



Reykjavík, 27. október 2025

FAS25060026

Borgarráð

Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna byggingar íbúðakjarna að Nauthólsvegi 83D.

Lagt er til að borgarráð samþykki tillögu matsnefndar um stofnframlag frá Reykjavíkurborg til Félagsbústaða hf. vegna:

8 leiguíbúða; Nauthólsvegur 83D 2025, áætlað stofnvirði
645.195.247 kr. og 12% stofnframlag 77.723.430 kr.

Ofangreind tillaga var samþykkt af matsnefnd vegna veitingu stofnframlaga 25. september 2025.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna byggingar íbúðakjarna að Nauthólsvegi 83D.



27. október 2025
FAS25060026

Borgarstjórnin í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Félagsbústaða hf. kt. 510497-2799 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna byggingar íbúðakjarna að Nauthólsvegi 83D.

Þann 11. júlí 2025 barst Reykjavíkurborg umsókn Félagsbústaða hf. um stofnframlag með vísan til laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar 183/2020 með síðari breytingum og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög dags. 29. september 2016 (rrs) vegna:

8 leiguíbúða; Nauthólsvegur 83D 2025, áætlað stofnvirði
645.195.247 kr. og 12% stofnframlag 77.423.430 kr.

Nauthólsvegur 83 verður íbúðarkjarni með 8 íbúðum fyrir fatlað fólk í þjónustuflokki 3. Húsið verður framtíðarheimili fólksins sem þangað mun flytjast og áhersla lögð á að húsnæðið sé notalegt, veiti íbúum vellíðan og mæti þörfum þeirra á heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt. Starfsmannaaðstaða verður á jarðhæð ásamt geymslum og tæknirými. Brúttóflötur hússins verður alls 780,8 m² með 8 íbúðum sem eru á bilinu 62-68 m² ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk svo og aðstöðu fyrir íbúa hússins. Húsið er á 3 hæðum þar sem aðstaða fyrir starfsmenn verður á 1. hæð og íbúðir á hinum tveimur.

Stofnvirði var lækkað úr umsókn úr 721.991.874 kr. í 645.195.247 kr. sem skýrist af því að sameiginleg aðstaða í búðakjarna og aðstaða fyrir starfsfólk uppfyllir ekki skilyrði um stofnframlög skv. lögum nr. 52/2016. Samband íslenskra sveitarfélaga og ráðuneyti sem fara með málaflokkinn hafa gert með sér samkomulag um kostnaðarskiptingu sem tekur á þessu við uppbyggingu á sértæku húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk í ljósi þess að um ræðir íbúðakjarna fyrir fatlað fólk og lögbundið hlutverk sveitarfélaga. Samkomulagið felur í sér að sveitarfélag getur sótt um stofnframlag í Fasteignasjóð Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga sem jafngildir reiknuðu stofnframlagi fyrir rými sem grundvallast á rýmisskiptingu íbúðakjarnanna og nær m.a. til þjónusturýma sem ekki eru að finna í hefðbundnum íbúðarhúsum. Þá var einnig samþykkt að í þessum verkefnum væru verð lóðar og tengd gjöld undanskilin stofnvirði þessa úrræða, þ.e. gjöld sem annars eru innheimt af sveitarfélögum vegna nýbygginga.

Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög gera ríkar kröfur um gagnaskil, sbr. 5. gr. reglnanna, til að tryggja að upplýst ákvörðun sé tekin um veitingu stofnframlaga.

Umsókn um stofnframlag ber að meta í samræmi við 8. gr. reglnanna þar sem tilgreindir eru átta meginþættir matsins.

¹ Þann 3. mars 2025 skipaði borgarstjórnin í Reykjavík matsnefnd vegna veitingu stofnframlaga í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um veitingu stofnframlaga sem samþykktar voru í borgarráði dags. 29. september 2016. Hlutverk matsnefndar er að fara yfir umsóknir um stofnframlög Reykjavíkurborgar og gera tillögu til borgarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar nr. 183/2020 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög.



Niðurstaða matsnefndar varðandi fyrirbyggjandi umsókn Félagsbústaða er eftirfarandi:

- Umsækjandi uppfyllir ákvæði 3. gr. rrs um skilyrði til umsækjanda.
- Umsóknin samræmist ákvæðum laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerð nr. 183/2020 með síðari breytingum og reglum Reykjavíkurborgar um stofnframlög.
- Áætlað heildarstofnvirði verkefnis nemur 645.195.247 kr. og 12% stofnframlag að upphæð 77.423.430 kr. Stofnframlag rúmast innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar hvað varðar efnahag og sjóðstreymi. Verði umsóknin samþykkt er áætlað að allt stofnframlagið falli til á árinu 2025 eða 77.423.430 kr. og verður stofnframlag veitt í formi fjárframlags.
- Matsnefnd telur íbúðirnar uppfylla kvaðir um hagkvæmni og þarfir væntanlegra íbúa.
- Umsóknaraðili hefur með fullnægjandi hætti sýnt fram á að þörf er á leiguhúsnæði af þeirri stærð og gerð sem umsókn nær til og er umsóknin í samræmi við húsnæðisstefnu og húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.
- Leiguverð sem umsóknaraðili gerir ráð fyrir samræmist greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps sem skilgreindur er í samræmi við 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
- Matnefnd hefur farið yfir framlagða viðskiptaáætlun umsóknaraðila og telur hana fullnægjandi þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga nr. 52/2016 og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.
- Matsnefnd telur að verkefnið samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn um stofnframlag að upphæð 77.423.430 kr. á grundvelli framangreinds mats. Stofnframlag kemur til útborgunar þegar fyrir liggur samningur við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun og við Reykjavíkurborg. Matsnefnd mælir með að samþykki umsóknar verði byggt á kröfu um endurgreiðslu stofnframlags í samræmi við 6. grein reglnanna.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar er að Húsnæðis- og mannvirkjastofnun veiti umsækjanda jafnframt stofnframlag ríkisins innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs á umsókn um stofnframlag. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt, sbr. 9. gr. rrs.

Skerði Húsnæðis- og mannvirkjastofnun stofnvirði framangreindra verkefna við úthlutun, t.d. vegna kröfu um stærð og hagkvæmni, þá mun stofnframlag Reykjavíkurborgar endurreiknast til lækkunar til samræmis við leiðrétt stofnvirði. Samningur skal gerður milli Reykjavíkurborgar og umsóknaraðila um veitingu stofnframlags áður en til greiðslu kemur.

Halldóra Káradóttir

Oddrún Helga Oddsdóttir

Óli Jón Hertervig

*Karl Einarsson,
starfsmaður matsnefndar*



Reykjavík