

Aðalfundur Félagsbústaða 2017 – 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.

Stjórnarstarf

Á síðasta aðalfundi urðu mannaskipti í stjórn félagsins. Júlíus Vífill Ingvarsson vék úr stjórn að eigin ósk og í hans stað var skipaður Kjartan Magnússon. Júlíusi eru þökkuð störf í þágu félagsins.

Stjórnarstarf félagsins fór vel fram á árinu og hefur stjórn þess komið saman 11 sinnum frá síðasta aðalfundi. Auk þess fóru tveir stjórnarmenn félagsins ásamt fjármálastjóra Reykjavíkurborgar og formanni borgarráðs í fræðsluferð til Boston í janúar 2016 þar sem skoðuð var útfærsla á fjármögnun félagslega íbúðakerfisins í Bandaríkjunum og nokkur verkefni voru heimsótt í nágrenni Cambridge.

Rekstur og fjárhagsstaða

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 3.303 millj.kr. á árinu 2015 og jukust um 4,4% frá fyrra ári aðallega vegna verðlagshækkunar leigu og stækkunar eignasafnsins.

Afkoma félagsins fyrir verðbætur langtímalána og matsbreytingu fjárfestingaeigna nam 484 millj.kr. miðað við 540 millj.kr. árið á undan, sem samsvarar rúmlega 10% lækkunar á milli ára. Þessa breytingu á afkomu má aðallega rekja til þess að ýmiss kostnaður í ytra umhverfi fer hækkandi s.s. rekstur fasteigna, viðhald og framkvæmdir og fasteigna- og brunabótaiðgjöld og vaxtagreiðslur.

Á sama tíma hefur hækkun á vísitölu neysluverðs verið lítil, en tekjur félagsins eru tengdar henni. Kostnaður félagsins hækkaði því meira á síðasta ári en tekjur og afkoma ársins, fyrir verðbreytingu eigna og skulda, heldur slakari en afkoma árið á undan.

Eftir verðbætur lána að fjárhæð 649 millj.kr. og matsbreytingu fjárfestingaeigna að fjárhæð 10.942 millj.kr. nam hagnaður Félagsbústaða 10.777 millj.kr. á árinu 2016. Hagnaður félagsins er að langstærstum hluta til kominn vegna breytinga í ytra umhverfi, þ.e. mikillar hækkunar húsnæðisverðs umfram hækkun verðbólgu.

Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2016 námu 67,8 milljörðum kr., en leiguíbúðir félagsins eru verðmetnar samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar 2016 sem framreiknað er til ársloka í takt við breytingar á vísitölu fasteignaverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Eigið fé nam 32,7 milljörðum kr. í árslok 2016 og hækkaði um rúma 11 milljarða.kr. á árinu. Eiginfjárhlutfall er 48,4% í árslok 2015 en var 40,2% árið á undan. Handbært frá rekstri nam 500 millj.kr. á árinu 2016 en var 590 milljón árið á undan.

Rekstur stendur því ekki undir afborgunum lána og nauðsynlegt að bregðast við með því að auka tekjur og/eða draga saman kostnað. Svigrúm til sparnaðar er hinsvegar lítið hjá félaginu.

Fjölgun íbúða og samsetning eignasafns

Á árinu 2016 voru gerðir samningar um kaupa á 117 íbúðareiningum, þar af 88 íbúðareiningar í einum samningi við Reykjavíkurborg í lok árs 2016. Kaupum á 3 íbúðum var rift á árinu og 5 íbúðareiningar voru byggðar á vegum félagsins í búsetukjarna. Ennfremur var undirritaður samningur við Búseta um kauprétt FB á 46 íbúðum í verkefnum í Búseti í Reykjavík. Fyrsta íbúðin var afhent samkvæmt þessum samningi rétt fyrir síðustu áramót en afhending íbúðanna fer fram á árunum 2016 – 2019.

Við íbúðakaup hefur verið stuðst við sameiginlega áætlun Félagsbústaða og velferðarsviðs um þróun á eignasafni félagsins. Í árslok áttu Félagsbústaðir 2.445 íbúðareiningar. Þar af eru 1.926 almennar leiguíbúðir víðs vegar um borgina, 379 þjónustuíbúðir fyrir aldraða í 6 íbúðakjörnum ásamt tilheyrandi þjónusturýmum og 140 íbúðir í sértækum búsetuúrræðum fyrir fatlaða einstaklinga.

Fjöldi almennra leiguíbúða í eigu Félagsbústaða í árslok 2016 svara til 15,6 íbúða á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík. Heildarfjöldi íbúða félagsins samsvarar 19,8 íbúðum á hverja 1.000 íbúa Reykjavíkur í lok árs 2016.

Helstu verkefni á árinu

Á árinu var tekist á við fjölbreytt verkefni en hér er gerð stutt grein fyrir þeim helstu:

- Lokið var uppbyggingu búsetukjarna við Þorláksgesla 2-4. Húsið var afhent velferðarsviði til leigu í nóvember 2016
- Lokið var útboði og samningum um uppbyggingu á búsetukjörnum við Austurbrún og Kambavað. Framkvæmdir fara að mestu fram á árinu 2017 og afhending er ráðgerð 1. maí 2018.
- Unnið hefur verið að áhættustefnu fyrir félagið og er sú vinna langt komin
- Nýtt kerfi til ákvörðunar leiguverðs var skilgreint og samþykkt af velferðarráði á árinu. Kerfið var innleitt í febrúar árið 2017 um leið og innleitt var nýtt kerfi um húsnæðisbætur og sérstakan húsnæðisstuðning
- Stjórn og starfsfólk hefur unnið drög að stefnumótun hvað varðar starfsemi félagsins. Miðast sú vinna einkum að markmiðssetningu, skilgreiningu mælikvarða fyrir starfsemina og vinnslu skýrra verkferla sem styðja skilgreind markmið
- Félagið hefur átt í góðu samstarfi við Íbúðalánasjóð og Lánasjóð sveitarfélaga og samtals voru tekin ný langtímalán fyrir um xx milljarða á árinu
- Nokkur endurnýjun hefur átt sért stað í hópi starfsfólks undanfarið og nokkrir reyndir starfsmenna hætt fyrir aldurssakir
- Félagið átti í ágætri samvinnu við innri endurskoðun Reykjavíkurborgar á árinu í tengslum við eftirfylgni endurskoðunarvinnu sem fram fór árið 2012

Verkefni framundan

Húsnæðismál eru brennidepli samfélagsmála sem aldrei fyrr. Félagbústaðir gegna veigamiklu hlutverki í húsnæðismálum Reykvíkinga og því ljóst að það er engin ládeyða framundan hjá félaginu.

- Í undirbúningi er samstarfssamningur við Bjarg sem er nýtt íbúðafélag á vegum ASÍ. Það tekur til uppbyggingu á um 1.000 íbúðareiningum víðsvegar um borgina á næstu árum
- Þróun á rekstrarumhverfi félagsins s.s. hækkun á fasteignverði og spenna á framkvæmdamarkaði setja svip sinn á rekstrarniðurstöðu félagsins. Kostnaðarliðir sem félagið hefur lítið áhrif á hefur tvö ár í röð hækkað umfram tekjur félagsins og því nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu til að það geti staðið við skyldbindingar sínar
- Breytingar á fjármögnunarumhverfi kalla á að félagi hefji útgáfu á skuldabréfum í eigin nafni á árinu. Ofangreind breyting á leiguverði er forsenda þess hægt sé að fjármagna félagið á fjármálamarkaði og fjármögnun er forsenda stækkunar eignasafns
- Kanna möguleika á flutningi skrifstofu félagsins nær miðju íbúðasafnsins
- Þá liggur fyrir að vinna og klára eigendastefnu félagsins á árinu 2017.

Umhverfi á fasteignamarkaði hefur þróast með þeim hætti að erfitt er að stækka eignasafn Félagbústað með kaupum á almennum markaði. Eftirspurn eftir litlum íbúðum er langt umfram framboð og þrátt fyrir að veruleg uppbygging sé í pípunum í Reykjavík, kemur hún ekki til með að skila sér inn á markaðinn fyrir en að 2-4 árum liðnum.

Meðan þetta ástand ríkir er eðlilegt að hugsa til þess að Félagbústaðir muni á eigin vegum byggja íbúðarhúsnæði til að létta á þrýstingnum sem ríkir á íbúðamarkaði um þessar mundir. Útfæra þyrfti hvort og þá hvernig væri staðið að blöndun félagslegra íbúða í slíkum verkefnum.

Félagið á 20 ára starfsafmæli á árinu og mun að því tilefni bjóða viðskiptavinum og velunnurum til afmælisveislu í Ráðhúsi Reykjavíkur þann 13. september. Þá mun á vegum félagsins vera tekið saman kynningarhefti um starfseminu fyrstu 20 árin .