



Borgarráð

Móavegur 2-4, lóðarvilyrði.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að veita Almenna íbúðafélaginu hses (sjálfseignastofnun) kt. 490916-0670, Guðrúnartúni 1, 105 Reykjavík, vilyrði fyrir byggingarrétt um 70 íbúðum að Móaveg 2-4. Lóðarvilyrði þetta er bundið tveimur skilyrðum: að deiliskipulag fáiast samþykkt og að Reykjavíkurborg og Íbúðalánasjóður samþykki að veita félaginu stofnframlag á grundvelli laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerðar 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfseignarstofnanir og almennar íbúðir, auk reglna Íbúðalánasjóðs og Reykjavíkurborgar um stofnframlög.

Greinargerð: Auglýst en ósamþykkt deiliskipulag fyrir Móaveg 2-4 og Spöngina 3-5 gerir ráð fyrir byggingu 120 íbúða. Lóðarvilyrði þetta gerir ráð fyrir að Almenna íbúðafélagið fái byggingarrétt fyrir 70 íbúðir. Gert er ráð fyrir að Félagsbústaðir og almenn leigufélög skipti með sér 50 íbúðum þannig að Félagsbústaðir fái um 25 íbúðir og leigufélag án tekjuviðmiða fái um 25 íbúðir. Með lögum 52/2016 um almennar íbúðir var ákveðið að sveitarfélög og ríki gætu komið að fjármögnun íbúða á leigumarkaði með framlögum til sjálfseignastofnanna eða lögaðila sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 52/2016 um almennar íbúðir. Almenna íbúðafélagið er slík sjálfseignarstofnun. Lóðarvilyrði þetta byggir á viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Alþýðusambands Íslands dags. 12. mars 2016. Í henni kemur fram að Reykjavíkurborg geri það að skilyrði fyrir veitingu stofnframlags vegna kaupa eða bygginga á leiguíbúðum að Félagsbústaðir Reykjavíkurborgar eigi kauprétt að 10-20% íbúða sem stofnframlag nær til skv. sérstöku samkomulagi sem gert er um hvert verkefni.

Við veitingu stofnframlags er framlag ríkisins 18% en framlag sveitarfélaga er 12% af heildar kaupverði eða byggingakostnaði íbúða. Íbúðalánasjóður annast samþykki fyrir veitingu stofnframlags f.h. ríkisins. Ríkið gerir það að skilyrði fyrir veitingu stofnframlags að Reykjavíkurborg hafi veitt samþykki sitt fyrir veitingu stofnframlags, sbr. 7. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir.

Heimilt er að setja það skilyrði að stofnframlag verði endurgreitt þegar lán sem tekin eru í upphafi vegna framkvæmda eða kaupa á húsnæði hafa verið greidd upp, sbr. 8. mgr. 11. gr. laga um almennar íbúðir. Gert er ráð fyrir að kvöðum um stofnframlag Reykjavíkurborgar verði þinglýst á leiguíbúðirnar þegar stofnframlag hefur verið samþykkt.

Óli Jón Hertervig

Hjálagt:

Umsókn um lóðir fyrir leiguíbúðir Almenna íbúðafélagsins hses, dags. 12. september 2016.

Reykjavíkurborg

Efni: Umsókn um lóðir fyrir leiguíbúðir Almenna íbúðafélagsins hses

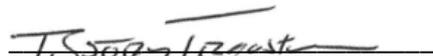
Almenna íbúðafélagið hses kt. 490916-0670 er húsnæðissjálfsfseignastofnun, rekin án hagnaðarmarkmiða og starfar á grundvelli laga um almennar íbúðir. Félagið sem var stofnað af Alþýðusambandi Íslands og BRSB er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að ódýru, öruggu og vönduðu íbúðarhúsnæði.

Í vor undirrituðu aðilar viljayfirlýsingu um samstarf um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík og mun verkefnið byggja á því samkomulagi.

Almenna íbúðafélagið óskar hér með eftir úthlutun lóða fyrir 72 íbúðir við Móaveg 2-4 og Spöngina 3 Reykjavík.

Þá óskar Almenna íbúðafélagið hses eftir stofnfjárstyrk á grundvelli laga nr 52-2016 um almennar íbúðir vegna ofangreindra lóða.

f.h. Almenna íbúðafélagsins hses


Björn Traustason Framkvæmdastjóri

Fylgiskjöl

- Upplýsingar um umsóknaraðila og verkefnið
- Rekstraráætlun

**Bygging almennra leiguíbúða
Spönginni – eining G
Móavegur 2-4 og Spöngin 3-5
Reykjavík**



Almenna íbúðafélagið hses
Guðrúnartúni 1
105 Reykjavík
Kt. 490916-0670

1. Inngangur

Almenna íbúðafélagið er húsnæðissjálfs eignastofnun rekið án hagnaðarmarkmiða, stofnað af Alþýðusamband Íslands og BSRB. Félaginu er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að ódýru, öruggu og vönduðu íbúðarhúsnæði með því að byggja, kaupa, leigja, stjórna, viðhalda og endurbyggja leiguíbúðir á grundvelli laga nr. 52-2016 um almennar íbúðir.

Alþýðusamband Íslands og BSRB leggja fram stofnfé til þessa almenna íbúðafélags. Þá munu aðildarfélög veita íbúðafélaginu víkjandi lán til að tryggja félaginu rekstrarfjármögnun fyrstu árin, eða þar til reksturinn er orðinn að því umfangi að hann verði sjálfbær.

Í mars 2016 gerðu Reykjavíkurborg og ASÍ viljayfirlýsingu og er þessi umsókn á grunni þeirrar yfirlýsingar.

Reykjavíkurborg stefnir að því að úthlutað verði lóðum fyrir uppbyggingu 1.000 almennra íbúða (leiguíbúða) á grundvelli laga frá Alþingi sem jafnframt felir í sér stofnframlag Reykjavíkurborgar til uppbyggingarinnar, í samræmi við ákvæði laganna,

- árið 2016 verði úthlutað lóðum fyrir 150 íbúðir
- árið 2017 verði úthlutað lóðum fyrir 250 íbúðir
- árið 2018 verði úthlutað lóðum fyrir 300 íbúðir
- árið 2019 verði úthlutað lóðum fyrir 300 íbúðir.

Hluti þessara íbúða verður í Nýju Reykjavíkurhúsunum.

Við uppbygginguna skal horfa til leiðarljósa Nýju Reykjavíkurhúsanna, sem nánar verði útfærð í samvinnu aðila og leiðarljóss um félagslega blöndun, yfirbragð, íbúalýðræði og hönnun. Jafnframt skal huga að frekari félagslegri blöndum, s.s. með sölu ákveðins fjölda íbúða úr hverju verkefni á almennum markaði.

Félagsbústaðir Reykjavíkurborgar skulu að jafnaði eignast eða fá til úthlutunar 10-20% íbúða í viðkomandi uppbyggingarverkefnum skv. sérstöku samkomulagi sem aðilar munu gera um hvert verkefni og mun Reykjavíkurborg tryggja næga úthlutun lóða til að mæta þessu fjölda íbúða.

Um félagið

Almenna íbúðafélagið hses
Guðrúnartúni 1
105 Reykjavík
Kt. 490916-0670

Framkvæmdastjóri: Björn Traustason

Stjórn:

Gylfi Arnbjörnsson	formaður
Árni Stefán Jónsson	varaformaður
Elín Björn Jónsdóttir	meðstjórnandi
Hjördís Þóra Sigurþórsdóttir	meðstjórnandi
Ólafía B. Rafnsdóttir	meðstjórnandi
Sigurður Bessason	meðstjórnandi
Þorbjörn Guðmundsson	meðstjórnandi
Garðar Hilmarsson	varamaður
Bjarni Þór Sigurðsson	varamaður

2. Verkefnið.

Samkvæmt nýju skipulagi í Spönginni er gert ráð fyrir 120 íbúðum í 1-4 hæða byggingum sem raðast kringum miðlægan garð.

Íbúðir Almenna íbúðafélagsins verða svokölluð Leiguheimili og byggja á nýjum húsnæðislögum um almennar íbúðir og verða leigðar út til fólks með lágar- og meðaltekjur.

Lögð verður áhersla á hagkvæmni í byggingu, rekstri, endingu og góða nýtingu á rýmum, án þess að það verði á kostnað gæða.

Íbúðir á skipulagssvæðinu eru fyrir fjölbreyttan hóp íbúa og eru misstórar.

- Hlutfall 1-2 herbergja fari ekki yfir 50%
- Hlutfall einnar íbúðargerðar fari ekki yfir 30%

Gert ráð fyrir að íbúðir og skiptist þannig:

	Almenna íbúðafélagið 60%	Félagsbústaðir 20%	Leigufélag án tekjuviðmiða 20%	Samtals	hlutfall	hlutfall 1-2 herbergja
Fjöldi íbúða	72	24	24	120		
1ja herbergja íbúðir ca. 30 m ²		6		6	5%	41%
2ja herbergja íbúðir ca. 45 m ²	16	12	15	43	36%	
3ja herbergja íbúðir, ca. 70m ²	24	4	5	33	28%	
4ja herbergja íbúðir, ca. 85m ²	22	2	4	28	23%	
5ja herbergja íbúðir, ca. 100m ²	10			10	8%	
	72	24	24	120	100%	

Stefnt er að því að framkvæmdir muni hefjast vor 2017.

3. Lykiltölur

Fjöldi íbúða	72
Heildarkostnaður	1825 millj.
Heildar stærð	5270 fm
Kostnaður pr. fm.	346 þús.
Stofnframlag ríkisins 18%	328 millj.
Stofnframlag sveitafélags 12%	219 millj.
Meðalleiga	2227 kr/fm
Endurgreiðslutími stofnframlaga (eftir 50 ár)	11 ár

4. Leigutakar

Á íslenskum vinnumarkaði eru um 190.000 starfsmenn. Félagsmenn í ASÍ og BRSB eru 128.000 eða tæp 70% af starfandi einstaklingum á Íslandi.

Félagsleg blöndun í íbúðunum verður umtalsverð en félagsmenn í ASÍ og BRSB eru starfandi á flestum sviðum samfélagsins, á almennum vinnumarkaði, hjá ríki og sveitarfélögum.

ASÍ

Alþýðusamband Íslands eru langfjölmennustu samtök launafólks hér á landi. Félagsmenn í aðildarfélögum koma úr öllum greinum atvinnulífsins og af öllum sviðum vinnumarkaðarins. Þeir starfa í verslun og þjónustu af öllu tagi, framleiðsluiðnaði, hótél- og 3 veitingagreinum, bygginga- og mannvirkjagerð, sjávarútvegi og fiskvinnslu, hugbúnaðar- og fjarskiptaiðnaði, flutningum og í félags- og heilbrigðisþjónustu af ýmsu tagi. Stærstur hluti félagsmanna aðildarfélaga ASÍ starfa á almenna vinnumarkaðinum en féлага í ASÍ er einnig að finna meðal starfsmanna ríkis,

Félagsmenn í ASÍ eru tæplega 106.000 í 5 landssamböndum og 50 aðildarfélögum um land allt.

BSRB

BSRB eru stærstu samtök opinberra starfsmanna á Íslandi. Öll stéttarfélög starfsmanna í almannaðjónustu hjá ríki, sveitarfélögum og á almennum vinnumarkaði geta orðið aðilar að BSRB. Aðildarfélög BSRB 25 talsins og er fjöldi félagsmanna tæplega 22.000. Um tveir þriðju félagsmanna eru konur.

Listi yfir aðildarfélög er í fylgiskjali.

5. Hönnun

Til að tryggja góða hönnun íbúðanna verður lögð áhersla á skapandi og hugvitsamlegar lausnir og að hagkvæmar aðferðir við verði nýttar í því skyni að lækka byggingarkostnað

Hönnunarferlið verður samvinnuverkefni arkitekts, verkfræðistofu, verktaka og eiganda. Aðilar vinna náið saman á hönnunartímanum með það markmið að ná fram hagkvæmni í byggingu, rekstri og endingu. Hönnun mun miðast við að vera innan fyrirfram ákveðins hámarks á byggingarkostnað.

Almenna íbúðafélagið mun horfa til reynslu og getu við val á samstarfsaðilum.



10.október 2016

Björn Traustason framkvæmdastjóri
Almenna íbúðafélagið hses

Fylgiskjöl:

- 70 ára áætlun, rekstur-sjóður-efnahagur.

Spöngin - skipulag



ASÍ og BSRB

Aðildarfélög ASÍ

Starfsgreinasamband Íslands
Landssamband íslenskra verslunarmanna
Samiðn, samband iðnfélaga
Rafiðnaðarsamband Íslands
Sjómannasamband Íslands

Aðildarfélög Starfsgreinasambands Íslands eru eftirtalin:

- AFL STARFSGREINAFÉLAG
- ALDAN STÉTTARFÉLAG
- BÁRAN STÉTTARFÉLAG
- DRÍFANDI STÉTTARFÉLAG
- EFLING STÉTTARFÉLAG
- EINING-ÍÐJA
- FRAMSÝN STÉTTARFÉLAG
- STÉTTARFÉLAGIÐ SAMSTAÐA
- STÉTTARFÉLAG VESTURLANDS
- VERKALÝÐSFÉLAG AKRANESS
- VERKALÝÐSFÉLAG GRINDAVÍKUR
- VERKALÝÐSFÉLAGIÐ HLÍF
- VERKALÝÐS- OG SJÓMANNAFÉLAG BOLUNGARVÍKUR
- VERKALÝÐS- OG SJÓMANNAFÉLAG KEFLAVÍKUR OG NÁGRENNIS
- VERKALÝÐS- OG SJÓMANNAFÉLAG SANDGERÐIS
- VERKALÝÐSFÉLAG SNÆFELLINGA
- VERKALÝÐSFÉLAG SUÐURLANDS
- VERKALÝÐSFÉLAG VESTFIRÐINGA
- VERKALÝÐSFÉLAG ÞÓRSHAFNAR
- ALPÝÐUSAMBAND ÍSLANDS

Aðildarfélög Landssambands íslenskra verslunarmanna eru eftirtalin:

- VR
- VERSLUNARMANNAFÉLAG SUÐURNESJA
- FÉLAG VERSLUNAR- OG SKRIFSTOFUFÓLKS Á AKUREYRI
- VERSLUNARMANNAFÉLAG SUÐURLANDS
- VERSLUNARMANNAFÉLAG SKAGAFJARÐAR

SAMIÐN

Samiðn er landssamband fagfólks í iðnaði. Þar eru byggingarmenn, málmíðnaðarmenn, bíliðnaðarmenn, netagerðamenn, garðyrkjumenn og hárgreiðslufólk. Samiðn var stofnað árið 1993 og í sambandinu eru 13 félög og deildir og félagsmenn um 7.500.

Aðildarfélag Samiðnar eru eftirtalin:

- BYGGIÐN - FÉLAG BYGGINGAMANNA
- FÉLAG IÐN-OG TÆKNIGREINA
- IÐNSVEINAFÉLAG SKAGAFJARÐAR
- ÞINGIÐN
- FÉLAG JÁRN IÐNAÐARMANNA Á ÍSAFIRÐI
- FÉLAG MÁLM IÐNAÐARMANNA Á AKUREYRI

Aðildarfélag Rafiðnaðarsambands Íslands eru eftirtalin:

- FÉLAG ÍSLENSKRA SÍMAMANNA (FÍS)
- FÉLAG ÍSLENSKRA RAFVIRKJA (FÍR)
- FÉLAG RAFEINDAVIRKJA
- RAFIÐNAÐARFÉLAG SUÐURNESJA
- RAFVIRKJAFÉLAG NORÐURLANDS (RFN)
- FÉLAG RAFIÐNAÐARMANNA Á SUÐURLANDI
- FÉLAG SÝNINGARMANNA KVIKMYNDAHÚSA
- FÉLAG TÆKNIFÓLKS Í RAFIÐNAÐI (FTR)

Aðildarfélag Sjómannasambands Íslands eru eftirtalin:

- SJÓMANNAFÉLAG HAFNARFJARÐAR
- SJÓMANNA- OG VÉLSTJÓRAFÉLAG GRINDAVÍKUR
- SJÓMANNAFÉLAG EYJAFJARÐAR
- SJÓMANNAFÉLAG ÓLAFSFJARÐAR
- SJÓMANNAFÉLAGIÐ JÖTUNN

FÉLÖG MEÐ BEINA AÐILD AÐ ASÍ

- FÉLAG LEIÐSÖGUMANNA
- FLUGFREYJUFÉLAG ÍSLANDS
- MJÓLKURFRÆÐINGAFÉLAG ÍSLANDS
- GRAFÍA - STÉTTARFÉLAG Í PRENT- OG MIÐLUNARGREINUM
- MATVÍS, MATVÆLA OG VEITINGAFÉLAG ÍSLANDS
- VM - FÉLAG VÉLSTJÓRA OG MÁLMTÆKNIMANNA
- FHS - FÉLAG HÁRSNYRTISVEINA

Aðildarfélag BSRB

- Félag flugmálastarfsmanna ríkisins
- Félag íslenskra flugumferðarstjóra
- Félag opinberra starfsmanna á Austurlandi
- FOSS, stéttarfélag í almannaþjónustu
- Félag opinberra starfsmanna á Vestfjörðum
- Félag starfsmanna stjórnarráðsins
- Kjölur, stéttarfélag starfsmanna í almannaðjónustu

- Landssamband lögreglumanna
- Landssamband slökkviliðs- og sjúkraflutningamanna
- Póstmannafélag Íslands
- SFR - stéttarfélag í almannajónustu
- Sjúkraliðafélag Íslands
- SLRB - Samband lífeyrisþega ríkis og bæja
- Starfsmannafélag Fjallabyggðar
- Starfsmannafélag Fjarðabyggðar
- Starfsmannafélag Garðabæjar
- Starfsmannafélag Hafnarfjarðar
- Starfsmannafélag Húsavíkur
- Starfsmannafélag Kópavogs
- Starfsmannafélag Mosfellsbæjar
- Starfsmannafélag Reykjavíkurborgar
- Starfsmannafélag Ríkisútvarpsins
- Starfsmannafélag Suðurnesja
- Starfsmannafélag Vestmannaeyjabæjar
- Tollvarðafélag Íslands

Spöngin

Framkvæmdaraðili
Sveitarfélag

Almenna íbúðafélagið
Reykjavík

Heiti eignar	fjöldi	Birt flatarmál íbúðar	Birt stærð geymslu	Kaupverð	Kostnaður við endurbætur	Byggingarkostnaður	Ef byggt: þar af lóðarverð og op. gjöld	Verð bílageymslu	Samtals stofnvirði	Hlutfall stofn-framlags sveitarfélags	Stofnframlag sveitarfélags	Hlutfall stofnframlags ríkis	Stofnframlag ríkis	Áætluð byrjun framkvæmdar	Áætluð lok framkvæmdar
2ja herb. íbúðir	16	45				18.567.501	2.025.000		329.480.020	12% framlag sveitarfélags	39.537.602	18% framlag ríkis	59.306.404	1.9.2016	1.5.2018
3ja herb. íbúðir	24	70				20.568.683	3.150.000		569.248.380	12% framlag sveitarfélags	68.309.806	18% framlag ríkis	102.464.708	1.9.2016	1.5.2018
4ja herb. íbúðir	22	85				23.869.391	3.825.000		609.276.608	12% framlag sveitarfélags	73.113.193	18% framlag ríkis	109.669.789	1.9.2016	1.5.2018
5ja herb. íbúðir	10	100				27.170.100	4.500.000		316.701.000	12% framlag sveitarfélags	38.004.120	18% framlag ríkis	57.006.180	1.9.2016	1.5.2018
íbúð 5										-Veljið		-Veljið			
íbúð 6										-Veljið		-Veljið			
íbúð 7										-Veljið		-Veljið			
íbúð 8										-Veljið		-Veljið			
íbúð 9										-Veljið		-Veljið			
íbúð 10										-Veljið		-Veljið			
íbúð 11										-Veljið		-Veljið			
íbúð 12										-Veljið		-Veljið			
Samtals	72	5.270	0	0	0				1.824.706.008		218.964.721	12,0%	328.447.081		

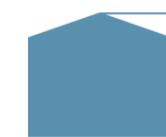
Fjármögnun - viðbótarframlög

Viðbótarframlög heimil í sérstökum tilfellum

- Skortur á leiguhúsnæði
- Bygging íbúða hefur verið í lágmarki á svæðinu
- Sérstök vandkvæði á fjármögnun á almennum markaði
- Aðeins nýtt þegar 30% stofnframlag dugar ekki til
- 4% viðbótarframlag ríkis ætlað námsmönnum og öryrkjum
- Ekki er krafist endurgreiðslu viðbótarframlaga



Stofnvirði almennrar íbúðar



Stofnvirði almennrar íbúðar er kostnaðarverð hennar

Kostnaðarverð = kaupverð + kostnaður við endurbætur áður en íbúð fer í útleigu

Kostnaðarverð = Byggingarkostnaður + lóðarkostnaður + gatnagerðargjöld + tengigjöld + kostnaður við veitur og önnur opinber gjöld + fjármagnskostnaður á byggingartíma + kostnaður við lokaúttekt – endurgreiddur virðisaukaskattur + útlagður kostnaður framkvæmdaraðila við eftirlit, skrifstofuhald bókhald og verkstjórn skv. skilgreindum hlutföllum í [11. gr. rgl. 555/2016](#)

