



Borgarráð

Urðarbrunnur 33-35, lóðarvilyrði.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að veita Almenna íbúðafélaginu hses (sjálfseignastofnun) kt. 490916-0670, Guðrúnartúni 1, 105 Reykjavík, vilyrði fyrir lóð að Urðarbrunni 33-35 sem heimilar byggingu 23 íbúða, með fyrirvara um að Reykjavíkurborg og Íbúðaláanasjóður 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 Íbúðaláanasjóðs og Reykjavíkurborgar um stofnframlög.

Greinargerð: 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. Íbúðaláanasjóður 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

Hjálgt:

Umsókn um lóðir Urðarbrunni 33-35, dags. 12. september 2016

Reykjavík 12. Sept. 2016

Reykjavíkurborg

Efni: Umsókn um lóðir Urðarbrunni 33-325 og 130-134 Reykjavík vegna leiguíbúða Almenna íbúðafélagsins hses

Almenna íbúðafélagið hses kt. 490916-0670 er húsnæðissjálfseignastofnun, 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 viljayfirlýsingum um samstarf um uppbyggingu leiguíbúða í Reykjavík og mun verkefnið byggja á því samkomulagi.

Almenna íbúðafélagið óskar hér með eftir úthlutun lóða fyrir 43 íbúðir við Urðarbrunn 33-35 og 130-134 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

Traustason
Björn Traustason Framkvæmdastjóri

Fylgiskjöl

- Upplýsingar um umsóknaraðila og verkefnið
- Rekstraráætlun

**Bygging almennra leiguíbúða
Urðarbrunnur nr. 33-35 og nr. 130-134.
Reykjavík**



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

1. Inngangur

Almenna íbúðafélagið er húsnaðissjálfseignastofnun rekið án hagnaðarmarkmiða, stofnað af Alþýðusamband Íslands og BSRB. Féluginu er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að ódýru, öruggu og vönduðu íbúðarhúsnaði 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 féluginu 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 feli 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 fjölða 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 fjölða 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 Sigurbórsdóttir	meðstjórnandi
Ólafía B. Rafnsdóttir	meðstjórnandi
Sigurður Bessason	meðstjórnandi
Þorbjörn Guðmundsson	meðstjórnandi
Garðar Hilmarsson	varamaður
Bjarni Þór Sigurðsson	varamaður

2. Verkefnið.

Samkvæmt skipulagi er gert ráð fyrir 53 íbúðum í 2 húsum 33-35 og 130-134 Urðarbrunni Reykjavík.

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

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

Gert ráð fyrir að íbúðir og skiptist þannig:

Fjöldi íbúða	Almenna		hlutfall
	íbúðafélagið	Félagsbústaðir	
	80%	20%	
	43	10	53
1ja herbergja íbúðir ca. 30 m ²	2	2	4%
2ja herbergja íbúðir ca. 45 m ²	5	15	28%
3ja herbergja íbúðir, ca. 70m ²	2	16	30%
4ja herbergja íbúðir, ca. 85m ²	1	14	26%
5ja herbergja íbúðir, ca. 100m ²	6	6	11%
	43	10	53
			100%

1ja herbergja íbúðir ca. 30 m²
2ja herbergja íbúðir ca. 45 m²
3ja herbergja íbúðir, ca. 70m²
4ja herbergja íbúðir, ca. 85m²
5ja herbergja íbúðir, ca. 100m²

Stefnt er að því að framkvæmdir muni hefjast vor 2017.

3. Lykiltölur

Fjöldi íbúða	43
Heildarkostnaður	1094 millj.
Heildar stærð	3135 fm
Kostnaður pr. fm.	349 þús.
Stofnframlag ríkisins 18%	197 millj.
Stofnframlag sveitafélags 12%	131 millj.
Meðalleiga	2271 kr/fm
Endurgreiðslutími stofnframлага (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 langfjölmennstu 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, framleiðslu, hótel- 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 félaga 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 almannabjónustu 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 byggingarkostnaði.

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



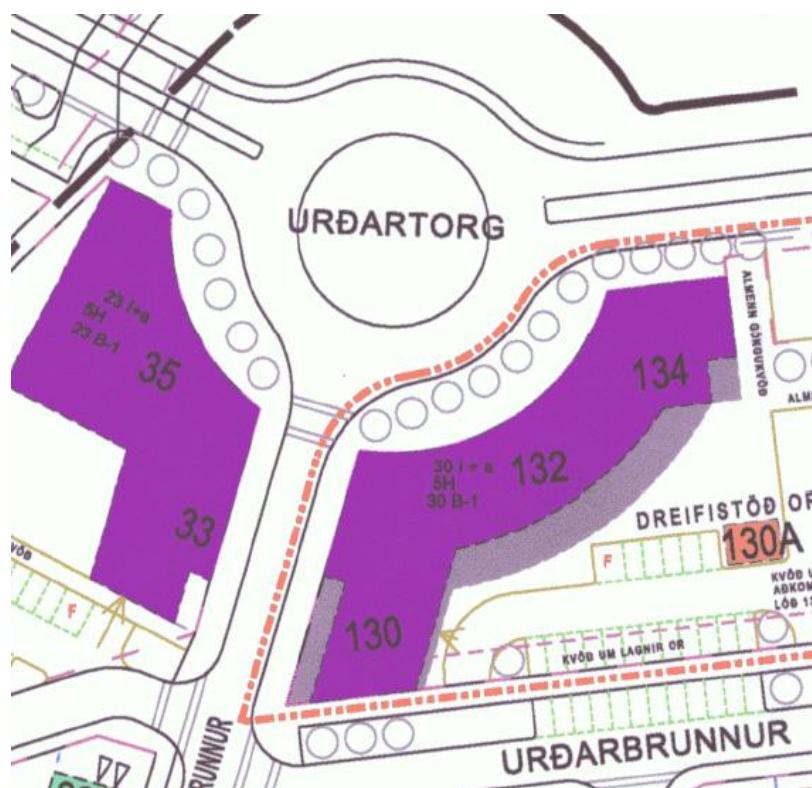
10. október 2016

Björn Traustason
Björn Traustason framkvæmdastjóri
Almenna íbúðafélagið hses

Fylgiskjöl:

- 70 ára áætlun, rekstur-sjóður-efnahagur.
- Skipulag
- Aðildarfélög ASÍ og BSRB

Skipulag



Fylgiskjal 3. Aðildarfélög ASÍ og BSRB

Aðildarfélög ASÍ

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

Aðildarfélög Starfsgreinasambands Íslands eru eftirtalini:

- AFL STARFSGREINAFÉLAG
- ALDAN STÉTTARFÉLAG
- BÁRAN STÉTTARFÉLAG
- DRÍFANDI STÉTTARFÉLAG
- EFLING STÉTTARFÉLAG
- EINING-IÐJA
- 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
- ALÞÝÐUSAMBAND ÍSLANDS

Aðildarfélög Landssambands íslenskra verslunarmanna eru eftirtalini:

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

SAMIÐN

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

Aðildarfélög Samiðnar eru eftirtalin:

- BYGGIÐN - FÉLAG BYGGINGAMANNA
- FÉLAG IÐN-OG TÆKNIGREINA
- IÐNSVEINAFÉLAG SKAGAFJARÐAR
- ÞINGIÐN
- FÉLAG JÁRNÍÐNAÐARMANNA Á ÍSAFIRÐI
- FÉLAG MÁLMIÐNAÐARMANNA Á AKUREYRI

Aðildarfélög 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)

Aðildarfélög Sjómannasambands Íslands eru eftirtalin:

- SJÓMANNAFÉLAG HAFNARFJARÐAR
- SJÓMANNA- OG VÉLSTJÓRAFÉLAG GRINDAVÍKUR
- SJÓMANNAFÉLAG EYJAFJARÐAR
- SJÓMANNAFÉLAG ÓLAFSFJARDAR
- 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

Aðildarfélög BSRB

- Félag flugmálastarfsmana ríkisins
- Félag íslenskra flugumferðarstjóra
- Félag opinberra starfsmanna á Austurlandi
- FOSS, stéttarfélag í almannajónustu
- Félag opinberra starfsmanna á Vestfjörðum
- Félag starfsmanna stjórnarráðsins
- Kjöfur, stéttarfélag starfsmanna í almannajónustu

- Landssamband lögreglumanna
- Landssamband slökkviliðs- og sjúkraflutningamanna
- Póstmannafélag Íslands
- SFR - stéttarfélag í almannabjónustu
- 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

Heiti eignar	fjöldi	Birt flatarmál ibúðar	Birt sterð geymslu	Kaupverð endurbætur	Byggingsar- kostnaður	Ef byggt; þar af löðarverð og op. gjöld	Verð bilageymslu	Samtals stofnvirði	Hlutfall stofn-framlags sveitarfélags	Stofnframlag rikis	Hlutfall stofnframlags sveitarfélags	Stofnframlag rikis	Áætluð byrjun framkvæmdir	Áætluð lok leiguverð	Viðmiðunar i viðhaldssjóð	Áætlaður árelgur viðgerðskostnaður	Fjöldi herbergja	Fjölskyldugerð ibúagerð	Hlutfall ibúar af heildarverkefni	Hlutdeild ibúar í heildarkostnaði viðskiptaætlunar	
2ja herb. ibúðir	10	45			19.091.126	2.025.000		211.161.263	12% framlag sveitarfélags	25.339.352	18% framlag rikis	38.009.027	1.9.2016	1.5.2018	122.621	1.055.806	2.111.613	2	Hjón/sambúðarfólk ndir leju- og eignamörku	14%	14%
3ja herb. ibúðir	14	70			20.592.308	3.150.000		332.392.305	12% framlag sveitarfélags	39.887.077	18% framlag rikis	59.830.615	1.9.2016	1.5.2018	161.099	1.661.962	3.323.923	3	Hjón/sambúðarfólk með eitt barn ndir leju- og eignamörku	31%	31%
4ja herb. ibúðir	13	85			23.893.016	3.825.000		360.334.211	12% framlag sveitarfélags	43.240.105	18% framlag rikis	64.860.158	1.9.2016	1.5.2018	184.166	1.801.671	3.603.342	4	Hjón/sambúðarfólk með tvö børn ndir leju- og eignamörku	35%	35%
5ja herb. ibúðir	6	100			27.193.725	4.500.000		190.162.350	12% framlag sveitarfélags	22.819.482	18% framlag rikis	34.229.223	1.9.2016	1.5.2018	207.273	950.812	1.901.624	5	Hjón/sambúðarfólk með þrjú børn ndir leju- og eignamörku	19%	19%
ibúð 5																		-Veljið	-Veljið		
ibúð 6																		-Veljið	-Veljið		
ibúð 7																		Einstaklingur	Aldraðir		
ibúð 8																		Einstaklingur með eitt barn	Ungt fólk		
ibúð 9																		Einstaklingur með tvö børn	Fatláðir		
ibúð 10																		Undir tekju- og eignamörkum			
ibúð 11																		Hjón/sambúðarfólk	Almennir leigjendur		
ibúð 12																		Hjón/sambúðarfólk með eitt barn	Hjón/sambúðarfólk með tvö børn		
Samtals	43	3.135	0	0	0			1.094.050.129	131.286.015		196.929.023		5.470.251		10.940.501			100%	100%		

Valflípar

-Veljið	-Veljið	-Veljið
12% framlag sveitarfélags	18% framlag rikis	18% framlag rikis
16% framlag sveitarfélags	22% framlag rikis	22% framlag rikis
	Einstaklingur	Einstaklingur
	Aldraðir	Aldraðir
	Ungt fólk	Ungt fólk
	Fatláðir	Fatláðir
	Undir tekju- og eignamörkum	Undir tekju- og eignamörkum
	Hjón/sambúðarfólk	Hjón/sambúðarfólk
	Almennir leigjendur	Almennir leigjendur

Fjármögnum - viðbótarframlög

Völkortarinnig heimill i sérstökum tiltefnum
• Byggins-þóðar hefur verið tilgámarka á vœðlunum
• Sérstök vandavæði að þátttagögnum á dæmnumum markub.

**Stofnvirði almennar íbúðar**

Stofnvirði almennar íbúðar er kostnaðarverð hennar

Kostnaðarverð = kaupverð + kostnákur við endurbætur áður en ibúð fer í útleið
Kostnaðarverð = Byggingsarkostnaður + löðarkostnaður + gatnagerðargjöld + tengipjöld + kostnaður við vœður og óvœð opinleg gjöld + ðármagnskostnaður + byggarsármáta + löðarkostnaður við vœður - skattar - annan ósíðanum ófyrirvaraður kostnaður framlögum sem eru ófyrirvaraða við eftirlit, skrifstofuhald bokhald og verkstjórn skv. skilgreindum hlutföllum í hér til vissu.

