann matið fyrir borgina og nemur það 965.000 mkr. Kaup/söliverð nemur því **954.350 mkr.**

Heimilisfang	Fastanúmer	Fasteignamat 2022	FM	Verðmat Remax fasteignasölu	Verðmat Höfða fasteignasölu
Mýrargata 26	2326665	62.000.000	84,6	63.900.000	65.900.000
Njálsgata 59	2008019	43.100.000	81,1	52.900.000	54.000.000
Njálsgata 86	2008425	38.400.000	72	51.900.000	52.000.000
Gnoðarvogur 32	2022438	36.550.000	64,3	39.000.000	42.000.000
Kleppsvegur 40	2016342	43.650.000	99	50.500.000	52.000.000
Bólstaðarhlíð 6	2013406	41.800.000	81,8	52.000.000	52.000.000
Miðtún 36	2009947	35.400.000	69,8	37.000.000	39.000.000
Skipholt 70	2359834	39.850.000	66,9	50.000.000	50.000.000
Skipholt 70	2359835	39.950.000	66,9	50.000.000	50.000.000
Grandavegur 4	2025194	46.350.000	93,1	53.900.000	54.900.000
Fífusel 35	2056363	45.100.000	116,4	54.500.000	55.900.000
Hjaltabakki 20	2047847	36.200.000	86,1	46.500.000	45.900.000
Kóngsbakki 14	2048436	40.100.000	101,4	48.900.000	52.000.000
Stíflusel 14	2054831	43.700.000	114	51.900.000	52.000.000
Tungusel 7	2054709	37.550.000	88,2	44.900.000	45.900.000
Rofabær 31	2045004	38.600.000	87,6	44.900.000	45.000.000
Arahólar 6	2049232	37.800.000	89,6	48.500.000	50.000.000
Suðurhólar 8	2050384	41.750.000	105,4	51.000.000	50.500.000
Berjarimi 10	2213128	42.200.000	109,3	52.500.000	55.000.000
Samtals:		790.050.000		944.700.000	964.000.000



Heimilisfang	Fastanúmer	Fasteignamat 2022	FM	Verðmat Remax fasteignasölu	Verðmat Höfða fasteignasölu
Mýrargata 26	2326665	62.000.000	84,6	63.900.000	65.900.000
Njálsgata 59	2008019	43.100.000	81,1	52.900.000	54.000.000
Njálsgata 86	2008425	38.400.000	72	51.900.000	52.000.000
Gnoðarvogur 32	2022438	36.550.000	64,3	53.990.000	42.000.000
Kleppsvegur 40	2016342	43.650.000	99	50.500.000	52.000.000
Bólstaðarhlíð 6	2013406	41.800.000	81,8	52.000.000	52.000.000
Miðtún 36	2009947	35.400.000	69,8	37.000.000	39.000.000
Skipholt 70	2359834	39.850.000	66,9	50.000.000	50.000.000
Skipholt 70	2359835	39.950.000	66,9	50.000.000	50.000.000
Grandavegur 4	2025194	46.350.000	93,1	53.900.000	54.900.000
Fífusel 35	2056363	45.100.000	116,4	54.500.000	55.900.000
Hjaltabakki 20	2047847	36.200.000	86,1	46.500.000	45.900.000
Kóningsbakki 14	2048436	40.100.000	101,4	48.900.000	52.000.000
Stíflusel 14	2054831	43.700.000	114	51.900.000	52.000.000
Tungusel 7	2054709	37.550.000	88,2	44.900.000	45.900.000
Rofabær 31	2045004	38.600.000	87,6	44.900.000	45.000.000
Arahólar 6	2049232	37.800.000	89,6	48.500.000	50.000.000
Suðurhólar 8	2050384	41.750.000	105,4	51.000.000	50.500.000
Berjarimi 10	2213128	42.200.000	109,3	52.500.000	55.000.000
Samtals:		790.050.000		959.690.000	964.000.000

9. desember 2021

Sigrún Árnadóttir / Andrés Ívarsson