

Aðalfundur Félagsbústaða hf.

22.mars 2012

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:

Rekstrartekjur Félagsbústaða hf. námu 2.546 millj.kr. á árinu 2011, sem er 6% aukning frá fyrra ári, aðallega vegna verðlagshækkunar leigu.

Rekstrargjöld samtals hækkuðu milli ára um 8% en af einstökum rekstrarþáttum hækkaði viðhaldskostnaður um tæp 6% milli ára en framlag til afskrifta leiguskulda hækkaði um 11% og hefur þessi gjaldfærsla hækkað úr 1,5% af leigutekjum árið 2008 í 3,8% 2011, eða úr 30 millj.kr. í 96 millj.kr. Veigamikil þáttur í auknum vanskilum á þessu tímabili er aukin greiðslubyrði leigunnar, en leiga hefur hækkað samkvæmt verðlagi um 28% frá miðju ári 2008 á sama tíma og stuðningur við leigjendur undir skilgreindum tekjumörkum í formi húsaleigubóta hefur nánast staðið í stað.

Rekstarhagnaður félagsins fyrir fjármagnskostnað og matsbreytingu fjárfestingaeigna hækkaði um 4% milli ára og nam 1.178 millj.kr., eða 46% af leigutekjum en var 47% árið á undan. Fjármagnskostnaður hækkaði um 86% frá árinu á undan, eða úr 1.175 millj.kr. árið 2010 í 2.183 millj.kr. árið 2011. Þessi umtalsverða hækkun fjármagnskostnaðar stafar annarsvegar af hækkun verðtryggðra lána á árinu 2011 og hinsvegar af gengishagnaði og höfuðstólslökkun erlendra lána sem gerð voru upp á árinu 2010.

Á árunum 2008-2010 nam niðurfærsla á fasteignamati fjárfestingaeigna félagsins samtals um 4 ma.kr. en sú niðurfærsla gekk að mestu leyti til baka á árinu 2011 með 3.9 ma.kr. hækkun á fasteignamati þessara eigna samfara auknum umsvifum á húsnæðismarkaði á árinu 2011. Að teknu tilliti til matsbreytingar fjárfestingaeigna nam hagnaður Félagsbústaða hf. á árinu 2011 því 2.9 ma.kr. miðað við 1.9 ma.kr. tap árið á undan.

Heildareignir Félagsbústaða hf. í árslok 2011 námu 36.6 ma.kr., en leiguíbúðir félagsins eru metnar samkvæmt fasteignamati sem er gangverð eigna umreiknað til staðgreiðslu í febrúar ár hvert, ásamt verðþróun samkvæmt vísitölu fasteignaverðs til ársloka.

Eigið fé Félagsbústaða nam 8,7 ma.kr. í árslok 2011 og hækkaði um 3 ma.kr. milli ára.

Eiginfjárhlutfall er 23,7% í árslok 2011 en var 18,4% árið á undan.

Veltufjármýndun rekstrar nam 292 millj.kr. og handbært fé frá rekstri 334 millj.kr. á árinu 2011.

Fjölgun íbúða /framkvæmdir

Á árinu 2011 voru keyptar 4 almennar íbúðir en 12 íbúðir seldar. Á árinu voru jafnframt keypt 19 sambýli af Fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga með 66 litlum íbúðum í tengslum við flutning á málefnum fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga. Í árslok 2011 áttu Félagsbústaðir 2208 íbúðir en þar af eru 1789 almennar leiguíbúðir, aðallega stakar íbúðir í fjölbýlishúsum

víðsvegar um borgina, 305 þjónustuíbúðir fyrir aldraða ásamt tilheyrandi þjónusturýmum í fimm þjónustuíbúðakjörnum og samtals 114 íbúðir í sambýlum fyrir fatlað fólk

Á næstu 3 árum er stefnt að sölu 54 íbúða í Fellahverfi í Efra Breiðholti þar sem félagið á fyrir 176 leiguíbúðir í fjórum stórum fjölbýlishúsum frá árinu 1973. Þetta sölufæri hófst árið 2007 með sölu á 20 íbúðum í Fannarfelli í þeim tilgangi að draga úr einsleitni íbúa í hverfinu en hefur tafist sökum þess ójafnvægis sem ríkt hefur á húsnæðismarkaði undanfarin ár. Ráðgert er að selja 20 íbúðir á árinu 2012 og kaupa jafnmargar íbúðir dreift í öðrum hverfum borgarinnar.

Frá upphafi árs 2009 hafa Félagsbústaðir haldið að sér höndum varðandi fjölgun almennra leiguíbúða enda hefur framboð íbúða á almennum leigumarkaði, þar sem leigjendur njóta húsaleigubóta, aukist um 66%, eða úr 1974 íbúðum í ársbyrjun 2009 í 3285 íbúðir í árslok 2011. Þetta aukna framboð leiguhúsnæðis á almennum leigumarkaði hefur orðið til þess að biðlisti eftir félagslegu leiguhúsnæði hjá Velferðarsviði borgarinnar hefur tekið litlum breytingum undanfarin 3 ár.

Þess í stað hafa Félagsbústaðir einbeitt sér að ljúka endurbótum á fjölbýlishúsum sem félagið keypti af borginni við stofnun þess árið 1997. Aðstæður til slíkra framkvæmda voru á margan hátt hagstæðar með tilkomu nýs lánaflokks Íbúðalánasjóðs til endurbóta á félagslegu húsnæði og hækkunar á endurgreiðsluhlutfalli virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað úr 60 í 100%. Á fyrri hluta tímabilsins var lokið við gagngerar endurbætur á 72 íbúða fjölbýlishúsi að Skúlagötu 64-80 sem byggt var 1947 og í árslok 2011 var lokið við endurbætur á Meistaravöllum 19-29 frá árinu 1963 með 48 íbúðum.

Húsnæðisstefna

Stjórn Félagsbústaða hf. fagnar frumkvæði Reykjavíkurborgar á síðastliðnu ári varðandi stefnumótun í húsnæðismálum til ársins 2020 er miðar að því að efla félagslegan leigumarkað í þeim tilgangi að treysta Höfuðborgarsvæðið sem eitt búsetusvæði. Staða sveitarfélaga á svæðinu varðandi eignarhald og rekstur félagslegs húsnæðis er misjöfn bæði er varðar hlutfallslegan fjölda íbúða en ekki síst fjárhagslega stöðu hvað þennan málaflokk varðar. Það er mat stjórnar Félagsbústaða að til þess að sameiginlegt eignarhald og rekstur félagslegs húsnæðis á Höfuðborgarsvæðinu nái tilætluðum árangri sé nauðsynlegt að sveitarfélögin marki sér í megindráttum sameiginlega stefnu í húsnæðismálum svæðisins.

Stjórnin telur jafnframt að óráðlegt sé í einni atrennu að sameina í eitt félag rekstur félagslegra leiguíbúða á Höfuðborgarsvæðinu, þó svo að Félagsbústaðir séu vel til þess fallnir að leiða starfsemi slíks félags. Rekstur félagslegra leiguíbúða þjónar viðkvæmum hópi fólks og áður en að slíkri sameiningu kemur þarf að liggja fyrir samræmd útfærsla sveitarfélaganna á inntökuskilyrðum biðlista ásamt matsreglum og verklagi varðandi úthlutun íbúða til þess að íbúar sveitarfélaganna sitji við sama borð varðandi aðgengi að félagslegu húsnæði.

Varðandi framtíðarskipan þessara mála er nauðsynlegt að eigendastefna borgarinnar gagnvart Félagsbústöðum sé bæði skýr og umfram allt virk.

Að lokum

Undanfarið hefur leiguverð Félagsbústaða sætt gagnrýni þar sem það var um skeið sambærilegt leiguverði á almennum markaði.

Í stofnsamþykktum Félagsbústaða er kveðið á um að leiguverð á íbúðum félagsins á hverjum tíma skuli taka mið af því að rekstur félagsins sé sjálfbær. Vextir af stofnlánnum félagslegra leiguíbúða hækkuðu úr 1% í 3,5% í ársbyrjun 2001 og hækkaði leiguverð Félagsbústaða af þeim sökum um 12% árið 2003 en hefur síðan hækkað í samræmi við almennt verðlag og raunvirði leigunnar því óbreytt frá þeim tíma.

Aðstæður á leigumarkaði í ársbyrjun 2009 leiddu til þess að leiguverð á almennum leigumarkaði lækkaði verulega en hefur síðan farið hækkandi. Samkvæmt vísitölu leigu á

höfuðborgarsvæðinu á almennum markaði sem Þjóðskrá Íslands hefur nýverið kynnt hækkaði leiguverð um 11% á árinu 2011 miðað við 5,3% hækkun vísitölu til verðtryggingar á árinu. Stuðningur Reykjavíkurborgar við leigjendur undir skilgreindum tekju- og eignamörkum felst ekki í leiguverðinu heldur fyrst og fremst í þeim stuðningi sem veittur er í gegnum almennar- og sérstakar húsaleigubætur. Félagsbústaðir njóta í dag 0,7% niðurgreiðslu á vöxtum af stofnlánnum Íbúðalánasjóðs eins og aðrir sem eiga og reka félagslegt húsnæði en hafa á móti samfélagslegar skyldur í samræmi við markmið félagsins og veita þjónustu umfram almenna leigusala, þannig er t.d. úthlutun íbúða félagsins alfarið í höndum teymis á vegum Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Á árinu 2011 jukust umsvif á húsnæðismarkaði á höfuðborgarsvæðinu umtalsvert frá árinu á undan og útlit fyrir að sú þróun haldi áfram á yfirstandandi ári sem aftur leiði til frekari raunhækkunar á leiguverði á almennum markaði. Ekki er ósennilegt að þessi þróun verði til þess að eftirspurn eftir félagslegu húsnæði aukist að sama skapi nema áform um eflingu leigumarkaðarins gangi eftir með auknum stuðningi í formi húsnæðisbóta samfara stofnun öflugra leigufélaga á almennum markaði.