

## Samantekt um samstarf við Brák íbúðafélag hses

### Almennt

Á stjórnarfundum Bergrisans bs var lögð fram sú hugmynd að skoða samstarf Bergrisans við Brák íbúðafélag hses vegna uppbyggingar á húsnæði fyrir málaflokk fatlaðra á starfssvæði Bergrisans. Í kjölfarið fundaði skrifstofustjóri Bergrisans með framkvæmdastjóra Brákar og er hér samantekt á helstu atriðum sem um var rætt.

### Arnardrangur hses

Í dag eru húsnæðisverkefni Bergrisans sett inn í félagið Arnardrangur hses sem er húsnæðissjálfsfseignarstofnun í eigu sömu þrettán sveitarfélaga á Suðurlandi og eiga Bergrisann. Arnardrangur var stofnaður 2022 og hefur nýlega lokið við fyrsta verkefnið, byggingu á búsetukjarna með sex íbúðum að Nauthaga 2 á Selfossi, og er undirbúningur að hefjast að næsta verkefni sem er búsetukjarni á Hvolsvelli. Félagið er rekið án hagnaðarsjónarmiða og er ætlað að tryggja fötluðum aðgengi að búsetuúrræði í samstarfi við Bergrisann.

### Brák íbúðafélag hses

Brák íbúðafélag hses. er húsnæðissjálfsfseignarstofnun sem stofnuð var árið 2022 af sveitarfélögum utan höfuðborgarsvæðisins í þeim tilgangi að ná fram stærðarhagkvæmni sem næst ekki með litlum húsnæðissjálfsfseignastofnunum með fáar íbúðir í rekstri. Brák er rekið án hagnaðarmarkmiða og er ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum aðgengi að íbúðum í langtímaleigu með því að kaupa eða byggja, eiga og hafa umsjón með rekstri og viðhaldi íbúðanna. Sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans sem eru aðilar að Brák eru Flóahreppur, Grímsnes- og Grafningshreppur, Hrunamannahreppur, Mýrdalshreppur, Rangárþing eystra, Skaftárhreppur og Skeiða- og Gnúpverjahreppur. Sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans sem eru ekki aðilar að Brák í dag eru Ásahreppur, Bláskógabyggð, Sveitarfélagið Árborg, Sveitarfélagið Ölfus, Hveragerðisbær og Rangárþing ytra.

### Tillaga að samstarfi

Lagt er til að í stað þess að Arnardrangur sjái um húsnæðisuppbyggingu í málaflokki fatlaðra á Suðurlandi muni Brák íbúðafélag taka það að sér. Í því felast m.a. þrjár megingtillögur:

- Að Brák kaupi Nauthaga 2 og muni framvegis reka þann búsetukjarna
- Að Brák sjái um uppbyggingu og rekstur á þegar samþykktu búsetuúrræði á Hvolsvelli
- Að Brák sjái um uppbyggingu og rekstur á öðrum nýjum búsetuúrræðum á starfssvæði Bergrisans

Með samstarfi myndi Brák því taka alfarið við hlutverki Arnardrangs og myndu íbúar og Bergrisinn því leigja beint hjá Brák eins og þeir hafa gert hjá Arnardrangi. Bergrisinn myndi áfram hafa faglega stjórnun á þjónustu í búsetukjörnunum, útteila þeim plássum sem eru laus til úthlutunar og vera áfram með fullt vald yfir málaflokki fatlaðra á sínu starfssvæði.

### Kostir við samstarf

- Stærðarhagkvæmni: Almennt er talað um að félag þurfi að hafa nokkur hundruð íbúðir í sinni umsjón til að ná fram samlegðaráhrifum og skapa rekstrargrundvöll fyrir öflugri starfsemi og mun Arnardrangur aldrei geta náð því.
- Eftirlit og viðhald: Með stóru íbúðafélagi má reikna með að reglulegt viðhald og eftirlit með húsnæðinu yrði faglegra og einfaldara. Stærri íbúðafélag getur verið með starfsfólk og verktaka í vinnu við að sinna viðhaldi og eftirliti sem minna íbúðafélag getur ekki leyft sér.

- Betra tengslanet og lægri kostnaður: Stærra íbúðafélag er almennt með sterkari sambönd og meiri ítök til að knýja á um lægri verð en minni félög. Brák sérhæfir sig í að byggja hagkvæmar íbúðir til að leigja til tekjulágra aðila og er því markmið þeirra að halda byggingarkostnaði niðri til að leiguverð verði ekki of hátt.
- Meiri þekking: Með því að byggja búsetukjarna hjá litlu íbúðafélagi á nokkurra ára fresti næst ekki upp jafnmikil og sterk sérfræðiþekking á útboðum, samningagerð, uppbyggingu, rekstri og viðhaldi fasteigna eins og hjá stærra íbúðafélagi sem byggir nokkur hundruð íbúðir á ári.
- Breiðari samstarfsgrundvöllur við Brák: Með þátttöku í þessu verkefni geta sveitarfélag skapað breiðari samstarfsgrundvöll við Brák, s.s. með frekari uppbyggingu á félagslegu húsnæði o.fl.
- Ekki skylduaðild: Þó mælt verði með því að sveitarfélög á starfssvæði Bergrisans gangi í Brák þá verður ekki um skylduaðild að ræða nema fyrir þau sveitarfélög þar sem Brák mun byggja og/eða reka búsetukjarna fyrir Bergrisann.

### **Ókostir við samstarf**

- Brák gæti neitað uppbyggingu: Ef Brák neitar að framkvæma uppbyggingarverkefni sem Bergrisinn hefur samþykkt þá getur Bergrisinn látið framkvæma það verkefni sjálft líkt og það gerði þegar Arnardrangur var stofnaður. Skv. samtali við framkvæmdastjóra Brákar eru nánast engar líkur á að slíkt gæti gerst þar sem markmið félagsins er einmitt að byggja búsetuúrræði fyrir utan höfuðborgarsvæðið, m.a. fyrir notendahóp Bergrisans.
- Ekki eru öll sveitarfélög á starfssvæðinu hluti af Brák: Ljóst er að aðeins sjö af þrettán sveitarfélögum á starfssvæði Bergrisans eru hluti af Brák. Sex sveitarfélög eru því utan við félagið í dag. Aðild kostar 50.000 kr. og sem er álíka eða minna en flest sveitarfélög borguðu í Arnardrang
- Brák gæti hætt starfsemi: Eigendur Bergrisans yrðu aðeins hluti eigenda að Brák og því gæti komið upp sú staða að starfsemi félagsins yrði hætt þvert gegn vilja eigenda Bergrisans. Í slíkri stöðu yrði félag líkt og Arnardrangur stofnað að nýju til að taka við frekari verkefnum.
- Brák gæti selt húsnæði: Það eru kröfur á húsnæði sem Brák byggir líkt og hjá Arnardrangi, en meðal þess er að ekki má selja húsnæðið nema með leyfi t.d. HMS vegna stofnframlags frá ríkinu í verkefnin.
- Brák gæti neitað viðhaldi: Það er á ábyrgð Brákar að gæta að fjárfestingu sinni og viðhalda henni til að hún haldi verðgildi sínu. Hins vegar gæti komið upp sú staða að Brák telji viðhald ekki forsvaranlegt en telja verður litlar líkur á því.
- Mögulega flóknari stjórnsýsla: Með samstarfi við Brák þá missir Bergrisinn ákveðna tengingu sem hann hefur í dag við Arnardrang en það getur jafnframt verið ákveðinn kostur að hafa vissa armslengd milli þessara aðila sem er ekki í dag.

### **Mat á áhættu**

Ekki er um mikla áhættu að ræða – engar fjárhagslegar skuldbindingar felast í að ganga í Brák fyrir utan 50.000 kr. stofnframlag. Aðildarfélög taka ekki á sig fjárhagslegar skuldbindingar, ábyrgðir eða álíka við inngöngu og fjárhagslegar skuldbindingar af öðrum verkefnum leggjast ekki á aðildarfélög Brákar.

### **Aðrir mögulegir samstarfsaðilar**

Kannaður var listi yfir þær húsnæðissjálfsseignarstofnanir sem stofnaðar hafa verið og farið yfir mögulega aðra samstarfsaðila. Skv. listanum eru flest félögin frekar lítil og var því aðeins horft til mögulegs samstarfs við stærri félögin. Þar kom m.a. til skoðunar:

- Bjarg íbúðafélag: Íbúðir Bjargs íbúðafélags eru fyrir fjölskyldur og einstaklinga á vinnumarkaði sem eru undir ákveðnum tekju- og eignamörkum og sem hafa verið virkir á vinnumarkaði og fullgildir félagsmenn aðildarféлага ASÍ eða BSRB í a.m.k. 16 mánuð, sl. 24 mánuði miðað við úthlutun. Þetta á því illa við notendur á svæði Bergrisans.
- Brynja leigufélag ses: Þó Brynja sé sjálfseignarstofnun þá var það líka skoðað en þeir eru m.a. með starfsemi á Suðurlandi. Reglur Brynju gera hins vegar ráð fyrir að þeir komi að úthlutun í íbúðir þó um sértækt húsnæði sé að ræða. Þá eru þeir með strangar reglur um tekju- og eignamörk og er ljóst að einhverjir notendur á svæði Bergrisans gætu þar með verið útilokaðir frá búsetu í þessum íbúðum og hentar því frekar illa.

### **Næstu skref**

Verði ákveðið að fara í samstarf við Brák þarf að vísa því til samþykktar eigenda Arnardrangs. Verði það samþykkt verður gengið í að selja Nauthaga 2 yfir til Brákar. Samhliða því myndi Bergrisinn og Brák setja í gang byggingu á nýjum búsetukjarna á Hvolsvelli.

Selfossi, 20. júní 2024

Bjarki R. Kristjánsson