

Borgarráð

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Lagt er til að Reykjavíkurborg auglýsi sjö svæði og lóðir til uppbyggingar fyrir hagkvæmt húsnæði sem meðal annars verði ætlað ungu fólki og fyrstu kaupendum. Um er að ræða lóðir eða svæði í Úlfarsárdal, Gufunesi, Bryggjuhverfi, Elliðarvogi/Ártúnshöfða, á Veðurstofureit, við Stýrimannaskólann og í Skerjafirði. Lagt er til að sett verði á laggirnar matsnefnd sem hafi það hlutverk að leggja mat á umsóknir eins og nánar er fjallað um í greinargerð.

Greinargerð:

Tillagan felur í sér að Reykjavíkurborg bjóði út sjö lóðir sem ætlaðar eru undir hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur/leigjendur húsnæðis. Um er að ræða eftirtaldar lóðir eða svæði; Úlfarsárdalur, Gufunes, Bryggjuhverfi, Elliðavogur/Ártúnshöfði, Stýrimannaskóli, Veðurstofureitur og Skerjafjörður. Lóðirnar/svæðin eru mislangt á veg komin hvað varðar skipulag. Í þeim gögnum sem fylgja munu með auglýsingunni verða nánari upplýsingar um hverja lóð/svæði fyrir sig, stöðu skipulags, tímalínu þess og nákvæma staðsetningu. Í þeim tilvikum þar sem að lóðir eru ekki tilbúnar eru gerðir fyrirvarar um að svæðið geti breyst með tilkomu samþykks deiliskipulags. Í þeim tilvikum þar sem að deiliskipulag er ekki þegar samþykkt er gert ráð fyrir samstarfi við þann aðila sem valinn verður um endanlega gerð deiliskipulagstillögu. Heimilt er að bjóða í fleiri en eina lóð/svæði.

Í innsendum gögnum þurfa bjóðendur að skila eftirfarandi upplýsingum:

Upplýsingum um hvaða lóð/svæði eða lóðir/svæði viðkomandi býður í. Ef boðið er í fleiri en eina lóð skal bjóðandi merkja lóðir í forgangröð þannig að sú lóð sem að viðkomandi vill helst eða telur að henti sinni hugmynd best er merkt númer 1 o.s.frv.

Hvort bjóðendur hyggist vera með leiguíbúðir eða söluíbúðir á viðkomandi lóðum.

Skila skal inn hugmyndum að því hvernig bjóðendur hyggjast úthluta fyrstu íbúðum til leigjenda/kaupenda, en gera má ráð fyrir að margir bjóðendur verði um hverja íbúð. Jafnframt skal skila inn hugmyndum hvernig koma má í veg fyrir eftirmarkað með lóðirnar. Ef um er að ræða leiguíbúðir skulu bjóðendur skila inn hugmyndum með hvaða hætti leiga skuli breytast í takt við verðlag. Í úthlutunarskilmálum fyrir lóðirnar mun Reykjavíkurborg síðan ganga frá endanlegum skilmálum hvað þetta varðar. Frekari upplýsingar og útskýringar verður að finna í ítargögnum þegar lóðirnar verða auglýstar.

Lagt er til að matsnefnd skipuð þremur fulltrúum Reykjavíkurborgar og einum utanaðkomandi aðila verði sett á laggirnar til að fara yfir umsóknir og leggja mat á umsækjendur. Útbúið verður sérstakt matsblað í þeim tilgangi þar sem horft verði til þátttöku í hugmyndaleit og samstarfs og samvinnu við aðra aðila sem skiluðu inn hugmyndum, þekkingar og reynslu umsækjenda, hönnunar og arkitektúrs, hugmynda að leikreglum varðandi úthlutanir og eftirmarkað, fjármála og fjárfestingargetu, framkvæmdahraða, sjálfbærni og kolefnisspors og líftíma bygginga.

Reykjavíkurborg hefur þegar auglýst eftir hugmyndum til þess að auka framboð af hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og skiluðu 68 aðilar inn fjölbreyttum hugmyndum. Því má búast við góðri þátttöku þegar lóðirnar verða formlega auglýstar. Reykjavíkurborg er með þessu útboði að sækjast eftir lausnum um hagkvæmt húsnæði en einnig er verið að leitast við að auka fjölbreytni í útfærslum íbúða og nýsköpun sem er til þess fallin að draga úr húsnæðiskostnaði fólks. Endanlegt val á bjóðendum mun þess vegna gerast með tvennum hætti. Ef hugmynd og útfærsla sem boðin er þykir skara fram úr, er einstök á einhvern hátt eða fær langflest stig verður samið við viðkomandi bjóðanda um þá lóð. Ef hins vegar fleiri en ein hugmynd berst sem eru svipaðar eða skora álíka hátt í stigagjöf mun endanleg ákvörðun um val á bjóðanda ráðast á grundvelli verðs sem boðið er. Í þeim tilvikum gildir verð 80% en stigagjöf matsblaðs 20%.

Hvað varðar almenn kjör við úthlutun lóða er lagt til að miða við sömu aðferð/sömu verð og til félaga sem njóta stofnframlaga. Samhliða verði tryggt í úthlutunarskilmálum að val á fyrstu kaupendum og eftir atvikum leigjendum verði með gagnsæjum hætti og á jafnræðisgrundvelli. Sömuleiðis verði tryggt að ekki myndist eftirmarkaður með íbúðir hvort heldur sem um er að ræða söluíbúðir eða leiguíbúðir heldur verði umræddar íbúðir varanlega á hagstæðum kjörum fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur eða aðra hópa sem búa yfir litlu eiginfé til kaupa á fasteign. Verður það fyrirkomulag tryggt með ákvæðum í úthlutunarreglum fyrir lóðirnar og þinglýstum kvöðum.

Dagur B. Eggertsson