

Nýju Reykjavíkurbúsin

Starfshópur um nýju Reykjavíkurbúsin

Útfærsla Reykjavíkurbúsa í Vesturbugt

Áfangaskýrsla - 23. mars 2015



Reykjavíkurborg

Efnisyfirlit

Kafli
Inngangur
Helstu niðurstöður
Hönnun og framkvæmdir
Íbúalýðræði
Fjárfesting
Ólíkar leiðir
Borgarbland
Einkabland
Blokkarbland
Félagsblokkir
Ríkisbland
Samantekt

Fylgiskjöl

Skjal nr	Lýsing
1	Gildandi deiliskipulag fyrir Vesturbugt
2	Kynning fyrir umhverfis- og skipulagsráði
3	Grunnmyndir og þrívíddarlíkön
4	Byggingar- og hönnunarlýsingar
5	Kostnaðaráætlun
6	Rekstraráætlun fyrir ólíkar útfærslur
7	Leikskóli – Minnisblað frá skóla- og frístundasviði

Starfshópur



R1401012

ERINDISBRÉF Starfshóps um nýju Reykjavíkurhúsin

Ábyrgðarmaður:
Borgarstjórnin í Reykjavík.

Hlutverk starfshóps:
Starfshópur um nýju Reykjavíkurhúsin er formlegur samstarfsvettvangur sviða og fyrirtækja Reykjavíkurborgar um þróun nýju Reykjavíkurhúsanna í takt við „Nýju Reykjavíkurhúsin: Stofnun samráðsvettvangs, leiðarljós og umgjörð“ sem samþykkt var í borgarráðir dags 10. apríl 2014. Vinna hópsins mun í fyrstu lúta að þróun Reykjavíkurhúsa í Vesturbugt, en samhliða mun hópurinn vinna að áætlun um uppbyggingu um 800 íbúða til viðbótar á öðrum skilgreindum staðsetningum í Reykjavík.

Verkefni starfshópsins skiptast í tvo áfanga:

1. áfangi

- Undirbúa stofnun á nýju félagi „Reykjavíkurhús - Vesturbugt“ sem verður fyrst um sinn alfarið í eigu Reykjavíkurborgar og mun fá úthlutað lóðum við Vesturbugt. Skilgreina samþykktir fyrir félagið þar sem grunnstefið er sjálfbært íbúðaleigufélag fyrir skilgreindan hóp leigjenda. } AFI
AW
ES
- Tryggja að útfærsla Reykjavíkurhúsanna standist kröfur ESA og undirbúa kynningu á Reykjavíkurhúsum í Vesturbugt gagnvart stofnuninni. Útfæra ramma að úthlutunarreglum gagnavart einstaklingum og félagasamtökum sem tryggja blöndun íbúa úr ólíkum þjóðfélagsþópum í nýju Reykjavíkurhúsin, stuðla að búsetuöryggi og standast reglur og viðmið ESA. } AFI
ES
EAP
- Unnar verði tillögur að því hvernig efna megi til samstarfs við félög/samtök um leigu/eignarhald og framleigu íbúða í Nýju Reykjavíkurhúsunum } AFI
EAP
- Tryggja að hagkvæmi verði gætt í hönnun, uppbyggingu, fjármögnun og rekstri nýju Reykjavíkurhúsanna þ.a. leiguverð þeirra verði ásettanlegt fyrir tekjulaga hópa. Útfæra nánar hönnun íbúðarhúsa og mannvirkja við Vesturbugt og vinna að kostnaðaráætlun vegna þeirra. Vinna að útfærslu samrýma í Vesturbugt sem styðja samskipti og samvinnu íbúa, og mögulega atvinnurekenda á reitnum. } AFI
AW
ÓÖ
- Skilgreina aðkomu Félagsbústaða að hinu nýju félagi og, eftir atvikum, gera drög að þjónustusamningi milli hins nýja félags og Félagsbústaða. } AFI
ES
- Kanna áhuga atvinnurekenda eða leigufélaga sem sérhæfa sig í útleigu atvinnuhúsnæðis á þeim rýmum í Vesturbugt sem ætluð eru undir atvinnustarfssemi. Útfæra drög að samkomulagi við Bilastaðasjóð um eignarhald/leigu og rekstur bilastaðageymslu í tengslum við Vesturbugt. } AFI
HO
- Þróa leiðarljós og hugmyndafræði Reykjavíkurhúsanna og tryggja að útfærsla Reykjavíkurhúsa í Vesturbugt verði í takt við leiðarljós. } ALGÞ

Starfshópur um nýju Reykjavíkurhúsin var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dagsettu 1. september 2014. Í erindisbréfinu er vísað í „Leiðarljós“ nýju Reykjavíkurhúsanna.

Hópurinn skipa:

AFI	Auðun Freyr Ingvarsson	Félagsbústaðir hf
HJ	Hrólfur Jónsson	Skrifstofa eigna og atvinnuþróunar
ES	Ebba Schram	Embætti borgarlögmans
ÓÖ	Ólöf Örvarsdóttir	Umhverfis- og skipulagssvið
ÁW	Ásgeir Westergren	Fjármálaskrifstofa
EAP	Ellý Alda Þorsteinsdóttir	Velferðarsvið

Hópurinn hefur hist vikulega í heild sinni eða í smærri hópum í fyrsta sinn 16. september.

Ritari hópsins er María Nielsdóttir sem heldur fundargerðir hópsins.

Leiðarljós

Nýju Reykjavíkurhúsin: stofnun samstarfsvettvangs, leiðarljós og umgjörð

Borgarráð samþykkir að stofnaður verði formlegur samstarfsvettvangur um þróun og hönnun verkefnisins Reykjavíkurhúsa, byggingu leigu- og búseturéttaríbúða fyrir Reykvikinga sem hafa síður færi á að leggja eigið fé í húsnæði. Fulltrúar borgarinnar verði tilefndir af umhverfis- og skipulagssviði, skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar, auk framkvæmdastjóra Félagsbústaða sem leiði verkefnið.

Leiðarljós Nýju Reykjavíkurhúsanna

Nýju Reykjavíkurhúsin eru lykilþáttur í stefnu Reykjavíkuborgar um að auka fjölbreytni á húsnæðismarkaði í Reykjavík.

Nýju Reykjavíkurhúsin eru hagkvæm íbúðarhús sem fyrirhugað er að byggja á þéttingarreitum borgarinnar á næstu árum. Um er að ræða leigubúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldur, og fyrir félagsamtök til framleiðu.

Í hverju húsi verður lögð áhersla á fjölbreytni einstaklinga og fjölskyldugerða á ólíkum líffsleiðum með ólíkan bakgrunn. Leitast verður við að fara nýjar og skapandi leiðir í hönnun og útfærslu húsa með það að leiðarljósi að auka visthæfi þeirra en einnig er markmið að efla félagsauð íbúanna. Það verður gert m.a. með að skoða möguleika á sameignarrýmum, borgarbúskap, samnýtingu samgöngutækja, samvinnu um minniháttar viðhald og rekstur.

Íbúar nýju Reykjavíkurhúsanna munu sitja í stjórn húsfélags þeirra og munu því koma beint að stjórnun þeirra og þróun á hugmyndafræðinni sem liggur að baki hverju húsi.

Innan nýju Reykjavíkurhúsanna verður gjarnan rekin þjónusta og atvinnustarfsemi sem bæði getur þjónað íbúum hússins og í einhverjum tilvikum verið vinnustaður þeirra.

Að hverju Reykjavíkurhúsi verður aðeins einn eigandi sem gagnavart leigutaka ber ábyrgð á öllum rekstri s.s. viðhaldi, íbúaskiptum, kaupum á orku, innheimtu leigu o.þ.h. Eigandi verður félag sem hefur sjálfbærnan rekstur fremur en hagnað að leiðarljósi.

Félagsbústaðir hf munu koma að þróun og uppbyggingu á nýju Reykjavíkurhúsunum og um 20 -25% íbúða í hverju húsi verða félagslegar leigubúðir á þeirra vegum. Félagsbústaðir mun verða eigandi að sumum húsunum en leitað verður samvinnu um eignarhald og rekstur annarra húsa við óskyld félög sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni.

Reykjavíkurhúsin verða á svæðum sem liggja vel við almenningssamgöngum en gert verður ráð fyrir fáum einkabilastæðum. Komið verði fyrir yfirbyggðum hjólaskýlum og athugaðir möguleikar á því að sameiginlegir rafbílur fylgi húsunum. Vandað verði til lóðarhönnunar og útsvæða húsa.

Í verkefninu verði meðal annars horft til niðurstaðna hönnunarverkefnisins Hæg breytileg átt. Stefnt skal að því að endanleg útfærsla Reykjavíkurhúsanna muni byggja á niðurstöðum opinna hönnunarsamkeppni.

Skrifstofa eigna- og atvinnuþróunar, fjármálaskrifstofa, borgarlögmanssembættið mun ásamt framkvæmdastjóra Félagsbústaða vinna tillögur að fjárhagslegum forsendum og frekari umgjörð verkefnanna. Grunnforsenda er að útfærslan standist viðmið ESA um félagslegt hlutverk hins opinbera á húsnæðismarkaði.

Leiðarljós nýju Reykjavíkurhúsanna var lagt til grundvallar þegar ólíkar útfærslur að framkvæmdum í Vesturbugt voru skilgreindar og metnar.

Íbúar

Félagsauður

Íbúalýðræði

Búsetuöryggi

Samgöngur

Leiguverð

Hagkvæmni

Byggingarfræðileg hönnun

Fjármögnun

Eignarhald

Rekstur

Blöndun

Blöndun innan reitsins

Úthlutun íbúða

Hönnun

Skipulag

Ásýnd hverfis

Gæði íbúða og frágangur

Lögmati

Hlutverk sveitarfélags

Samkeppnisréttur

EES reglur um ríkisaðstoð



Verkaskipting, verklag og framvinda

1. áfangi

1a	Stofna nýtt félag	ES;AFI;AW
1b	Útfæra m.t.t. til ESA og blöndunar	AFI;ES;EAP
1c	Samstarf við félagasamtök	AFI;HJ;EAP
1d1	Hagkvæmni í hönnun, rekstri	AFI;ÓÖ
1d2	Hagkvæmni í fjármögnun	AFI;ÁW;HJ
1d3	Útfærsla á samrýmum í Vesturbugt	AFI;ÓÖ;EAP
1e	Skilgreina aðkomu Félagsbústaða	AFI;ES
1f	Atvinnurekendur og bílastæðasjóður	HJ;AFI
1g	Þróun á leiðarljósi Reykjavíkurbúsanna	Allir

Hópurinn skipti með sér verkefnum, eins og þau voru skilgreind í erindisbréfi, eins og fram kemur í töflunni hér til hliðar.

Sem veganesti fékk hópurinn frumdrög að mögulegri útfærslu reitsins í Vesturbugt sem unnin var fyrir Félagsbústaði. Í þeirri útfærslu var gert ráð fyrir að Félagsbústaðir yrðu leiðandi aðili í frumþróun reitsins og tækju að sér hlutverk þróunaraðila um uppbyggingu hans fyrir hönd Reykjavíkurborgar. Stofnað yrði nýtt félag í eigu borgarinnar, ekki rekið í hagnaðarskyni, um rekstur á leiguhúsnaði í Vesturbugt.

Í vinnu starfshópsins kom þó fljótlega í ljós að framangreind nálgun, þ.e. sú nálgun sem lagt var upp með í erindisbréfi, er verulegum vandkvæðum bundin í lagalegu tilliti og því var ákveðið að skilgreina aðrar leiðir til að ná þeim markmiðum sem tilgreind eru í leiðarljósi Nýju Reykjavíkurbúsanna.

Ólíkar útfærslur - Yfirlit

Skilgreindar voru fimm ólíkar leiðir að útfærslu Nýju Reykjavíkurbúsanna í Vesturbugt. Í öllum útfærslum er gert ráð fyrir að um sama byggingarmassa sé að ræða og byggingar verði í takt við tillögu að breyttu skipulagi lóðanna sem kynnt var fyrir skipulagsráði í október 2014. Á þessu stigi eru ekki forsendur til annars, þó að ólíkar nálganir gætu á seinni stigum kallað eftir frekari breytingum á deiliskipulagi og hönnun. Munur á útfærslum lýtur að fjármögnun, ráðstöfun bygginga og eignarhaldi bygginga. Eftirfarandi er stutt lýsing á kjarna hugmyndafræði hvernar útfærslu í stuttu máli. Nánari grein er gerð fyrir hverri útfærslu síðar í textanum.

<p>1) „Borgarbland“ - Eignarhald hjá borginni eingöngu</p> <p>Reykjavíkurborg leggur til eigið fé í formi lóðar og fjármuna inn í sjálfstætt þróunarfélag fjármagnað með félagslegum lánum frá ÍLS. Stjórnun á uppbyggingu og rekstri verði útvistað til Félagsbústaða að einhverju leyti.</p>	<p>2) „Einkabland“ – Eignarhald/rekstur hjá einkaaðila</p> <p>Svokölluð PPP leið þar sem eignarhald verkefnis/bygginga er fært yfir til einkaaðila, en afnot í samfélagslegum tilgangi tryggð til langs tíma með samstarfssamningi. Fjármagnað af einkaaðilum að stærstum hluta. Eignarhald getur færest yfir til sveitarfélags í lok samningstíma. Stjórnun á uppbyggingu og rekstri verði útvistað til einkaaðila. Gert er ráð fyrir tveimur félagslegum markhópum; Kaupendur/leigjendur á almennum markaði og leigjendur í félagslegum íbúðum</p>
<p>3) „Blokkarbland“ - Lóðum úthlutað til ólíkra aðila</p> <p>Lóðirnar við Vesturbugt verða brotnar upp í minni einingar og úthlutað til ólíkra aðila s.s. stúdenta, eldri borgara og einkaaðila. Eignarhald húsa verður hjá hverjum aðila fyrir sig. Lóð úthlutað til ólíkra félaga sem mynda með sér húsfélag sem stendur að uppbyggingu á reitnum á grundvelli „pro forma“ eignaskiptasamnings. Samkvæmt úthlutunarskilmálum fá Félagsbústaðir forkaupsrétt á tilteknum fjölda íbúða sem dreift verður á reitnum, á skilgreindu verði, en fá ekki úthlutað lóðum beint.</p>	<p>4) „Félagsblokkir“ - Eignarhald hjá Félagsbústöðum</p> <p>Leiguíbúðir verða allar í eigu Félagsbústaða og ekki verður um blöndun að ræða við aðra þjóðfélagshópa en stúdenta eða þá sem hafa sama rétt til leigubóta og FB. Mögulegt að selja hluta af byggingarrétti út úr verkefninu.</p>
<p>5) „Ríkisbland“ - Eignarhald hjá borg, stofnstyrkur frá ríki</p> <p>Stofnað nýtt þróunarfélag sem verður í eigu Reykjavíkurborgar. Eigið fé kemur að hluta frá borg og að hluta frá ríki í formi stofnstyrks. Félagið verður ekki rekið í hagnaðarskyni.</p>	

Helstu niðurstöður

Helstu niðurstöður

	Borgar- bland	Einka- bland	Blokkar- bland	Félags- blokkir	Ríkis- bland
<input type="checkbox"/> Íbúar					
<input type="checkbox"/> Félagsauður	Ágætt	Viðunandi	Ágætt	Ósættanlegt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Íbúalýðræði	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Búsetuöryggi	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Samgöngur	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Leiguverð	Ágætt	Slakt	Viðunandi	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Hagkvæmni					
<input type="checkbox"/> Byggingarfræðileg hönnun	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi
<input type="checkbox"/> Fjármögnun	Ágætt	Slakt	Viðunandi	Ágætt	Ágætt
<input type="checkbox"/> Eignarhald	Ágætt	Slakt	Viðunandi	Ágætt	Ágætt
<input type="checkbox"/> Rekstur	Ágætt	Ágætt	Viðunandi	Ágætt	Ágætt
<input type="checkbox"/> Blöndun					
<input type="checkbox"/> Blöndun innan reitsins	Ágætt	Slakt	Viðunandi	Ósættanlegt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Úthlutun íbúða	Ágætt	Viðunandi	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Hönnun					
<input type="checkbox"/> Skipulag	Viðunandi	Slakt	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi
<input type="checkbox"/> Ásýnd hverfis	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi
<input type="checkbox"/> Gæði íbúða og frágangur	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi	Viðunandi
<input type="checkbox"/> Lögmæti					
<input type="checkbox"/> Hlutverk sveitarfélags	Ófær	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Samkeppnisréttur	Slakt	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> EES reglur um ríkisaðstoð	Slakt	Ágætt	Ágætt	Ágætt	Óvissu
<input type="checkbox"/> Tími í lögfræðiundirbúning	Slakt	Viðunandi	Ágætt	Ágætt	Óvissu

Í töflunni hér til hliðar hefur verið lagt mat á ólíkar leiðir. Merking ólíkra lita er eftirfarandi:

Ágætt	Ósættanlegt
Viðunandi	Ófær
Slakt/Viðunandi	Óvissa
Slakt	

- „Borgarbland“ er ekki fær leið nema til komi útvíkkun á núverandi efnahagslegum og félagslegum skilyrðum sem umsækjendur þurfa að uppfylla samkvæmt reglum um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur.
- Blöndun er ósættanleg í „Félagsblokkir“ og sú leið því ekki könnuð frekar þó hún komi áætlega út frá öðrum þáttum.
- Mikil óvissa ríkir um „Ríkisbland“ og hún ekki skoðuð frekar.
- Eftir standa tvær færar leiðir „Einkabland“ og „Blokkarbland“.
- Ávöxtunarkrafa fjárfesta með arðsemiskröfu mun að öllum líkindum hafa áhrif á leiguverð/íbúðaverð eigna sem ekki verður úthlutað á félagslegum grundvelli í báðum þessum leiðum.
- Í báðum tilfellum þarf að útfæra skilmála sem tryggja félagslega blöndum hópa með ólíkan efnahagslegan bakgrunn. Þetta á sérstaklega við um leiðina „Einkabland“ þar sem forsendur þeirrar leiðar gera einungis ráð fyrir tveimur félagslegum markhópum sem sökum ólíkrar efnahagslegrar stöðu gætu átt erfitt með að blandast.
- Útfæra þarf nánar í úthlutunarskilmálum reglur sem hvetja ólíka lóðarhafa til samstarfs sem mun leiða af sér hagkvæmni í uppbyggingu á reitnum. Ennfremur að tryggja að tiltekinn fjöldi íbúða verði leiguíbúðir til langs tíma.

Helstu niðurstöður - Íbúar

	Borgarbland	Einkabland	Blokkarbland	Félagsblokkir	Ríkisbland
<input type="checkbox"/> Íbúar					
<input type="checkbox"/> Félagsauður		Leiguverð í almennum leiguíbúðum hátt. Það verður stórt bil milli FB íbúa og annarra íbúa á reitnum.		Bara félagslegar íbúðir á reitnum í bland við útsýnisíbúðir. Óásættanleg blöndun að mati hópsins.	
<input type="checkbox"/> Íbúalýðræði	Svipað í öllum útfærslum				
<input type="checkbox"/> Búsetuöryggi	Svipað í öllum útfærslum				
<input type="checkbox"/> Samgöngur	Svipað í öllum útfærslum				
<input type="checkbox"/> Leiguverð		Mikill mismunur á leiguverði til tveggja félagslegra markhópa.	Óvissa um leiguverð sem fer eftir því hvernig ólíkir aðilar fjármagna framkvæmdir.		

- Félagsblokkir:** Að mati hópsins er óásættanlegt að allar leiguíbúðir í Vesturbugt verði félagslegar leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða. Reynsla Félagsbústaða og Velferðarsviðs er að mjög æskilegt sé að dreifa sem mest félagslegum íbúðum og reyna að forðast of mikla samþjöppun þeirra í einstök hús, hverfishluta eða hverfi.
- Einkabland/Blokkarbland:** Arðsemiskrafa einkaaðila kann að hafa áhrif til hækkunar á leiguverði. Hugsanlega mætti útfæra úthlutunar/útboðsskilmála með þeim hætti að leiguverð verði samkeppnisstærð, en söluverð á þeim eignum sem seldar verða úr verkefninu muni þá þurfa að skila meiri hagnaði, til að fjárfestar fái ásættanlega arðsemi af því eigin fé sem þeir leggja til verkefnisins.

Helstu niðurstöður – Hagkvæmni og blöndun

<input type="checkbox"/> Hagkvæmni				
<input type="checkbox"/> Byggingarfræðileg hönnun	Hönnunin er nokkuð ásættanleg í kostnaðarlegu tilliti. Kostnaðarverð íbúða liggur nálægt því sem gerist í sambærilegum verkefnum sem eru í undirbúningi hjá öðrum aðilum.			
<input type="checkbox"/> Fjármögnun		Líklega hærrí vextir á lánum en í öðrum leiðum.	NPO geta fjármagnað sig með félagslegum lánum ÍLS. Ef ekki NPO sjá "Einkabland"	
<input type="checkbox"/> Eignarhald		Krafa um arðsemi eigin fjár mun að öllum líkindum hafa áhrif á leiguverð	Ef NPO er lítil sem engin krafa um ávöxtun eigin fjár. Ef ekki NPO sjá "Einkabland"	
<input type="checkbox"/> Rekstur			Flóknari eftir því sem eigendur eru fleiri.	
<input type="checkbox"/> Blöndun				
<input type="checkbox"/> Blöndun innan reitsins		Tveir hópar á reitnum, annar frá FB, hinn í dýrum útsýnisíbúðum eða í hárrí leigu.	Blöndun verður nokkuð ásættanleg, sérstaklega ef íbúðum FB verður dreift í ólík hús.	Bara félagslegar íbúðir á reitnum í bland við útsýnisíbúðir. Óásættanleg blöndun að mati hópsins.
<input type="checkbox"/> Úthlutun íbúða		Tryggja þarf gagnsæi í viðskiptum á almennum markaði	Tryggja þarf gagnsæi í viðskiptum á almennum markaði	

Félagsblokkir: Að mati hópsins er óásættanlegt að allar leiguíbúðir í Vesturbugt verði félagslegar leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða. Reynsla Félagsbústaða og Velferðarsviðs er að mjög æskilegt sé að dreifa sem mest félagslegum íbúðum og reyna að forðast of mikla samþjöppun þeirra í einstök hús, hverfishluta eða hverfi.

Einkabland/Blokkarbland: Arðsemiskrafa einkaaðila kann að hafa áhrif til hækkunar á leiguverði. Hugsanlega mætti útfæra úthlutunar/útboðsskilmála með þeim hætti að leiguverð verði samkeppnisstærð, en söluverð á þeim eignum sem seldar verða úr verkefninu muni þá þurfa að skila meiri hagnaði, til að fjárfestar fái ásættanlega arðsemi af því eigin fé sem þeir leggja til verkefnisins.

Helstu niðurstöður – Hönnun og lögmæti

	Borgarbland	Einkabland	Blokkarbland	Félagsblokkir	Ríkisbland
<input type="checkbox"/> Hönnun					
<input type="checkbox"/> Skipulag	Svipað í öllum útfærslum	Óskir um breytingar á skipulagi kunna að leiða til tafa á framkvæmdum.	Svipað í öllum útfærslum		
<input type="checkbox"/> Ásýnd hverfis	Svipað í öllum útfærslum				
<input type="checkbox"/> Gæði íbúða og frágangur	Svipað í öllum útfærslum				
<input type="checkbox"/> Lögmæti					
<input type="checkbox"/> Hlutverk sveitarfélags	Ófær nema efnahagsleg og félagsleg skilyrði verði útvíkkuð				
<input type="checkbox"/> Samkeppnisréttur					
<input type="checkbox"/> EES reglur um ríkisaðstoð					
<input type="checkbox"/> Tími í lögfræðiundirbúning					

- Einkabland:** Mögulegt er að PPP aðili vilji breyta skipulagi í Vesturbugt til að það henti betur áherslum hans, en það gæti leitt til þess að framkvæmdum á lóðinni seinkar enn frekar.
- Borgarbland:** Þessi leið er ekki fær nema til komi útvíkkun á núverandi efnahagslegum og félagslegum skilyrðum sem umsækjendur þurfa að uppfylla samkvæmt reglum um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur.

Hönnun og framkvæmdir

Vesturbugt – Byggingarlýsing



Í Vesturbugt er gert ráð fyrir að húsbyggingar verði alls um 25.000 m² sem skiptist í bílajakjallara, atvinnuhúsnæði, íbúðir, raðhús, leikskóla og félagsheimili. Byggingar eru 3ja-5 hæða, nokkuð ólíkar að uppbyggingu, en þó með samræmdu heildaryfirbragði. Heildarfjöldi íbúða er um 170, en þjónusta er á jarðhæðum í hluta húsa. Í kjallara eru bílageymslur en áætlanir eru um að rekstur þeirra verði í höndum bílastæðasjóðs.

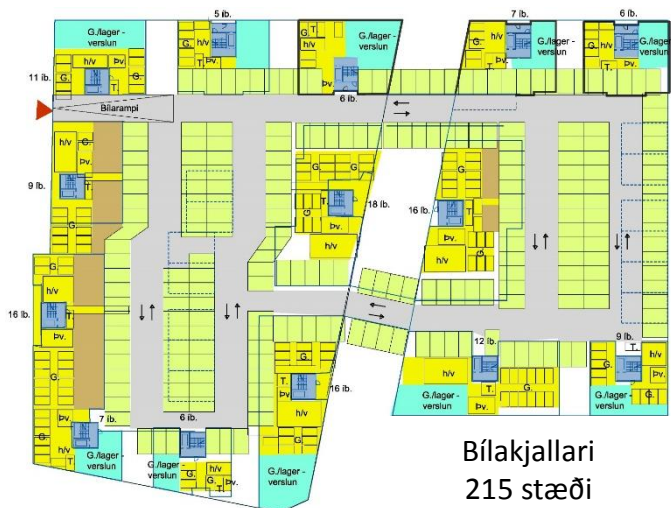
Frumhönnun arkitekta á fyrirhuguðum byggingum í Vesturbugt miðar að því að raungera skipulag svæðisins með því að rissa upp þau rými sem þar geta risið í anda gildandi deiliskipulags og Leiðarljóss nýju Reykjavíkurhúsanna. Ennfremur að skilgreina byggingarmagn og byggingargerð þ.a. hægt sé að kostnaðargreina verkefnið. Samhliða var unnin grófhönnun á burðarvirki húsa og bílajakjallara ásamt grófri magntekt.

Gert er ráð fyrir að minni háttar breytingar verði gerðar á núverandi skipulagi í takt við það sem kynnt var fyrir skipulagsráði í okt 2014. Þær fela í sér að þakgerðir húsa geta verið fjölbreytt, heimild er veitt fyrir minni háttar svalagöngum, kótasetning er einfölduð og kröfur til þakgarða eru ekki eins ríkar og í gildandi deiliskipulagi.

Gert er ráð fyrir að samþykktar verði minniháttar breytingar á deiliskipulagi til að uppbygging gangi eftir. Byggingarmassi ofanjarðar er óbreyttur, en farið er fram á aukið svigrúm hvað varðar aðgengi íbúða, fjölbreytileika þakgerða, fjölda íbúða og kótasetningu húsa.



Byggingarmassi – Grunnmyndir kjallara og 1. hæðar



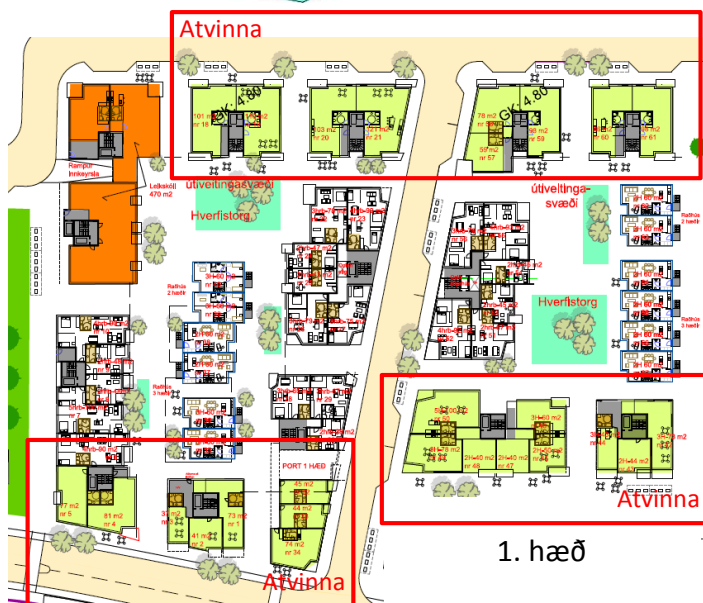
Heildarflatarmál kjallara er áætlað 10.190 m². Þar af er flatarmál bílajakallara áætlað 6.825 m². Í kjallara eru einnig geymslur íbúða á reitnum, geymslur tengdar atvinnurekstri, hjóla-geymslur og sameiginleg þvottahús. Ein innkeysla er inn í bílajakallarann frá vesturhlið. Gólfllötur bílajakallara hallar niður í átt að sjó samsíða klöpp sem þar liggur undir.

Gert er ráð fyrir að notendur bílageymslu sem ekki eru íbúar á svæðinu noti uppganga fyrir miðju kjallarans, sem verða útfærðir þannig að aðeins íbúar komist inn í stigahús íbúða (aðgangskerfi á útihurð stigahúss á 1. hæð og í lyftu)

Á fyrstu hæðum húsa er gert ráð fyrir blöndun íbúða og atvinnureksturs. Atvinnurekstur (gult) verður staðsettur við Mýrargötu, bakvið Hotel Marina og við sjávarsíðuna.

Á norðvestur hluta lóðarinnar er gert ráð fyrir leikskóla (orange) sem mun rúma um 60 börn. Aðgengi verður beint frá götu um inngang sem verður sameiginlegur með íbúum hússins. Leiksvæði verði vestan við húsinn auk aðgengis að félagsaðstöðu og gróðurhúsi á þaki.

Annarstaðar verða íbúðir í fjölbýlishúsum á þremur/fjórum hæðum eða í raðhúsum á þremur hæðum. Engir garðar fylgja íbúðum á svæðinu og opin svæði milli húsanna eru skilgreind sem borgarsvæði, svipað og Austurvöllur.

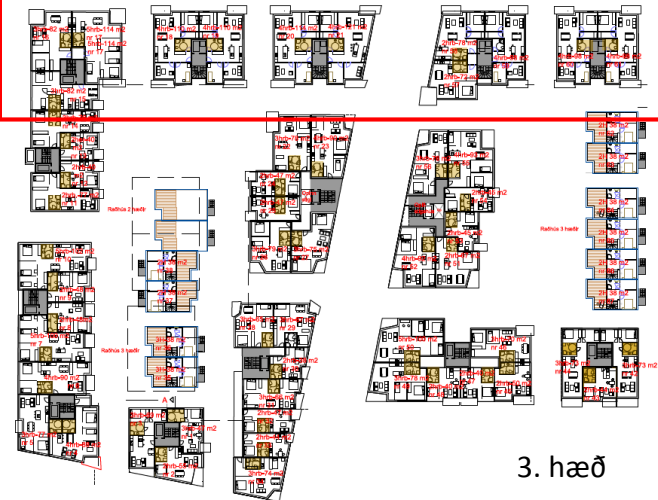


Byggingarmassi – Grunnmyndir 2. og 3. hæðar

Útsýnisíbúðir



Útsýnisíbúðir



Íbúðir verða á annarri til fjórðu hæð íbúðarhúsa á svæðinu. Öll fjölbýlishús verða útbúin lyftu og allar íbúðir verða búnaar svölum. Leitast var eftir að útfæra aðgengi íbúðarhúsa innan úr portum húsanna þar sem því var komið við.

Ofan við atvinnuhúsnæði við sjávarsíðuna verða meðalstórar og stórar íbúðir sem hafa mikið og gott útsýni yfir gömlu höfnina. Hvað varðar innréttingar og efnisval er gert er ráð fyrir heldur meiri íburði í þessum íbúðum en í öðrum íbúðum á svæðinu. Áætlaður byggingarkostnaður þeirra er enda hærri og einnig er gert ráð fyrir að verðlagning byggingarréttar undir útsýnisíbúðir verði hærri en verðlagning á byggingarrétti annarra íbúða á svæðinu. Gert er ráð fyrir að útsýnisíbúðir verði seldar út úr verkefninu í öllum útfærslum.

Aðrar íbúðir á svæðinu eru að jafnaði minni og hagkvæmari en útsýnisíbúðir í framleiðslu. Þær eru hannaðar með það fyrir augum að vera hagkvæmar til útleigu, en þar vegur stærð og efnisval þungt í stofnkostnaði og þar með leiguverði.

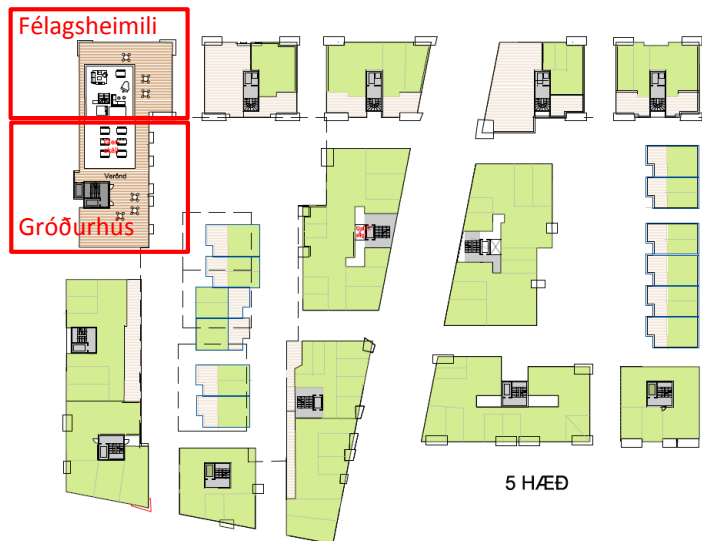
Byggingarmassi – Grunnmyndir 4. og 5. hæðar



Veglegir þakgarðar verða á 4. hæð útsýnisíbúða og á efstu hæðum raðhúsa. Þar er í öllum tilfellum um að ræða einka garða sem aðeins verða aðgengilegir úr þeim íbúðum sem þeir standa við.

Gert er ráð fyrir þakgörðum, félagsheimili og gróðurhúsi á 5. hæð húsa á norðvestur hluta lóðarinnar. Þessi aðstaða verður opin öllum íbúum á svæðinu.

Þar sem næðingsamt er á þessu svæði þarf að huga sérstaklega að því hvernig mynda megi gott skjól á þaksvölum. Það hefur ekki verið útfært í þessum tillögum.



Flatarmál bygginga

		Birt Flatarmál m2	
Ráðstöfun	fjRými	Samtals	Meðal
+ Raðhús	12	2.020	168
+ Atvinna	28	2.651	95
+ Bílastæðahús	1	6.825	6.825
+ Leikskóli	7	613	88
- Íbúðir	153	12.008	78
Útsýnis íbúðir	28	2.971	106
Félagsíbúðir	35	2.157	62
Aðrar Íbúðir	90	6.879	76
+ Félagsheimili	2	195	98
Alls	203	24.311	120

Í gagnagrunni er haldið utan um helstu upplýsingar fyrir hvert rými s.s. flatarmál, tegund, ráðstöfun og fjölda herberja. Samantekt flatarmáls rýma kemur fram í töflunni hér til hliðar.

Til samans er ráðgert að byggja ríflega 24 þúsund fermetra af mannvirkjum sem skiptast eins og fram kemur í töflunni hér til hliðar. Í töflunni er í öllum tilfellum átt við áætlað birt flatarmál sem inniheldur ekki sameign s.s. hjólageymslur, sameiginleg þvottahús, ganga og stigahús.

Kjallari sem hýsir bílastæðahús, geymslur og þvottahús er rúmir 10 þús m2 að brúttó flatarmáli. Íbúðarhúsnæði á reitnum er samtals um 14 þús m2 birtir og atvinnuhúsnæði rúmir 3 þús m2 birtir.

Samtals er gert ráð fyrir að 165 íbúðarrými verði til í þessu verkefni sem útsýnisíbúðir, almennar íbúðir og raðhús. Á þessu stigi er gert ráð fyrir að félagslegar íbúðir verði 35 sem er um 21% íbúða á svæðinu.

Atvinnurými eru 28, en líklegt verður að teljast að einhver þeirra verði sameinuð á seinni stigum verkefnisins.

Meðalflatarmál íbúða með geymslu er um 78 m2. Útsýnisíbúðir eru stærstar en íbúðir ætlaðar Félagsbústöðum eru minnstar.

Íbúalýðræði

Íbúar og blöndun

Ráðstöfun	m2/íbúa Íbúarými	m2 g/m2 í Geymsla	fjöldi/rými #Stæða
Atvinna		0,3	1
Leiguíbúðir	25,0	0,1	0,25
Raðhús	40,0	0,1	1
FB	33,3	0,1	0,25
Námsfólk	33,3	0,1	0,25
Leikskóli		0,2	4
Útsýni	40,0	0,1	1

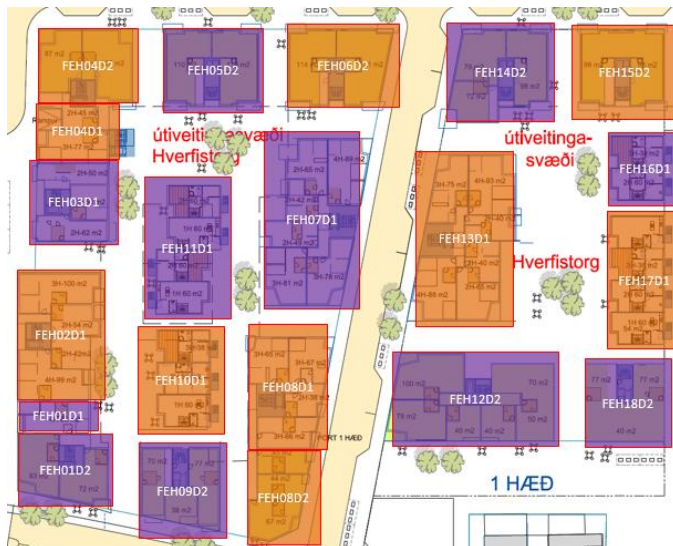
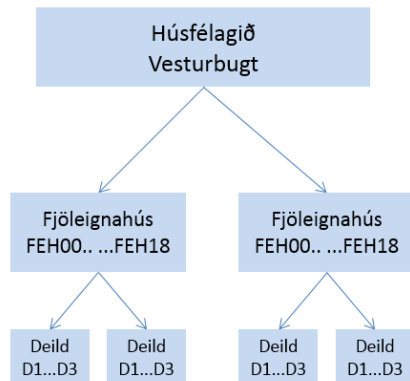
Helstu forsendur hvað varðar fjölda íbúa á svæðinu, þörf bílastæða og geymslurýma koma fram í töflunni hér til vinstri. Minnst rými er á hvern íbúa í leiguíbúðum eða 25 m2/íbúa. Þetta svarar til þess að fjögurra manna fjölskylda búi í 100m2 íbúð. Mest rými á íbúa er í útsýnisíbúðum og í raðhúsum.

Gert er ráð fyrir einu bílastæði á hvert rými í atvinnuhúsnæði, raðhúsum og útsýnisíbúðum og fjórum stæðum á hvert rými sem fer undir leiksskóla (starfsfólk ath trúlega aðeins of mörg). Annarsstaðar er gert ráð fyrir einu stæði á hver fjögur rými.

Þó að fjöldi félagslegra íbúða sé um 21% af heildarfjölda íbúða á reitnum eru þeir aðeins um 14% íbúa í Vesturbugt. Þeir verða því ekki stór hópur meðal heildarfjölda íbúa á svæðinu.

Ráðstöfun	#Rými	#Íbúa	#Stæði
+ Raðhús	12	46	12
+ Atvinna	28	5	28
+ Bílastæðahús	1	0	88
+ Leikskóli	7	0	28
- Íbúðir	153	361	59
Útsýnis íbúðir	28	68	28
Félagsíbúðir	35	59	9
Aðrar íbúðir	90	235	23
+ Félagsheimili	2	0	0
Alls	203	412	215

Húsfélög og íbúalýðræði



Öll húsfélög í Vesturbugt verða meðlimir í „Reitafélaginu Vesturbugt“. Í þessu félagi verða skilgreindar leikreglur sem gilda fyrir allar eignir sem byggðar verða á reitnum. Markmið þeirra verður að hlúa að heildarhagsmunum íbúa og starfsemi á reitnum, sjá til þess að umhirða/viðhald lóðar sé viðunandi og samskipti við Reykjavíkurborg. Til þessa félags munu öll húsfélög fjöleignarhúsa á reitnum greiða félagsgjald sem verður ákvarðað af stærð eða verðmæti fasteigna undir hverju húsfélagi. Ekki verður hægt að segja húsfélag úr þessu félagi.

Skilgreind verða húsfélög innan reitsins um aðgreind fjöleignarhús. Fjöleignarhús eru skilgreind út frá aðgengi/stigagangi, þ.e. aðeins er einn stigagangur í hverri húseign. Bílahús verður í sér fjöleignarhúsi og í sér húsfélagi.

Innan hvers húsfélags verða skilgreindar deildir, sem húseiningum innan húss er skipað í eftir því hvaða starfsemi fer fram í viðkomandi húshluta. Almennt eru íbúðir í deild 1 og atvinnuhúsnæði í deild 2.

Leigjendum verður falin þátttaka í húsfélagi þeirrar eignar sem þeir búa í fyrir hönd eigenda í þeim málefnum sem ekki falla undir meiriháttar ákvarðanir s.s. um meiriháttar viðhald húsa. Skilgreina þarf hvaða ákvarðanir eru meiriháttar á seinni stigum.

Félagsheimili



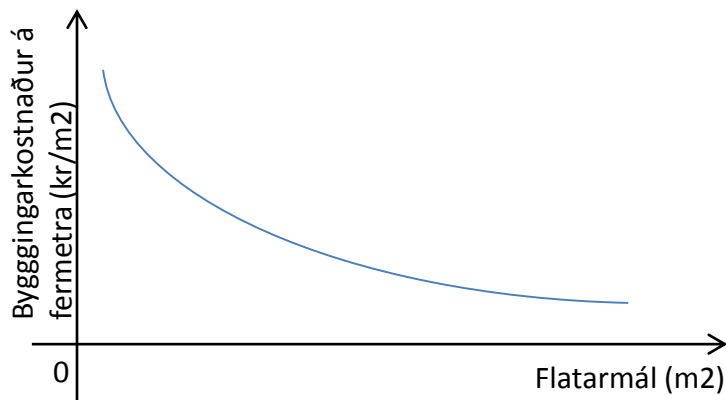
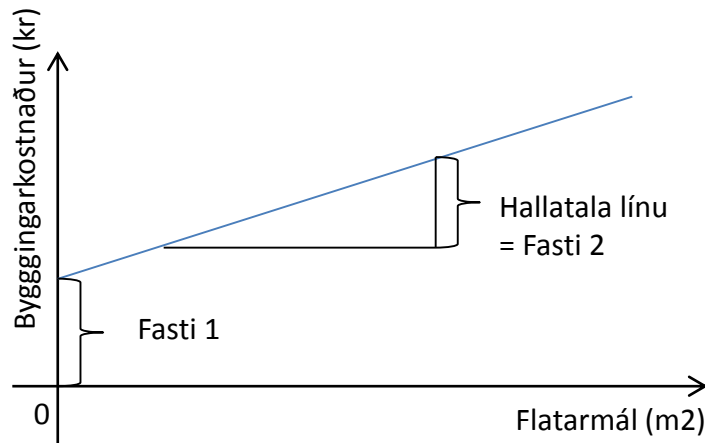
Á 5. hæð húss á norðvesturhluta svæðisins er gert ráð fyrir félagsheimili, gróðurhúsi og þakgarði sem aðgengilegur verður öllum íbúum á svæðinu og leikskóla. Aðgengi að þessari aðstöðu verður um sér lyftu sem aðeins gengur upp á 5. hæð.

Félagsheimili verður búið eldhúsbúnaði og þannig útfært að þar verði hægt að halda upp á minniháttar viðburði. Framan við félagsheimili verða útsýnisvalir með óskertu útsýni yfir gömlu höfnina. Félagsheimili verður í eigu húsfélags svæðisins og íbúum á svæðinu mun standa til boða að leigja félagsheimilið gegn vægu gjaldi. Til að tryggja rekstrargrundvöll má opna fyrir útleigu til annarra.

Suður af félagsheimili er gert ráð fyrir gróðurhúsi þar sem íbúum stendur til boða aðstaða til ræktunar, fundarhalda, afþreyingar og afslöppunar. Í gróðurhúsi má einnig hugsa sér þingstað íbúa. Þar fari fram íbúaping um sameiginleg málefni íbúa og húsfélaga sem styður íbúalýðræði samfélagsins á svæðinu.

Fjárfesting

Aðferðafræði



Í samvinnu við Mannvit verkfræðiráðgjöf var á grundvelli arkitektateikninga og byggingarlýsinga ASK voru kjallara og tvö ólík íbúðarhús magntekin og áætlaður fyrir þau byggingarkostnaður niður á rými. Annað íbúðarhúsið var með atvinnuhúsnæði á fyrstu hæð en í hinu voru eingögnu íbúðir. Niðurstöður þessarar vinnu voru nýttar til að smíða líkön til að áætla byggingarkostnað annarra íbúðarhúsa og rýma.

Líkönin sem notuð voru til áætlunar eru á forminu

$$\text{ByggKostn} = \text{ByggKostFa} + \text{BirtFlatarmálRýmis} \times \text{ByggKostBr}$$

ByggKostFa samsvarar til kostnaðar við fastan búnað og aðstöðu sem ekki er háður stærð íbúðar. Þetta eru m.a. kostnaður vegna geymslu, eldhústækja, eldhúsinnréttinga, baðinnréttinga, blöndunartækja, útihurða og aðgengi að rými í formi hlutdeildar í sameign. Birt flatarmál geymslu er því ekki notað í kostnaðarlíkani, aðeins birt flatarmál íbúðar.

ByggKostBr samsvarar þeim kostnaði sem hver fermetri rýmis kostar að jafnaði til viðbótar við fastan kostnað.

Kostnaðarlíkön af þessari gerð leiða til þess að áætlaður framkvæmdakostnaður á hvern fermetra húsnæðis verður að jafnaði dýrari í litlum rýmum en í stórum rýmum, þar sem föstum kostnaði er dreift á fleiri fermetra.

Nánar: Kostnaðarmat frá Mannvit; Byggingarlýsing ASK

Hversu nálægt raunkosnaði er kostnaðarlíkanið?



Líkanið var notað til að áætla byggingarkostnað íbúða í tveimur verkefnum sem nú eru í pípunum hjá öðrum aðilum.

Annarsvegar er um að ræða tæplega 30 þús fermetra íbúðarhúsnæði með bílageymslu miðsvæðis í Reykjavík. Verkefnið er að mörgu leyti sambærilegt verkefninu í Vesturbugt hvað varðar byggingarmagn, bílakjallara, hæð húsa og útfærslu en íbúðir í þessu verkefni eru að meðaltali nokkuð stærri en gert er ráð fyrir í Vesturbugt. Auk þess verður útfærsla almennra leiguíbúða í Vesturbugt ekki jafn íburðarmikil og í þessu verkefni. Kostnaðarlíkan fyrir Vesturbugt var notað að meta framkvæmdakostnað íbúða í þessu verkefni (án bílageymslu). Niðurstaðan var mjög áþekk áætlun viðkomandi framkvæmdaaðila, heldur lægri ef eitthvað var sem gæti skýrst af ólíkum frágangi íbúða.



Hinsvegar er um að ræða á bygginu tæplega 100 einstaklingsíbúða miðsvæðis í Reykjavík, þar sem íbúðir eru allar litlar og búnaðar baði og eldhúsi. Ekki er um lyftuhús að ræða og aðgengi er um svalaganga. Kostnaðarlíkan byggingarkostnaðar fyrir Vesturbugt var beitt á þetta verkefni og var niðurstaðan heldur hærri en hagstæðasta tilboð sem fékkst í verkið í upphafi des 2014. Mismunur kann að liggja í ólíkri útfærslu á aðgengi að íbúðunum.

Þessar niðurstöður benda til að áætlaður byggingarkostnaður í Vesturbugt sé í takt við umhverfi á byggingamarkaði eins og það var í lok árs 2014.

Áætluð fjárfesting

Ráðstöfun	#rými	m2	Kostnaður				Fjárf/m2
			Bygg	Lóð	Fjárm	Fjárf	
Raðhús	12	168	485	101	34	620	307
Atvinna	28	95	526	186	37	748	282
Bílastæðahús	1	6.825	1.194	171	84	1.449	212
Leikskóli	7	88	214	31	15	259	423
Íbúðir	153	78	3.412	660	239	4.311	359
Útsýnis íbúðir	28	106	939	208	65,71	1.212	408
Félagsíbúðir	35	62	616	107,9	43,14	767	356
Aðrar íbúðir	90	76	1.857	344	130	2.331	339
Félagsheimili	2	98	36	9,75	2,529	48,4	248
Alls	203	120	5.867	1.157	411	7.435	306

Í töflunni hér til hliðar er samantekt úr gagnagrunni þar sem búið er að taka saman áætlaða fjárfestingu allra þeirra rýma sem verkefnið í Vesturbugt samanstendur af.

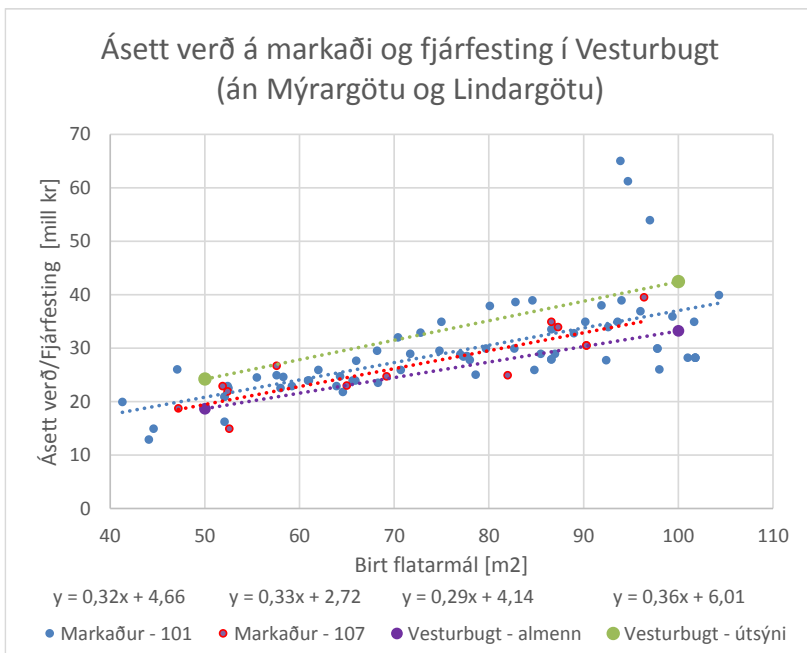
Áætluð heildarfjárfesting losar um 7,4 milljarða. Þar af er byggingarkostnaður rúmir 5,9 milljarðar, lóðarverð og gatnagerðargjöld tæpir 1,2 milljarðar og fjármögnunarkostnaður á verktíma rúmir 0,4 milljarðar.

Meðalfjárfesting á fermetra íbúða er áætluð um 359 þús kr/m2

Bílastæðum í bílastæðahúsi hefur ekki verið ráðstafað á þessu stigi. Gert er ráð fyrir að íbúar leiguíbúða geti átt kost á því að leigja bílastæði í bílastæðahúsi og kostnaður við bílastæði er því ekki inni í kostnaði íbúða.

Útsýnisíbúðum og atvinnuhúsnæði gæti fylgt bílastæði í kjallara sem hluti af kaupsamningi.

Ásett verð í vesturbæ og miðbæ



Til samanburðar við áætlaða fjárfestingu íbúða í Vesturbugt var kannað fasteignaverð á <http://fasteignir.visir.is/> um mánaðarmót nóv/des 2014. Sigtað var á íbúðir sem voru milli 40 og 100 m², í fjölbýlishúsi, í pósnúmerum 101 og 107, sem ekki voru við Lindargötu eða Mýrargötu. Verðlagning þeirra og stærð kemur fram á grafinu hér til hliðar. Til samanburðar er teiknaður fjárfestingarkostnaður íbúða í Vesturbugt.

Fjárfestingarkostnaður almennra íbúða í Vesturbugt er að jafnaði lægri en ásett kaupverð á þeim eignum sem til sölu eru í miðbæ og vesturbæ. Fjárfestingarkostnaður íbúða með útsýni í Vesturbugt er hins vegar hærri en markaðsverð að jafnaði.

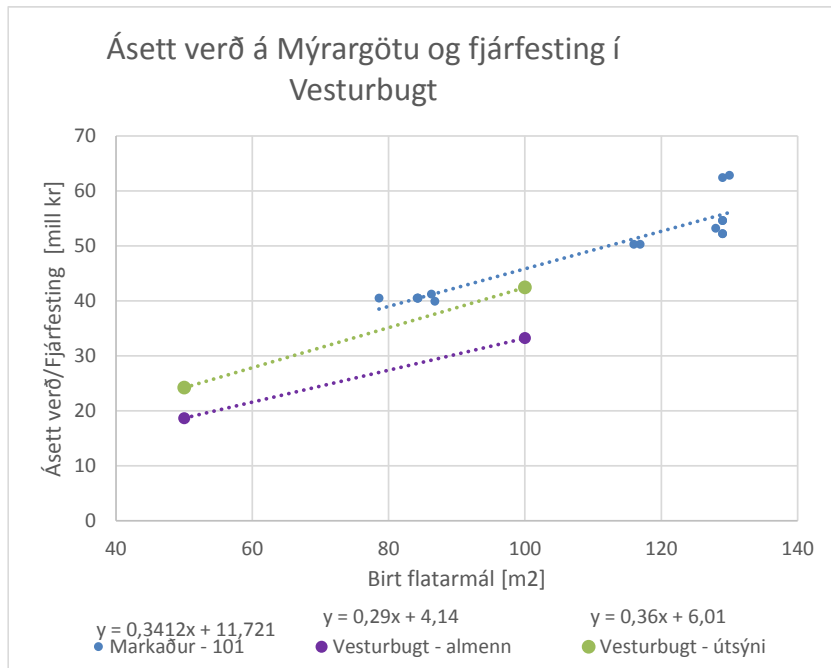
Það kann að vera að ásett verð sé herra en raunverulegt söliverð íbúða á markaði. Kanna mætti síðustu þinglýstu samninga í því sambandi.

Í áætluðum fjárfestingarkostnaði íbúða í Vesturbugt hefur ekki verið tekið tillit til kostnaðar við bílastæði, sem oft er í boði á þessu svæði þegar íbúðir eru seldar. Íbúum í Vesturbugt stendur hinsvegar til boða að leigja stæði í bílakjallara. Að sama skapi er lyftu aðgengi í allar í búðir í Vesturbugt, en það á sjaldan við um íbúðir á markaði í þessari skoðun.

Ástand nýrra íbúða í Vesturbugt er einnig mun betra en gengur og gerist um íbúðir á markaði í miðbæð og í vesturbæ. Ef íbúðir væru keyptar á markaði yrði viðhaldskostnaður þeirra hærri en gert er ráð fyrir í Vesturbugt, sem kæmi fram í hærri leigu.



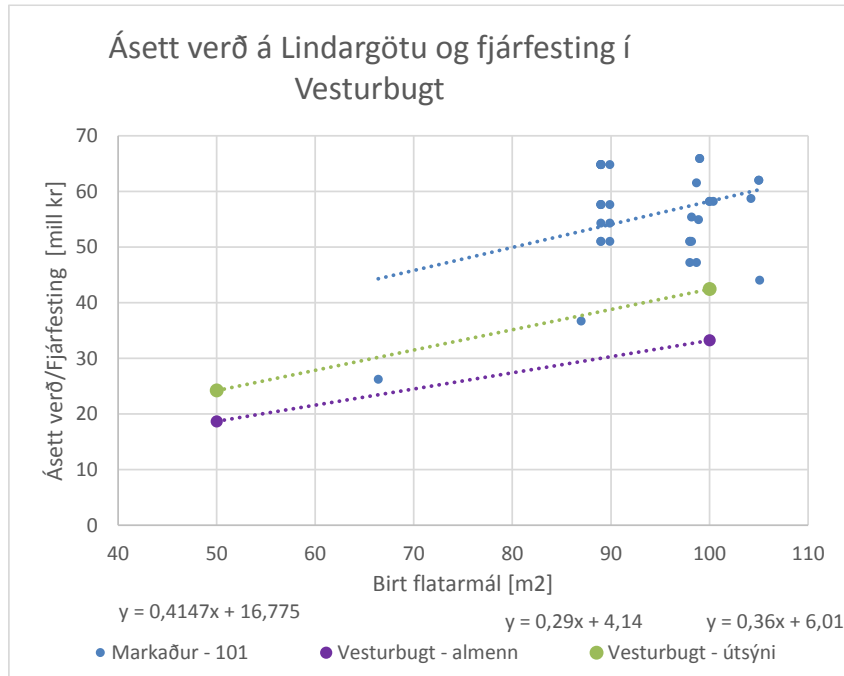
Ásett verð við Mýrargötu



Ásett verð íbúða í nýlegu verkefni við Mýrargötu er nokkuð yfir áætluðum fjárfestingarkostnaði útsýnisíbúða í Vesturbugt. Útsýni úr þessum íbúðum er þó að jafnaði ekki jafn gott og úr útsýnisíbúðum við Vesturbugt. Það má því leiða að því líkum að svigrúm sé til að selja útsýnisíbúðir við Vesturbugt nokkuð yfir áætluðum fjárfestingarkostnaði þeirra.



Ásett verð við Lindargötu/Skuggi



Ásett verð íbúða í Skuggahverfi er verulega hærra en áætlaður fjárfestingarkostnaður útsýnisíbúða í Vesturbugt sem styður enn frekar að söluverð útsýnisíbúða í Vesturbugt geti verið tölurvert yfir áætluðum fjárfestingarkostnaði.

Það gæti því verið svigrúm fyrir Reykjavíkurborg til að fara fram á hærra verð fyrir byggingarrétt útsýnisíbúða en gert er í kostnaðarlíkani.



Ólíkar leiðir

Ólíkar útfærslur - Yfirlit

Skilgreindar voru fimm ólíkar leiðir að útfærslu Nýju Reykjavíkurbúsanna í Vesturbugt. Í öllum útfærslum er gert ráð fyrir að um sama byggingarmassa sé að ræða og byggingar verði í takt við tillögu að breyttu skipulagi lóðanna sem kynnt var fyrir skipulagsráði í október 2014. Á þessu stigi eru ekki forsendur til annars, þó að ólíkar nálganir gætu á seinni stigum kallað eftir frekari breytingum á deiliskipulagi og hönnun. Munur á útfærslum lýtur að fjármögnun, ráðstöfun bygginga og eignarhaldi bygginga. Eftirfarandi er stutt lýsing á kjarna hugmyndafræði hvernar útfærslu í stuttu máli. Nánari grein er gerð fyrir hverri útfærslu síðar í textanum.

<p>1) „Borgarbland“ - Eignarhald hjá borginni eingöngu</p> <p>Reykjavíkurborg leggur til eigið fé í formi lóðar og fjármuna inn í sjálfstætt þróunarfélag fjármagnað með félagslegum lánum frá ÍLS. Stjórnun á uppbyggingu og rekstri verði útvistað til Félagsbústaða að einhverju leyti.</p>	<p>2) „Einkabland“ – Eignarhald/rekstur hjá einkaaðila</p> <p>Svokölluð PPP leið þar sem eignarhald verkefnis/bygginga er fært yfir til einkaaðila, en afnot í samfélagslegum tilgangi tryggð til langs tíma með samstarfssamningi. Fjármagnað af einkaaðilum að stærstum hluta. Eignarhald getur færest yfir til sveitarfélags í lok samningstíma. Stjórnun á uppbyggingu og rekstri verði útvistað til einkaaðila. Gert er ráð fyrir tveimur félagslegum markhópum; Kaupendur/leigjendur á almennum markaði og leigjendur í félagslegum íbúðum</p>
<p>3) „Blokkarbland“ - Lóðum úthlutað til ólíkra aðila</p> <p>Lóðirnar við Vesturbugt verða brotnar upp í minni einingar og úthlutað til ólíkra aðila s.s. stúdenta, eldri borgara og einkaaðila. Eignarhald húsa verður hjá hverjum aðila fyrir sig. Lóð úthlutað til ólíkra félaga sem mynda með sér húsfélag sem stendur að uppbyggingu á reitnum á grundvelli „pro forma“ eignaskiptasamnings. Samkvæmt úthlutunarskilmálum fá Félagsbústaðir forkaupsrétt á tilteknum fjölda íbúða sem dreift verður á reitnum, á skilgreindu verði, en fá ekki úthlutað lóðum beint.</p>	<p>4) „Félagsblokkir“ - Eignarhald hjá Félagsbústöðum</p> <p>Leiguíbúðir verða allar í eigu Félagsbústaða og ekki verður um blöndun að ræða við aðra þjóðfélagshópa en stúdenta eða þá sem hafa sama rétt til leigubóta og FB. Mögulegt að selja hluta af byggingarrétti út úr verkefninu.</p>
<p>5) „Ríkisbland“ - Eignarhald hjá borg, stofnstyrkur frá ríki</p> <p>Stofnað nýtt þróunarfélag sem verður í eigu Reykjavíkurborgar. Eigið fé kemur að hluta frá borg og að hluta frá ríki í formi stofnstyrks. Félagið verður ekki rekið í hagnaðarskyni.</p>	

Ráðstöfun byggingarréttar/húsnæðis

Nr	Tegund húsnæðis	Úthlutun lóðar til	Eignarhald
1	Bílakjallari	Bílastæðasjóðs	Reykjavíkurborg
2	Leikskóli	??	Reykjavíkurborg
3	Félagslegar leiguíbúðir	Félagsbústaða	Félagsbústaðir
4	Félagslegar leiguíbúðir	Þróunarfélags	Leigufélag
5	Aðrar leiguíbúðir	Félagasamtaka	Félagasamtök
6	Aðrar leiguíbúðir	Þróunarfélags	Leigufélag
7	Raðhús	Þróunarfélags	Leigufélag
8	Raðhús	Þróunarfélags	Selt
9	Almennar söluíbúðir	Þróunarfélags	Selt
10	Útsýnisíbúðir	Þróunarfélags	Selt
11	Atvinnuhúsnæði	Þróunarfélags	Selt
12	Félagsheimili	Húsfélags	Húsfélag

Í töflunni hér til hliðar er skilgreindir nokkrir möguleikar til ráðstöfunar þess byggingarréttar/húsnæðis sem áætlað er að byggja í Vesturbugt.

Gert er ráð fyrir að Reykjavíkurborg eigi bílakjallara og leikskóla í öllum tifellum. Það leikur lítil vafi um lagalegan rétt Reykjavíkurborga til að eiga og reka slíka þjónustu og Reykjavíkurborg getur fjármagnað kaup á húsnæði í tengslum við hana á hagkvæmari kjörum en nokkur einkaaðili.

Félagslegar leiguíbúðir geta annað hvort verið í eigu Félagsbústaða, eða verið í eigu leigufélags sem framleigir til Félagsbústaða. Ef leigufélagið er ekki NPO, er hagstæðara að húsnæðið verði í eigu Félagsbústaða sem geta fjármagnað húsnæði á hagstæðari kjörum en einkarekstur í hagnaðarskyni.

Aðrar leiguíbúðir verða í eigu leigufélags sem getur verið í eigu NPO félagasamtaka eða eigenda sem leita eftir hagnaði. Raðhús geta endað í eigu leigufélags eða verið seld út úr verkefninu. Útsýnisíbúðir og atvinnuhúsnæði verður alltaf selt út úr verkefninu með einhverjum hætti.

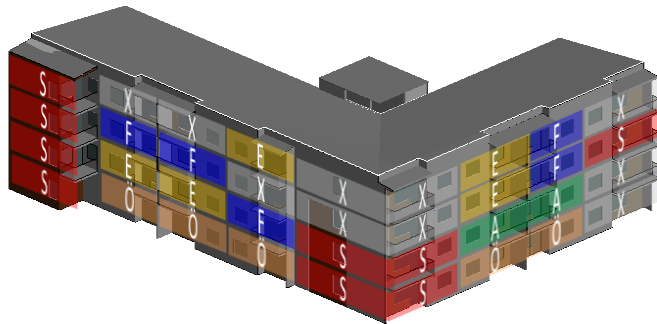
Félagsheimili verður í eigu húsfélags Vesturbugtar sem allir íbúar eru meðlimir í.

Ólíkar leiðir í útfærslu felast í ólíkri ráðstöfun þess húsnæðis sem rísa mun í Vesturbugt og því hvernig ólíkir eignaraðilar fjármagna og standa að framkvæmdum.

Mikilvægi blöndunar

Blandað íbúðahús

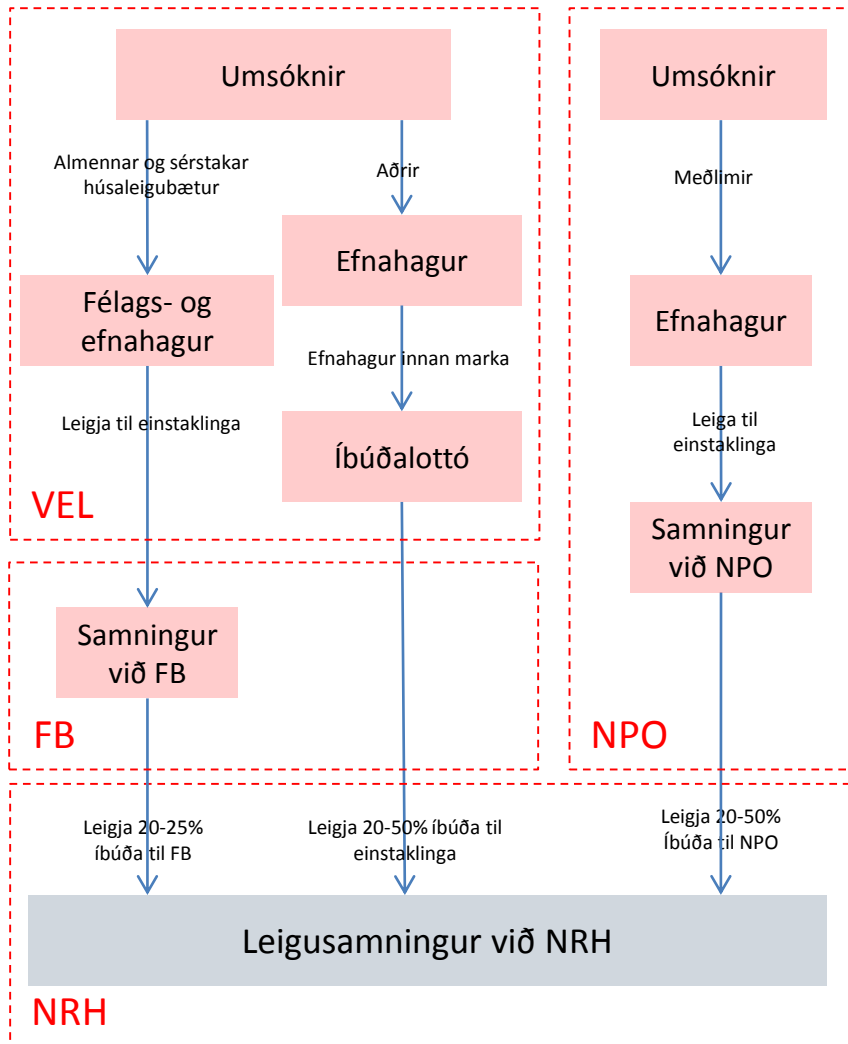
S	X	X	E	X	E	F	X
S	F	F	X	X	E	F	S
S	E	E	F	S	A	A	X
S	Ö	Ö	Ö	S	Ö	Ö	X



Hugmyndir um margbreytileika í íbúasamsetningum byggja á kenningum um félagsauð og gildi hans í samfélögum. Félagsauður er talinn hafa margs konar jákvæð áhrif bæði á líf einstaklinga og velferð samfélaga.

Mikilvægi félagslegrar blöndunar er ótvírætt. Rannsóknir á áhrifum búsetu á einstaklinga og samfélög eru fjölbreyttar og taka til ýmissa félagslegra þátta s.s. framtíðarmöguleika í námi og atvinnu, hlutfall afbrota og ýmiskonar áhættuhegðunar, notkun fíkniefna ofl. Stjórnvöld víða í Evrópu og Bandaríkjunum hafa síðastliðna tvo til þrjá áratungi unnið að því að byggja upp og þróa félagslegt húsnæði með margbreytileika í íbúasamsetningu að leiðarljósi. Rannsóknir hafa bent til að einsleit félagsleg búseta eykur líkur á neikvæðum áhrifum á ofangreinda þætti og virðast áhrifin hvað mest verða hjá börnum þar sem hegðun þeirra, valkostir og framtíðarmöguleikar virðast mjög háðir takmörkunum á félagslegum auðlindum í nánasta umhverfi. Minna er um langtíma rannsóknir hér á landi en þó má segja að reynslan hafi sýnt okkur svipaðar afleiðingar. Í þeim hverfum Reykjavíkur þar sem samþjöppun félagslegra leiguíbúða er mikil er umfang þjónustu frá Velferðarsviði meira með tilheyrandi kostnaði auk annarra áhrifa. Það er því til mikils að vinna að ná félagslegri blöndun og þar með efla félagsauð og félagslega aðlögun (social inclusion) í borgarsamfélaginu.

Úthlutun

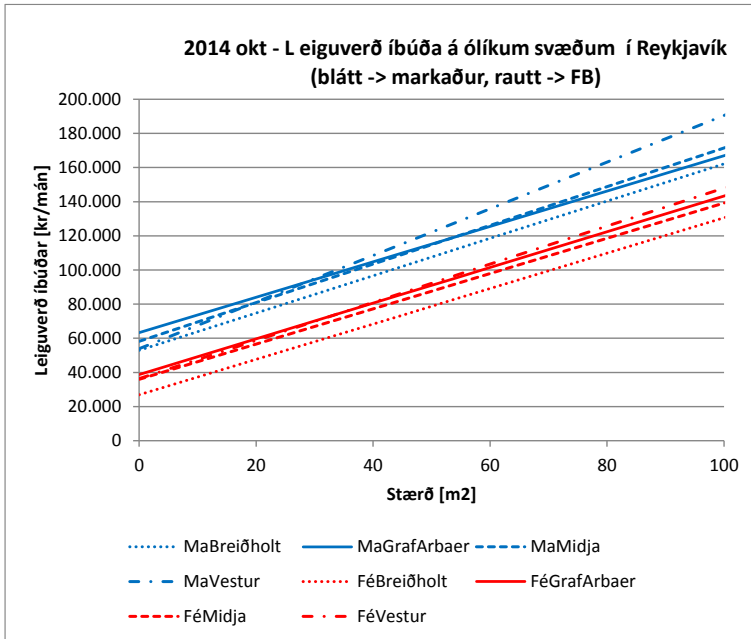


Myndin hér til hliðar lýsir mögulegu úthlutunarferli fyrir „Borgarbland“. Gert er ráð fyrir að allir þeir sem fá úthlutun samkvæmt þessari leið verði innan skilgreinds eigna og tekjuramma Velferðarráðuneytisins hvað varðar eignir og tekjur til að búa í húsnæði sem fjármagnað er með félagslegum lánnum.

Í tilfalli „Einkablands“ þyrfti að útfæra aðferðafræði við úthlutun. Útboð verkefnisins á grundvelli leigufjárhæðar mun vonandi skila lægra leiguverði fyrir íbúðir til þessa hóps en gengur og gerist fyrir sambærilegar eignir í miðbæ/vesturbæ Reykjavíkur. Það yrði því á höndum PPP aðila að útdeila gæðum í formi hagkvæmrar leigu til samfélagsins. Tryggja þyrfti að PPP aðili myndi vinna samkvæmt skilgreindu úthlutunarferli og þeir sem fá úthlutað mættu ekki framleiga íbúðirnar (á hærra verði). Eins þyrfti að gæta þess að allar leigugreiðslur væru uppi á borði.

Í tilfalli blokkarband myndi hver aðili fjármagna sig á eigin vegum og bera ábyrgð á úthlutun á sínum íbúðum. Íbúðum sem framseldar yrðu til Félagsbústaða væri úthlutað með núverandi fyrirkomulagi Velferðarsviðs.

Leiguverð í Reykjavík – Greining Félagsbústaða



		Stuðlar fyrir 2012 10		
		a1	a2	a3
Eigandi	Spásvæði	Fasti	Fermetra- verð	Verðbreyting
Félagsbústaðir	FéBreiðholt	25.116	967	1,035
Félagsbústaðir	FéGrafArbaer	36.379	983	1,031
Félagsbústaðir	FéMidja	33.675	965	1,034
Félagsbústaðir	FéVestur	34.269	1.051	1,031
Markaður	MaBreiðholt	43.802	903	1,100
Markaður	MaGrafArbaer	54.847	897	1,075
Markaður	MaMidja	49.794	968	1,081
Markaður	MaVestur	45.681	1.158	1,086

Spá(hverfi; eig; tími; stærð) = (a1(hverfi; eig) + stærð * a2(hverfi; eig)) * (a3(hverfi; eig))^{tími}
Min: sum ((raun-spá)²*fjöldi)

Félagsbústaðir hf hafa haldið utan um greiningu á leiguverði í Reykjavík undanfarið frá miðju ári 2013. Þar eru teknar saman í gagnagrunn upplýsingar frá www.skra.is um þinglýsta leigusamninga í Reykjavík. Þessar upplýsingar eru aðgengilegar frá jan 2011, en í greiningu Félagsbústaða er horft tvö ár aftur í tímann hverju sinni.

Hjá www.skra.is er gefin upp meðalleiga fyrir 4 stærðir íbúða (stúdíó, 2ja, 3ja og 4ra+) í fjórum ólíkum hverfum í Reykjavík, einu sinni í mánuði. Þar má einnig finna upplýsingar um meðalaldur íbúða, meðalstærð þeirra og staðalfrávik leigu. Sambærilegar upplýsingar eru unnar upp úr bókhaldskerfi Félagsbústaða. Þess ber að geta að Félagsbústaðir þinglýsa ekki leigusamningum og leiguverð frá fyrirtækinu er því ekki inni í tölum frá www.skra.is. Sama á við Félagsstofnun Stúdenta.

Út frá þessum upplýsingum er reiknuð jafnaðarleiga fyrir ólík hverfi fyrir íbúðir á almennum leigumarkaði og fyrir íbúðir Félagsbústaða. Jafnaðarleiga er sett fram í formi bestu beinu línu í gegnum safn mælipunkta, að teknu tilliti til verðhækkana í ólíkum hverfum.

Upplýsingar frá www.skra.is eru bundnar við nýja þinglýsta leigusamninga. Ljóst er að í mörgum tilfellum er leigusamningum á almennum markaði ekki þinglýst, eða aðeins hluti leigunnar gefinn upp til þinglýsingar. Neytendasamtökin gerðu í sept 2014 könnun þar sem borin var saman auglýst verð á leiguhúsnæði og leiguverð samkvæmt www.skra.is á sama tímabili. Niðurstaða samtakanna er að trúlega er leiguverð um 10–40% hærra á almennum markaði en þinglýstir samningar gefa til kynna, mestur í litlum íbúðum.

Rekstrarhermun - Forsendur fjármögnunar ólíkra leiða

Lýsing	Eining	Borgar Bland	Einka Bland	Einka Bland Líf	Ríkis Bland
Fjárfesting	mill	5.000	5.000	5.000	5.000
Eigið fé	mill	1.000	1.000	1.000	1.500
Skuldir	mill	4.000	4.000	4.000	3.500
Eiginfjárhlutfall	mill	20%	20%	20%	30%
Vextir	- /ár	3,50%	4,00%	4,00%	3,80%
Arður til eigenda	- /ár	0,00%	8,00%	8,00%	0,00%
Skattalegar afskriftir	-/ár	0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Skattur á hagnað	-/ár	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Uppgreiðslutími	ár	50	50	50	50
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%	9,10%	8,85%	6,67%
Leigutekjur	mill/ár	348	455	443	334
Samanburður leigu	-	100%	131%	127%	96%

Ekki var gerð rekstrarhermun fyrir „Blokkarbland“ þar sem fjármögnunarkostnaður er háður því hver fær úthlutað.

Í Einkablandi er gert er ráð fyrir að greiddur verði út arður til eigenda á hverju ári sem nemur 8% af upphaflegu eigin fé. Eigið fé þeirra glatast hinsvegar að 50 árum loknum þegar eignir færast yfir til Borgar svo arðgreiðslurnar svara til 7,8% innri ávöxtunar eigin fjár.

Vextir í Borgarblandi eru af félagslegum lánnum frá Íbúðalánasjóði. Vextir í „Einkablandi“ eru áætlaðir vextir á markaði m.v. 20% eiginfjárhlutfall. Vextir í Ríkisblandi eru áætlaðir vextir á markaði m.v. 30% eiginfjárhlutfall.

Fjármögnunarkostnaður, þ.e. vextir af lánnum og arðgreiðslur af eigin fé, er veigamikill kostnaðarliður í rekstri, efnahagi og sjóðstreymi leigufélaga. Til að bera saman leiguverð ólíkra leiða var sett fram rekstrarhermun fyrir hverja leið.

Í öllum tilfellum er gert ráð fyrir:

- Tekjur, lánagreiðslur og rekstrarkostnaður fylgi sömu vísitölu
- Sömu fjárfestingu í sama byggingarmagni
- Uppgreiðslutíma lána 50 ár
- Að leigufélag endi í eigu Reykjavíkurborgar eftir 50 ár ásamt óráðstöfuðum viðhaldssjóði í eigu félagsins
- Viðhald verði létt fyrstu árin en þyngist þegar á líður þangað til fullum viðhaldspunga er náð eftir 10 ár

Forsendur eru ólíkar hvað varðar:

- Eiginfjárhlutfall
- Vexti á skuldum
- Skattalegar afskriftir og skattlagningu
- Arðsemi á eigin fé
- Leigu á fjárfestingu er stillt þannig upp að afborgunartími lána verði 50 ár í öllum tilfellum

„Í Einkabland Líf“ er gert ráð fyrir að eigendur verði lífeyrissjóðir sem ekki greiða skatt. Leigufélagið yrði í því tilfelli samlagsfélag þar sem eigandinn er skattlagður en ekki félagið.

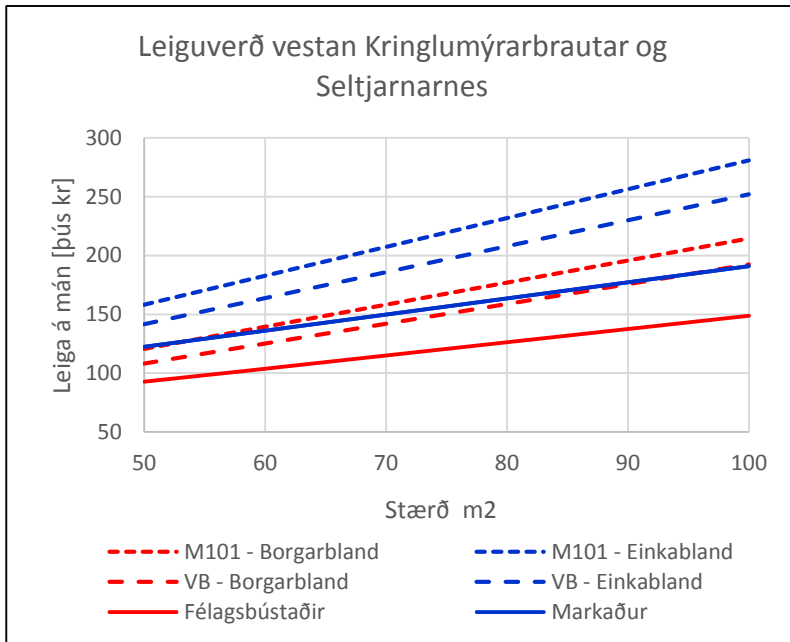
Rekstrarhermun – Niðurstöður fyrir ólíkar leiðir

Lýsing	Eining	Borgar Bland	Einka Bland	Einka Bland Líf	Ríkis Bland	Markaður Miðbær
Fjárfesting í íbúð	mill kr	21	21	21	21	23,4
Birt flatarmál íbúðar	m2	58,0	58,0	58,0	58,0	58,0
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%	9,10%	8,85%	6,67%	6,83%
Leiguverð	þús kr/mán	115,8	151,7	147,5	111,2	133,4
Samanburður leigu	-	100%	131%	127%	96%	115%
Almennar húsaleigubætur	þús kr/mán	-22	-22	-22	-22	-22
Sérstakar húsaleigubætur	þús kr/mán	-28,6	-28,6	-28,6	-28,6	-28,6
Alls húsaleigubætur	þús kr/mán	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9	60,6	82,8
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá borg	þús kr/mán	0	0,00	0,00	0	0
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá PPP	þús kr/mán	0	0,00	0,00		
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9	60,6	82,8

Í töflunni hér fyrir ofan er borið saman áætlað leiguverð ólíkra leiða. Í öllum tilfellum er um að ræða sömu íbúðina í Vesturbugt nema í síðasta tilfallinu. Þar er áætlað ásett verð fyrir íbúð af þessari stærð í miðbæ og leiguverð áætlað út frá leigugreiningu FB.

- Leiguverð fyrir gefna fjárfestingu verður lægst í Ríkisblandi og hæst í Einkablandi óháð stærð íbúðar. Leiga á markaði fyrir meðal gamla 58 m2 íbúð í miðbæ er um 15% hærri en áætluð leiga nýrrar íbúðar af sömu stærð í Borgarblandi.
- Í engri leiðanna hefur verið tekið tillit til þess að hagnaði af sölu byggingarréttar gæti verið varið til greiða niður aðra hluta verkefnisins.
- Í „Einkablandi“ myndi borgin selja byggingarrétt til einkaaðila og fær fyrir fjármuni sem hægt er að ávaxta. Í „Borgarblandi“ og „Ríkisblandi“ er gert ráð fyrir að borgin leggi til stofnstyrk/eigið fé að andvirði byggingarréttar í NPO félag sem ekki greiðir arð.
- Upphæðir húsaleigubóta í töflunni hér fyrir ofan eru áætlaðar meðalgreiðslur til bótaþega. Húsaleigubætur eru háðar tekjum og eignum einstaklinga sem í hlut eiga.
- Ekki hefur heldur verið tekið tillit til mögulegs hagnaðar verktaka/PPP aðila af byggingu og sölu eigna út úr verkefninu. Með klóku útboðsfyrirkomulagi mætti færa eitthvað af þeim hagnaði til lækkunar á byggingarkostnaði/leiguverði á leiguíbúðum.

Samburður leigu



	Íbúar	Íbúðir
Alls	2014	2014
101 Reykjavík	15.842	6.888
105 Reykjavík	16.222	7.053
107 Reykjavík	8.619	3.747
170 Seltjarnarnes	4.381	1.905
Alls	45.064	17.688
Þar af leiguíbúðir	25%	4.422

Á myndinni hér til hliðar er teiknað upp áætlað leiguverð í vesturbæ/Vesturbugt fyrir nokkrar ólíkar leiðir sem fall af stærð leiguíbúða.

Línur fyrir leiguverð Félagsbústaða og á markaði eru fengnar úr greiningu Félagsbústaða á leiguverði í Reykjavík.

Línur fyrir Vesturbugt eru reiknaðar m.v. áætlaða fjárfestingu í almennum íbúðum (ekki útsýnis) í Vesturbugt og leigu á fjárfestingu fyrir Borgarbland og Einkabland. Leiguverð í „Borgarblandi“ er undir markaðsleigu á svæðinu fyrir íbúðir allt að 90 m², en leiguverð í „Einkablandi“ er yfir markaðsleigu fyrir allar stærðir íbúða.

Línur fyrir miðbæ 101 eru reiknaðar m.v. ásett verð íbúða í miðbæ Reykjavíkur og leigu á fjárfestingu fyrir „Borgarbland“ og „Einkabland“. Þegar lína fyrir leigu á markaði í vesturbæ var metin var litið tvö ár aftur í tímann. Á þeim tíma var þinglýst ríflega 3.039 leigusamningum í vesturbæ. Í póstnúmerum 101, 105 og 107 sem skilgreina c.a. sama svæði og leiga er mæld yfir í leigugreiningu www.skra.is eru um 4.400 íbúðir. Á tveimur árum er því búið að þinglýsa leigusamningum fyrir um 70% leiguíbúða á svæðinu. Af því má ráða að meðaltími leigu á svæðinu sé tæplega 3 ár. Það eru því einhverjir eldri samningar sem ekki eru í gagnasafni þegar litið er 2 ár til baka. Það kann að leiða til ofmata á meðalleigu á svæðinu þar sem eldri samningar eru trúlega hagstæðari leigjendum m.v. þróun leigu og fasteignaverðs hefur verið undanfarið 3 ár.

Borgarbland

Nálgun

Borgarbland

Ráðstöfun	Fjöldi	Flatarmál	Fjárfest	Markaðsv
Þróunarf - Selt RVK	8	7.438	1.708	1.709
Bílastæðahús	1	6.825	1.449	1.433
Leikskóli	7	613	259	276
Þróunarf - Selt húsfélagi	2	195	48	117
Félagsheimili	2	195	48	117
Þróunarf - Leigufélag	125	9.037	3.098	3.841
Aðrar íbúðir	90	6.879	2.331	2.924
Félagsíbúðir	35	2.157	767	917
Þróunarf - Selt á markaði	68	7.641	2.581	3.413
Atvinna	26	2.435	660	852
Raðhús	12	2.020	620	808
Útsýnisíbúðir	30	3.187	1.300	1.753
Grand Total	203	24.311	7.435	9.079

Í „Borgarblandi“ er gert ráð fyrir að stofnað verði nýtt NPO þróunarfélag í eigu Reykjavíkurborgar, nefnt „NRH-VB“. Það fær eigið fé frá Reykjavíkurborg sem nýtt verður til að kaupa lóðina að Vesturbugt á 1.200 milljónir og standa straum af kostnaði við þróunarvinnu og uppbyggingu.

NRH-VB mun standa fyrir útboði á þeim framkvæmdum sem ekki verða seldar á almennum markaði og sjá um að framselja bílastæðahús og leikskóla til Reykjavíkurborgar. Það mun einnig sjá um stofnun húsfélags fyrir reitinn í heild sinni og framselja félagsheimili til þess. Umsjón framkvæmda og eftirlit með þeim verður í höndum NRH-VB fyrir hönd Reykjavíkurborgar.

Verktakar sem vinna að uppbyggingu á reitnum munu fá greitt fyrir vinnu sína með peningum og með byggingarrétti á útsýnisíbúðum og atvinnurými frá NRH-VB. Tilboðsgjafa verður heimilt að ráðstafa þeim eignum sem hann byggir þar að vild. Útboðssamkeppni framkvæmda verður því byggð á þeirri peningabókun sem hann fer fram á fyrir að byggja þann hluta verkefnisins sem ekki verður seldur á almennum markaði.

Þegar uppbyggingu á reitunum er lokið mun þróunarfélag NRH-VB breyta um hlutverk og verða leigufélag um leigueignir Reykjavíkurborgar á reitnum. Það mun annast það viðhald leiguhúsnæðis sem er á ábyggð eiganda fyrir hönd Reykjavíkurborgar og taka að sér viðhald á bílageymslu og leikskóla gegn þóknun. NRH-VB mun sjá um útleigu á öllum leiguíbúðum og reka þær á svipaðan hátt og Félagsbústaðir gera fyrir hönd Reykjavíkurborgar í dag.

Hagkvæmni

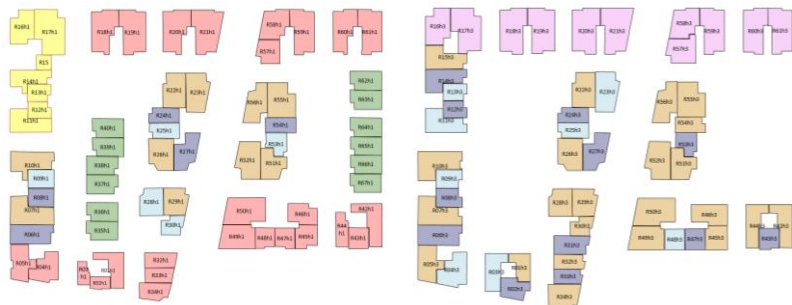
Lýsing	Eining	Borgar Bland
Fjárfesting í íbúð	mill kr	21
Birt flatarmál íbúðar	m ²	58,0
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%
Leiguverð	þús kr/mán	115,8
Samanburður leigu	-	100%
Almennar húsaleigubætur	þús kr/mán	-22
Sérstakar húsaleigubætur	þús kr/mán	-28,6
Alls húsaleigubætur	þús kr/mán	-50,6
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá borg	þús kr/mán	0
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá PPP	þús kr/mán	0
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2

Í töflunni hér til hliðar kemur fram áætlað leiguverð 58 m² íbúðar í Borgarblandi sem kallar á fjárfestingu upp á 21 milljón samkvæmt kostnaðaráætlun.

Ef um er að ræða íbúð sem sem framleigð verður til Félagsbústaða fær leigjandi almennar og sérstakar húsaleigubætur. Í töflunni eru þær áætlaðar í takt við meðalbætur til þeirra sem leigja hjá Félagsbústöðum (upplýsingar koma frá Velferðarsviði).

Íbúar „bland leiguíbúða“ eiga ekki rétt á sérstökum húsaleigubótum. Almennar húsaleigubætur þeirra verða líka eitthvað lægri en fram kemur í töflunni þar sem þeir eru að jafnaði með hærri tekjur en þeir sem eiga rétt á félagslegum húsnæðisbótum (tekjuskerðing). Greiðslubyrði leigu þeirra hækkar sem því nemur.

Blöndun



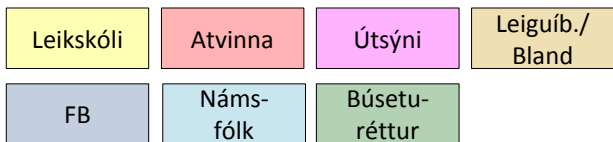
1. hæð

2. hæð



3. hæð

4. hæð



Þetta er sú útfærsla sem virðist best tryggja félagslega blöndun. Utanumhald og stýring er í höndum borgaryfirvalda þannig að hægt er að bregðast við fljótt og vel ef ástæða þykir til, s.s. ef fer að bera á togstreitu milli hópa í húsnæðinu, eða ef talið er að einhver mismunun eigi sér stað. Hagkvæmni í leiguverði tryggir að lágtekjuhópar fái nýtt sér þessar íbúðir - bil milli almennra leiguíbúða og félagslegra leiguíbúða í verði er þar af leiðandi minna en t.d. í einkablandi sem aftur ýtir undir félagslega aðlögun (social inclusion) þess hóps sem verst er staddur. Út frá sjónarhorni félagslegrar blöndunar er þetta æskilegasta útfærslan.

Almennt það sem verið er að reyna að ná með þessari uppbyggingu: langtímaleigumarkaði, hagkvæmni í leiguverði og félagslegri blöndun. Borgarbland fangar best þessi 3 meginmarkmið.

Lögmæti

Lög nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, eru rammalög sem veita sveitarfélögum mikið svigrúm til töku ákvarðana miðað við aðstæður hverju sinni og til mismunandi aðferða til að ná þeim markmiðum sem sett eru. 45. gr. laga nr. 40/1991:

„Sveitarstjórnir skulu, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.“

Ákvæði 5. gr. laga nr. 44/1998, um húsnæðismál, mælir fyrir um ábyrgð og frumkvæði sveitarfélags til að leysa húsnæðisþörf þeirra sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun.

Reglur Reykjavíkurborgar um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur, sem samþykktar voru á fundi borgarráðs 24. febrúar 2004 og tóku gildi 1. mars s.á. Með setningu þessara reglna hefur Reykjavíkurborg ákveðið annars vegar hvaða réttindi eru í boði og hins vegar hverjir eigi rétt á þeim.

Tillagan um Borgarbland gerir ráð fyrir að um helmingi íbúða verði ráðstafað til einstaklinga eða fjölskyldna sem uppfylla ekki efnahagsleg og fjárhagsleg skilyrði fyrrnefndra reglna Reykjavíkurborgar til að fá úthlutað félagslegu leiguhúsnæði.

Umræddur hópur fellur samkvæmt framangreindu ekki undir lögbundnar skyldur sveitarfélaga í húsnæðismálum eins og Reykjavíkurborg hefur útfært þær í reglunum.

Vilji Reykjavíkurborg fara leið Borgarblands kemur tvennt til álitu:

- Útvíkkun skilyrða í reglum um félagslegt leiguhúsnæði
- Heimild sveitarfélags til að taka að sér þess háttar ólögbundið verkefni

3. mgr. 7. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011:

„Sveitarfélög geta tekið að sér hvert það verkefni sem varðar íbúa þeirra, enda sé það ekki falið öðrum til úrlausnar að lögum.“

3. mgr. 7. gr. mælir fyrir um heimild sveitarfélaga til að taka að sér ólögbundin verkefni, að þremur skilyrðum uppfylltum:

- Ekki falið öðrum til úrlausnar að lögum.
- Sameiginlegt velferðarmál íbúa sveitarfélagsins
- Samrýmist almennum grundvallarreglum stjórnisýsluréttar og stjórnarskrár og gengur ekki gegn öðrum settum lagareglum eða meginreglum laga.

Lögmæti

Getur Borgarbland verið ólögbundið verkefni sveitarfélags?

Samanburður við þrjú fyrrnefnd skilyrði:

- Er öðrum falið verkefnið til úrlausnar að lögum? Nei.
- Sameiginlegt velferðarmál íbúa sveitarfélagsins? Óvissa.
 - Félagsleg blöndun. Hugmyndafræði í húsnæðismálum.*
 - Markaðsbrestur?*
- Í samræmi við almennar grundvallarreglur stjórnásluréttar og stjórnarskrár og gengur ekki gegn öðrum settum lagareglum eða meginreglum laga? Nei.
 - Samkeppnislög nr. 44/2005 og lög nr. 2/1993, um EES.
 - Opinberum aðilum er óheimilt að aðhafast nokkuð að því marki sem það getur raskað eða haft skaðleg áhrif á samkeppni.

Ríkisstyrkjareglur EES-réttar

Hér kemur til skoðunar sá hluti tillögunnar um Borgarbland sem lýtur að almennum samkeppnismarkaði, þ.e. að þeim hópi einstaklinga og fjölskyldna sem uppfylla ekki skilyrði um félagslegt leiguhúsnæði hjá Reykjavíkurborg.

Rýna þarf ríkisstyrkjareglur EES-réttar og jafnframt þær leiðbeiningarreglur sem kunna að vera fyrir hendi og gilda um verkefni að ákveðnum skilyrðum uppfylltum og einnig dómafordæmi EFTA-dómstólsins og Evrópudómstólsins.

Tillaga: Leita ráðgjafar hjá innlendum/erlendum sérfræðingum og hafa samráð við Eftirlitsstofnun EFTA.

Einkabland

Nálgun

Einkabland

Ráðstöfun	Fjöldi	Flatarmál	Fjárfest	Markaðsv
Próunarf - Selt RVK	8	7.438	1.708	1.709
Bílastæðahús	1	6.825	1.449	1.433
Leikskóli	7	613	259	276
Próunarf - Selt á markaði	68	7.641	2.786	3.164
Atvinna	26	2.435	866	755
Raðhús	12	2.020	620	656
Útsýnis íbúðir	30	3.187	1.300	1.753
Próunarf - Selt húsfélagi	2	195	48	117
Félagsheimili	2	195	48	117
Próunarf - Selt FB	35	2.157	767	917
Félagsíbúðir	35	2.157	767	917
Próunarf - Leigufélag	90	6.879	2.331	2.924
Aðrar íbúðir	90	6.879	2.331	2.924
Grand Total	203	24.311	7.641	8.831

- Bílastæðahús og leikskóli væri framselt til Reykjavíkurborgar á fyrirfram skilgreindu verði
- Félagisíbúðir væru framseldar til FB á fyrirfram skilgreindu verði
- Félagshimili væri framselt til húsfélags á fyrirfram skilgreindu verði
- Atvinnuhúsnæði, raðhús og útsýnisíbúðir mætti selja á markaðsverði
- Aðrar íbúðir yrðu eftir í PPP-VB sem myndi breytast í leigufélag eftir að uppbyggingu á reitnum er lokið.

Einkabland (e. PPP - Public-Private Partnership)

„Einkabland“ felur í sér samstarf borgarinnar við einkafyrirtæki um uppbyggingu, hönnun, framkvæmdastýringu, fjármögnun og eignarhald á mannvirkjum og þeim rekstri í Vesturbugt, sem samkvæmt samkeppnissjónarmiðum gæti verið vafi á að Reykjavíkurborg geti átt og rekið. Í þessu sambandi er helst litið til leiguíbúða sem ekki fara til Félagsbústaða. Í PPP verkefnum er gjarnan stofnað sérstakt félag um verkefnið „PPP-VB“ sem er þá í meirihluta eigu einkaaðila. Við það breytist samkeppnisumhverfi verkefnisins þar sem eignarhald færast frá opinberum aðila til einkaaðila.

Ein útfærsla „Einkablands“ væri að auglýsa eftir fjárfesti sem tæki að sér að fjárfesta í verkefninu gegn þóknun. Hann myndi fjármagna verkefnið, sjá um verkefnisstjórnun þess, ráða til þess fasteignapróunaraðila, verktaka og rekstraraðila um viðhald og útleigu fasteigna.

PPP-VB myndi eiga leiguíbúðir til 50 ára og í lóðaleigusamningi og/eða í PPP samningi væru settar fram kvaðir um að íbúðir væru í útleigu til loka samningstíma. Form og ákvæði leigusamninga væru skilgreind fyrirfram til að tryggja búsetuöryggi leigutaka og takmarka hækkun leigu við t.d. vísitölu neysliverðs.

Upphafleg leigufjárhæð ásamt öðrum mælikvörðum (ásýnd, skilalýsing húsnæðis, o.s.frv.) væru samkeppnisstærðir sem einkaaðilar keppast um að hafa sem hagstæðastar í útboði sem Reykjavíkurborg stæði fyrir.

Hagkvæmni

Lýsing	Eining	Borgar Bland	Einka Bland	Einka Bland Líf
Fjárfesting í íbúð	mill kr	21	21	21
Birt flatarmál íbúðar	m2	58,0	58,0	58,0
Leiga á fjárfestingu	(kr/ár)/mill	6,95%	9,10%	8,85%
Leiguverð	þús kr/mán	115,8	151,7	147,5
Samanburður leigu	-	100%	131%	127%
Almennar húsaleigubætur	þús kr/mán	-22	-22	-22
Sérstakar húsaleigubætur	þús kr/mán	-28,6	-28,6	-28,6
Alls húsaleigubætur	þús kr/mán	-50,6	-50,6	-50,6
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá borg	þús kr/mán	0	0,00	0,00
Niðurgreiðsla PPP leiguíbúða frá PPP	þús kr/mán	0	0,00	0,00
Greiðslubyrði leigjanda	þús kr/mán	65,2	101,1	96,9

Söluhagnaður

Ráðstöfun	Flatarmál	Fjárfest	Markaðsv	Hagnaður
Þróunar - Selt á markaði	7.641	2.581	3.413	832
Atvinna	2.435	660	852	192
Raðhús	2.020	620	808	188
Útsýnis íbúðir	3.187	1.300	1.753	452
Grand Total	7.641	2.581	3.413	832

Í „Einkablandi“ eru skilgreindar tvær ólíkar leiðir til fjármögnunar, annars vegar ef um almennan einkaaðila væri að ræða og hins vegar lífeyrissjóð.

Lífeyrissjóðir greiða ekki tekjuskatt og gætu stofnað um verkefnið í Vesturbugt samlagsfélag sem er skattlagt eins og eigandinn þ.e. verður skattlaust. Ef leigjendur eru látnir njóta þessa skattleysis í leiguverði er áætluð leiga eins og fram kemur í dálknum „Einkabland Líf“.

Í þessum útreikningum hefur ekki verið tekið tillit til þess að söluhagnaði PPP gæti verið veitt til leigjenda að einhverju leyti. Þessi hagnaður gæti verið á bilinu 500 - 1.000 milljónir, væntanlega ríflega 800 milljónir.

Heildarfjárfesting í verkefninu er upp á 7,4 milljarðar. Þar af myndu um 20 % eða 1,5 milljarðar koma inn sem eigiðfé frá PPP aðila. Arðsemi verkefnisins fyrir PPP aðila myndi þá að hluta koma inn sem ofangreindur söluhagnaður, en í samningsmarkmiðum gæti verið farið fram á að hluta söluhagnaðar yrði varið til lækkunar leigu í leiguhluta verkefnisins.

Reykjavíkurborg fengi um 1,2 milljarða fyrir byggingarétt á reitunum. Ávöxtun þessa fjár mætti nýta til að greiða húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur. Sökum jafnræðis yrðu þessar bætur trúlega að greiðast almennt til allra leigutaka í borginni, en ekki aðeins til þeirra sem leigja í Vesturbugt.

Blöndun



1. hæð



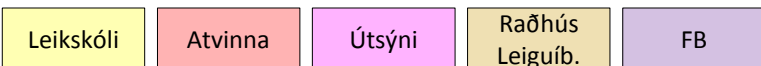
2. hæð



3. hæð



4. hæð



Það þurfa að vera mjög skýrar kvaðir til lengri tíma um blöndunina og eftirfygld með þeim. Tryggja þarf félagslega aðlögun (social inclusion) með sértækum aðgerðum. Ókostur að leiguverð íbúða er hátt og því þyrfti að styðja vel við verkefnið frá byrjun svo að ekki komi til félagslegrar stimplunar.

Við höfum minni stjórnun og getum því þurft að grípa til aðgerða til að tryggja og/eða viðhalda félagslegri blöndun, s.s koma inn með stuðning ef á þarf að halda, styðja við íbúaráð ofl. þ.h. Tryggja verður að leiguverð íbúða fyrir þá sem uppfylla skilyrði um félagslegar leigubúðir verði ekki of hátt. Almennt leiguverð íbúða er hærra sem getur aukið á mismunun þeirra sem þarna búa og þar með stimplun þeirra sem búa í félagslegu íbúðunum sem aftur hefur neikvæð áhrif á félagslega aðlögun (social inclusion)

Lögmæti 1

Opinber einkaframkvæmd um Vesturbugt

- Opinber aðili gerir samning við einkaaðila á grundvelli undanfarandi innskaupaferils (auglýsing).
- Einkaaðili/samningsaðilar stofna formlega sérstakt félag til að framkvæma verkefni samningsins (PPP-félag).
- PPP-félag semur við undirverktaka til að byggja og halda við eignum sem og/eða framkvæma þjónustuna.
- Opinber aðili greiðir endurgjaldið til PPP-félags þegar afrakstur verkefnis er tekinn í notkun (sala eigna) og leigjendur greiða leigu af leiguhluta.
- PPP-félag notar þessar greiðslur til að endurgreiða lán og greiða arð til hluthafa sinna.
- Opinber aðili og sá sem fjármagnar verkefnið eru venjulega með hliðarsamning sín á milli sem fjallar meðal annars um hugsanlega yfirtöku samnings, þjónustupörf, uppsögn samnings o.fl.

Viðurkennd alþjóðleg aðferðafræði, sem notuð er af aðilum Alþjóðabankans, Evrópubankans og Evrópusambandsins. Aðferðafræðin veður minnsti lagalegri óvissu, enda er um að ræða alþjóðlega viðurkennda aðferðafræði sem nýst getur í uppbyggingu verkefna með samfélagsleg markmið að leiðarljósi og stenst aukinheldur reglur EES-réttar um ríkisaðstoð. Enn fremur dregur aðferðafræði Einkablands úr hættu á því að verkefni geti talist fela í sér röskun á samkeppni.

Einkabland er opinber einkaframkvæmd þar sem gert er ráð fyrir að eignarhald bygginga/verkefnis verði fært yfir til einkaaðila en afnot í samfélagslegum tilgangi verði tryggð til langs tíma með samningi.

Gert er ráð fyrir að verkefnið sé að lang stærstum hluta fjármagnað af einkaaðilum og að eignarhald þess færist yfir til Reykjavíkurborgar í lok samningstíma. Stjórnun á uppbyggingu og rekstri útvistað til einkaaðila.

Undirbúningur opinberrar einkaframkvæmdar og samningsmarkmið

- Krefst ítarlegs og vandaðs undirbúnings.
- Hugsanleg samningsmarkmið Reykjavíkurborgar:
- Aukin fjölbreytni á húsnæðis- og leigumarkaði (blöndun).
- Uppbygging á þéttingarreitum.
- Nýjar og skapandi leiðir í hönnun og útfærslu húsa með það að leiðarljósi að hámarka visthæfi þeirra.
- Áhersla á hönnun til eflingar félagsauð íbúanna.
- Atvinnustarfsemi rekin í húsunum.
- Eigandi hvers húss verður félag sem ber ábyrgð gagnvart leigutökum og á öllum rekstri hússins. Sjálfbær rekstur hússins hafður að leiðarljósi fremur en hagnaður.
- Krafa um að 20-25% íbúða í hverju húsi verði félagslegar leiguíbúðir á vegum Félagsbústaða hf.
- Krafa um að eigendur 20% íbúða eða meira eigi sæti í stjórn rekstrarfélagsins.

Lögmæti 2

Einkenni PPP-samnings og helstu kostir

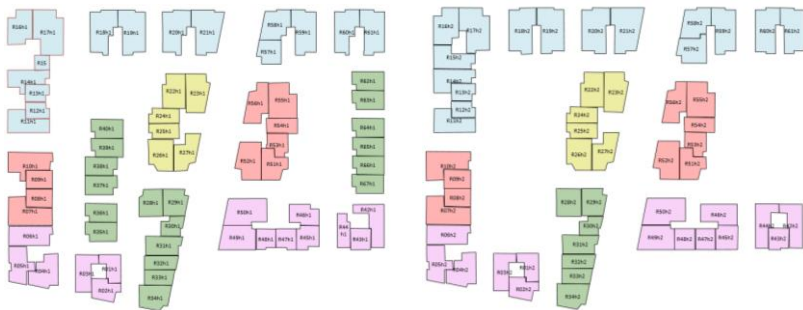
- Markmið og tilgangur samnings er í almannapágu.
- Langtíma samningssamband, þar sem verðmæti samninga er verulegt og þeir eru pólitískt áberandi.
- Í gegnum tíðina hafa PPP-samningar verið gerðir um margvísleg verkefni.
- Helstu kostir PPP-samninga felast í samlegðaráhrifum hönnunar, byggingar og starfsemi og því að unnt er að fjármagna verkefni sem ekki er hægt að gera eingöngu með opinberu fjármagni.
- PPP-samningar krefjast fyrirfram greiningar á áhættuþáttum og þannig er unnt að forðast áhættu með því að færa hana yfir til einkaaðila.
- Ákveðin samfella skapast í fjárfestingum og með fyrirkomulaginu er unnt að bæta þjónustu, lækka kostnað og bæta eignastýringu.
- Möguleiki á því að breyta opinberri þjónustu.

Ókostir

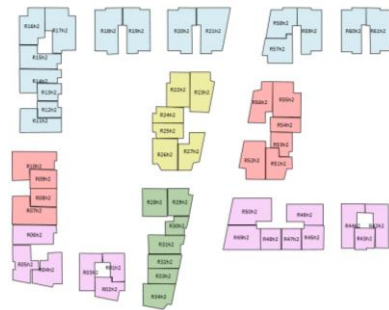
- Aðilar geta orðið fastir inni í samningnum og aukinn kostnaður getur komið til við samningslok ef yfirtaka verkefnisins reynist nauðsynleg.
- Samskipti við lánardrottna geta verið erfið og brottfall þjónustu kann að eiga sér stað.
- Sérstök áhættugreiðsla.

Blokkarbland

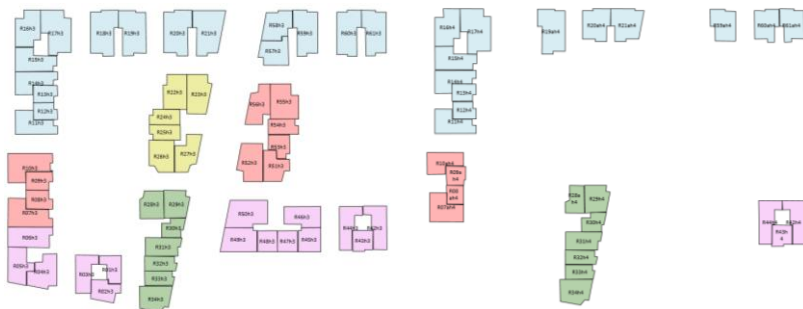
Nálgun



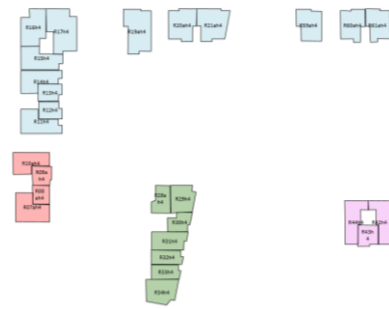
1. hæð



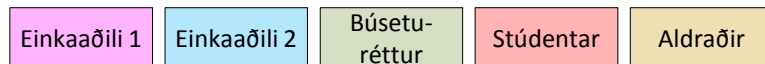
2. hæð



3. hæð



4. hæð



Í „Blokkarblandi“ er gert ráð fyrir að byggingarrétti verði úthlutað til ólíkra aðila sem hver um sig mun standa að fjármögnun og uppbyggingu á sínu húsnæði eða mynda með sér um það félag.

Þetta geta verið aðilar eins og stúdentafélög, búseturéttarfélag, samtök aldraðra og einkaaðilar. Úthlutun til NPO leigu- eða búsetufélaga gæti verið á grunni gatnagerðagjalda eingöngu en úthlutun til einkaaðila gæti verið í formi uppboðs á byggingarrétti.

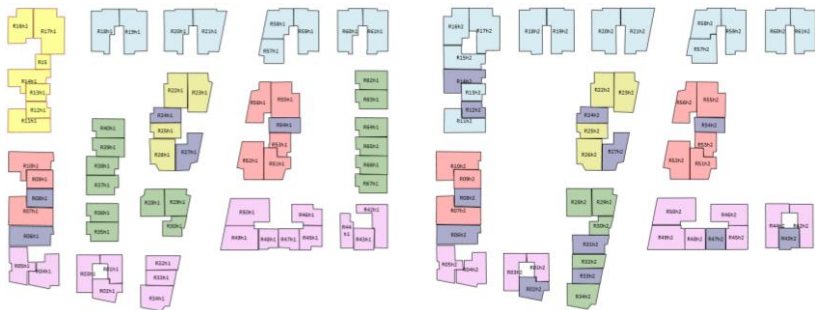
Félagsbústöðum verði ekki úthlutað neinum byggingarrétti, en aðilum verður skylt að selja til Félagsbústaða 10-25% af því húsnæði sem þeir byggja á fyrirfram skilgreindu verði. Það verður til þess að ekkert hús á reitnum verður „Félagsblokk“ og síður líkur á að svæðið í heild sinni fá á sig félagslegan stimpil.

Einkaaðilum verður heimilt að selja allt það húsnæði sem þeir byggja, og ekki er selt til Félagsbústaða eða til Reykjavíkurborgar (leikskóli, bílakjallari), á markaðsverði.

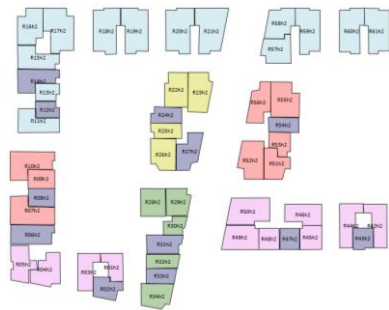
Blokkarbland

Ráðstöfun	Fjöldi	Flatarmál	Fjárfest	Markaðsv
Aldraðir	18	1.373	465	583
Bílastæðasjóður	1	6.825	1.449	1.433
Búseturéttur	39	3.726	1.211	1.517
Einkaaðili 1	48	3.605	1.166	1.450
Einkaaðili 2	63	6.160	2.257	2.981
Stúdentar	34	2.622	887	1.115
Grand Total	203	24.311	7.435	9.079

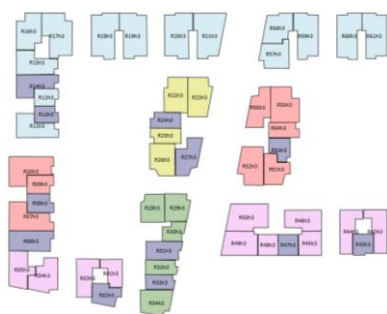
Blöndun



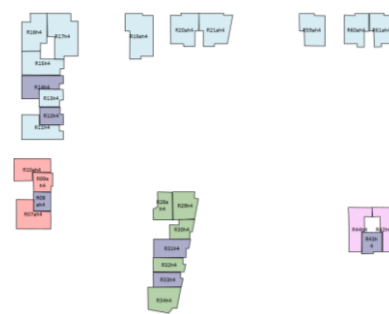
1. hæð



2. hæð



3. hæð



4. hæð

Íbúðum Félagsbústaða (dökk bláar) verði dreift í öll íbúðurhúsin, nema í útsýnishús. Frekar verði um að ræða litlar íbúðir sem skortir mest í eignasafn félagsins.

Á myndinni hér til hliðar hefur verið teiknuð upp möguleg blöndun samkvæmt þessari hugmyndafræði. Félagslegar íbúðir eru hér 35 af 167 íbúðum eða um 21% íbúða.

Ekki verður um félagslega blöndun að ræða nema að tryggð verði ákveðin félagsleg fjölbreytni innan hvers íbúðarhúss. Eins og fram kemur í lýsingu á þessari útfærslu þá verður aðilum gert að selja til Félagsbústaða 10-25% af því húsnæði sem þeir byggja - gengið er út frá að hlutfallið verði um 21%. Ef þessi leið verður farin þá getur svigrúm til úthlutunar á félagslegum leiguíbúðum takmarkast af öðrum breytum en forgangsroðun skv. stigagjöf eingöngu þ.e. ef eigendur blokka eru með einsleitan markhóp, sbr. eldri borgara eingöngu og/eða stúdenta. Til að styðja við félagslega blöndun þá getur þurft að líta til aldurs leigjenda meðfram stigagjöf. Eins og í „Einkablandi“ verða að vera skýrar kröfur um að skilgreint hlutfall íbúða verði félagslegar íbúðir til langs tíma.

Þegar FB kaupir íbúðir hjá félagsamtökum samkvæmt þessari nálgun þyrfti að fara fram á að íbúar FB væru undanþegnir úthlutunarreglum samtakanna í viðkomandi hús t.a.m. hvað varðar aldur, fötlun og kröfu um félagsaðild íbúa.

Ráðstöfun	Fjöldi	Flatarmál	Fjárfest	Markaðsv
FB				
Einkaaðili 1 - Selt FB	10	667	233	283
Stúdentar - Selt FB	7	342	129	145
Einkaaðili 2 - Selt FB	6	383	135	163
Aldraðir - Selt FB	6	403	140	171
Búseturéttur - Selt FB	6	363	130	154
Grand Total	35	2.157	767	917

Hagkvæmni

Það flækir framkvæmd þessarar leiðar hversu margir eigendur koma að verkefninu. Því þarf að forhanna verkefnið nokkuð ítarlega til að hægt sé að gera eignaskiptasamning fyrir reitinn í heild og skilgreina réttindi og skyldur hvers eiganda til þess húsnæðis sem hann kemur til með að byggja og eiga.

Verkefnið í heild sinni er stórt verkefni á íslenskan mælikvarða. Ef það er boðið út í heild sinni getur náðst umtalsverð hagræðing í framkvæmd þess, sem að einhverjum hluta mun koma fram í þeim verðum sem verktakar bjóða í verkið.

Það kann hins vegar að reynast erfitt að finna samhljóm meðal svo margra eigenda um hvernig standa skuli að útboði og vali á einum verktaka sem sinni öllum framkvæmdum. Mögulega væri hægt að skipta verkinu upp þegar kemur að frágangi innahúss/utanhúss þ.a. hver eigandi geti ráðið sér verktaka til að sinna þeim þáttum, en einum verktaka verði falið verkið fram að því.,

Við úthlutun lóða yrðir gerð krafa um að 20 – 25% af öllum íbúðum í fjölbýlishúsum yrði seldur til Félagsbústaða í skilgreindu ástandi á skilgreindu verði. Kaupverð og fjármögnun Félagsbústaða myndu tryggja hagkvæma leigu þessara íbúða. Hvað varðar leiguverð annarra íbúða er það háð fjármögnun aðila hverju sinni og íburði/frágangi þeirra íbúða sem hann byggir.

Lögmæti

Í tillögunni er gert ráð fyrir að lóðum með byggingarrétti yrði úthlutað til nokkurra aðila að undangenginni auglýsingu. Reykjavíkurborg myndi selja byggingarrétt og innheimta gatnagerðargjöld af þeim lóðum sem verða í eigu hefðbundinna einkaaðila, en úthluta lóðum með byggingarrétti til félaga sem starfa í félagslegum tilgangi og verja hagnaði sínum einungis til almenningsheilla gegn greiðslu gatnagerðargjalds en án innheimtu byggingarréttargjalds. Samkvæmt úthlutunarskilmálum fá Félagsbústaðir hf. forkaupsrétt á tilteknum fjölda íbúða sem dreift verður á reitnum til að meginmarkmið Reykjavíkurborgar með verkefninu um félagslega blöndun nái fram að ganga.

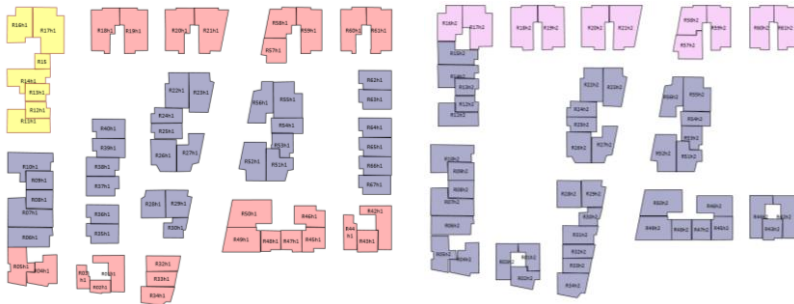
Eignarhald einstakra húsa yrði hjá hverjum aðila fyrir sig og hann stæði að uppbyggingu og rekstri viðkomandi húss. Þar sem Reykjavíkurborg hefur ekki aðkomu að uppbyggingu og rekstri húsanna koma ekki til skoðunar ákvæði sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 um ólögbundin verkefni og viðmið skulðþaks, og heldur ekki ákvæði samkeppnislaga nr. 44/2005. Einnig verður með þessu fyrirkomulagi tryggt að aðkoma Félagsbústaða hf. að tilraunaverkefninu verði í samræmi við hlutverk félagsins samkvæmt lögum og samþykktum félagsins og lögbundnar skyldur Reykjavíkurborgar varðandi félagslegt leiguhúsnaði.

Samkvæmt auglýsingu yrði aðilum tilraunaverkefnisins skylt að gera með sér samkomulag um stofnun umsýslufélags sem yrði í sameiginlegri eigu þeirra miðað við eignarhlutföll hvers og eins. Félaginu yrði falið að annast umsýslu vegna viðhalds húsanna og þjónusta eigendur og leigutaka, meðal annars til að tryggja að nauðsynlegu viðhaldi á húsum og íbúðum verði sinnt með reglubundnum og hagkvæmum hætti.

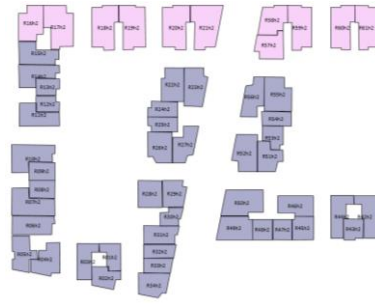
Reykjavíkurborg myndi að höfðu samráði við fjármála- og efnahagsráðuneytið upplýsa Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) um tilraunaverkefnið og, eftir atvikum, fá ráðleggingar um hvernig best væri unnt að haga útfærslu og þróun þess.

Félagsblokkir

Nálgun



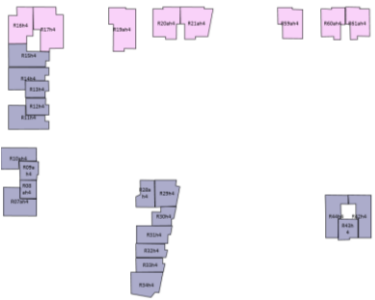
1. hæð



2. hæð



3. hæð



4. hæð



Þrátt fyrir að lítill lögfræðilegur ágreiningur sé um þessa leið og að hún sé að upplagi hagkvæm í uppbyggingu og fjármögnun er félagsleg blöndun þessarar útfærslu óásættanleg að mati hópsins. Hún var því ekki tekin til frekrari umfjöllunar í vinnu hópsins.

Ekki er um félagslega blöndun að ræða - endurtekning á því sem áður hefur gert (sbr. Breiðholt). Ekki góð leið m.t.t. félagslegrar blöndunar

Ríkisbland

Óvissa



Á þessu stigi ríkir óvissa um útfærslu ríkisins á félagslegum lánnum, stofnstyrkjum og um framtíð Íbúðarlánasjóðs.

Ef farin verður stofnstyrkjaleið kann að opnast hagkvæm leið til fjármögnunar á „Ríkisblandi“ sem, hvað blöndun varðar, myndi trúlega vera útfærð á svipaðan hátt og gert er í „Borgarblandi“.

Þá kann að vera að samfara þessum breytingum verði gerðar breytingar á lagaumhverfi félaga sem njóta stofnstyrkja, sem gera sveitarfélögum kleift að auka framboð á hagkvæmu leiguhúsnæði án þess að eiga á hættu að brjóta samkeppnislög (án þess að það sé félagsleg).

Samantekt

Samantekt

Í þessari skýrslu hefur verið leitast við að skilgreina með skýrum hætti fimm ólíkar leiðir að útfærslu Nýju Reykjavíkurhúsanna í Vesturbugt. Settar voru fram ákveðnar forsendur fyrir hverri leið og ber að lesa niðurstöðu skýrslunnar í því ljósi.

Framsetning skýrslunnar er með þeim hætti að unnt á að vera að nýta hluta hennar til frekari útfærslu Nýrra Reykjavíkurhúsa í Vesturbugt og/eða á öðrum svæðum.