

## Aðalfundur Félagsbústaða hf. 23.febrúar 2009

### Skýrsla stjórnar

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

#### Rekstur og fjárhagsstaða

Leigutekjur Félagsbústaða námu 1.962 millj.kr. á árinu 2008, sem er 14% aukning frá fyrra ári. Hækkun leigutekna milli ára stafar annars vegar af verðlagshækkun leigu og hins vegar af fjölgun íbúða í útleigu. Rekstrarhagnaður fyrir verðbætur lána og matsbreytingu fjárfestingaeigna nam 180 millj.kr. á árinu 2008 en var 247 millj.kr. árið á undan. Hagnaðar sem hlutfall leigutekna lækkaði um 5,3% milli ára sem skýrist aðallega af hækkun viðhalds- og vaxtakostnaðar á árinu. Þá hækkaði framlag til afskrifta viðskiptakrafna sem rekja má til breytinga á stuðningi borgarinnar við leigjendur á árinu.

Tap varð hins vegar á rekstri félagsins á árinu 2008 að fjárhæð 3.688 millj.kr. miðað við 2.261 millj.kr. hagnað árið á undan. Þessa miklu afkomusveiflu milli ára má nær eingöngu rekja til verðlags- og gengishækkunar lána á árinu og lækkunar á mati fjárfestingaeigna í árslok.

Heildareignir Félagsbústaða hf. í árslok 2008 námu 33.430 millj.kr. og eigið fé 10.661 millj.kr. sem er 32% eiginfjárhlutfall miðað við 45% árið í árslok 2007.

Reksturinn skilaði 188 millj.kr. veltufé og 279 millj.kr. handbæru fé á árinu 2008 og afborganir langtímalána námu 281 millj.kr.

Á árinu 2008 voru keyptar 83 íbúðir víðsvegar um borgina en 3 voru seldar og fjölgaði íbúðum í eigu félagsins í árslok í 2.143, þar af 1845 almennar leiguíbúðir og 298 þjónustuíbúðir aldraðra ásamt tilheyrandi þjónusturýmum. Íbúðaeign Félagsbústaða í árslok svaraði til 18 íbúða á hverja 1000 íbúa í Reykjavík, sem er svipaður fjöldi og árið á undan.

#### Breyttur stuðningur við leigjendur

Frá árinu 2004 þegar teknar voru upp sérstakar húsaleigubætur fyrir umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði til þess að leita eftir húsnæði á almennum leigumarkaði hefur verið ráðgert að breyta niðurgreiðslu á íbúðum Félagsbústaða í bætur sem tækju mið af fjárhagslegri stöðu leigjenda. Þessi breyting varð að veruleika í júní sl. um leið og veruleg hækkun varð á

almennum húsaleigubótum sem höfðu að mestu verið óbreyttar frá því þær voru teknar upp í félagslegu húsnæði árið 1998. Þrátt fyrir að þessar breytingar hafi leitt til verulegrar lækkunar á greiðslubyrði þeirra sem lægstar hafa tekjurnar þá hefur sú lækkun gengið til baka að hluta vegna verðlagshækkunar á leigu frá því þær tóku gildi í maí s.l. Æskilegt væri til framtíðar að húsaleigubætur fylgdu almennri verðlagsþróun. Að öðru leiti gekk breytingin vel og stuðningur borgarinnar verður bæði réttlátari og skilvirkari til handa þeim sem á slíkum stuðningi þurfa að halda vegna lágra launa.

### **Horfur á leigumarkaði**

Miklar breytingar hafa átt sér stað á leigumarkaði íbúðarhúsnæðis í borginni frá því á miðju ári 2008 sem m.a. lýsir sér í lækkun leiguverðs samfara auknu framboði húsnæðis á almennum leigumarkaði. Ennþá virðist aukið framboð ekki hafa dregið úr eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði. Hins vegar má ætla að þeir leigjendur Félagsbústaða og umsækjendur á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði sem betur standa fjárhags- og félagslega leiti á almennan leigumarkað eftir húsnæði sem betur hentar vegna staðsetningar í borginni. Til lengri tíma gæti hér verið tækifæri til þess að skapa aðstæður til eflingar almenns leigumarkaðar á höfuðborgarsvæðinu og um leið svigrúm fyrir félagsleg leigufyrirtæki til þess að sinna betur þeim sem minna mega sín.

### **Hækkun leigu**

Í maí s.l. fóru Félagsbústaðir fram á heimild til 10% hækkunar á leiguverði við Velferðarsvið borgarinnar í samræmi við samþykktir félagsins þar sem kveðið er á um að ákvörðun leiguverðs taki mið af því að rekstur félagsins sé sjálfbær. Helstu rök fyrir hækkunarbeiðni félagsins voru hækkun meðalvaxta af stofnlánum Íbúðalánasjóðs vegna íbúðarkaupa félagsins frá 2001 þegar vextir Íbúðalánasjóðs af lánum til félagslegra leiguíbúða hækkuðu úr 1% í 3,5%. Í árslok 2008 höfðu meðalvextir þessara lána, sem í árslok 2008 námu um 18 milljörðum kr. hækkað í 3,05%. Velferðarráð hafnaði hækkunarbeiðni félagsins tímabundið í ljósi efnahagsástandsins. Þar sem fulljóst er að af hækkuninni verður ekki á árinu 2009 er áætlað að mæta henni með fækkun á keyptum íbúðum á árinu frá því sem áður hafði verið ákveðið eða úr 100 íbúðum í 50 auk þess sem ráðgert er að draga úr hefðbundnu viðhaldi húseigna á árinu án þess að það komi niður á eðlilegri þjónustu við leigjendur.

### **Að lokum**

Á árinu 2008 héldu Félagsbústaðir hf. áfram að sinna hlutverki sínu í samræmi við þau markmið sem félaginu voru sett við stofnun þess árið 1997. Árið 2008 var um margt viðburðaríkt og rekstrarskilyrði félagsins eins og annars reksturs í landinu allt önnur og verri en lagt var upp með í ársbyrjun. Eiginfjárstaða Félagsbústaða er sterk þrátt fyrir um 25% raunverðlækkun húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2008 og félagið því vel í stakk búið til þess að mæta frekari verðlækkunum á húsnæðismarkaði á árinu 2009.