

## Aðalfundur Félagsbústaða hf. 13. mars 2007

### Skýrsla stjórnar

Félagsbústaðir, sem eru hlutafélag í eigu Reykjavíkurborgar, eiga og reka félagslegt leiguhúsnaði sem úthlutað er af Velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla og skal rekstur þess vera sjálfbær.

#### Rekstur og fjárhagsstaða

Leigutekjur Félagsbústaða á árinu 2006 námu 1.576 millj.kr. sem er 22% aukning frá árinu á undan. Aukningin skýrist annars vegar af hækkun leigu í samræmi við neysluverðsvísitölu og hins vegar af fjölgun íbúða í útleigu frá fyrra ári. Hagnaður fyrir fjármagnskostnað nam 753 millj.kr., eða 48% af leigutekjum miðað við 42% árið á undan, sem skýrist af 3% lægri viðhaldskostnaði vegna frestaðra framkvæmda á árinu. Fjármagnskostnaður jókst um 60% aðallega vegna aukinna verðbóta langtímalána, sem jukust um 80% milli ára. Vaxtabyrði félagsins hefur farið vaxandi frá árinu 2001 þegar vextir félagslegra lána voru hækkaðir á nýjum lánveitingum úr 1% í 3,5%, sem hefur leitt til hækkunar á meðalvöxtum þessara lána úr 1,6% árið 2000 í 2,7% árið 2006 sem þýðir um 110 millj.kr. árlega aukna vaxtabyrði miðað stöðu lána hjá Íbúðalánasjóði í árslok 2006.

Á árinu 2006 varð 458 millj.kr tap á rekstri félagsins fyrir söluhagnað og matsbreytingu fjárfestingaeigna, eða 29% leigutekna miðað við 218 millj.kr. tap árið á undan, eða 17% leigutekna.

Hagnaður Félagsbústaða nam hins vegar 836 millj.kr. á árinu 2006 eftir 18 millj.kr. söluhagnað og 1.276 millj.kr. matsbreytingu fjárfestingaeigna til gangverðs í samræmi við hækkun fasteignamats eigna á árinu.

Eignir Félagsbústaða í árslok 2006 námu 26.592 millj.kr. og eigið fé 11.996 millj.kr. Eiginfjárlutfallið var 45% í árslok og hefur lækkað úr 49% frá fyrra ári.

Rekstur félagsins skilaði 317 millj.kr. hreinu veltufé á árinu og afborganir langtímalána námu 190 millj.kr. Á árinu voru keyptar samtals 249 íbúðir fyrir 3.030 millj.kr. og seldar 25 íbúðir fyrir 365 millj.kr.

## Innheimta og viðhald

Innheimta leigutekna er ásamt viðhaldi eigna þeir þættir í rekstri húsnæðisfélaga sem skipta hvað mestu máli. Að því er varðar rekstur Félagsbústaða þá voru þessir þættir þeir draugar fortíðar sem tekist var á við stofnun félagsins fyrir 10 árum.

Gerð var í upphafi framkvæmdaáætlun varðandi viðhald þeirra húseigna sem félagið keypti af borginni 1997 en það hafið um langt skeið verið með óviðunandi hætti. Sú áætlun hefur gengið eftir og má segja að þeim framkvæmdum hafi lokið að mestu á árinu 2005 og sá fortíðarvandi því að baki.

Sú aðferðafræði varðandi viðhald sem beitt hefur verið í rekstri Félagsbústaða frá upphafi er fyrirbyggjandi viðhald en andstæða hennar hefur oft verið nefnd brunaliðsaðferðin sem byggir á því að þá fyrst er gripið til aðgerða þegar eitthvað hefur farið úrskeiðis og vandamálin farin að brenna á rekstraraðilanum. Þessi stefna hefur kallað á aukinn kostnað í upphafi en kemur í framtíðinni til með að spara viðhaldskostnað auk þess sem gæði eignana hafa aukist til muna og ekki síst vellíðan þeirra sem í þeim býr.

Vanskil á leigu frá leigjendum voru 25% fyrsta rekstrarár Félagsbústaða 1998 en hafa farið lækkandi með hverju árinu síðan og voru á árinu 2006 um 2,5%, sem er svipaður árangur og best gerist hjá húsnæðisfélögum á hinum Norðurlöndunum. Síðustu 4 árin hefur félagið afskrifað kröfur að fjárhæð 120 millj.kr. sem eru 3,6% af leigutekjum sama tímabils. Útistandandi leigukröfur í árslok 2006 svöruðu til um 1,4 mánaða leigutekna án húsaleigubóta að meðaltali miðað við 1,6 mánuði árið á undan, 2,3 mánuði 2003 og 5,7 mánuði 2001. Það verður áfram eitt af meginverkefnum félagsins að viðhalda þessari þróun.

## Fjölgun íbúða

Félagsbústaðir áttu samtals 1963 íbúðir í árslok 2006, þar af 1667 almennar félagslegar íbúðir og 296 þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Á undanförunum 9 árum eða allt frá stofnun félagsins 1997 þegar keyptar voru 827 almennar félagslegar íbúðir af Reykjavíkurborg hefur íbúðum félagsins fjölgað um 840 auk 296 þjónustuíbúða. Flestar íbúðirnar hafa verið keyptar á markaði en þjónustuíbúðirnar af Reykjavíkurborg nú síðast samtals 124 íbúðir á Dalbraut 21-27 og Norðurbrún 1.

Félagsbústaðir hafa frá árinu 1999 haft þá reglu varðandi kaup á íbúðum að eiga ekki fleiri en eina íbúð í 8-10 íbúða stigagangi fjölbýlishúsa og ekki fleiri en sem nemur 10% í stærri húsum. Hér eru vitaskuld undanskilin þau fjölbýlishús þar sem félagið á allar íbúðirnar en langflest þeirra húsa eru arfur frá fyrri tíð allt frá 1973 þegar byggðar voru 196 félagslegar leiguíbúðir í Fellahverfi af Framkvæmdanefnd byggingaáætlunar í tengslum við kjarasamninga á þeim tíma.

Unnið er samkvæmt áætlun að jafna íbúðaeign Félagsbústaða í hverfum borgarinnar og í þeim tilgangi fækka íbúðum í Fellahverfi árlega um 20 íbúðir. Á síðasta ári voru seldir tveir stigagangar með 20 íbúðum í Fannarfelli 2-4 og fyrirhugað að selja sama fjölda í Yrsufelli 1-3 á yfirstandandi ári.

Með fjölgun íbúða Félagsbústaða í þeim mæli sem verið hefur undanfarin ár og fyrirhugað er a.m.k. fram til 2010 verður stöðugt erfiðara að fjölga íbúðum félagsins með kaupum á stökum íbúðum og jafnframt framfylgja reglu um takmarkaðan fjölda íbúða í stigagöngum fjölbýlishúsa en það fyrirkomulag ásamt því að leigjendur virði húsreglur er raunar forsenda þess að félagið getur í dag keypt stakar íbúðir í góðri sátt við meðeigendur í fjölbýlishúsum.

Til þess að uppfylla óskir borgarinnar um árlega fjölgun íbúða Félagsbústaða um 100 íbúðir fram til 2010 er nauðsynlegt fyrir félagið að það fái úthlutað árlega tveimur lóðum undir tvö 20-25 íbúða fjölbýlishús. Bygging lítilla fjölbýlishúsa, dreift í hverfum borgarinnar með blönduðum íbúðum, 2ja-4ra herbergja að stærð, þar sem aðgengi fyrir alla og gæði um hljóðvist er haft að leiðarljósi við hönnun húsanna, er að mati félagsins góður búsetukostur sem félagslegt leiguhúsnæði. Til þess að stuðla að betra mannlífi þar og raunar allstaðar í húsnæði á vegum Félagsbústaða er nauðsynlegt að faglega sé staðið að bæði úthlutun íbúðanna á vegum Velferðarsviðs og rekstri húsanna á vegum Félagsbústaða ásamt góðri þjónustu við leigjendur.

### **Stuðningur við leigjendur**

All frá árinu 2004 hefur verið í undirbúningi að breyta stuðningi borgarinnar við leigjendur í félagslegu leiguhúsnæði hjá Félagsbústöðum. Breytingin felst í því að niðurgreisla leigunnar, sem í daga er greidd beint til Félagsbústaða án þess að leigjandinn verði hennar var, verði persónubundin og tengist fjárhag og félagslegum aðstæðum leigjandans með svipuðum hætti og almennar húsaleigubætur gera í dag í stað þess að vera hlutbundin og tengjast íbúð leigjandans. Sérstakar húsaleigubætur borgarinnar munu þannig koma í stað niðurgreiðslu íbúðarinnar og taka mið af almennum húsaleigubótum leigjandans. Gert er ráð fyrir að heildarstuðningur borgarinnar til leigjenda Félagsbústaða breytist ekki heldur muni hann verða sýnilegri og nýtast betur þeim sem á honum þurfa að halda.

### **Aðgengi fyrir alla**

Í skýrslu Þórarins Magnússonar, verkfræðings og forstöðumanns Framkvæmdadeildar Félagsbústaða, um stöðu aðgengismála hjá nágrönnum okkar á Norðurlöndum, kemur fram að þar hefur á síðustu árum verið mikil og vaxandi umræða um aðgengi að eldra íbúðarhúsnæði. Megin niðurstaða þessarar umræðu er að með því að mæta þörfinni fyrir bætt aðgengi og gera þar með bæði eldra fólki og fólki með sérþarfir færi á að búa lengur í núverandi húsnæði stuðlar þjóðfélagið að auknum lífsgæðum þessa fólks. Hér kemur einnig til þjóðhagslegur ávinningur, en rannsóknir í Svíþjóð hafa sýnt fram á að með bættu aðgengi innan íbúðar mætti fækka um a.m.k. 10% þeim sem flytjast nú inn í sértækt húsnæði, þjónustuíbúðir, hjúkrunarheimili og elliheimili. Með frekari aðgerðum í sameignum mætti fresta flutningi í sérbyggt húsnæði og jafnvel komast hjá honum. Samkvæmt úttekt sem SABO, samtök 300 sjálfstætt starfandi húsnæðisfélaga í Svíþjóð sem eiga og reka um 850.000 leiguíbúðir, gerði í samvinnu við sveitarfélögin þar í landi kemur fram að kostnaður sveitarfélaga í Svíþjóð vegna öldrunarþjónustu (65 ára og eldri) nam árið 2002 um 20% af heildarútgjöldum þeirra. Um 2/3 hlutar þeirra útgjalda eru vegna 8% aldraðra sem búa í sébyggðu húsnæði en 1/3 vegna þeirra 92% aldraðra sem búa í eigin húsnæði og sjá að mestu leiti um sig sjálfir en um 8% þeirra njóta heimaþjónustu. Úttektin sýnir jafnframt að það kostar mun meira að reisa sérbyggt húsnæði með 34 íbúðum en að gera lagfæringar á 340 íbúðum sem þörfnuðust aðgerða í 5 íbúðahverfum með 953 íbúðum sem úttektin náði til.

Aðkoma opinberra aðila í þessum löndum hefur aðallega verið fjármögnun í formi styrkja og hagkvæmra lána til framkvæmda bæði innan íbúðar og utan. Framkvæmdirnar eru annars vegar innan íbúðar aðallega endurbætur á baðherbergi og breikkun dyrabúnaðar og hins vegar utan íbúðar í sameignum með uppsetningu á lyftum og fláum að inngangshurðum.

Opinber stuðningur á Íslandi til þess að bæta aðgengi í eldra íbúðarhúsnæði er lítil sem engin en það er von okkar hjá Félagsbústaðum að í ljósi reynslu nágretta okkar á Norðurlöndunum verði hér gert átak í þessum málum.

Félagsbústaðir munu láta þessi mál sig varða á komandi árum bæði að því er varðar framkvæmdir á eldra húsnæði og hönnun nýbygginga á vegum félagsins þar sem aðgengi fyrir alla verður haft að leiðarljósi. Til marks um þetta eru nú á hönnunarstigi framkvæmdir við að koma fyrir lyftum í öllum þremur stigagöngum 4ra hæða fjölbýlishúss í eigu Félagsbústaða með 24 íbúðum.

### **Félagslegt leiguhúsnæði**

Þrátt fyrir að Félagsbústaðir hafi á undanförunum 9 árum tvöfaldað framboð á vegum Reykjavíkurborgar á almennu leiguhúsnæði með kaupum á 840 íbúðum hefur einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Velferðarsviði borgarinnar fjölgað úr 450 í 725, eða um 61% þrátt fyrir að Velferðarsvið hafi á árinu 2004 tekið upp sérstakar húsaleigubætur til umsækjenda á biðlista til þess að leigja á almennum leigumarkaði. Um 2/3 hlutar umsækjenda, aðallega einstæðir karlmenn, eru á biðlista eftir 1-2ja. herbergja íbúðum og hefur þessi hópur farið vaxandi á undanförunum árum.

Erfitt er að meta þörf eftir félagslegu leiguhúsnæði með því að bera saman stöðu á biðlista á árslok 1997 og 2006 sökum mismunandi inntökuskilyrða. Hitt liggur fyrir að stór hluti umsækjenda á biðlista í dag uppfyllir ekki skilyrði um úthlutun eins og hún er framkvæmd í dag varðandi forgangsröðun umsækjenda. Í árslok 1997 voru um 130 reykvíkingar um hverja almenna félagslega íbúð á vegum borgarinnar en hefur fækkað í 70 í árslok 2006. Miðað við áætlaða árlega fjölgun Félagsbústaða um 100 íbúðir í 2067 íbúðir, og spá um árlega 1,1% aukningu mannfjölda í Reykjavík fram til ársloka 2010 í 122.000 manns, yrðu um 59 reykvíkingar um hverja íbúð.

Hér eru einungis settar fram tölulegar upplýsingar varðandi þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði í borginni og þróun framboðs á vegum Félagsbústaða á undanförunum árum og áætlun fram til 2010. Ekkert mat er hins vegar lagt á raunverulega þörf né ástæður þess að svo virðist sem æ fleiri einstaklingar og fjölskyldur í borginni sjái sér ekki fært að standa undir húsnæðiskostnaði sínum óstuddir.

### **Að lokum**

Á árinu 2006 héldu Félagsbústaðir áfram að sinna hlutverki sínu í samræmi við þau markmið sem félaginu voru sett við stofnun þess árið 1997. Þessi markmið eru að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði í borginni á viðráðanlegu verði jafnframt því að auka framboð þess og veita faglega og góða þjónustu. Félagið er fjárhagslega sterkt og rekstur þess sjálfbær. Hækkandi vaxtabyrði félagslegra lána mun hins vegar með fyrirsjáanlegum hætti innan fárra ára draga úr sjálfbærni rekstursins nema á móti komi leiðrétting á leigutekjum til mótvægis.

