



Tillögur um veitingu stofnframlaga Reykjavíkurborgar

Kynning matsnefndar á tillögum um veitingu stofnframlaga
29. júní 2017

Málsnr.: R1706 0105
Skjalasafn Ráðhúss
28. júní 2017
Brefalykill: 2131

MATSNEFND

Borgarstjóri skipaði hinn 13. janúar 2017 matsnefnd til að fara yfir umsóknir um stofnframlög og gera tillögur til borgarstjóra um afgreiðslu þeirra á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglna Reykjavíkurborgar um veitingu stofnframlaga.

Birgir Björn Sigurjónsson, fjármálaskrifstofu, formaður,

Berglind Magnúsdóttir, velferðarsviði

Guðlaug S. Sigurðardóttir, skrifstofu eigna- og atvinnuþróunar

Harri Ormarsson, umhverfis- og skipulagssviði

Starfsmaður: Grétar Þór Jóhannson, fjármálaskrifstofu

Ráðgjafi:

Ívar Örn Ívarsson, lögfræðingur fjármálaskrifstofu.



UMSÆKJENDUR

UMSÆKJANDI	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Stofnframlag
Bjarg Íbúðafélag hses.			
Nauthólsvegur	52	1.546.401.670	185.568.200
Vogabyggð	60	1.654.709.494	198.565.139
Stakkahlíð hses.			
Stakkahlíð	100	2.322.343.886	278.681.266
Nauthólsvegur 87 hses.			
Nauthólsvegur 87	144	2.898.447.230	347.813.668
SAMTALS	356	8.421.902.280	1.010.628.274

*Arnrún hses. óskaði eftir að umsókn félagsins yrði lögð til hliðar við núverandi úthlutun.

SKILYRÐI UM UMSÆKJENDUR (3. gr.)

3. gr.

Skilyrði til umsækjenda

Eingöngu er heimilt að veita stofnframlög til eftirtalinnna aðila:

- Húsnæðissjálfsfseignarstofnana og lögðila sem eru alfarnd í eigu Reykavíkurborgar.
- Lögðila sem starfandi voru fyrir guldstöku laga um almennar íbúðir og uppfylltu skilyrði til að fá lán frá Íbúðalánasjóði skv. þálgildandi 37. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.
- Annarra lögðila sem ráðbetta hefur heimilad að verði veitt stofnframlag enda séu þeir ekki rekjur í hagnaðarskyni og það samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir.

Uppfylli umsækjandi ekki framangreind skilyrði skal umtöku hafnað.

Umsækjandi

Bjarg íbúðarfélag

hse

Nauthólsvegur

Stakkahlíð hse

87 hse

Húsnæðissjálfsfseignastofnun

Já

Já

Já

Réttur skv. lögum um húsnæðismál

Réttur skv. leyfi ráðherra



HEILDARYFIRFERÐ

Mat á umsóknum - nokkur atriði

Bjarg íbúðarfélag
hses.

Nauthólsvegur 87
Stakkahlíð hses. hses.

Eru áform í samræmi við lög nr. 55/2016, rg 555/2016 og RRS	Já	Já	Já
Rúmast verkefnið innan fjárheimilda A-hluta	Já	Já	Já
Eru áform í samræmi við húsnæðisstefnu RVK og húsnæðisáætlun	Já	Já	Já
Vantar mikilvæg gögn með umsókn	Nei	Nei	Nei
Gögn um áætlað stofnvirði með nákvæmri sundurliðun, sbr. 4. tl. 2. mgr. 5. gr.	Já	Já	Já
Er fjarmögnun tryggð með ásætanlegum hætti	Já	Já	Já
Uppfylla verkefnið kvaðir um hagkvæmni og þarfir íbúa, sbr. 7. tl. 2. mgr. 5. gr. rrs	Já	Já	Já
Er húsnæðið aðeins ætlað leigjendum sem eru undir tekju- og eignamörkum, sbr. 10. gr. laga nr. 55/2016	Já	Já	Já
Gögn um þörf á húsnæði fyrir þann hóp sem það á að þjóna m.t.t. stærðar, gerðar og staðsetningar, sbr. 6. tl. 2. mgr. 5. gr.	Já	Já	Já



NIDURSTAÐA

- Matsnefndin mælir með að fallist verði á eftirfarandi umsóknir /verkefni:

UMSÆKIANDI	Fjöldi íbúða	Áætlað stofnvirði	Stofnframlag
Bjarg íbúðafélag hses.			
Nauthólsvegur	52	1.546.401.670	185.568.200
Vogabyggð	60	1.654.709.494	198.565.139
Stakkahlíð hses.			
Stakkahlíð	100	2.322.343.886	278.681.266
Nauthólsvegur 87 hses.			
Nauthólsvegur 87	144	2.898.447.230	347.813.668
SAMTALS	356	8.421.902.280	1.010.628.274



NIDURSTAÐA

- Matsnefndin mælir með að fallist verði á umsóknir vegna verkefna Bjargs íbúðarfélags hses, Stakkahlíðar hses og Nauthólsveggar 87 hses með áætlað stofnvirði að fjárhæð 8.422 mkr. Verði tillagan samþykkt nema stofnframlög borgarinnar 1.011 mkr.
- Tillagan felur í sér að tæplega 505 mkr komi til útgreiðslu á árinu 2017 og 505 mkr eru færðar á skuld til greiðslu síðar.
- Úthlutun stofnframlaga hefur ekki áhrif á sjóðstreymi A-hluta Reykjavíkurborgar árið 2017.



Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Greinargerð til borgarstjóra með tillögum matsnefndar um veitingu stofnframlaga

Fyrir matsnefnd liggja eftirfarandi umsóknir þriggja aðila til Reykjavíkurborgar um stofnframlög sem allar bárust innan settra tímamarka:

Bjarg íbúðafélag hses:

112 almennar leiguíbúðir byggðar árið 2018; áætlað stofnvirði kr. 3.201.111.164

Stakkahlíð hses:

100 námsmannaleiguíbúðir byggðar árið 2018; áætlað stofnvirði kr. 2.322.343.886

Nauðhólsvegur 87 hses:

144 námsmannaleiguíbúða byggðar árið 2018; áætlað stofnvirði kr. 2.898.447.230

Jafnframt barst umsókn frá Arnrúnu íbúðafélagi hses. en félagið óskaði eftir að umsókn þess yrði lögð til hliðar og ekki tekin til afgreiðslu við núverandi úthlutun. Félagið stefnir á að leggja fram endurbætta umsókn við næstu úthlutun.

Matsnefndin mælir með að fallist verði á eftirtaldar umsóknir:

Bjarg íbúðafélag hses:

112 almennar leiguíbúðir byggðar 2018

Stakkahlíð hses:

100 námsmannaleiguíbúðir byggðar 2018

Nauthólsvegur 87 hses:

144 námsmannaleiguíbúðir byggðar 2018

Áætlað stofnvirði ofangreindra umsókna er samtals að fjárhæð **8.422 mkr** og hefur í för með sér að stofnframlög borgarinnar til umsækjenda að fjárhæða **1.011 mkr**, þar af koma tæplega **505 mkr** komi til útgreiðslu á árinu 2018 og **505 mkr** eru færðar á skuld og koma til greiðslu síðar.

Tillagan rúmast innan gildandi fjárheimilda.



Stofnframlög framangreindra verkefna eru veitt í formi lóðaúthlutana, sbr. heimild 1. mgr. 14. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og hefur úthlutunin ekki áhrif á sjóðstreymi A-hluta Reykjavíkurborgar árið 2017.

Matsnefndin mælir með að samþykki umsókna verði byggt á kröfu um endurgreiðslu stofnframlags í samræmi við 6. gr. reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög dags. 29. sept. 2016.

Við yfirferð umsókna og gagna hefur matsnefnd gætt að stjórnsýslureglum og þá sérstaklega þess að umsækjendur njóti jafnræðis í allri málsmeðferð.

F.h. matsnefndar

Birgir Björn Sigurjónsson, form.



Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Bjargs íbúðafélags hses. um stofnframlag frá Reykjavíkurborg.

Þann 30. maí 2017 barst Reykjavíkurborg umsókn Bjargs íbúðafélags hses. um stofnframlag vegna með vísan til laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar 555/2016 og reglna Reykjavíkurborgar dags. 29. september 2016 um stofnframlög (rrs) vegna:

52 almennar leiguíbúðir byggðar 2018; áætlað stofnvirði kr. 1.546.401.670
60 almennar leiguíbúðir byggðar 2018; áætlað stofnvirði kr. 1.654.709.494

Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög gera ríkar kröfur um gagnaskil, sbr. 5. gr. reglnanna til að tryggja að upplýst ákvörðun sé tekin um veitingu stofnframlaga. Matsnefnd telur að umsækjandi hafi skilað inn að fullnægjandi gögnum til þess að hægt sé að leggja mat á umsóknina og taka ákvörðun um veitingu stofnframlags.

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

Niðurstaða matsnefndar varðandi umsókn Bjargs íbúðafélags hses. er eftirfarandi:

- ✓ Umsækjandi uppfyllir ákvæði 3. gr. reglnanna um skilyrði til umsækjanda.
- ✓ Umsóknin samræmist ákvæðum laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerð nr. 555/2016 og reglum Reykjavíkurborgar um stofnframlög.
- ✓ Áætlað heildarstofnvirði þeirra verkefna sem umsóknin nær til nemur kr. 3.201.111.164 og 12% stofnframlag sem sótt er um frá Reykjavíkurborg nemur kr. 384.133.340. Stofnframlag rúmast innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar hvað varðar efnahag og sjóðstreymi.
- ✓ Matsnefnd telur allar íbúðirnar uppfylla kvaðir um hagkvæmni og þarfir væntanlegra íbúa.
- ✓ Umsóknaraðili hefur með fullnægjandi hætti sýnt fram á að þörf er á leiguhúsnaði af þeirri stærð og gerð sem umsókn nær til og er umsóknin í samræmi við húsnaðisstefnu og húsnaðisáætlun Reykjavíkurborgar.

¹ Þann 6. júní 2017 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. 555/2016 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög.



Reykjavíkurborg

- ✓ Leiguverð sem umsóknaraðili gerir ráð fyrir í viðskiptalíkani sínu samræmist greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps sem skilgreindur er í samræmi við 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
- ✓ Umsækjandi hefur tryggt sér fjármögnun á þeim verkefnum sem umsóknin tekur til.
- ✓ Matnefnd hefur farið yfir framlagða viðskiptaáætlun umsóknaraðila og telur hana trausta og raunhæfa þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga nr. 52/2016 og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.
- ✓ Matsnefnd telur að verkefni umsækjanda samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn Bjargs íbúðafélags hses. um stofnframlag að upphæð kr. 384.133.340 á grundvelli framangreinds mats. Matsnefnd mælir með að samþykki umsóknar verði byggt á kröfu um endurgreiðslu stofnframlags í samræmi við 6. gr. reglnanna.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar er að íbúðalánasjóður samþykki umsókn umsækjanda um sama verkefni innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt, sbr. 9. gr. rrs.

Birgir Björn Sigurjónsson

Berglind Magnúsdóttir

Guðlaug Sigurborg Sigurðardóttir

*Erna Hrönn Geirsdóttir
(staðgengill Harra Ormarssonar)*



Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Stakkahlíðar hses. um stofnframlag frá Reykjavíkurborg.

Þann 30. maí 2017 barst Reykjavíkurborg umsókn Stakkahlíðar hses. um stofnframlag með vísan til laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar 555/2016 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög dags. 29. september 2016 (rrs) vegna:

100 námsmannaleiguíbúða byggðar árið 2018; áætlað stofnvirði kr. 2.322.343.886

Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlög gera ríkar kröfur um gagnaskil, sbr. 5. gr. reglnanna til að tryggja að upplýst ákvörðun sé tekin um veitingu stofnframlaga. Matsnefnd telur að umsækjandi hafi skilað inn að fullnægjandi gögnum til þess að hægt sé að leggja mat á umsóknina og taka ákvörðun um veitingu stofnframlags.

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

Niðurstaða matsnefndar varðandi umsókn Stakkahlíðar er eftirfarandi:

- ✓ Óstofnuð húsnæðissjálfsseignsstofnun, Stakkahlíð hses., mun uppfylla 3. gr. rrs um skilyrði til umsækjanda.
- ✓ Umsóknin samræmist ákvæðum laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerð nr. 555/2016 og reglum Reykjavíkurborgar um stofnframlög.
- ✓ Áætlað heildarstofnvirði þess verkefnis sem umsóknin nær til nemur kr. 2.322.343.886. Sótt er um 12% stofnframlag sem sótt er um frá Reykjavíkurborg nemur kr. 278.681.266. Stofnframlag rúmast innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar hvað varðar efnahag og sjóðstreymi.
- ✓ Matsnefnd telur allar 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.

¹ Þann 6. júní 2017 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. 555/2016 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög.



Reykjavíkurborg

- ✓ Leiguverð sem umsóknaraðili gerir ráð fyrir í viðskiptalíkani sínu samræmist greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps sem skilgreindur er í samræmi við 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
- ✓ Umsækjandi hefur tryggt sér fjármögnun á þeim verkefnum sem umsóknin tekur til.
- ✓ Matsnefnd hefur farið yfir framlagða viðskiptaáætlun umsóknaraðila og telur hana trausta og raunhæfa þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga nr. 52/2016 og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.
- ✓ Matsnefnd telur að verkefni umsækjanda samræmist tilgangi og markmiðum laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og reglna Reykjavíkurborgar um veitingu stofnframlaga sem samþykktar voru í borgarráði dags 29. september 2016.

Matsnefnd telur að umsóknina verði að afgreiða með fyrirvara um stofnun Stakkahlíðar hses. Staðfesting um stofnun félagsins skal berast eigi síðar en 3 mánuðum eftir samþykki umsóknar hjá Reykjavíkurborg.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn Stakkahlíðar hses., óstofnaðrar húsnæðissjálfsfignastofnunar, um stofnframlag að upphæð kr. 278.681.266 á grundvelli framangreinds mats og með framangreindum fyrirvara. Matsnefnd mælir með að samþykki umsóknar verði byggt á kröfu um endurgreiðslu stofnframlags í samræmi við 6. gr. rrs.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar er að íbúðalánasjóður samþykki umsókn umsækjanda um sama verkefni innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt, sbr. 9. gr. rrs.

Birgir Björn Sigurjónsson

Berglind Magnúsdóttir

Guðlaug Sigurborg Sigurðardóttir

*Erna Hrönn Geirsdóttir
(staðgengill Harra Ormarssonar)*

Borgarstjórinn í Reykjavík
Tjarnargata 11
101 Reykjavík

Erindi: Tillaga matsnefndar¹ vegna umsóknar Nauthólsvegs 87 hses. um stofnframlag frá Reykjavíkurborg.

Þann 30. maí 2017 barst Reykjavíkurborg umsókn Grunnstoðar ehf. f.h. óstofnaðs húsnæðissjálfsseignarstofnunar, um stofnframlag með vísan til laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerðar 555/2016 dags. 29. september 2016 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög (rrs) vegna:

144 námsmannaleiguíbúða byggðar 2018; áætlað stofnvirði kr. 2.898.447.230

Reglur Reykjavíkurborgar um stofnframlag gera ríkar kröfur um gagnaskil, sbr. 5. gr. reglnanna til að tryggja að upplýst ákvörðun sé tekin um veitingu stofnframlaga. Matsnefnd telur að umsækjandi hafi skilað inn að fullnægjandi gögnum til þess að hægt sé að leggja mat á umsóknina og taka ákvörðun um veitingu stofnframlags

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

Niðurstaða matsnefndar varðandi umsókn Nauthólsvegs 87 hses. er eftirfarandi:

- ✓ Óstofnuð húsnæðissjálfsseignsstofnun, Nauthólsvegur 87 hses., mun uppfylla 3. gr. rrs um skilyrði til umsækjanda.
- ✓ Umsóknin samræmist ákvæðum laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir, reglugerð nr. 555/2016 og reglum Reykjavíkurborgar um stofnframlög.
- ✓ Áætlað heildarstofnvirði þess verkefnis sem umsóknin nær til nemur kr. 2.898.447.230 og 12% stofnframlag sem sótt er um frá Reykjavíkurborg nemur kr. 347.813.668. Stofnframlag rúmast innan fjárheimilda skv. fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar hvað varðar efnahag og sjóðstreymi.
- ✓ Matsnefnd telur allar 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.

¹ Þann 6. júní 2017 skipaði borgarstjórinn í Reykjavík matsnefnd vegna veitingu stofnframlaga í samræmi við reglur Reykjavíkurborgar um veitingu stofnframlaga sem samþykktar voru í borgarráði dags. 10. nóvember 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. 555/2016 og reglna Reykjavíkurborgar um stofnframlög.



- ✓ Leiguverð sem umsóknaraðili gerir ráð fyrir í viðskiptalíkani sínu samræmist greiðslugetu væntanlegs leigjendahóps sem skilgreindur er í samræmi við 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir.
- ✓ Umsækjandi hefur tryggt sér fjármögnun á þeim verkefnum sem umsóknin tekur til.
- ✓ Matnefnd hefur farið yfir framlagða viðskiptaáætlun umsóknaraðila og telur hana trausta og raunhæfa þannig að verkefnið nái tilgangi og markmiði laga nr. 52/2016 og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.
- ✓ Matsnefnd telur að verkefni umsækjanda samræmist að öðru leyti tilgangi og markmiðum laga og húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar.

Matsnefnd telur að umsóknina verði að afgreiða með fyrirvara um stofnun Nauthólsvegar 87 hses. Staðfesting um stofnun félagsins skal berast eigi síðar en 3 mánuðum eftir samþykki umsóknar hjá Reykjavíkurborg.

Matsnefnd mælir með að borgarráð samþykki umsókn Nauthólsvegs 87 hses., óstofnaðrar húsnæðissjálfsagnarstofnunnar, um stofnframlag vegna uppbyggingar námsmannaíbúða að upphæð kr. 347.813.668 á grundvelli framangreinds mats. Matsnefnd mælir með að samþykki umsóknar verði byggt á kröfu um endurgreiðslu stofnframlags í samræmi við 6. gr. reglnanna.

Forsenda fyrir veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar er að íbúðalánasjóður samþykki umsókn umsækjanda um sama verkefni innan þriggja mánaða frá samþykki borgarráðs. Ákvörðun um veitingu stofnframlags Reykjavíkurborgar fellur niður án tilkynningar ef þetta skilyrði er ekki uppfyllt, sbr. 9. gr. rrs.

Birgir Björn Sigurjónsson

Berglind Magnúsdóttir

Guðlaug Sigurborg Sigurðardóttir

*Erna Hrönn Geirsdóttir
(staðgengill Harra Ormarssonar)*