

Dags: 21. mars 2022

Til: HMS – Stofnframlög

Frá: Guðbrandi Sigurðssyni

Efni: **Umsókn um stofnframlög vegna nýbygginga í ÁRBORG 2022.**

Ágæti móttakandi:

Eftirfarandi eru upplýsingar í tengslum við umsókn Brynju, Hússjóðs ÖBÍ um stofnstyrki vegna kaupa á tveimur íbúðum á Akranesi á árinu 2022.

Heiti verkefnis: **Brynja – Árborg 2022 – 7 íbúðir fyrir öryrkja.**

6 x 2ja herbergja íbúð:	Áætlað stofnverð:	292.124.364 kr
4 x 3ja herbergja íbúð:	Áætlað stofnverð:	58.352.176 kr
Samtals:		350.476.541 kr
Sótt er um 22% af heildarupphæð:		77.104.839 kr

Búið er kynna fyrirætlanir sjóðsins fyrir bæjarstjóra og fengum við upplýsingar frá honum að möguleiki væri á úthlutun lóða til stofnframlagsverkefna og því er þetta verkefni sett í þann farveg. (tölvupóstur 15. mars 2022).

Um umsækjanda: Brynja, Hússjóður ÖBÍ er sjálfseignarstofnun sem var stofnuð af Öryrkjabandalaginu árið 1966. Sjóðurinn á í dag um 838 leiguíbúðir. Þar af eru 188 íbúðir í Hátúni 10, 60 íbúðir á Sléttuvegi 7 og 9 en afgangurinn er í dreifðu eignarhaldi sem tryggir félagslega blöndun.

Stjórn: Í stjórn félagsins sitja fimm stjórnarmenn, fjórir tilnefndir af stjórn ÖBÍ og einn tilnefndur af félagsmálaráðherra.

Halldór Sævar Guðbergsson, formaður
Halldóra Alexandersdóttir, varaformaður
Lilja Dögg Jónsdóttir Donovan, ritari
Hafsteinn Dan Kristjánsson
Þórarinn Þórhallsson (fulltrúi ráðherra)

Framkvæmdastjóri er Guðbrandur Sigurðsson og endurskoðandi félagsins er PwC ehf, Bryndís Guðjónsdóttir, löggiltur endurskoðandi.

Skrifstofa-starfsfólk: Skrifstofa félagsins er að Hátúni 10c, 104 Reykjavík þar sem góð vinnuaðstaða og sérlega gott aðgengi fyrir alla viðskiptavinum og gesti.

Hjá félaginu starfa 15 starfsmenn í augnablikinu. Á skrifstofu starfa 5 starfsmenn, við fasteignasjón starfa 5 starfsmenn og auk þess hefur félagið 5 vaktmenn sem sinna húsvörslu og tilfallandi verkefnum. Þá var félagið að ráð fjármálastjóra sem kemur til starfa núna í maí og stefnt er að því að bæta við starfsmanni í leigumiðlun á næstu 12 mánuðum.

Áherslur í rekstri:

Gildi sjóðsins eru virðing, samvinna og húsnæðisöryggi. Þrjú ótrúlega mikilvæg atriði fyrir þann hóp sem sjóðurinn sinnir og ekki síður sjóðinn sjálfan. Til að tryggja aðgang að nýjum íbúðum reiðir Brynja sig á góða samvinnu við sveitarfélög, verktaka og ýmsa fleiri aðila sem eru reiðubúnir að hjálpa sjóðnum að ná markmiðum sínum um kaup á nýjum íbúðum og félagslega blöndun.

Fimm ára áætlun:

Sjóðurinn hefur skilgreint markmið um kaup á 345 íbúðum á næstu fimm árum sem geta fallið undir lög um almennar íbúðir og það kerfi sem stofnframlögin byggja á. Samtals eru þetta því um 70 íbúðir á ári sem dreifast á öll sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og auk þess Akranes, Akureyri, Árborg og Reykjanesbæ. Á móti þessum kaupum áætla sjóðurinn að selja frá sér 4-5 íbúðir á hverju ári þannig að stækkun sjóðsins yrði um 65 íbúðir á hverju ári á meðaltali næstu 5 árin. Með bréfi þessu fylgir glærुकyning framkvæmdastjóra sem lýsir þessari áætlun betur.

Viðskiptaáætlun:

Brynja byggir forsendur sínar um stækkun eignasafnsins á áratuga reynslu af útleigu félagslegs húsnæðis og vilja sjóðsins til að nýta sér sterka eiginfjárstöðu þess til að gera betur en gert hefur verið undanfarin ári.

Leiguverð: Í kynningu um stækkun eignasafnsins er sýnd dreifing á leiguverði eftir mánaðarleigu. Í áætlunum fyrir nýjar íbúðir er horft til þess að nýjar 2ja herbergja leiguíbúðir séu í kringum 140-148.000 kr pr mánuð og að nýjar 3ja herbergja íbúðir séu um 180.000-189.000 kr pr mánuð. Sá hópur sem hefur möguleika á leigu hjá Brynju er gjarnan að borga mánaðarlega leigu sem er 60-90.000 kr hærri en ofangreind markmið þegar sambærilega íbúðir eru leigðar á frjálsum markaði. Stæði í bílageymslu er leigt á 5.900-6.900 kr pr mánuð og er valkvætt ef sá möguleiki er til staðar.

Viðhald húsnæðis: Sjóðurinn leggur áherslu á gott og fyrirbyggjandi viðhald í eignum sínum. Reynsla sjóðsins af nýjum íbúðum í húsum sem eru klædd og einangruð að utan er á bilinu 0,6-0,9% af brunabótamati fyrstu 10 árin.

Nýting: Langir biðlistar og langtímaleigjendur samhliða góðum

heimtum á leigu gerir okkur kleift að gera ráð fyrir 99% útleigunýtingu á eignasafni félagsins.

Vanskil – niðurfærsla leiguskulda: Reynsluölur síðustu ára sýna að niðurfærsla á leiguskuldum er 0,25% af leigutekjum að meðaltali á ári.

Innri og ytri áhættuþættir: Reynsla sjóðsins er sú að rekstur hans er mjög stöðugur en vissulega eru nokkrir áhættuþættir sem hafa áhrif á rekstur hans. Allir leigusamningar eru tengdir neysluvísitölu og það sama á við um langtímafjármögnun sjóðsins. Þættir sem gætu haft áhrif væru að ráðstöfunartekjur leigjenda fylgi ekki þróun á húsaleigu t.d. ef mikið verðbóluskot ætti sér stað. Þá er það áhætta að húsnæðisbætur fylgi ekki hækkun neysluvísitölu og það sama á við um sérstakan húsnæðisstuðning sveitarfélaga. Þá getur mikil hækkun á fasteignaverði haft áhrif sem er einmitt sú staða sem sjóðurinn glímir við í dag en á móti því hefur unnið mikil lækkun á þeim vöxtum langtímalána sem sjóðnum stendur til boða.

Frávik og rekstrarerfiðleikar: Ef sjóðurinn stendur frammi fyrir slíkum þáttum hefur hann ýmsa möguleika til að mæta því. Innheimta sjóðsins hefur verið öflug en sanngjörn sem hefur skilað sér í góðum heimtum. Húsaleiga í íbúðum á vegum sjóðsins er mjög lág í sumum tilfellum og líklegt að sjóðurinn muni leiðrétta þá stöðu fyrr en síðar. Þá hefur sjóðurinn mög sterkan efnahag sem lýsir sér í að eiginfjárstaða hans er í kringum 80% í dag. Ef til áfalla kemur væri ýmist hægt að skuldsetja sjóðinn á móti tímabundnum áföllum eða hreinlega selja óveðsettar íbúðir úr safninu.

Markhópur: Hópurinn sem Brynja þjónar eru öryrkjar og er skilgreining á því að viðkomandi hafir örorkumat upp á að lágmarki 75%, að hann sé á aldrinum 18 til 67 ára og hann sé undir ákveðnum tekju- og eignamörkum. Það sem af er árinu 2022 höfum miðað við sömu mörk og á síðasta ári:

Árstekjur einstaklinga: 5.731.000 kr.

Árstekjur fyrir hjón og sambúðarfólk: 8.025.000 kr.

Árstekjur fyrir hvert barn undir 20 ára aldri á heimilinu: + 1.433.000 kr.

Eignamörk: 6.186.000 kr

Fjármögnun: Sjóðurinn fjármagnar öll kaup með eigin fé og hefur auk þess 650 mkr lánalínu hjá Landsbankanum til fjármögnunar. Sjóðstreymi félagsins árið 2021 eftir afborganir og vexti á langtímalánum var um 500 mkr sem nýtist í kaup á nýjum íbúðum. Þá selurinn sjóðurinn að jafnaði 4-6 fasteignir á ári sem ættu að skila um 200 mkr í söluverðmæti.

Þörf á leiguhúsnæði: Brynja lokaði biðlistum árið 2018 þegar ríflega 650 umsóknir voru á listanum. Í dag stendur biðlistinn í 320 umsóknum og stendur yfir vinna

hjá sjóðnum að opna biðlista að nýju um og eftir mitt þetta ár. Stefnt er að því að biðlistar og úthlutanir á eignum fari fram á rafrænan hátt eins og kostur er. Við gerum ráð fyrir að þegar biðlistar verða opnaðir að nýju að fá allt að 1000 umsóknir um íbúðir. Með rafrænum skráningum fáum við jafnframt mikilvægar ópersónugreinanlegar tölfærðilegar upplýsingar um húsnæðisstöðu öryrkja sem ættu að nýtast okkur, sveitarfélögum og ríki til að fá betri yfirsýn um húsnæðismál þessa hóps.

Íbúðagerðir: Almennt má segja að íbúðapörfin séu 2/3 2ja herbergja íbúðir og 1/3 3ja herbergja íbúðir. Til viðbótar bætast alltaf við óskir um nokkrar stærri íbúðir á hverju ári vegna stærri fjölskyldna.

Þekking: Brynja býr bæði að þekkingu starfsmanna sem koma að kaupum og rekstri íbúða en hefur auk þess að ræktað öflugt samstarf við utanaðkomandi ráðgjafa á fasteignasviðinu.

Framkvæmdastjóri Brynju er Guðbrandur Sigurðsson sem er með BS próf í matvælafræði frá HÍ og MBA próf frá Edinborgarháskóla. Hann hefur starfað sem framkvæmdastjóri frá árin 1991 hjá bæði stórum og litlum fyrirtækjum. Á árabílinu 2016 til 2019 var hann forstjóri Heimavalla og byggði félagið úr því að vera með ríflega 400 íbúðir í um 2000 íbúðir og undirbjó félagið fyrir skráningu á markaði.

Ármann Ólafsson er forstöðumaður fasteignaumsjónar og er þípulagningarmeistari og iðnfræðingur. Þá starfa innan fasteignaumsjónar byggingarmeistarar og smiðir sem búa yfir áratuga reynslu.

Utanaðkomandi ráðgjafar eru: TÓV-verkfræðistofa, VIK-verkfræðistofa, Verkfræðistofan Efla, GlámaKíma arkitektar, Arkís arkitektar, Remax fasteignasala, Ás fasteignasala, KPMG ráðgjöf og margir fleiri.

Það er mat undirritaðs að ofangeindur hópur hafi mikla og góða þekkingu til að koma að vinnslu allra nauðsynlegra áætlana í tengslum við umsóknir um stofnstyrki.

Virðingarfyllst,



Guðbrandur Sigurðsson
Framkvæmdastjóri