

Borgarráð

Svar við fyrirspurn borgarráðsfulltrúa Sjálfstæðisflokksins um samskipti milli óhagnardrífinni leigufélaga og borgarstjóra og formanns borgarráðs

Á fundi borgarráðs þann 30. ágúst sl. lögðu borgarráðsfulltrúar Sjálfstæðisflokksins fram svohljóðandi fyrirspurn:

Óskað er eftir að lögð verði fram afrit af samskiptum milli óhagnaðardrífinna leigufélaga og borgarstjóra og formanns borgarráðs frá tímabilinu 1. júní - 24. ágúst á næsta reglubundna fundi borgarráðs.

Svar:

Borgarstjóri hefur átt í miklum og góðum samskiptum við óhagnaðardrífinn húsnæðisfélög vegna þeirra umfangsmiklu framkvæmda og áforma sem standa þau fyrir til að reisa íbúðir á viðráðanlegu verði.

Samskipti hafa verið við Félagsstofnun stúdenta vegna framkvæmda við 241 stúdentaíbúð í Vatnsmýri og áforma um byggingu stúdentagarða við Gamla garð en deiliskipulag vegna málsins er til umfjöllunar í háskólaráði. Samskipti hafa verið við Byggingafélag námsmanna vegna afgreiðslu stofnframlaga vegna uppbyggingar hundrað stúdentaíbúða á Kennaraháskólareit og samþykkt deiliskipulags vegna 50 viðbótarstúdentaíbúða í Grafarholti. Samskipti hafa verið við Háskólann í Reykjavík vegna fyrstu skóflustungu að nýjum stúdentagörðum við Nauthólsveg.

Samskipti hafa verið við Félag eldri borgara vegna framkvæmdafélagsins og aðkomu þess að undirbúningi deiliskipulags á Stýrimannaskólareit, en félagið hefur fengið vilyrði fyrir lóðaúthlutun þar. Samskipti hafa verið við Sjómannadagsráð og Hrafnistu vegna undirritunar á samningi um rekstur hjúkrunarrýma og dagdvalar við Sléttuveg en þar rís nú hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðir og leiguíbúðir fyrir eldri borgara. Samskipti hafa verið við Grund vegna vígslu 72 nýrra íbúða eldri borgara í Mörkinni.

Samskipti hafa verið við Búseta vegna verkefnastöðu félagsins í Reynisvatnsás, þar sem verið er að ljúka 18 raðhúsum, framkvæmdum við Smiðjuholt þar sem vígður var búsetukjarni velferðarsviðs, framkvæmdum við Keilugranda og undirbúningi framkvæmda í Árskógum. Í ljósi þessarar ríkulegu verkefnastöðu hefur Búseti sent erindi um afturköllun lóðar félagsins í Úlfarsárdal, sbr. framlagt erindi í borgarráði.

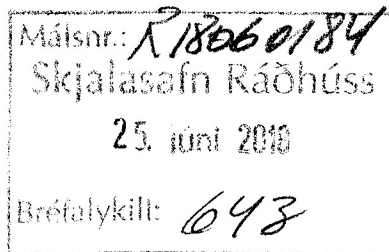
Samskipti hafa verið við Félagsbústaði vegna 6 mánaða uppgjörs félagsins og fjármögnun á frekari uppbyggingu þess. Leiddu þau til tillagna til borgarráðs um frekari stuðning borgarsjóðs við kaup Félagsbústaða á íbúðum til að stuðla að því að þau næstu markmiðum um fjölda íbúða á árinu 2018.

Samskipti hafa verið við forystu Bjargs, byggingarfélags verkalýðshreyfingarinnar, um verkefnastöðu félagsins og næstu lóðaúthlutanir auk yfirferðar á erindi félagsins um byggingarréttargjöld. Haldnir hafa verið tveir fundir. Erindi Bjargs er meðfylgjandi.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Erindi frá Bjargi íbúðafélagi hses. varðandi endurákvörðun byggingarréttargjalds, dags. 22. júní 2018



Reykjavíkurborg
b.t. Borgarráð

Reykjavík, 22. júní 2018

Varðar: Endurákvörðun byggingarréttargjalds

Bjarg íbúðafélag óskar eftir endurákvörðun byggingarréttargjalds vegna verkefna félagsins og að endurákvörðun gildi einnig fyrir áður úthlutað verkefni.

Markmið Bjargs að veita leigutökum sem eru undir tekju og eignamörkum sem eru skilgreind í lögum um almennar íbúðir aðgengi að öruggu húsnæði þar sem greiðslubyrðin leigu verði að jafnaði ekki hærri en sem nemur 25% af heildartekjum.

Það er mikil áskorun að ná þessu markmiði í Reykjavík fyrir þá lægst launuðu. Þar vegur hátt byggingarréttargjald þungt. Þá hefur byggingakostnaður reynst hærri en gert var ráð fyrir en stífir skipulagsskilmálar styðja ekki við að ná fram þeirri hagkvæmni í hönnun sem stefnt var að.

Reykjavíkurborg lagði upp með að Bjarg greiddi jafnaðarverð 45.000 á fermetra fyrir byggingarétt. Það var mat SEA að markaðsvirði lóða á nýjum svæðum væri 45.000 kr. á fermetra. Þá hafði nýlega verið seldur lóðaréttur í Hraunbæ fyrir um 100.000 kr. á fermetra og var gert ráð fyrir að byggingaréttur á þéttingareitum myndi liggja nálægt þeirri upphæð. Meðalverð byggingarréttar var því talin vera 72.500. Verð til Bjargs var því 62% af áætluðu meðalverði byggingarréttar í Reykjavík.

Nýlega var seldur lóðaréttur í Úlfarsárdal á 35.000kr. á fermetra og 50.000 kr. á fermetra Kirkjusandi (óstaðfest). Samkvæmt þessum sölum er Bjarg að greiða yfir markaðsverði fyrir lóðir í Úlfarsárdal og yfir meðalverði sem er nú 42.500 kr. á fermetra.

Miðað við upphaflegar forsendu um að sala byggingarréttar til Bjargs væri 62% að meðalverði ætti byggingaréttur til félagsins nú að hámarki að vera verðlagður á 26.350.

Samkvæmt áætlunum Bjargs hækkar byggingarréttargjald 45.000 á fermetra, leigu meðalíbúðar um ca. 20.000 á mánuði.

Fyrir leigutaka með 300.000 þúsund á mánuði þýðir það að tæp 7% af heildarlaunum fara í greiðslu byggingarréttargjalds. Ljóst að lækkun byggingarréttargjalds getur skipt sköpum um að markmið laga um almennar íbúðir um að húsnæðiskostnaður fari að jafnaði ekki yfir 25% á heildartekjum náist.

Ljóst er að því lægra sem byggingarréttargjaldið er því betur munu markmið laga um almennar íbúðir nást og minni líkur á að leigutakar lendi milli kerfa þ.e. séu of tekjuháir fyrir íbúðir félagsbústaða en of tekjulágir til að eiga rétt á íbúðum í almenna íbúða kerfinu. Bestum árangri væri náð með því að fella gjaldið alveg niður.

Virðingarfyllt,
Björn Traustason
framkvæmdastjóri

Bjarg íbúðafélag hses - Kletthálsi 1 - 110 Reykjavík