



Íbúarekið leigufélag; almennar leiguíbúðir, íbúðir fyrir fatlað fólk

Bæjarráð, 17. maí 2018
Haraldur L. Haraldsson,
bæjarstjóri

Íbúarekið leigufélag, almennar leiguíbúðir

- 1) Stjórn skipuð af fulltrúaráð og úr þeirra hópi
- 2) Leigjendur sjálfir sitja í stjórn

Leigufélag rekið á félagslegum forsendum fyrir fatlað fólk

- 1) Aðstandendur leigjenda í búsetukjörnum

Stofnframlög

- 1) Framlag Íbúðalánasjóðs skv. nýrri reglugerð – framlag ils skv. eldri reglugerð = Bærinn ábyrgist.
Samþykkt stofnframlag er 49.953.950 kr. mv. nýja reglugerð ætti stofnframlagið að vera 55.436.777 kr.
mismunurinn er því **5.482.827** kr.
- 2) 12% framlag bæjarins
Samþykkt framlag bæjarins skv. nýrri reglugerð 36.957.852 kr.
- 3) Gatnagerðargjöld samtals 29.196.800 kr.

Sundurliðun á stofnvirði

2.úthlutun 2017

Sundurliðun á stofnvirði við byggingu almennra íbúða

Byggingarkostnaður án bilgeymslu	259.320.640
<i>Sundurliðun á byggingarkostnaði:</i>	
Byggingarkostnaður án bilgeymslu	233.920.640
Fjármagnskostnaður á byggingartíma	11.000.000
Útlagður kostnaður framkvæmdaáðila við eftirlit, skrifstofuhald, bókhald og verkstjórn í skilgreindum hlutföllum skv. 11.gr. rgl. nr. 555/2016	8.000.000
Hönnunarkostnaður	8.600.000
Kostnaður við lokaúttekt	1.000.000
Endurgreiddur virðisaukaskattur	-3.200.000
Byggingarkostnaður bilgeymslu	0
Lóðarverð og op.gjöld	48.661.456
Lóðarverð	12.424.656
Opinber gjöld	
<i>Sundurliðun á opinberum gjöldum:</i>	
Gatnagerðargjöld	
Skv. verðskrá sveitarfélags	29.196.800
Tengigjöld	
Frárennslislagir	1.400.000
Hitaveita	2.000.000
Neysluvatn	2.150.000
Rafmagn	300.000
Önnur opinber gjöld:	
Byggingarleyfisgjöld	1.120.000
Gjald fyrir stofnun nýrra fasteignar í fasteignaskrá	70.000
SAMTALS STOFNVIRÐI UMSÓKNAR	307.982.096

- Íbúðalánasjóður hefur lagt til fjárhagsskema til innfyllingar fyrir þær eignir sem stendur til að sækja um stofnframlag vegna
- Líkanið sýnir á einfaldan hátt viðskiptamódel þessa verkefnis
- Leigufjárhæð er því hægt að reikna út miðað við þær forsendur sem verkefnið hefur í för með sér
- Samtals stofnvirði umsóknar er því 307.982.096 kr.
- Framlag Sveitarfélagsins 36.957.852
- Framlag ríkisins 55.496.777
- Lánsfjárhæð 215.587.467



HAFNARFJÖRDUR

Forsendur leigufjárhæðar

Stjórnborð

1) Helstu forsendur

Leigutekjur

Leiguverð á fermetra	2.130 kr/fm
- á mánuði	1.491.000
- á ári	17.892.000
Nýting	97%

1b) Fjármögnun

Kaupverð fasteignar	307.982.096
Lánsfjármögnun	215.587.467
Eiginfjárlutfall	30%
Vextir	3,60%
Lánstími	40 ár
Stofnframlag	92.394.629 30%
Annað eigið fé	0

1c) Kostnaður og opinber gjöld

Víðhald	2,0%	- af fasteignamati
Brunatrygging	0,07%	- af brunabótamati
Eignatrygging	0,00%	- af brunabótamati
Opinber gjöld sem fast hlutfall	Já	- veljið úr fellilista
% af fasteignamati	0,00%	- af fasteignamati
Fasteignagjöld	0,48%	- af fasteignamati
Lóðagjöld	0,36%	- af lóðarmati
Vatnsgjald	0,00	- kr/m ²
Fast gjald á íbúð	0,00	- kr/íbúð
Holræsgjald	0,00	- kr/m ²
Fast gjald á íbúð	0,00	- kr/íbúð
Sorphyrða og -eyðing	36.370,00	- kr/íbúð

1d) Stjórnunarkostnaður

Endurskoðun	5.000	- krónur / ári
Umsýsla	50.000	- kr. á hverja íbúð á ári
Annar stjórnunarkostn.	20.000	- krónur / ári
Samtals stjórnunarkostn.	625.000	

- Miðum í þessu módeli að vextir séu 3,6% verðtryggðir og til 40 ára.
- Leiguverð á fm gæti því verið um 2.130 kr.

Leiguverð á íbúð er því eftirfarandi

- 50 fm 106.500 kr.
- 60 fm 127.800 kr.
- 80 fm 170.400 kr.



Rekstraráætlun og efnahagur

Rekstraráætlun

	2017	2018
Tekjur		
Leigutekjur m.v. fulla nýtingu	5.964.000	17.892.000
Vannýting	-178.920	-536.760
Leigutekjur	5.785.080	17.355.240
Opinber gjöld sem fast hlutfall	0	0
Fasteignagjöld	-376.813	-1.130.440
Lóðagjald	0	0
Holræsagjald	0	0
Vatnsgjald	0	0
Sorphirðugjald	-145.480	-436.440
Tryggingar	-67.900	-203.700
Hreinar rekstrartekjur	5.194.887	15.584.660
Viðhald fasteigna	-1.573.333	-4.720.000
Stjórnunarkostnaður	-208.333	-625.000
EBITDA	3.413.220	10.239.660
Fjármagnsgjöld	-2.583.417	-7.691.258
Einskiptiskostnaður	0	0
Hagnaður	829.803	2.548.402
Gross Yield	1,88%	5,64%
Net Yield (NOI)	1,69%	5,06%
EBITDA Yield	1,11%	3,32%

Efnahagur

	31-12-17	31-12-18
Fasteign	307.982.096	307.982.096
Sjóður	20.639	82.557
Eignir samtals	308.002.735	308.064.653
Hlutfé	92.394.629	92.394.629
Óráðstafað eigið fé	829.803	3.378.204
Eigið fé samtals	93.224.431	95.772.833
Langtímaskuldir	214.778.304	212.291.820
Skuldir samtals	214.778.304	212.291.820
Eigið fé og skuldir	308.002.735	308.064.653
Eiginfjárlutfall	30%	31%



Sjóðstreymi

Sjóðstreymi

	2017	2018
Hagnaður	829.803	2.548.402
Fjárfestingar:		
Kaup á fasteign	-307.982.096	0
Samtals	-307.982.096	0
Fjármögnun:		
Langtímalán	215.587.467	0
Afborganir langtímalána	-809.163	-2.486.484
Hlutafé	92.394.629	0
Samtals	307.172.933	-2.486.484
Hækkun (lækkun) á handbæru fé	20.639	61.918
Handbært fé í byrjun árs	0	20.639
Handbært fé í árslok	20.639	82.557
Vaxtagreiðslur	-2.583.417	-7.691.258
Afborganir	-809.163	-2.486.484
Fjármagnsgjöld	-3.392.581	-10.177.742
Skuldabekjuhlutfall	1,01	1,01

- Xc
- Xc

HAFNARFJARÐARBÆR

Úthlutunarreglur

Úthlutunarreglur íbúarekins leigufélags, sjálfseignastofnun

1. Skilyrði fyrir úthlutun á leiguíbúð:

- 1.1. Úthlutun geta þeir einir hlotið sem eiga lögheimili í Hafnarfjarðarkaupstað við úthlutun.
- 1.2. Úthlutun geta þeir einir hlotið sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum við upphaf leigu, skilgreindum skv. [lögum nr. 52/2016 um almennar íbúðir og reglugerð um almennar íbúðir o.fl. nr. 555/2016. Til að hægt sé að gera ráð fyrir sambúðaraðila í umsókn þurfa aðilar að vera giftir eða í skráðri sambúð.](#)
- 1.3. Greiðslubyrði leigu skal að jafnaði ekki fara umfram 25%-30% af heildartekjum leigutaka að teknu tilliti til húsnæðisbóta.
- 1.4. Umsækjendur skulu vera orðnir 18 ára við skráningu á biðlista.

2. Skráning á biðlista og umsókn

3. Úthlutun

4. Forgangur á leigu

5. Skil á leigurétti

Tekjumörk

Eftirfarandi breytingar verða á 6. gr. reglugerðarinnar:

a. Í stað "4.749.000 kr." í 1. mgr. kemur: 5.105.000 kr.

b. Í stað "1.187.000 kr." í 1. mgr. kemur: 1.276.000 kr.

c. Í stað "6.649.000 kr." í 1. mgr. kemur: 7.148.000 kr.

d. Í stað "5.126.000 kr." í 2. mgr. kemur: 5.510.000 kr.

Hjúskarparstaða	Börn yngri en 20 ára	Nettó heildareign	Tekjur	Árstekjur
Skv. reglugerð				
Einstaklingur	0		425.417	5.105.000
Einstaklingur	1		531.750	6.381.000
Einstaklingur	2		638.083	7.657.000
Hjón	0		595.667	7.148.000
Hjón	1		702.000	8.424.000
Hjón	2		808.333	9.700.000
Nettó heildareign		5.510.000		