



Borgarráð

Reykjavík, 27. apríl 2026
FAS26030018

Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Reir ehf. kt. 510517-0830 fyrir hönd óstofnaðrar húsnæðissjálfsagnarstofnunar (hses.) um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna byggingar 120 íbúða á lóðum M og N á Stórhöfða.

Lagt er til að borgarráð samþykki tillögu matsnefndar um stofnframlag frá Reykjavíkurborg til Reir ehf. fyrir hönd óstofnaðrar húsnæðissjálfsagnarstofnunar (hses.) vegna:

Byggingar 120 íbúða á lóðum M og N á Stórhöfða. Stofnvirði verkefnisins er 8.200.000.000 kr. og 12% stofnframlag Reykjavíkurborgar er 984.000.000 kr.

Ofangreind tillaga var samþykkt af matsnefnd vegna veitingu stofnframlaga 27. apríl 2026.

Heiða Björg Hilmisdóttir
borgarstjóri

Hjálagt:
Tillaga matsnefndar vegna umsóknar Reir ehf.



27. apríl 2026
FAS26030018

Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Reir ehf. kt. 510517-0830 fyrir hönd óstofnaðrar húsnæðissjálfséignarstofnunar (hses.) um stofnframlag frá Reykjavíkurborg vegna byggingar 120 íbúða á lóðum M og N á Stórhöfða.

Þann 5. febrúar 2025 barst Reykjavíkurborg umsókn Reir 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:

Byggingar 184 íbúða á lóðum M og N á Stórhöfða. Stofnvirði verkefnisins er 12.608.868.541 kr. og 12% stofnframlag Reykjavíkurborgar er 1.513.064.225 kr.

Fyrirhugað er að reisa um 184 íbúða byggð í 7-10 stakstæðum húsum á Ártúnshöfða í Reykjavík, á skilgreindum þróunar- og þéttingarreit í samræmi við Aðalskipulag Reykjavíkur og húsnæðisstefnu borgarinnar.

Tillaga matsnefndar er að samþykkja stofnframlag vegna 120 íbúða af þessum 184 íbúðum. Endanlegt stofnvirði þeirra og stofnframlag liggur ekki fyrir fyrr en við yfirferð HMS á umsókn. Stofnvirði verkefnisins mv. breyttar forsendur er áætlað um 8,2 milljarðar og stofnframlag Reykjavíkurborgar um 984 m.kr.

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 Reir verk ehf. fyrir hönd óstofnaðrar húsnæðissjálfséignarstofnunar (hses.) er eftirfarandi:

- Umsækjandi mun uppfylla ákvæði 3. gr. rrs um skilyrði til umsækjanda með því að stofna húsnæðissjálfséignarstofnun sem hlýtur staðfestingu ráðherra.
- 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 eftir breytingu 8.200.000.000 kr. og 12% stofnframlag að upphæð 984.000.000 kr. Stofnframlag rúmast innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar hvað varðar efnahag og sjóðstreymi.

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.



Verði umsóknin samþykkt er áætlað að stofnframlagið falli til á árunum 2027-2028.

- 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.
- Settur er fyrirvari um veitingu stofnframlags að greiðsla stofnframlags fer ekki fram fyrr en búið er að stofna húsnæðissjálfsseignarstofnun með þeim reglum og kvöðum sem um þær gilda.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn um stofnframlag að upphæð 984.000.000 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.

Verði breytingar á umsókn við yfirferð Húsnæðis- og mannvirkjastofnun á stofnvirði framangreindra verkefna við úthlutun, t.d vegna kröfu um stærð og hagkvæmni, þá mun stofnframlag Reykjavíkurborgar endurreiknast 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 Hertervíg

*Karl Einarsson,
starfsmaður matsnefndar*