



Reykjavík, 3. júní 2025

FAS25010056

Borgarráð

Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Grunnstoða ehf. kt. 701211-1030 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna kaupáætlunar 2025.

Lagt er til að borgarráð samþykki tillögu matsnefndar um stofnframlag frá Reykjavíkurborg til Grunnstoða ehf. vegna kaupa 148 leiguíbúða; nýbygging Nauthólsvegi 87, reitur C, áætlað stofnvirði 5.704.558.300 kr. og 12% stofnframlag 684.546.996 kr.

Ofangreind tillaga var samþykkt af matsnefnd vegna veitingu stofnframlaga 30. maí 2025.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:

Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Grunnstoða ehf. kt. 701211-1030 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna kaupáætlunar 2025.



Reykjavík



Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Grunnstoðar ehf. kt. 701211-1030 um stofnframlag frá Reykjavíkurborg.

Þann 27. febrúar 2025 barst Reykjavíkurborg umsókn **Grunnstoðar ehf.** 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:

148 leiguíbúða; Nýbygging Nauthólsvegi 87, reitur C, áætlað stofnvirði samkvæmt umsókn er kr. 5.518.709.600 og 12% stofnframlag kr. 662.245.152.

Í umsókn Grunnstoðar er gert ráð fyrir að verð byggingaréttar sé 338.500.000 kr. sem er of lágt miðað við gildandi skilmála Reykjavíkurborgar. Verð byggingaréttar samkvæmt gildandi skilmálum er 524.348.700 kr. og gatnagerðargjöld eru 160.000.000 kr. í umsókn.

Leiðrétt stofnvirði verður 5.704.558.300 kr. og leiðrétt 12% stofnframlag verður 684.546.996 kr.

Sambærileg umsókn var samþykkt í borgarráði 28. maí 2020 þá hljóðaði umsókn um 166 íbúðir að stofnvirði 4.089.632.094 kr. og stofnframlag Reykjavíkurborgar 490.755.851 kr. Sótt er um að nýju vegna þess að verkefnið fór ekki af stað á sínum tíma. Jafnframt fellur eldri umsókn niður ásamt loforði um stofnframlag.

Um er að ræða hluta af háskólagörðum Háskólans í Reykjavík sem eru að rísa á lóðum við rætur Öskjuhlíðar. Íbúðir eru ætlaðar námsfólki í nágrenni við HR.

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.

Niðurstaða matsnefndar varðandi verkefni í umsókn Grunnstoðar ehf. er eftirfarandi:

- ✓ Umsækjandi uppfyllir ákvæði 3. gr. rrs um skilyrði til umsækjanda.

¹ Þann 3. mars 2025 skipaði borgarstjórinn 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.



- ✓ Umsóknin samræmist ákvæðum laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerð nr. 183/2020 með síðari breytingum og reglum Reykjavíkurborgar um stofnframlög.
- ✓ Áætlað nýtt heildarstofnvirði verkefnisins nemur kr. 5.704.558.300 og 12% stofnframlag að upphæð kr. 684.546.996. 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 kr. 684.546.996. Verði umsóknin samþykkt þá verður stofnframlag veitt í formi byggingaréttar og greiðslu gatnagerðargjalda, sbr. heimild 1. mgr. 14. gr. laga um almennar íbúðir.
- ✓ 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 húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn um stofnframlag að upphæð kr. 684.546.996 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.

Settur er fyrirvari um afgreiðslu stofnframlags að umsókn taki þeim breytingum sem fjallað er um hér að framan, þ.e. að verð byggingaréttar hækki úr 338.500.000 kr. í 524.348.700 kr.

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.



Reykjavíkurborg

Halldóra Káradóttir

Óli Jón Hertervig

Oddrún Helga Oddsdóttir

*Karl Einarsson
starfsmaður matsnefndar*