



Borgarráð

Reykjavík, 3. júní 2025

MSS25050080

Kostnaðarpátttaka í leigugreiðslum Hjallastefnunnar

Lagt er til að borgarráð samþykki að taka tímabundið þátt í leigugreiðslum Hjallastefnunnar vegna leigu á viðbótarhúsnæði í Arnarhlíð fyrir starfsemi skóla Hjallastefnunnar. Þá er lagt til að borgarráð heimili þátttöku í viðbótarleigugjaldi sem bætist við grunnleigugjaldið. Heildarhlutur Reykjavíkurborgar vegna grunnleigugjalds og viðbótarleigugjalds er samtals á bilinu 59-69 m.kr. á þremur árum eða 1,6 – 1,9 m.kr. á mánuði. Grunnskólastarf í Arnarhlíð gefur Hjallastefnunni möguleika á að bæta við allt að 20 leikskólaplássum í Skógarhlíð. Þá er lagt til að skipaður verði starfshópur sem mótí stefnu og geri tillögu að reglugerð um aðkomu Reykjavíkurborgar um húsnæðismál sjálfstætt starfandi leik- og grunnskóla.

Greinargerð:

Í samræmi við samþykkt borgarráðs frá janúar 2022 og bókanir í borgarráði 6. og 27. mars sl. liggur fyrir vilji borgarráðs að að finna lausn á þeim vanda sem upp er kominn varðandi húsnæðismál Hjallastefnunnar, bæði til skemmri tíma og til framtíðar. Hjallastefnan hefur verið í skammtíma úrræði með leikskólann Öskju og Barnaskólann í leiguhúsnæði í Skógarhlíð 6, sem er í eigu ríkisins, frá ágúst 2022 og gildir leigusamningurinn til vors 2026. Elstu grunnskólabörnin (10-12) ára hafa verið í Háuhlíð 9, alls 65 börn. Börnum í leikskóla og barnaskóla Hjallastefnunnar hefur fjölgað talsvert á þessum tíma, eða frá 288 börnum á vorönn 2022 (115 leikskólabörn og 173 barnaskólabörn) upp í 382 börn á haustönn 2024 (175 leikskólabörn og 190 barnaskólabörn) í samræmi við heimildir Reykjavíkurborgar.

Tillagan um að Reykjavíkurborg taki tímabundið þátt í leigugreiðslum Hjallastefnunnar vegna leigu á viðbótarhúsnæði í Arnarhlíð fyrir starfsemi skóla Hjallastefnunnar er í samræmi við samstarfsyfirlýsingu Hjallastefnunnar og Reykjavíkurborgar sem samþykkt var í borgarráði í 5. maí 2022. Samkvæmt henni mun Hjallastefnan halda úti skólastarfi fyrir leik- og grunnskólabörn í hinu leigða húsnæði og Reykjavíkurborg skuldbindur sig til að taka þátt í leigukostnaði á meðan í gildi er þjónustusamningur við Hjallastefnuna um rekstur skólastarfs í húsnæðinu.

Sú breyting hefur orðið síðan að fyrirhugað er að flytja hluta af starfsemi grunnskólans úr núverandi húsnæði í Skógarhlíð í nýtt húsnæði í Arnarhlíð og fjölga í staðinn leikskólaplássum í húsnæði Hjallastefnunnar í Skógarhlíð. Nú liggur fyrir viljayfirlýsing Hjallastefnunnar og B-reits ehf (kt. 661115-2110) um leigusamning fyrir húsnæði í Arnarhlíð fyrir hluta barna í Barnaskóla Hjallastefnunnar í stað Háuhlíðar 9 þar sem grunnleigugjald er 2.551 á hvern leigðan fermetra á mánuði. Í samstarfsyfirlýsingu milli Hjallastefnunnar og Reykjavíkurborgar er kveðið er á um að Hjallastefnan greiði 1.500 kr. á fermetra á gildandi verðlagi en Reykjavíkurborg 1.051 kr. á fermetra. Leigutíminn er tímabundinn í þrjú ár og eru leigugreiðslurnar verðtryggðar með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. þann mánuð sem aðilar undirrita endanlegan leigusamning. Heildarframlög Reykjavíkurborgar vegna grunnleigugjalds eru áætluð allt að 9,2 m.kr. auk verðbóta.



Reykjavík



Þá er lagt til að borgarráð heimili þátttöku í viðbótarleigugjaldi sem bætist við grunnleigugjaldið. Viðbótarleigugjaldið endurspeglar framkvæmdarkostnað leigusala við að laga húsnæðið að starfsemi Hjallastefnunnar. Framkvæmdarkostnaðurinn er áætlaður allt að 50-60 m.kr. og skal liggja fyrir við undirritun endanlegs leigusamnings og samþykktur með aðkomu Reykjavíkurborgar. Verði framkvæmdakostnaður áætlaður hærri þarf að semja um það sérstaklega.

Heildarkostnaður Reykjavíkurborgar sé miðað við þrjú ár:

Breytingakostnaður fermetrar	Grunngjald	Breytingargjald	Heildark. 36 mán.
50 millj.	241	1.051	5.763 á fm.
60 millj.	241	1.051	6.916 á fm.

Viðbótarleigugjaldið er bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á sama hátt og grunnleigugjaldið.

Heildarhlutur Reykjavíkurborgar vegna grunnleigugjalds og viðbótarleigugjalds er því samtals á bilinu 59-69 m.kr. á þremur árum eða 1,6 – 1,9 m.kr. á mánuði.

Miðað er við að upphaf leigutíma sé eigi síðar en á tímabilinu 1. ágúst 2025 til 31. júlí 2028. Greiðsla leigugjalds skal hefjast frá afhendingardegi, hlutfallslega miðað við afhentan hluta hins leigða. Lagt er til að fjárheimildir skóla- og frístundasviðs fyrir árið 2025 verði endurskoðaðar þegar afhendingaráætlun og greiðslufyrirkomulag framlaga liggur fyrir.

Grunnskólastarf í Arnarhlíð gefur Hjallastefnunni möguleika á að bæta við allt að 20 leikskólaplássum í Skógarhlíð en gert er ráð fyrir að þrjár bekkjardeildir verði staðsettar í Arnarhlíð.

Með því að samþykkja þessa kostnaðarþátttöku í leigugreiðslum Hjallastefnunnar er litið þannig á að Reykjavíkurborg hafi efnt sinn hluta af samstarfsyfirlýsingunni frá 5. maí 2022 að fullu og að frekari þátttaka borgarinnar í leigugreiðslum verði ekki að ræða.

Þá er lagt til að skipaður verði starfshópur sem móti stefnu og geri tillögu að reglugerð um aðkomu Reykjavíkurborgar um húsnæðismál sjálfstætt starfandi leik- og grunnskóla.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:
Umsögn FAS um kostnaðarþátttöku í leigugreiðslu Hjallastefnunnar



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Fjármála- og áhættustýringarsvið

Efni: Tillaga um kostnaðarþátttöku í leigugreiðslum Hjallastefnunnar

Reykjavík, 16. maí 2025

MSS25050080

UMSÖGN

Fyrir liggur tillaga borgarstjóra um að borgarráð samþykki að taka tímabundið þátt í leigugreiðslum Hjallastefnunnar vegna leigu á viðbótarhúsnæði í Arnarhlíð fyrir starfsemi skóla Hjallastefnunnar og greiðslu viðbótarkostnaðar sem til fellur vegna aðlögunar húsnæðis að skólastarfsemi. Óskað er eftir umsögn fjármála- og áhættustýringarsviðs um tillöguna.

Fyrirhugað er að flytja hluta af starfsemi grunnskólans úr núverandi húsnæði í Skógarhlíð í nýtt húsnæði í Arnarhlíð og fjölga í staðinn leikskólaplássum í húsnæði Hjallastefnunnar í Skógarhlíð.

Fram kemur að leigusamningur kveði á um leigugjald sem nemur 2.551 kr. á fermetra. Í tillögunni er kveðið á um að Hjallastefnan greiði 1.500 kr. á fermetra á gildandi verðlagi en Reykjavíkurborg 1.051 kr. á fermetra. Leigutíminn er tímabundinn í þrjú ár og eru leigugreiðslurnar verðtryggðar með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. þann mánuð sem aðilar undirrita endanlegan leigusamning. Heildarframlög Reykjavíkurborgar vegna grunnleigugjalds eru áætluð allt að 9,2 m.kr. fyrir tímabilið auk verðbóta.

Þá er óskað eftir að heimild verði veitt til að fjármagna viðbótarleigugjald sem endurspeglar framkvæmdarkostnað leigusala við að aðlaga húsnæði að starfsemi Hjallastefnunnar. Viðbótarleigugjaldið er bundið vísitölu neysluverðs til verðtryggingar á sama hátt og grunnleigugjaldið. Áætlaður framkvæmdakostnaður er 50 – 60 m.kr. sem greiðist til baka á leigutímanum eða á þremur árum.

Fjármála- og áhættustýringarsvið hefur rýnt fjárhæðirnar í kostnaðarmatinu og gerir ekki athugasemdir við þær. Dæmi eru um að aðrir sjálfstætt reknir skólar séu að greiða samsvarandi fjárhæð pr. fermetra í leigugjald fyrir húsnæði í eigu borgarinnar og aðlagað að skólarekstri hjá borginni.

Í þessu sambandi ber þó að minna á nýgerða samninga Reykjavíkurborgar við sjálfstætt starfandi leik- og grunnskóla. Í samningi vegna reksturs leikskóla er kveðið sérstaklega á um húsnæðisframlag sem ætti að standa undir kostnaði við húsnæði. Þá hefur framlag pr. nemanda í nýjum samningi vegna grunnskóla verið hækkað úr 75% af



Reykjavík



Hagstofuviðmiði í 80%. Felur það í sér aukna kostnaðarþátttöku Reykjavíkurborgar í rekstri sjálfstætt starfandi skóla.

Mikilvægt er að framkvæmdakostnaður sé vel yfirfarin af borginni áður en til undirritunar kemur. Sömuleiðis bendir FAS á mikilvægi þess að til sé skýr stefna um aðkomu borgarinnar þegar kemur að kostnaðarþátttöku vegna húsnæðis og framkvæmdakostnaðar á húsnæði sem nýtt er af þriðja aðila/samstarfsaðila.

Fjárhagsleg áhrif tillögunnar fela í sér kostnaðarauka upp á samtals 59 – 69 m.kr. auk verðbóta á þriggja ára tímabili 1. ágúst 2025 – 31. Júlí 2028. Kostnaðaraukinn rúmast ekki innan ramma skóla- og frístundasviðs nema gerðar verði tilfærslur sem takast á við viðbótarútgjöld.

Virðingarfyllt,

Halldóra Káradóttir
sviðstjóri
fjármála- og áhættustýringarsviðs



Reykjavík