

Aðalfundur Félagsbústaða 2018 – 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

Engar breytingar urðu á skipan stjórnar á árinu en hana skipuðu Haraldur Flosi Tryggvason, Guðrún Ögmundsdóttir og Kjartan Magnússon. Stjórnarstarf félagsins fór vel fram á árinu og hefur stjórn þess komið saman 9 sinnum frá síðasta aðalfundi.

Starfsreglur stjórnar voru uppfærðar á árinu og gerðar opinberar á heimasíðu fyrirtækisins. Einnig var unnin stjórnháttayfirlýsing sem í heild er aðgengileg á heimasíðu félagsins en að hluta í ársreikningi þess. Enn fremur er nú í fyrsta sinn settar fram í ársreikningi félagsins ófjárhagsleg upplýsingagjöf. Í tífelli Félagsbústaða hefði verið fullnægjandi að vísa í ófjárhagslega upplýsingagjöf eiganda, en það var mat stjórnenda félagsins að skynsamlegt væri að gera það með þessum hætti í ljósi samfélagslega styrkjandi starfsemi félagsins.

Rekstur á árinu

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 3.678 millj.kr. á árinu 2017 og jukust um 11% frá fyrra ári aðallega vegna stækkunar eignasafnsins og hækkunar leiguverðs.

Til að stuðla að sjálfbærum rekstri var leiguverð hjá félaginu hækkað um 5% í ágúst 2017. Um sama leyti hækkaði sérstakur húsnæðisstuðningur frá Reykjavíkurborg þ.a. greiðslubyrði leigutaka hjá félagsbústöðum hélst að jafnaði óbreytt þrátt fyrir þessa hækkun leiguverðs.

Þar sem félagið á stakar íbúðir er það þátttakandi í húsfélagi viðkomandi eignar, rekstri þess og framkvæmdum. Framkvæmdagjöld húsfélaga hafa hækkað mikið undanfarin tvö ár. Þau hafa nær tvöfaldast frá árinu 2015 og eru fyrir árið 2017 um 6,5% af heildartekjum Félagsbústaða. Þessu til viðbótar kemur kostnaður vegna reksturs húsfélaganna og framkvæmdakostnaður félagsins við að standsetja og þjónusta stakar íbúðir. Rekstur stakra íbúða er því þyngr í ár en mörg undanfarin ár, en það var viðbúið að húsfélög tækju sig á í viðhaldi sameigna sem í mörgum tilfellum hefur illa verið sinnt frá fjármálahruni.

Á árinu fór fram uppgjör við lífeyrissjóði Brú, en fyrrum starfsmenn félagsins sem áður unnu hjá ríkinu greiddu í lífeyrissjóðinn. Heildargreiðsla félagsins vegna þessa er 45 milljónir sem samkvæmt reikningsskilastaðli IFRS er öll færð á rekstur ársins 2017. Ekki var gert ráð fyrir þessu lífeyrissjóðsuppgjöri í áætlun félagsins en afkoma á árinu er lægri sem því nemur.

Ef frá er talið uppgjör við Brú er rekstur félagsins og sjóðstreymi frá rekstri í jafnvægi við greiðslur af lánum. Það er hinsvegar fyrrséð að fasteignagjöld hækka verulega árið 2018 frá fyrra ári þar sem fasteignamat eigna félagsins sem gildir fyrir árið 2018 hækkar að meðaltali um 18% á milli ára sem að óbreyttu hækkar árleg fasteignagjöld félagsins um 40 milljónir. Sjálfbærni rekstrar er því ógnað enn á ný og mikilvægt að fylgjast vel með þróun viðskiptaumhverfis og grípa til viðeigandi ráðstafana ef rekstur stendur ekki undir greiðslum af skuldbindingum.

Félagið fékk nýverið viðurkenningar bæði frá CreditInfo og frá Viðskiptablaðinu sem annað og þriðja best rekna fyrirtæki á Íslandi. Það er svolítið lýsandi fyrir ástandið á húsnæðismarkaði að félag sem ekki er rekið í hagnaðarskyni skuli fá viðurkenningar af þessu tagi, en við mat á gæðum reksturs er einkum litið til hagnaðar. Hagnaður félagsins hefur verið verulegur síðustu ár þar sem hækkað matsverð fasteigna félagsins kemur fram í rekstri sem matsbreyting og hagnaður. Slíkur hagnaður verður þó ekki innlestur nema með sölu eigna, en í tilfelli Félagsbústaða stendur það ekki til. Það eru þó fjölmörg önnur atriði sem litið er til þegar kemur að vali á fyrirmyndar fyrirtækjum og er starfsfólk Félagsbústaða stolt af því að félagið sé í þeim hópi.

Eignir og efnahagur

Fasteignamarkaður í Reykjavík einkenndist af miklum öfgum á árinu 2017. Á fyrri helmingi ársins voru verðhækkanir á fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu meiri á 6 mánuðum en sést hafa í ríflega áratug þar á undan og þarf að líta aftur til ársins 2006 til að finna meiri hækkun yfir 6 mánaða tímabil. Verðþróun breyttist skyndilega á miðju ári, hækkunarferli lauk og verð lækkaði jafnvel á milli mánaða í nokkrum tilfellum á seinni hluta ársins.

Leiguíbúðir Félagsbústaða eru verðmetnar samkvæmt fasteignamati Þjóðskrár Íslands í febrúar 2017 sem framreiknað er til ársloka í takt við breytingar á vísitölu fasteignaverðs fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu. Matsbreyting á verðmæti fasteigna félagsins var veruleg á árinu eða ríflega 7,6 milljarðar samanborið við ríflega 10,9 milljarða árið á undan. Heildareignir Félagsbústaða í árslok 2017 námu 77,7 milljörðum kr. Eigið fé nam 40,3 milljörðum kr. í árslok 2017 og hækkaði um rúma 7,5 milljarða.kr. á árinu. Eiginfjárhlutfall er 51,8% í árslok 2017 en var 48,3% í árslok árið á undan.

Á miðju ári var ljóst að áætluð fjölgun eigna í eignasafni félagsins var engan veginn að ganga eftir, en á þeim tíma höfðu aðeins verið keyptar 5 af þeim 46 íbúðum sem áætlað var að kaupa. Því var í samvinnu við velferðarsvið efnt til átaks til kaupa á seinni hluta ársins, en þá hafði hægt á verðhækkunum, meira jafnvægi ríkti á markaði og framboð jókst. Blöndunarskilyrði voru tímabundið rýmkuð og meiri áhersla var lögð á kaup á 3ja herbergja íbúðum en áður. Í ljósi þessa og skyndilegra breytinga á fasteignamarkaði í Reykjavík náði félagið að standa við áætlaða fjölgun íbúða á árinu og ríflega það með kaupum á 53 íbúðum á seinni hluta ársins.

Á árinu var gengið frá kaupsamningum á 58 íbúðareiningum þar af 7 íbúðum í sértækum búsetuúrræðum í íbúðakjarna í Einholti/Þverholti. Rift var kaupum á 2 íbúðum svo nettó fjölgun íbúða á árinu var 56 íbúðir. Heildarfjöldi íbúðareininga í eigu Félagsbústaða í lok árs 2017 var 2.494 íbúðareiningar. Þar af flokkast 1.975 íbúðir sem almennar íbúðir, 147 íbúðir sem sértæk búsetuúrræði og 372 íbúðir sem þjónustuíbúðir aldraðra.

Fjöldi almennra félagslegra leiguíbúða í eigu Félagsbústaða í árslok 2017 svara til 15,8 íbúða á hverja 1.000 íbúa í Reykjavík. Heildarfjöldi íbúða félagsins samsvarar 20,8 íbúðum á hverja 1.000 íbúa Reykjavíkur í lok árs 2017.

Snemma á árinu hófust framkvæmdir við íbúðakjarna fyrir fatlaða einstaklinga við Austurbrún og Kambavað. Framkvæmdir hafa verið á áætlun bæði hvað varðar tíma og kostnað og verða húsín afhent Félagsbústöðum í byrjun maí og apríl 2018.

Á árinu var gengið frá kaupum á 19 íbúðum samkvæmt kaupréttarsamningi við Búseta í verkefninu Einholt/Þverholt og er þá búið að ganga frá kaupum á öllum þeim 20 íbúðum sem Félagsbústaðir höfðu kauprétt á í því verkefni. Íbúðirnar voru afhentar á árinu eða verða afhentar í upphafi árs 2018.

Helstu verkefni á árinu 2017

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

- Fram fór þarfagreining og frumhönnun á búsetukjarna fyrir einhverfa að Árlandi 10 og unnið var að skipulagsbreytingum á lóð í Stjörnugróf sem ætluð er undir sértækt búsetuúrræði sem þar verður reist á vegum félagsins
- Áhættustefna félagsins var skilgreind og samþykkt í stjórn. Samhliða var skipuð 3ja manna áhættunefnd sem að meiri hluta til er skipuð einstaklingum sem eru óháðir daglegum rekstri félagsins
- Haldið upp á 20 ára afmæli félagsins þar sem öllum leigutökum þess, samstarfsfólki, starfsfólki og velunnurum var boðið í afmæliskaffi í ráðhúsinu með pompi og prakt
- Af þessu tilefni var tekið saman afmælirit um starfsemi félagsins fyrstu 20 árin og ný heimasíða var hönnuð og smíðuð m.a. með aðstoð leigutaka félagsins. Vefsíðan var opnuð í afmælihöfinu.
- Nýtt kerfi til ákvörðunar leiguverðs var tekið í notkun í upphafi árs um leið og nýtt kerfi um húsnaðisbætur og sérstakan húsnaðisstuðning var innleitt af ríki og borg
- Skuldabréfaútbod var undirbúið á seinni hluta ársins og fór fyrsta útbodið fram í janúar 2018
- Leigusamningar um nær öll sértæk búsetuúrræði félagsins voru undirritaðir við SEA á árinu, en samningar um þessar eignir höfðu ekki verið formgerðir þrátt fyrir að velferðarsvið hafi um áraráðir greitt fyrir afnot þeirra samkvæmt óformlegu samkomulagi
- Hækkun á leiguverði fór fram í ágúst mánuði. Leiguverð allra leigugeininga var þá hækkað um 5% en hækkunin var dempuð þ.a. leiguverð hvernar íbúðar hækkaði að hámarki um 3.500 kr/mánuði þar til hækkun hafði að fullu gengið í gegn
- Samstarfssamningur við Bjarg var undirritaður þar sem Félagsbústaðir skuldbinda sig til að kaupa íbúðir í þremur þróunarverkefnum Bjargs við Móaveg, Urðarbrunn og Kirkjusand.
- Unnið var að gerð eigendastefnu og er hún í lokaumfjöllun hjá eiganda
- Félagsbústaðir tóku að sér þjónustu vegna 75 íbúða sem keyptar voru af Reykjavíkurborg á seinni hluta ársins 2017. Þjónustan felur í sér gerð leigusamninga, bilanaþjónustu, samskipti við leigutaka og innheimtu leigu. Þetta var nýlunda fyrir félagið sem ekki hefur tekið að sér þjónustu með þessu hætti áður
- Í samvinnu við velferðarsvið fór fram forhönnun á litlum fjölbýlishúsum á nokkrum reitum í Reykjavík í takt við óskir velferðarráðs þar um. Í framhaldinu hefur verið sótt formlega um lóðir í borgarlandinu til uppbyggingar.

Verkefni framundan

Húsnæðismál eru enn í brennidepli samfélagsumræðu þó að meira jafnvægi ríki nú á húsnæðismarkaði en síðustu ár. Félagsbústaðir munu áfram gegna veigamiklu hlutverki í húsnæðismálum Reykvíkinga og ljóst að það er engin ládeyða framundan hjá félaginu frekar en fyrri ár. Helstu verkefni framundan eru:

- Kaup á 100 íbúðum á almennum markaði
- Frekari samningar við Bjarg um kaup á íbúðum í verkefnum félagsins
- Útfærsla, hönnun og útboð framkvæmda vegna búsetukjarna við Árland, í Stjörnugróf og við Rökkvatjörn
- Hönnun og útfærsla á íbúðarhúsnæði á lóðum sem það fær úthlutað frá Reykjavíkurborg
- Flutningur á skrifstofu félagsins. Til að knýja á um breytingar og hafa áhrif á vinnustaðarmenningu félagsins er leitað að hentugu húsnæði undir skrifstofur þess miðsvæðið í Reykjavík
- Samhliða verður unnið að þróun verkferla og upplýsingakerfa
- Regluleg útboð skuldabréfa til að fjármagna fjárfestingar félagsins
- Í ljósi þess að kjarnastarfsemi félagsins er samfélagslega styrkjandi er til skoðunar að fá alþjóðlegan vottunaraðila til að votta bréfin sem „samfélagsskuldabréf“
- Endurskoðun á uppsetningu og skipulagi framkvæmdadeildar
- Útboð samninga um viðhaldsframkvæmdir
- Setja fram og innleiða helstu stefnur í takt við eigendastefnu. Kynna inn á við og birta á heimasíðu félagsins

Félagið óskaði nýverið í erindi til borgarráðs eftir tveimur lóðum í borgarlandinu. Þar stendur til að byggja lítil en hagkvæm fjölbýlishús í anda þess sem velferðarráð hefur óskað eftir að félagið taki að sér að byggja.

Þróun viðskiptaumhverfis Félagsbústaða ógnar sjálfbærni í rekstri félagsins. Hækkanir á húsnæðisverði veldur hækkun á fasteignagjöldum og dýrara er að stækka eignasafnið með kaupum á eignum. Til að tryggja sjálfbæran rekstur Félagsbústaða gera áætlanir félagsins ráð fyrir að leiguverð hækki um 5% á seinni hluta ársins 2018. Mikilvægt er að fara vel yfir stöðu rekstrar eftir að 6 mánaða uppgjör liggur fyrir og meta nauðsyn hækkunar í ljósi þróunar viðskiptaumhverfis s.s. húsnæðisverðs, verðbólgu og framkvæmdakostnaðar.