

# **Aðalfundur Félagsbústaða hf.**

## **4. apríl 2006**

### **Skýrsla stjórnar**

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

#### **Ársuppgjör félagsins fyrir árið 2005 - afkoma og fjárhagsstaða**

##### **Rekstrarreikningur**

Leigutekjur félagsins námu 1.296 millj. kr. miðað við 1.191 millj. kr. árið áður, sem er 9% aukning milli ára. Aukning leigutekna skýrist annars vegar af ársfjórðungslegri hækkun leigu í samræmi við neysluverðsvísitölu og fjölgun íbúða í útleigu frá fyrra ári.

Rekstrargjöld félagsins námu 757 millj. kr. á árinu 2005 miðað við 703 millj.kr. árið áður, sem er 8% aukning. Rekstrarhagnaður fyrir fjármagnskostnað og matsbreytingu og söluhagnað fjárfestingaeigna nam 539 millj. kr. en var 487 millj. kr. árið áður, sem er 11% aukning. Fjármagnskostnaður nam 757 millj.kr., eða 58% leigutekna og jókst um 21%.

Tap á rekstri félagsins fyrir matsbreytingu og söluhagnað fjárfestingaeigna nam því 218 millj.kr. árið 2005 en var 137 millj.kr. árið 2004 og eykst um 59% milli ára.

Matsbreyting og söluhagnaður fjárfestingaeigna nam 4.831 millj. kr. samanborið við 1.595 millj. kr. árið áður. Hagnaður ársins 2005 nam því 4.613 millj. kr. miðað við 1.490 millj. kr. árið 2004.

##### **Efnahagsreikningur**

Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2005 námu 22.634 millj. kr. og höfðu hækkað um 5.845 millj.kr., sem rekja má til matsbreytingar fjárfestingaeigna og fjölgunar íbúða á árinu. Eigið fé félagsins í árslok 2005 nam 11.116 millj. kr. að meðtöldu 2.130 millj. kr. hlutafé. Eiginfjárlutfallið í árslok 2005 var 49% miðað við 38% árið áður.

Borgarráð samþykkti að auka hlutafé sitt í Félagsbústöðum hf. um 45 millj. kr. á árinu 2005 og fór aukningin fram á nafnverði.

##### **Sjóðstreymi**

Rekstur Félagsbústaða á árinu 2005 skilaði 215 millj. kr. veltufé og 233 millj.kr. handbæru fé miðað við 251 millj. kr. og 289 millj.kr. árið 2004.

Fjárfestingarhreyfingar, eða kaup og sala eigna, námu 1.032 millj. kr. á árinu 2005 en voru 1.109 millj. kr. árið 2004. Fjármögnunarhreyfingar, eða lántaka og afborganir lána námu 801 millj. kr. á árinu 2005 miðað við 840 millj. kr. árið áður.

## Leiga og greiðslubyrði leigu

Leiga hjá Félagsbústöðum er reiknuð sem 5,32% af fasteignamati íbúða í lok ársins 2003 auk verðlagshækkana frá þeim tíma. Leiga 1705 íbúða í eigu félagsins og greiðslubyrði leigu eftir að tekið hefur verið tillit til fullnýttra húsaleigubóta var að meðaltali í mars 2006 sem hér segir :

	1-2ja. herb.	3ja herb.	4ra herb.	Stærri íbúðir
Fjöldi íbúða í útleigu (1740)	885	419	347	54
Meðalstærð m <sup>2</sup>	51,8	78,1	96,8	116,8
Meðalleiga kr.	32.576	42.355	49.461	60.558
Húsaleigubætur kr.	9.886	18.353	24.730	30.279
Greiðslubyrði kr.	22.690	24.002	24.731	30.279

## Biðlistar

Til þess að komast á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði á vegum borgarinnar þarf umsækjandi að vera undir skilgreindum tekju- og eignamörkum auk þess sem félagslegar aðstæður eru metnar. Tekjumörk fyrir einstakling eru 1.796 þús.kr. og 2.515 þús.kr. fyrir hjón og sambúðarfólk að viðbættum 301 þús.kr. fyrir hvert barn á framfæri innan 20 ára aldurs. Eignamörk eru 2.390 þús.kr. en heimilt er að taka tillit til skuldastöðu og greiðslubyrði umsækjanda.

Umsækjendur á biðlista eftir almennu félagslegu leiguhúsnæði hjá Velferðarsviði borgarinnar voru 649 í árslok 2005 og hafði þeim fækkað um 140 eða 18% frá árinu á undan. Umsækjendum á biðlista hefur fækkað um 373 á undanförunum tveimur árum, eða um 37%. Hér er um umtalsverða fækkun að ræða eftir samfellda fjölgun frá árinu 2001, sem náði hámarki undir lok ársins 2003. Þessi þróun biðlistans skýrist að mestu leyti af upptöku sérstakra húsaleigubóta á árinu 2004 samfara auknu framboði leiguhúsnæðis á almennum markaði. Úthlutanir íbúða hjá Félagsbústöðum á árinu 2005 voru 181 talsins og hafði fækkað um 28 frá árinu á undan, sem skýrist af auknum milliflutningum og minni fjölgun íbúða en á undanförunum árum.

## Stuðningur við leigjendur

Áfram verður unnið að því að taka upp sérstakar húsaleigubætur hjá Félagsbústöðum en með þeim breytist stuðningur borgarinnar vegna leiguhúsnæðis hjá Félagsbústöðum. Stuðningur Reykjavíkurborgar við leigjendur Félagsbústaða er í dag tvíþættur. Annars vegar er um að ræða hlutbundinn stuðning, eða niðurgreiðslu, sem tengist íbúðinni sjálfri, án tillits til þess sem í henni býr. Hins vegar tekur borgin ásamt ríkinu þátt í fjármögnun almennra húsaleigubóta, sem er persónubundinn stuðningur er tekur mið af fjárhag og félagslegum aðstæðum leigjenda á hverjum tíma. Sérstakar húsaleigubætur í stað niðurgreiddrar leigu hjá Félagsbústöðum verður þannig bæði skilvirkari og réttlátari leið til þess aðstoða þá sem ekki geta staðið undir húsnæðiskostnaði sínum óstuddir.

## Framkvæmdir

Viðhaldskostnaður fasteigna nam 377 millj.kr. á árinu 2005, sem er 12% aukning. Á árinu 2005 voru standsettar 275 íbúðir, eða um 16% af íbúðaeign félagsins í árslok. Þar af voru 199 eldri íbúðir vegna íbúaskipta, 48 nýjar íbúðir og 28 íbúðir í búsetu. Fortíðarvanda frá stofnari félagsins 1997 vegna mikillar viðhaldsþarfar húseigna sem keyptar voru af Reykjavíkurborg er nú að mestu lokið. Viðhaldskostnaðurinn hefur hins vegar ekki lækkað sem skyldi vegna aukinna viðhaldsframkvæmda húsfélaga þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir. Þessa auknu framkvæmdagleði húsfélaganna má eflaust rekja til auðveldara aðgengis að fjármagni á hagkvæmari kjörum en áður samfara almennri uppsveiflu á fasteignamarkaðinum eftir að bankarnir fóru í alvöru að sinna honum haustið 2004.

## Kaup og sala íbúða

Á árinu 2005 voru keyptar 74 íbúðir á fasteignamarkaði fyrir 1.194 millj.kr., en auk þess nam eignfærður kostnaður vegna endurbóta og fjármagnskostnaðar 183 millj.kr. og fjárfesting í íbúðarhúsnæði því samtals 1.377 millj.kr. á árinu. Þá voru seldar 24 íbúðir fyrir 344 millj.kr., aðallega íbúðir sem voru orðnar óhagkvæmar í rekstri en einnig íbúðir þar sem félagið á fleiri en eina íbúð í stigagangi eða umfram 10% í stærri fjölbýlishúsum. Íbúðum félagsins fjölgaði þannig um 50 á árinu og voru 1.740 talsins í árslok, samtals um 120 þús. fermetrar.

Á stofnári Félagsbústaða árið 1997 voru keyptar 827 almennar félagslegar leiguíbúðir af Reykjavíkurborg á markaðsverði þess tíma. Frá þeim tíma hefur íbúðum í eigu félagsins fjölgað um 913 að meðtöldum 172 félagslegum þjónustuíbúðum, að Lindargötu, Furugerði og Lönguhlíð sem keyptar hafa verið af Reykjavíkurborg. Á árinu 2006 er ráðgert að fjölga almennum íbúðum í eigu Félagsbústaða um 50 og kaupa samtals 124 þjónustuíbúðir fyrir aldraða af Reykjavíkurborg að Dalbraut og Norðurbrún. Nú þegar hefur verið keypt íbúðahótel að Höfðabakka 1 með 19 einstaklingsíbúðum sem áformað er að reka sem áfangaheimili í samvinnu við Samhjálp. Ágreiningur hefur risið um kaup á þessari eign og hefur félagið þurft að stefna seljanda til þess að gefa út afsal fyrir eigninni. Þá er áformað að Félagsbústaðir kaupi á árinu gistiskýli og kaffistofu fyrir útigangsmenn sem komi í stað gistiskýlisins sem borgin hefur rekið í gamla Farsóttarhúsinu við Þingholtsstræti frá 1978 og kaffistofu sem Samhjálp hefur átt og rekið að Hverfisgötu 42.

Á yfirstandandi ári er ráðgert að selja 20 íbúðir í tveimur stigahúsum af sex í Fannarfelli 2-12 í Efra Breiðholti, hverfi 111, og hefur verið unnið að rýmingu íbúðanna með því að bjóða íbúum þeirra annað húsnæði í eigu Félagsbústaða. Með þessu er verið að jafna íbúðaeign Félagsbústaða í hverfum borgarinnar og jafnframt koma til móts við óskir félagsmálayfirvalda í Reykjavík um að fækka félagslegum leiguíbúðum í Fellahverfi. Þar eru í dag 196 íbúðir í eigu Félagsbústaða, sem byggðar voru árið 1973 sem hluti af átaki Framkvæmdanefndar byggingaráætlunar um fjölgun félagslegra íbúða í tengslum við kjarasamninga. Ef vel tekst til er fyrirhugað að halda áfram á þessari braut á næstu árum. Í staðinn verða í október fullgerðar 20 íbúðir í fjölbýlishúsi í eigu Félagsbústaða að Þorláksgesla, Grafarholti, sem hluti af 50 íbúða fjölgun almennra íbúða í eigu félagsins á árinu.

## Leiguíbúðir í eigu Félagsbústaða hf. 31.12. 2005

### Flokkun íbúða eftir hverfum og stærð

Hverfi	M <sup>2</sup>	1-2 herb.	3 herb.	4 herb.	5 herb.	Stærri	Samtals	%
101	12.112	174	33	8	1	1	217	12%
104	12.636	120	30	40	2	3	195	11%
105	11.965	165	20	24	3	0	212	12%
107	8.431	62	42	14	2	1	121	7%
108	8.504	95	19	20	6	1	141	8%
109	12.342	39	49	58	6	0	152	9%
110	6.947	59	13	21	6	0	99	6%
111	25.910	111	134	92	7	2	346	20%
112	14.022	34	76	48	3	0	161	9%
113	6.798	64	14	4	10	0	92	5%
270	494	0	1	1	2	0	4	0%
Samt.	120.161	923	431	330	48	8	1.740	100%
Meðalstærð		53%	25%	19%	3%	0%	100%	
		52m <sup>2</sup>	78m <sup>2</sup>	97m <sup>2</sup>	117m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>	69m <sup>2</sup>	

## Innheimta

Innheimtuárangur hefur batnað á hverju ári frá árinu 1998 og verður áfram eitt af meginverkefnum félagsins að viðhalda þeirri þróun. Viðskiptakröfur í árslok 2005 svöruðu til 1,6 mánaða leigutekna án húsaleigubóta, sem er óbreytt frá árinu 2004 en voru 2,3 mánuðir í árslok 2003 og 5,7 mánuðir í árslok 2001.

## Húsnæðismál

Stuðningur hins opinbera í húsnæðismálum hefur farið minnkandi á undanförunum árum ef frá er talið afnám skattlagningar húsaleigubóta sem var veruleg búbot til leigjenda íbúðarhúsnæðis á sínum tíma auk þess sem reglur um húsaleigubætur voru rýmkaðar, sem kemur námsmönnum og íbúum á sambýlum aðallega til góða. Að þessu frátöldu hefur grunnur húsaleigubóta verið nánast óbreyttur allt frá árinu 1998 þrátt fyrir hækkun leiguverðs í takti við gífurlega hækkun fasteignaverðs frá þeim tíma. Til þess að mæta rýrnun húsaleigubótanna jók Reykjavíkurborg fjárhagsaðstoð sína til tekjulágs fólks á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði með því að taka upp sérstakar húsaleigubætur á árinu 2004. Þessar bætur eru skattfrjálssar og koma til viðbótar almennum húsaleigubótum sem á árinu 2005 voru fjármagnaðar 46% af ríki og 54% af sveitarfélögunum. Á sama tíma hafa vaxtabætur verið að lækka að raungildi bæði vegna beinna aðgerða ríkisins en aðallega þó vegna hækkunar á fasteignamati frá árinu 2002.

Sama þróun til lækkunar á stuðningi hins opinbera í húsnæðismálum hefur verið að eiga sér stað á Norðurlöndunum undanfarinn áratug. Stuðningurinn hefur einnig verið að breytast úr hlutbundnum stuðningi í formi styrkja og niðurgreiddra vaxta yfir í persónubundnar bætur, þar sem slíkur stuðningur nær betur til þeirra sem á slíkri aðstoð þurfa að halda.

Það er mat okkar hjá Félagsbústöðum að við endurskoðun á hlutverki Íbúðalánasjóðs sé mikilvægt að taka til umræðu og endurskoðunar félagslega húsnæðislánakerfið og stuðning hins opinbera í húsnæðismálum frá grunni. Í þeirri stefnumótun er mikilvægt að leigjendur og eigendur íbúðarhúsnæðis njóti jafnræðis varðandi stuðning hins opinbera bæði er varðar bótakerfi og vaxtakjör við öflun húsnæðis. Grunnbótakerfið, húsaleigu- og vaxtabótakerfið verði alfarið á hendi ríkisins en önnur aðstoð sbr. sérstakar húsaleigubætur borgarinnar verði hluti af fjárhagsaðstoð hvers sveitarfélags fyrir sig. Hætt verði niðurgreiðslu vaxta í félagslegum tilgangi en í staðinn komi sambærilegur stuðningur í gegnum húsnæðisbótakerfi ríkisins er taki mið af persónulegum högum fólks á hverjum tíma.

## Að lokum

Árið 2005 var Félagsbústöðum hagstætt á margan hátt. Félagið hélt áfram að vaxa og veita þá þjónustu sem það var stofnað til að sinna. Það er fjárhagslega sterkt og rekstur þess sjálfbær í samræmi við þau markmið sem því voru sett við stofnun þess árið 1997. Afkoma aðalstarfsemi félagsins, sem er rekstur félagslegs leiguhúsnæðis, hefur heldur verið að gefa eftir á undanförunum tveimur árum, aðallega vegna verðlagshækkana á verðtryggðum lánum, aukins viðhalds sem rekja má til framkvæmda húsfélaga, og hækkunar fasteignagjalda umfram verðlagshækkunar. Á móti kemur að félagið hefur notið verðsveiflunnar á markaðinum og selt óhagkvæmt húsnæði með góðum söluhagnaði og þannig, ásamt góðum innheimtuárangri, haldið upp viðunandi sjóðstreymi þrátt fyrir tap á aðalstarfsemi félagsins, leigurekstrinum.

Óvissa ríkir um rekstur félagsins á komandi árum. Jafnvægi ríkir að mestu varðandi þá rekstrarliði sem stjórnendur geta haft áhrif á en óvissan liggur fyrst og fremst í þeim þáttum rekstrarins er lúta að rekstrarumhverfi félagsins s.s. stjórnvaldsaðgerðum, þróun almenns verðlags og fasteignaverðs og ekki síst kjörum viðskiptavina Félagsbústaða sem upp til hópa eru lágtekjufólk, aldraðir og öryrkjar.

