

Borgarráð

### *Eigendastefna Félagsbústaða*

Lagt er til að borgarráð samþykki hjálögð drög að eigendastefnu Félagsbústaða hf.

Greinargerð:

Stofnaður var stýrihópur um mótun eigendastefnu Félagsbústaða hf. með erindisbréfi borgarstjóra, dags. 18. desember sl. Stýrihópurinn var skipaður Sigurði Birni Blöndal, Elínu Oddnýju Sigurðardóttur og Áslaugu Friðriksdóttur. Hlutverk hópsins var að skýra hlutverk og ábyrgð eigenda félagsins, Reykjavíkurborgar, og tryggja þátttöku þeirra í ákvörðunum um mikilvæg málefni og stefnumörkun félagsins. Stýrihópurinn hefur nú skilað ábyrgðarmanni drögum að eigendastefnu Félagsbústaða hf. og eru þau meðfylgjandi.

Dagur B. Eggertsson

Hjálagt:

Eigendastefna Félagsbústaða hf. - drög.

Erindisbréf stýrihóps um mótun eigendastefnu, dags. 18. desember 2017.

Eigendastefna



## Efnisyfirlit

1	Um eigendastefnuna .....	2
2	Hlutverk .....	3
3	Stefnumótun .....	3
4	Umboð og valdmörk.....	6
5	Samskipti og upplýsingagjöf .....	7
6	Tillögur sem stjórn þarf að bera undir eigendur .....	8

## 1 Um eigendastefnuna

Með skýrri stefnumörkun eigenda, vel skilgreindu hlutverki fyrirtækis, skýru umboði handhafa eigendavalds, stjórnar og framkvæmdastjóra, lýsingu á kröfum um stjórnunarhætti, ásamt markvissu eftirlitskerfi skapast fyrirtækjum í eigu sveitarfélaga forsendur til að annast tiltekna starfsemi í þágu almennings.

Í eigendastefnu Félagsbústaða hf. er leitast við að skýra hlutverk og ábyrgð eiganda félagsins, Reykjavíkurborgar, og þátttöku eiganda í ákvörðunum um mikilvæg málefni og stefnumörkun. Þannig á eigendastefnan að tryggja gagnsæja, faglega og skilvirka stjórnun fyrirtækisins.

Eigendastefnunni er enn fremur ætlað að skýra stefnu eiganda varðandi þjónustu, framtíðarsýn og fjárhagsleg og félagsleg markmið. Jafnframt er henni ætlað að skýra kröfur eiganda um stjórnunarhætti, innra eftirlit, endurskoðun og fyrirkomulag eftirlits eiganda.

Eigendastefnan er sáttmáli eiganda og verða ekki gerðar á henni breytingar nema með samþykki eiganda, þær samþykktar af borgarstjórn og staðfestar á eigendafundi.

Eigendastefnan skal vera almenningi og fjölmiðlum aðgengileg, meðal annars á heimasíðu Félagsbústaða hf. og Reykjavíkurborgar.

## 2 Hlutverk

### 2.1 Rekstur og útleiga á félagslegu húsnæði

Félagsbústaðir hf sinna lögbundnu verkefni á sviði húsnæðismála fyrir hönd Reykjavíkurborgar en sveitarfélög bera ábyrgð á fjölbreyttir félagsþjónustu við íbúa sína.

Hlutverk Félagsbústaða hf. er rekstur og útleiga á félagslegu húsnæði, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánstarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins.

Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla samkvæmt félagslegum markmiðum sem eigandinn, Reykjavíkurborg, setur og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.

Rekstur Félagsbústaða hf. skal vera sjálfbær og skal arður eða ígildi hans ekki greiddur út til eiganda heldur varið til framkvæmda í samræmi við markmið félagsins.

### 2.2 Kjarnastarfsemi og starfssvæði

Kjarnastarfsemi Félagsbústaða hf. er uppbygging, eignarhald, kaup, sala, rekstur, viðhald og útleiga á félagslegu íbúðarhúsnæði og sérstökum búsetuúrræðum fyrir fatlaða í Reykjavík.

Kostnaður og tekjur vegna slíkra verkefna skulu lagðar til samþykktar fyrir stjórn ásamt hefðbundinni rekstraráætlun ár hvert. Starfssvæði Félagsbústaða hf. er í Reykjavík.

### 2.3 Jafnræði og gagnsæi

Um skjólstæðinga Félagsbústaða hf. gilda eftir því sem við á bæði skráðar og óskráðar reglur stjórnarsýsluréttarins og skulu þeir njóta sömu réttarverndar og þeir hefðu annars notið gagnvart Reykjavíkurborg. Félagsbústaðir hf. skulu því ávallt tryggja jafnræði, gagnsæi og málefnaleg sjónarmið í störfum sínum.

Félagsbústaðir hf. skulu setja sér sérstakar innkaupareglur þar sem skilgreind er aðferðafræði hvað þessi atriði varðar með hliðsjón af innkaupareglum Reykjavíkurborgar.

### 2.4 Stjórnarhættir og ráðdeild

Stjórnarhættir Félagsbústaða hf. eiga að tryggja fagmennsku, hagkvæmni, ráðdeild, gagnsæi og ábyrgð í rekstrinum. Jafnframt skulu stjórnarhættir endurspeglar það mikilvæga félagslega hlutverk sem félaginu er falið og byggist á ákvæðum laga, reglugerða, samþykta og reglna Reykjavíkurborgar.

## 3 Stefnumótun

### 3.1 Stefnumótun

Stjórn skal leggja fram tillögu að stefnumörkun og framtíðarsýn fyrirtækisins með útfærslu á mælikvörðum og greinargerð fyrir eigendafund til staðfestingar. Tillagan skal taka til heildarstefnumörkunar og stefnumótunar varðandi:

- Félagsleg markmið/ stefna
- Fjárhagsleg markmið
- Áhættustefnu
- Þróun eignasafns

- Gæðastefnu
- Viðhaldsáætlun
- Innkaupastefnu
- Upplýsingaöryggisstefnu
- Upplýsingatæknistefnu
- Starfsmannastefnu
- Starfskjarastefnu
- Jafnréttisstefnu
- Siðareglur

### 3.2 Samstarf við velferðarsvið Reykjavíkurborgar

Félagsbústaðir hf. og velferðarsvið Reykjavíkurborgar f.h. Reykjavíkurborgar skulu gera með sér samkomulag vegna félagslegra leiguíbúða í Reykjavík í eigu Félagsbústaða hf. Í samkomulaginu skulu vera ítarleg ákvæði um verkaskiptingu og ábyrgð samningsaðila og útfærsla á aðferðafræði hvað varðar kaup/sölu íbúða, nýframkvæmdir og blöndun félagslegra íbúða í hverfi og íbúðarhús í Reykjavík, ákvörðun leigufjárhæðar, aðferðafræði við milliflutninga, viðbrögð við vanskilum leigutaka og brotum á húsreglum.

### 3.3 Félagsleg markmið og þjónusta

Þjónustumarkmið Félagsbústaða hf. er að bjóða upp á félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík sem stenst samanburð við leiguhúsnæði á almennum markaði hvað varðar leiguverð, leigutíma og gæði. Einnig að þróa sértækar íbúðalausnir fyrir þá þjónustuþega félagsins sem ekki geta nýtt sér almennar leiguíbúðir félagsins.

Félagið leitast við að aðlaga stærð og samsetningu eignasafns síns í takt við þarfagreiningu velferðarsviðs, eftirspurn viðskiptavina og stefnu eigenda.

Í samvinnu við velferðarsvið munu Félagsbústaðir hf. stuðla að blandaðri íbúabyggð. Það verður gert með því að dreifa eignum félagsins milli hverfa borgarinnar og með því að stuðla að blandaðri búsetu ólíkra þjóðfélags hópa í húsum sem félagið á í heild sinni.

### 3.4 Þróun eignasafns

Eignasafn félagsins skal þróað í samræmi við þarfagreiningu sem velferðarsvið Reykjavíkurborgar ber ábyrgð á og innan þeirra marka sem fjárhagur félagsins leyfir hverju sinni.

Eignasafn félagsins verður ekki stækkað nema að tryggt sé að fjárhagsleg markmið og mælikvarðar um sjálfbæran rekstur verði uppfyllt.

Stjórn félagsins setur félaginu markmið til næstu 3-5 ára um þróun eignasafnsins á grundvelli þessarar stefnu.

### 3.5 Fjármögnun

Fjármagna skal framkvæmdir og fjárfestingar félagsins á hagkvæman hátt hverju sinni með eiginfjárframlögum, stofnframlögum, lántökum og eftir atvikum hækkun leiguverðs.

### 3.6 Fjárhagsleg markmið og mælikvarðar um sjálfbæran rekstur

Rekstur Félagsbústaða hf. skal vera fjárhagslega sjálfbær. Veltufé frá rekstri skal standa undir afborgunum lána. Áætlaður líftími eigna félagsins skal ávallt vera lengri en líftími skulda félagsins.

Stefnt er að því að eigið fé félagsins verði að jafnaði ekki undir 35% af heildareignum m.v. uppgjör þess til að skapa félaginu nægjanlegt svigrúm til að standa við skuldbindingar sínar komi til verulegra breytinga í viðskiptaumhverfi eða ef á því dynja ófyrirséð áföll.

Félagsbústaðir hf. skulu gera viðhaldsáætlun þar sem áætlaður er viðhaldskostnaður á eignum félagsins til lengri tíma og uppfæra áætlunina reglulega. Viðhald skal miða að því að ástand og gæði þess húsnæðis sem félagið leigir út sé viðunandi. Velferðarráð gerir tillögu að breytingum á leiguverði á húsnæði á vegum Félagsbústaða hf. og skal sú tillaga síðan lögð fyrir borgarráð til samþykkis.

Leiguverð og aðrar tekjur ásamt ráðdeild í rekstri eiga ávallt að tryggja sjálfbæran rekstur. Velferðarráð gerir tillögu að breytingum á leiguverði á húsnæði á vegum Félagsbústaða hf., að fengnum tillögum Félagsbústaða hf., og skal sú tillaga síðan lögð fyrir borgarráð til samþykkis.

### 3.7 Áhætta í rekstri og mikilvægar ákvarðanir

Félagsbústöðum hf. ber að setja sér áhættustefnu til að draga úr áhrifum ytri fjárhagslegra áhættuþátta á tekjur, þjónustu, eignir og skuldir félagsins, sbr. 3.1. Áður en meiri háttar ákvarðanir eru teknar um fjárfestingar og fjárskuldbindingar ber Félagsbústöðum hf. að meta áhættu sem í þeim kann að felast. Stjórn Félagsbústaða ber ábyrgð á áhættustýringu fyrirtækisins og því að nægilegum fjármunum og kröftum sé varið til hennar. Stjórn skal skipa áhættunefnd sem hefur á hendi eftirlit með virkni og framkvæmd áhættustýringar.

Stjórn félagsins skal hafa eftirlit með áhættum í rekstri og fylgjast með lykilmælikvörðum sem skilgreindir eru í áhættustefnu. Mikilvægar ákvarðanir skulu bornar undir eigendum í samræmi við eftirfarandi:

- Áætlaðar fjárfestingar og skuldbindingar Félagsbústaða hf. verði kynntar fyrir eigendum á hverju ári til samþykktar samhliða áætlanagerð eftir að þær hafa verið samþykktar í stjórn félagsins
- Komi fram þörf til skuldbindinga eða breytinga á skuldbindingum yfir 2,5% af heildareignum félagsins og ekki eru þegar kynntar í áætlun, skulu þær lagðar fyrir eigendafund til samþykktar áður en til þeirra er stofnað. Samhliða skal áhættunefnd leggja fram áhættumat óháðs aðila ef um er að ræða verulegar fjárhæðir í formi fjárfestinga og/eða skuldbindinga

Stjórn félagsins skal leggja drög að áhættustefnu með útfærslu á mælikvörðum fyrir eigendafund til samþykktar.

## 4 Umboð og valdmörk

### 4.1 Handhafar eigendavalds

Handhafi eigendavalds Félagsbústaða hf. er borgarstjórinn í Reykjavík, nema borgarstjórn taki ákvörðun um annað fyrirkomulag. Umboð handhafa eigendavalds nær til hefðbundinna starfa á aðalfundum og eigendafundum. Standi til að taka veigamikla og/eða stefnumarkandi ákvörðun á fundi eigenda ber handhafa eigendavalds að sækja umboð til ákvörðunar til borgarstjórnar.

Handhafar eigendavalds leitast við að efla upplýsta og lýðræðislega umræðu um málefni Félagsbústaða hf. á vettvangi borgarstjórnar og á fundum eigenda.

### 4.2 Aðalfundur og eigendafundir

Um boðun og dagskrá aðalfunda skal fara að samþykktum félagsins. Aðalfundur Félagsbústaða hf. skal leitast við að halda í mars ár hvert.

Tvisvar á ári skulu haldnir reglubundnir eigendafundir Félagsbústaða hf., annars vegar í tengslum við aðalfund í mars og hins vegar í tengslum við áætlunargerð í september/október. Boða skal til eigendafundar með sama hætti og til aðalfundar félagsins.

Fyrir 15. september ár hvert skal stjórn Félagsbústaða hf. leggja tillögu að meginforsendum fjárhagsáætlunar fyrirtækisins fyrir eigendafund. Eigendafundur skal fyrir 15. október ljúka umfjöllun um tillöguna og samþykka þær meginforsendur sem gilda eiga um fjárhagsáætlun fyrirtækisins fyrir næsta rekstrarár. Stjórn félagsins og framkvæmdastjóri útfæra í kjölfarið fjárhags- og starfsáætlun Félagsbústaða hf. í samræmi við þær forsendur.

### 4.3 Umboð stjórnar

Stjórn Félagsbústaða hf. fer með málefni fyrirtækisins á milli eigendafunda og hefur eftirlit með því að skipulag fyrirtækisins og starfsemi sé jafnan í réttu og góðu horfi og í samræmi við stefnu eigenda. Stjórn skal í því skyni tryggja skilvirka ferla um innra eftirlit og innri endurskoðun. Um hlutverk stjórnar er fjallað um í lögum um hlutafélög nr. 2/1995, ákvæðum í stofnsamningi félagsins, samþykktum þess og í starfsreglum stjórnar.

Veigamiklum og stefnumarkandi ákvörðunum skal stjórn Félagsbústaða hf. vísa til umfjöllunar eigendafundar.

### 4.4 Stefnumótun stjórnar

Stjórn Félagsbústaða hf. skal setja fyrirtækinu heildarstefnu og framtíðarsýn í samræmi við eigendastefnu og það hlutverk sem Félagsbústöðum hf. er falið samkvæmt lögum nr. 40/1991, um félagsþjónustu sveitarfélaga, lög nr. 125/1999 um málefni aldraðra, lög nr. 59/1992 um málefni fatlaðs fólks og reglugerð nr. 370/2016 um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk. Í henni verði enn fremur skilgreindir mælikvarðar á rekstur og þjónustu fyrirtækisins ásamt þjónustustefnu gagnvart þjónustuþegum. Stjórn Félagsbústaða hf. skal tryggja að stefna fyrirtækisins sé eigendum aðgengileg og starfsfólkinu kunn.

Stjórn Félagsbústaða hf. skal tileinka sér hófsemi þegar kemur að launakjörum og öðrum starfskjörum.

### 4.5 Starfsreglur stjórnar

Stjórn Félagsbústaða hf. ber að setja sér starfsreglur sem staðfestar skulu á eigendafundi.



## 5 Samskipti og upplýsingagjöf

### 5.1 Samskipti

Eigendur Félagsbústaða hf. leitast við að skapa stjórn fyrirtækisins það umhverfi að hún geti á hverjum tíma sinnt skyldum sínum í þágu hagsmuna fyrirtækisins og markaðrar stefnu eigenda. Í þessu skyni skulu samskipti milli eigenda og fyrirtækisins vera eftir formlegum leiðum og leitast skal við að beina þeim í farveg aðalfunda og reglubundinna eigendafunda sem boðað er til tvisvar á ári.

Í samskiptum Félagsbústaða hf. og velferðarsviðs Reykjavíkurborgar skal liggja til grundvallar samkomulag á milli aðila samanber grein 3.2 í eigendastefnu þessari.

### 5.2 Önnur upplýsingagjöf

Stjórn skal upplýsa eigendur um óvenjuleg eða veigamikil atriði í rekstri félagsins þótt þau kalli ekki á ákvörðun af hálfu eigenda. Óski borgarráð eða einstakir fulltrúar þess eftir upplýsingum frá Félagsbústöðum hf. skal beiðni þess efnis komið á framfæri á vettvangi borgarráðs og beint til stjórnar eða eftir atvikum framkvæmdastjóra Félagsbústaða hf. Um aðra upplýsingagjöf skal fylgja lögum og öðrum stjórnvaldsfyrirmælum og reglum um birtingu fjárhagsupplýsinga félagsins.

## **6 Tillögur sem stjórn þarf að bera undir eigendur**

### **6.1 Breytingar á eigendastefnunni**

Tillögu að breytingu á eigendastefnu þessari þarf að leggja fyrir aðalfund, sbr. grein 4.2, og koma fram með formlegum hætti eigi síðar en 4 vikum fyrir fundinn. Samþykki allra eigenda þarf til að breyting á eigendastefnu taki gildi.

### **6.2 Stofnun dótturfélaga og kaup á hlutafé**

Félagsbústöðum hf. er ekki heimilt að stofna dótturfélag né gerast hluthafi í starfandi fyrirtæki nema að fenginni sérstakri heimild eigenda. Tillögur að slíkum breytingum skulu lagðar fyrir og afgreiddar á eigendafundi.

### **6.3 Aðrar ákvarðanir**

Tillaga að áhættustefnu og útfærsla á mælikvörðum þarf staðfestingu á aðalfundi.

Mikilvægar, óvenjulegar eða miklar fjárfestingar eða skuldbindingar þurfa að hljóta staðfestingu eigenda.

