

1213. Stjórnarfundur VR

Haldinn miðvikudaginn 27. janúar 2021, kl. 18:15 að „Lækjargötu 4“ í Árbæjarsafni

Mætt voru: Ragnar Þór Ingólfsson, Harpa Sævarsdóttir, Svanhildur Ólöf Þórsteinsdóttir, Arnþór Sigurðsson, Bjarni Þór Sigurðsson, Friðrik Boði Ólafsson, Fríða Thoroddsen, Helga Ingólfssdóttir, Jónas Yngvi Ásgrímsson, Selma Árnadóttir, Selma Björk Grétarsdóttir, Sigríður Lovísa Jónsdóttir, Sigrún Guðmundsdóttir, Sigurður Sigfússon, Sigmundur Halldórsson, Þorvarður Bergmann Kjartansson, Stefán Sveinbjörnsson framkvæmdastjóri og Árni Leósson forstöðumaður sem ritaði fundargerð.

Gestur fundarins: Drífa Snædal forseti ASÍ

Dagskrá:

Áður en að fundur hófst samkvæmt dagskrá bauð Ragnar Þór gest fundarins velkominn en það er Drífa Snædal forseti ASÍ.

Drífa tók til máls og óskaði fundarmönnum til hamingju með 130 ára afmæli VR í dag og las upp til fróðleiks stutta lýsingu á stofnfundi Verslunarmannafélags Reykjavíkur úr dagblaði frá janúar 1891. Að því búnu afhendi hún félaginu fallett listaverk í tilefni tímamótanna.

Ragnar Þór þakkaði fyrir góðar afmælistveðjur og fallega gjöf og að því loknu vék Drífa af fundi kl. 18:20.

Ragnar Þór sagði nú stuttlega frá tilurð verslunar og uppgangs borgarastéttar á Reykjavíkursvæðinu og hvernig mynduðust skilyrði fyrir stofnun Verslunarmannafélags Reykjavíkur og helstu atriði frá stofnfundinum þann 27. janúar 1891.

1. Fundargerð 1212. stjórnarfundar VR var lögð fram til samþykktar

Ragnar Þór lagði fram fundargerð 1212. stjórnarfundar VR til samþykktar en engar athugasemdir höfðu borist við hana.

Fundargerðin var samþykkt og verður send í rafræna undirritun.

2. Framlag í Blæ leigufélag til byggingar á leiguíbúðum

Stefán lagði fram skjalið „Blæ leigufélag – bygging á leiguíbúðum“ og fór yfir efni þess á slæðum. Í máli Stefáns kom m.a. fram að hugmyndir um að fara með byggingu leiguíbúða VR inn í leigufélagið Blæ hafi verið kynntar á síðasta stjórnarfundinum og fari hann yfir tillögur að fjármögnun þess. Hugmyndin að Blæ hafi verið sú að gefa langtímafjárfestum tækifæri til að fá ávöxtun á íbúðarhúsnæðismarkaðinum á Íslandi þar sem fasteignaverð hefur

hækkað að meðaltali um 3,9% að raungildi á ári og svo á móti að tryggja leigjendum húsnæðisöryggi og að leiga breytist í samræmi við rekstrarkostnað félagsins.

Hugmyndin er sú að nýta reynslu Bjargs íbúðafélags við að byggja og reka Blæ en eigendur fái ávöxtun á sitt framlag eins og fasteignaverð hækkar.

Um væri að ræða hlutafélag með mismunandi flokkum hlutabréfa þar sem A bréf væru í eigu ASÍ og BSRB með ákveðið stjórnunarhlutverk sem eigandi út á við en B bréf væru í eigu fjárfesta sem hafi forgang að arði en hafi einnig stjórnunarlegan rétt. Félagið yrði svo skráð á markað eftir 7 – 10 ár.

Forsendur eru þær að náist að gera rekstrarsamning við Bjarg um byggingu og rekstur Blævar og að fjármögnun verði 70% með lánsfjármagni og 30% með eigin fé. Fjárhæð leigu muni svo ráðast af stofnkostnaði, rekstrarkostnaði, gjöldum, tryggingum o.fl. en að leigan breytist miðað við verðlag og rekstrarkostnað en lagt verður 1% af verðmæti eignar á hverju ári í viðhaldssjóð.

Fyrsta verkefnið yrði þá að byggja 33 íbúðir að Skyggnisbraut 21 – 23 en íbúðirnar gætu orðið 35 talsins en það færi eftir stærð og gerð íbúða. Vextir langtímalána væru 2,6% og reiknað er með að fasteignaverð hækki að raungildi um 3,9% á ári. Heildar byggingarkostnaður er áætlaður 1.151.040.617 kr. og alls með ýmsum gjöldum og með lóð og bílastæðum stofnkostnaður alls 1.382.209.976 kr.

Stefán nefndi sem dæmi að eftir stærð íbúða mætti búast við að boðið yrði uppá leigu sem væri milli 8% - 23% undir markaðsleigu per fermetra í dag. Þá rakti hann áætlaðan rekstrarreikning, sagði frá næmnigreiningu á leiguverð ofl.

Af þessu öllu mætti því sjá að þessi uppsetning sem lýst var væri hagur allra aðila þ.e. leigjenda, fjárfesta og Bjargs. Framlag VR inn í Blæ sem lagt er til m.v. byggingu 33 íbúða við Skyggnisbraut 21 – 23 væri því 1,38 milljarður króna og er reiknað með að eigið fé sé 30% af stofnkostnaði eða um 414 milljónir króna en heildarkostnaður ræðst af m.a. fjölda og stærð íbúða. Lagt er til að stjórn VR samþykki að setja í verkefnið allt að 450 milljónir króna sem væri í formi hlutafjárhækkunar í Blæ ehf. en að framkvæmdastjóra og formanni verði falið að ganga frá samþykktum Blævar þannig að eignarhald VR verði tryggt á þeim fjármunum sem fara í félagið. Auk þess að fleiri félagasamtök og fjárfestar geti komið að því þannig að það geti stækkað.

Ragnar Þór tók til máls og sagði að okkar markmið væri alveg sérstaklega að fá lífeyrissjóðina í þetta verkefni með okkur í framhaldinu. Það vantar 6000 íbúðir nú þegar á markaðinn og hafi það komið fram á húsnæðisþingi sem hann sat og var haldið í dag.

Umræður.

Að loknum umræðum bar Ragnar Þór upp til samþykktar þá tillögu sem hér að ofan greinir um verkefnið að byggja 33 íbúðir við Skyggisbraut 21 – 23 með framlagi VR inn í Blæ.

Samþykkt samhljóða.

3. Hálönd Akureyri – kaup á orlofshúsum

Stefán lagði fram skjalið „Hálönd – kaup á orlofshúsum“ dags. 25. janúar 2021 og fór yfir efni þess á slæðum. Í máli Stefáns kom m.a. fram að frá árinu 2017 hefur VR keypt fjögur orlofshús í Hálöndum fyrir ofan Akureyri. Húsin eru rúmlega 100 fermetrar að stærð og vel útbúin í alla staði.

Allt frá upphafi hafa Hálöndahúsin verið mjög vinsæl og verið með hvað bestu bókun allra húsa VR. Í Hálöndum eru þegar komin 52 orlofshús á vegum SS Byggis ehf. Félagið er að hefja framkvæmdir í þriðja áfanga í Hálöndum og eru nú þegar komin 15 hús í byggingu sem munu verða tekin í notkun fyrri hluta ársins 2022 og stendur VR tvö hús til boða í þeim hluta. Félagið á svo aðrar 45 skipulagðar lóðir sem stefnt er á að ljúka framkvæmdum við á árinu 2023 og getur VR fengið önnur tvö hús til viðbótar á því ári.

Verð, samsvarandi húsa og VR á í dag, með öllum húsbúnaði og innanstokksmunum gæti orðið allt að 50 m.kr. pr. hús miðað við gildandi gjaldskrá og magnafslætti sem VR getur fengið sé samið um fjögur hús í einu.

Stefán sagði að því sé lagt til að samið verði um kaup á fjórum nýjum húsum í Hálöndum miðað við framangreindar forsendur. Samtals fjárfesting fyrir um 200 milljónir króna.

Umræður.

Að loknum umræðum bar Ragnar Þór upp til samþykktar þá tillögu sem hér að ofan greinir um kaup á fjórum nýjum orlofshúsum í Hálöndum Akureyrar fyrir um 200 milljónir króna.

Samþykkt samhljóða.

Fundi er slitið kl. 19:20

Árni Leósson, fundarritari