

Sveitarfélagið Árborg
Austurvegi 2
800 Selfoss

Reykjavík, 6. mars 2019.

Umsókn um stofnframlag 2019

BRYNJA Hússjóður sækir vilyrði fyrir stofnframlagi vegna kaupa á:

- 2ja herbergja íbúðum 10 íbúðir - áætlað stofnverð kr. 300.000.000
Sótt er um 12% af 300.000.000 = 18.000.000 kr.

Afhending íbúða og leigusamningar

Kaupin munu fara fram þegar vilyrði liggur fyrir. Gert er ráð fyrir að íbúðir verði komnar í leigu 6-9 mánuðum eftir að vilyrði íbúðalánsjós hefur verið samþykkt.

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu að kaupa nýjar íbúðir (í nýbyggingum) og að hámarki 30% af stigagangi til að ná fram félagslegri blöndun.

Um umsækjanda

BRYNJA Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem ætlað er að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði fyrir öryrkja. Sjóðurinn, sem var stofnaður árið 1965 og á í dag 808 leiguíbúðir.

Stjórn

Garðar Sverrisson, formaður

Arnþrúður Harpa Karlsdóttir

Emil Thoroddsen

María Óskarsdóttir

Þórarinn Þórhallsson, fulltrúi velferðarráðuneytis.

Framkvæmdastjóri er Björn Arnar Magnússon.

Endurskoðunarfyrtæki: PricewaterhouseCoopers ehf. - Guðmundur Snorrason

Starfsfólk og skrifstofa

Skrifstofa sjóðsins er í Hátúni 10c, 105 Reykjavík, og þar er góð aðstaða til að taka á móti viðskiptavinum. Skrifstofan er opin virka daga kl. 9–15. Heimasíða sjóðsins er brynjahus.is

Skrifstofa	4,35	stöðugildi
Fasteignasjón/viðhald fasteigna	3,00	stöðugildi
Umhverfismál	2,00	stöðugildi
Húsvarsla í Hátúni	4,95	stöðugildi

Áherslur í rekstri

Á síðustu árum hafa eftirfarandi áherslur verið hafðar að leiðarljósi í rekstri BRYNJU Hússjóðs:

Leigjendur

- Ánægðari leigjendur.
- Búsetuöryggi.

Leiguhúsnæði

- Aðgengilegt húsnæði.
- Fjölbreytt húsnæði – stærðir – gerðir.
- Staðsetningar við hæfi.
- Auðleigjanlegt húsnæði.

Rekstur

- Lítil yfirbygging.
- Aðkeypt þjónusta sérfræðinga.
- Öflug viðhaldsþjónusta.
 - Bætt umhverfi.
 - Betri umgengni.
 - Umhverfisvernd.
- Húsreglum framfylgt.

Fjárhagur Brynju Hússjóðs

Fjárhagstaða Brynju Hússjóðs er sterk og er eiginfjárlutfall 73% - verður ca 76% í lok árs 2018. Heildareignir eru kringum 24,5 milljarðar í árslok 2018 – vaxtaberandi skuldir um 4,8 milljarðar.

Sjóðurinn er fjárhagslega sjálfbær og er sjóðstreymi sterkt - gefur u.þ.b 300 m.kr. upp í fjárfestingu og afborgun lána (afb. lána er um 100 m.kr. á ári)

Viðskiptaáætlun

Forsendur viðskiptaáætlunar og eru á byggðar á eftirtöldu:

Leiguverð

Miðað er við það leiguverð sem innheimt er í dag af öðrum íbúðum í eigu BRYNJU Hússjóðs. Sjá hér fyrir neðan leiguverð þann 1.1. 2019.

Meðfylgjandi er leiguverð sem Brynja Hússjóður innheimtir á mánuði af þeim íbúðum sem keyptar erum með stofnframlagi frá sveitarfélagi og ríki.

Leiguverð BRYNJU Hússjóðs þann 1.1. 2019.

- Einstaklingsíbúðir - leiguverð frá 75.000-89.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 32 m² - 45 m².
- 2ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 89.000 -139.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 42 m² - 115 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 3ja herbergja íbúðir - leiguverð frá 115.000 - 159.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 70 m² - 120 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.
- 4ra herbergja íbúðir - leiguverð frá 149.000 - 179.000 kr. á mánuði. Stærðir íbúða frá 85 m² - 135 m² og með eða án stæðis í bílageymslu.

Öll ofangreind leiguverð eru án greiðslu í hússjóð. Húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur kemur síðan til frádráttar á ofangreindum leiguverðum.

Útgjöld

- Viðhald (rekstrar og meiriháttar viðhald)
- Fasteignagjöld og tryggingar
- Stjórnunarkostnaður (8-8,5% af leiguverði).

Viðhald húsnæðis

BRYNJA Hússjóður leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi sé sinnt til að tryggja best ánægju leigjenda og að verðgildi fasteigna sjóðsins haldi. Samkvæmt reynslutölum er viðhald og meiriháttar viðhald u.þ.b. 1,7% af fasteignamati. Allt viðhald og meiriháttar endurbætur er gjaldfært í reikningsskilum Brynju Hússjóðs.

Nýting: Gert er ráð fyrir 99% nýtingu sem eru reynslutölur úr rekstri. Leigjendur BRYNJU Hússjóðs eru langtímaleigjendur og eru vanskil mjög lítil.

Vanskil og töpuð leiga á ári: 0,33% af leigutekjum (reynslutölur sl. ár)

Innri og yrtri áhættubættir:

- Greiðslugeta (ráðstöfunartekjur) leigjanda fylgir ekki húsaleigu sem er tengd neysliverðsvísitölu.
- Húsnæðisbætur fylgja ekki hækkun vísitölu neysliverðs.
- Sérstakur húsnæðisstuðningur fylgir ekki hækkun vísitölu neysliverðs.
- Hækkun fasteignaverðs – byggingarkostnaðar.
- Viðhald íbúðar.
- Gallar.
- Vanskil á leigu.

Viðbrögð við frávikum:

- Öflug innheimta.
- Hækka húsaleigu
- Ganga á eigið fé sjóðsins.
- Sala á íbúðum.

Hópi sem ætlað er að þjóna

Umsækjandi hjá BRYNJU - Hússjóði ÖBÍ þarf að uppfylla eftirfarandi skilyrði:

- Að vera 75% öryrki.
- Að vera á aldrinum 18 til 67 ára.
- Að vera undir ákveðnum tekju- og eignamörkum.

Tekju og eignamörk fyrir árið 2019

- Árstekjur einstaklinga 5.345.000 kr.
- Árstekjur fyrir hjón og sambúðarfóks 7.488.000 kr.
- Árstekjur fyrir hvert barn að 20 ára aldri sem býr á heimilinu 1.336.000 kr.
- Eignamörk 5.769.000 kr.

Ráðstöfunartekjur um 70% umsækjenda og leigjenda Brynju Hússjóði hafa eingöngu greiðslur frá Tryggingarstofnun. Einnig er hluti umsækjenda sem hafa ekki fullar greiðslur frá TR þar sem þeir hafa ekki full réttindi vegna búsetu erlendis eða hafa ekki réttindi frá heimalandi sínu. Til lækkunar á húsnæðiskostnaði koma síðan greiðslur húsnæðisbóta og sérstaks húsnæðisstuðnings hjá flestum sveitarfélögum.

Fjármögnun íbúðakaupa

Brynja Hússjóður mun fjármagna íbúðakaup að hluta til með eigin fé sjóðsins. Sjóðstreymi sjóðsins er að skila a.m.k. 250 m.kr. á ári upp í nýjar fjárfestingar. Hluti kaupverðs verður fjármagnaður með lántöku.

Reynsla umsækjenda og/ eða stofnaðila /stjórnenda/lykilstarfsmanna af verklegum framkvæmdum, s.s. hvað varðar áætlunagerð, skipulag og utanumhald.

BRYNJA Hússjóður hefur byggt m.a. eftirtaldar bygginar:

- Hátún 10, 10a og 10b, Reykjavík.
- Sléttuvegur 7 og 9, Reykjavík. (60 íbúða fjölbýlishús)
- Sérhæfð búseta Hólmasundi 2, Reykjavík (6 íbúða hús)
- Sérhæfð búseta Barðastöðum 35, Reykjavík
- Raðhús Barðastöðum 25-31, Reykjavík.
- Suðurhólar 35F, Reykjavík (3ja íbúða raðhús).
- Austurkór 37-42, Kópavogi. (5 íbúða raðhús).
- Klukkuvellir 20-26a, Hafnarfirði (5 íbúða raðhús).
- Hnoðravellir 52-58, Hafnarfirði (7 íbúða raðhús).
- Suðurgata 19, Reykjanesbæ (6 íbúða fjölbýlishús).
- Kvistavellir 63, Hafnarfirði (3ja íbúða hús).

Auk þess hefur BRYNJA Hússjóður keypt að jafnaði 20 íbúðir á ári.

Starfsmenn og ráðgjafar við framkvæmdir og kaup á fasteignum:

Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri

- Menntun: byggingartæknifræðingur – Viðskipta og rekstrarnám - Húsasmiður
- Reynsla af áætlanagerð af verklegum framkvæmdum hjá Brynju Hússjóði, Velferðarráðuneytinu og Landsvirkjun (Blönduvirkjun)

Valur Valdimarsson, fasteignausmsjón hjá Brynju Hússjóði – Húsasmíðameistari

Ármann Ólafsson, fasteignausmsjón hjá Brynju Hússjóði – pípulagningameistari – iðnfræingur.

Ráðgjafar eru m.a.:

- TÓV – Verkfræðistofa.
- VIK – Verkfræðistofa.
- Verkfræðistofan Efla.
- GlámaKím – arkitektastofa.
- ARKÍS – arkitektastofa.
- ÁS fasteignasala.
- Eignamiðlun fasteignasala.
- Miklaborg fasteignasala.

Upplýsingar um viðeigandi reynslu þeirra aðila sem koma að vinnslu áætlana s.s. áætlunar um stofnvirði og viðskiptaáætlunar, og þeirra sem eiga að fylgja áætlunum.

Björn Arnar Magnússon, framkvæmdastjóri – byggingartæknifræðingur.

- Reynsla af áætlanagerð og verklegum framkvæmdum:
 - Brynja Hússjóður
 - Velferðarráðuneytinu (Framkvæmdasjóður fatlaðra)
 - Landsvirkjun (Blönduvirkjun) – Framkvæmdaefirlit.

Virðingarfyllst,

F.h. BRYNJU Hússjóðs ÖBI

Björn Arnar Magnússon
Framkvæmdastjóri