

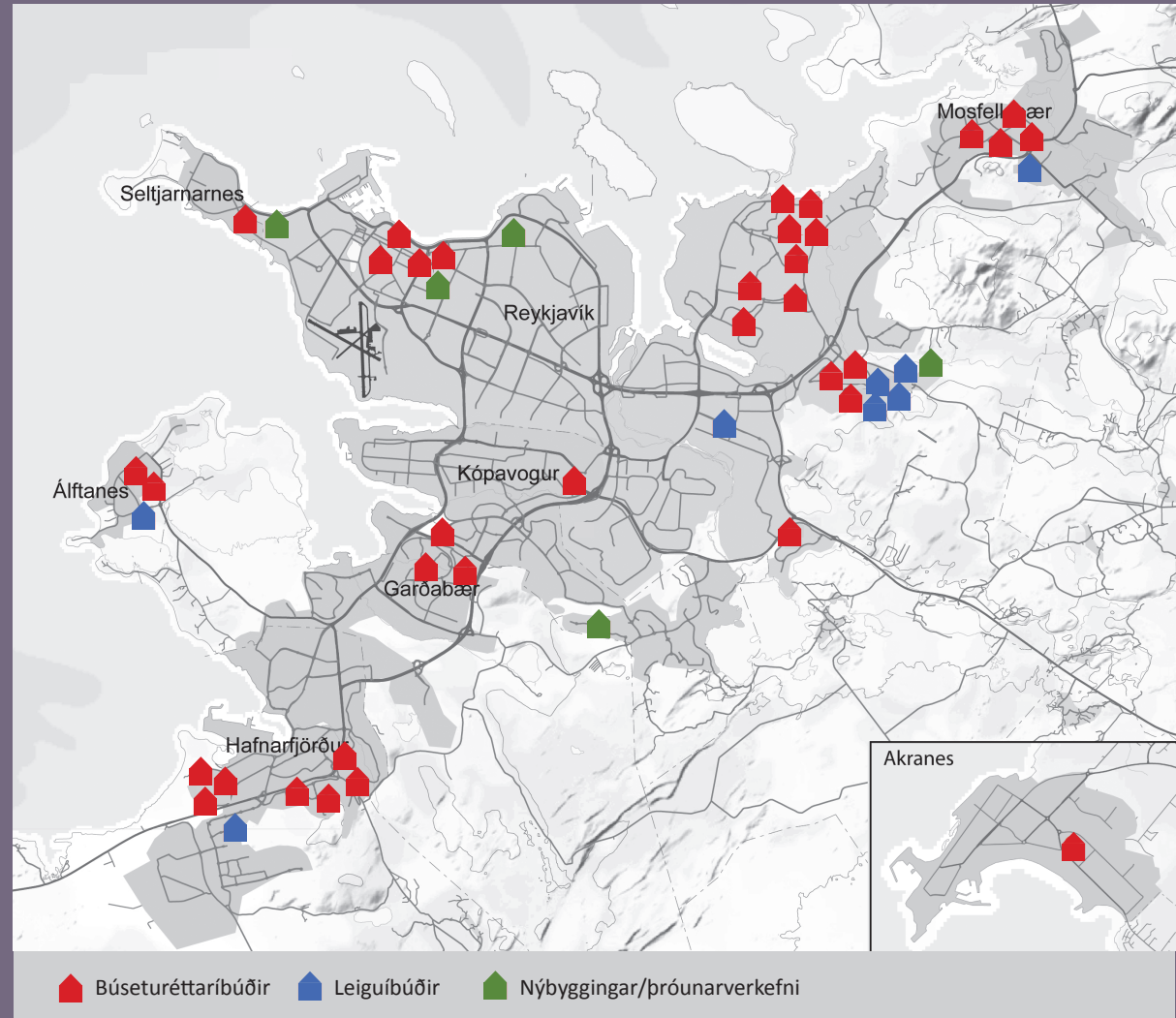
Uppbygging leigu- og búseturéttaríbúða

Guðrún Ingvarsdóttir
Verkefnastjóri þróunarverkefna Búseta - Arkitekt FAÍ



Örstutt um Búseta

- Húsnæðissamvinnufélag - 30 ára í ár
- Rekið án hagnaðarsjónarmiða
- Leigufélag Búseta stofnað 2001
- Í dag um 720 íbúðir- þar af 200 leiguíbúðir
- Tæplega 400 íbúðir í þróun og uppbyggingu
- Rekstur mótast af langtímasjónarmiðum - hönnun, bygging, rekstur og viðhald
- Fjölbreyttar íbúðir, hagkvæmni og vönduð hönnun sem leiðarljós



Helstu þróunar- og nýbyggingaverkefni í vinnslu



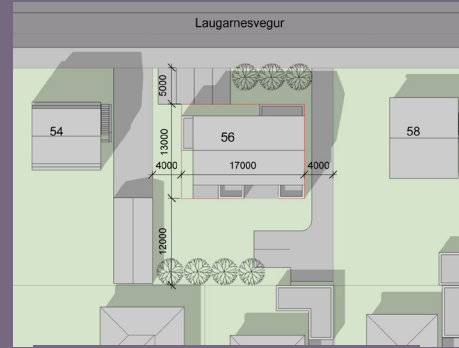
Austurkór

- 18. íbúðir
- 3.-5. herb.



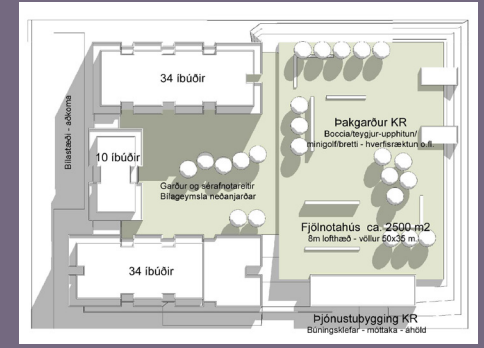
Ísleifsgata

- 18. raðhúsaíbúðir
- 5.-6. herb.



Laugarnesvegur

- 4 íbúða fjölbýli
- 3.-6. herb.



Keilugrandi

- Verkefni í þróun með KR og Reykjavíkurborg
- 60 - 80 íbúðir



Einholt-þverholt

- 200-210 íbúðir
- Fjölbreyttar stærðir - studio til 6. herb.

En á hverju byggist uppbygging hagkvæms og vandaðs húsnæðis ?

Endanlegur kostnaður byggir á fjölmörgum þáttum

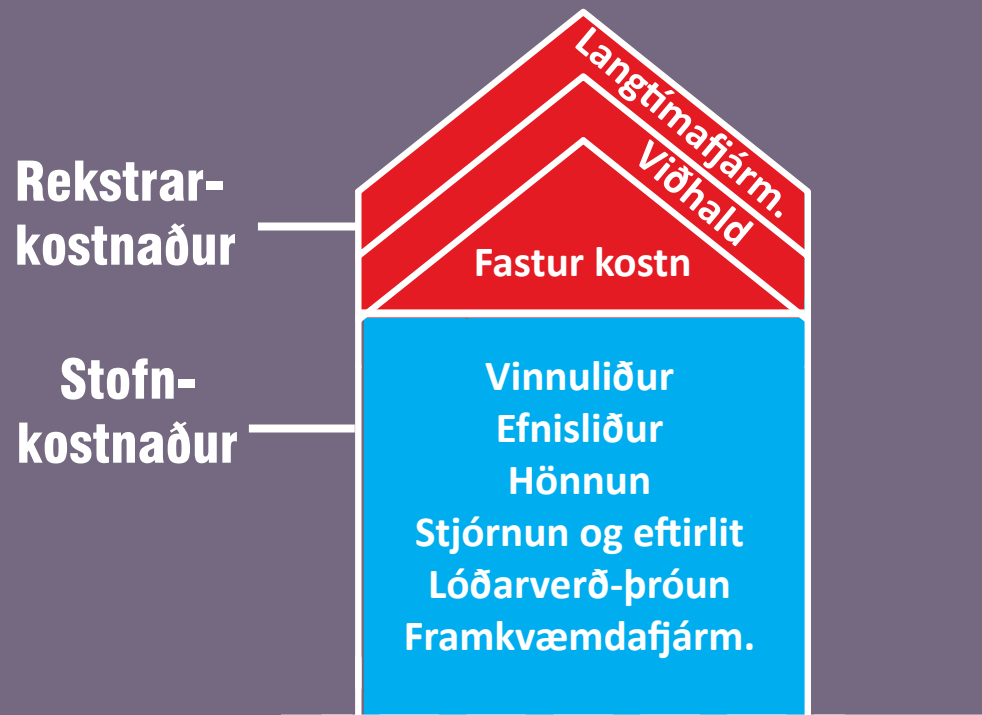


Stofnkostnaður + rekstrarkostnaður + arðsemiskrafa eiganda = mánaðarleg greiðsla



Hér hafa gildandi reglugerðir
hverju sinni mikil áhrif

Stofnkostnaður + rekstrarkostnaður



Tækifæri til hagræðingar/sparnaðar:

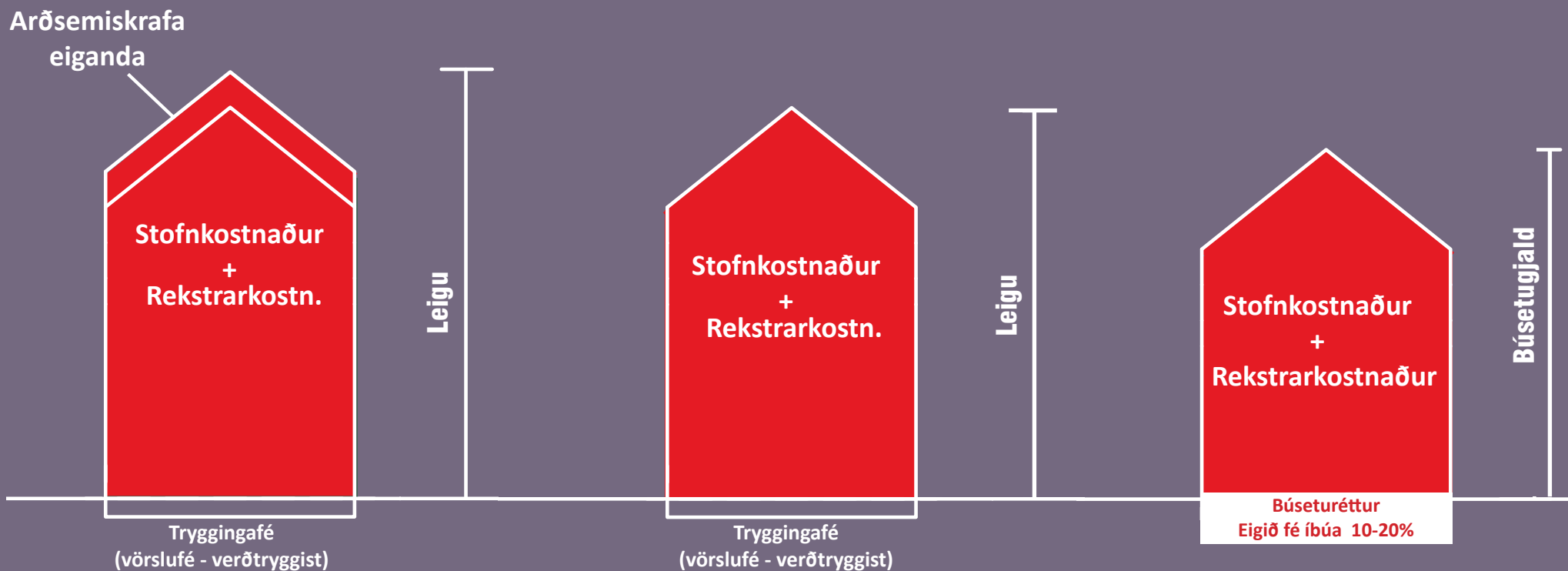
Stærðarhagkvæmni í innkaupum
Stærðarhagkvæmni í fjármögnun
Stærðarhagkvæmni í samningum við verktaka
Útsjónasemi í nýtingu rýma
Lært af viðhaldsreynslunni ---> Efnisval og hönnun
Öflugt eftirlit og stjórnun
Stærðarhagkvæmni í þjónustu við leigutaka

Arðsemiskrafan og mismunandi form

Leiga (profit)

Leiga (not-for-profit)

Búseturéttur (not-for-profit)



Helstu kostnaðaraukandi áhrif nýrrar reglugerðar

Reynslan hingað til í Einholtsverkefni Búseta

Stofnkostnaður:

Aukið flækjustig í hönnun
Umfangsmeiri loftræsikerfi
Auknar kröfur til brunamála
Auknar hljóðvistarkröfur - staðall vandamál
Aukin krafa um hönnunargögn og stjórnun
Stækkun sameignar v. algildrar hönnunar
Algild hönnun takmarkar sveigjanleika íbúða - túlkun ?

Rekstrarkostnaður:

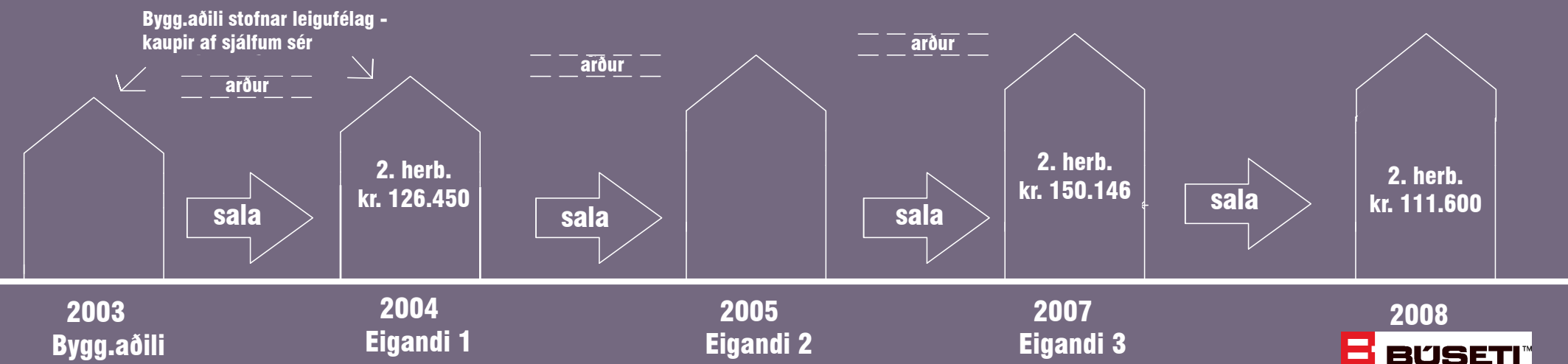
Hærri stofnkostnaður -----> dýrari íbúðir
Rekstur flóknari tækniþerfa
(aðgengi, loftræsting, brunavarnir)
Rekstur stærri sameignar
Aukið viðhald vegna leka er tengjast aðgengislausnum

ATH: Áhrif á framkvæmdatíma liggja ekki fyrir

Jákvæð áhrif t.d bætt inniloft, bætt hljóðvist, bætt aðgengi, o.fl. en spurning hvort ganga mætti styttra í einhverjum tilvikum ?

Það var einu sinni fjölbýlishús í landi mikilla hagsveiflna.....

Húsið var byggt í kjölfar átaks félagsmálaráðuneytis í uppbyggingu leiguíbúða 2001
Byggingaraðili fékk útlhutað lóð frá RVK og leigufélagalán frá ÍLS



* Leiguupphæðir uppreiknaðar miðað við vísitölu

Lærdómurinn:

Non-profit leigufélög eru mikilvægur “dempari” á spákaupmennsku

Heilbrigður leigumarkaður endurspeglast af blöndu non-profit og profit aðila

Lóðaúthlutanir á sérkjörum verða að vera háðar skilyrðum



Öryggi til framtíðar, frelsi þegar þér hentar

Að lokum..... tækifæri til úrbóta

Byggingareglugerð: Auka sveigjanleika/aðstæðubundna aðlögun

Aðlögun krafna að aðstæðum í umhverfi:

Dæmi: Eldri byggingar, eldri hverfi, þröngir byggingareitir

Aðlögun krafna að stærð íbúða:

Dæmi: 25 m² studíó íbúð þarf jafn stórt baðherbergi og svalir, og jafn mikla útloftun og 6 herbergja íbúð.

Aukinn sveigjanleika varðandi algilda hönnun:

Dæmi - er hægt að byggja litla tveggja herbergja íbúð en breyta henni í studíó ef fatlaður aðili þarf að nýta svefnherbergi ? Fasteignamat.... ?



Öryggi til framtíðar, frelsi þegar þér hentar

Úrbætur/tækifæri:

Innleiðing byggingareglugerðar og aðlögun:

Að fylgst verði með kostnaðarauka og brugðist við

Dæmi: Hljóðvistarkröfur eru óskrifaður tékki - óljóst hvort hægt er að uppfylla staðal - einkum á þéttingarsvæðum

MVS og bygg.fulltrúi nýti reynslu úr uppbyggingaverkefnum sem í gangi eru

Dæmi: Koma á skilvirku og gagnsæu ábendingakerfi milli MVS, bygg.fulltr. RVK og þróunaraðila varðandi túlkun ákvæða og ákvæða sem “rekast á” - vinnuhópur ?



Öryggi til framtíðar, frelsi þegar þér hentar

Úrbætur/tækifæri:

Bætt vinnulag við málsmeðferð:

Stærðaraðlögun málsmeðferðar bygg.fulltr.

Dæmi: Í megindráttum sama ferlið hvort sem lögð er inn umsókn um einn bílskúr eða stórframkvæmd

Stærri framkvæmdir fá tengilið hjá bygg.fulltr.

Dæmi: Fyrsta fyrirspurn vegna niðurrifsleyfis í Einholti var áframsend 8 sinnum áður en hún komst á leiðarenda þremur vikum síðar og hægt var að hefja vinnslu málsins

Stytting meðferðar á kærum v. skipulagsmála

Dæmi: Allt að 2 ára vinnsla mála hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála -----> aukin óvissa og fjármagnskostnaður. Er lýðræðislegur réttur íbúa að verða einskonar “einræði” ?



Öryggi til framtíðar, frelsi þegar þér hentar

Takk fyrir