

Borgarráð Reykjavíkur
b.t. skrifstofu borgarstjórnar
Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

29. nóvember 2019

BORGARRÁÐ 7. nóvember 2019: Fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Miðflokksins um viðhaldskostnað húsnæðis í eigu Félagsbústaða - R19110060

1. Á hvaða grunni telja Félagsbústaðir það nauðsynlegt að kaupa/eiga allt húsnæði sem er á þeirra vegum með tilheyrandi viðhaldskostnaði?
2. Hefur verið gerð úttekt á því hvort sé hagstæðara að leigja húsnæði af leigufélögum í stað þess að eiga allt húsnæði?
3. Hver er viðhaldskostnaður kostnaður íbúða í eigu Félagsbústaða árið 2015, 2016, 2017, 2018 og það sem af er ársins 2019?
4. Er viðhaldið boðið út til að fá hagstæðasta verð?

Svar:

1. Kostir þess að Félagsbústaðir eigi húsnæðið sem leigt er út út frekar en að leigja húsnæði til útleigu eru m.a. eftirfarandi:
 - a) Leigumarkaðurinn er óstöðugur og ekki heppilegt að Félagsbústaðir/velferðarsvið úthluti íbúðum nema tryggt sé að um leigu til langs tíma sé að ræða. Tryggast væri þá væntanlega að leigja af öðrum fasteignafélögum en þau sem til greina kæmu eins og staðan er nú eru rekin í hagnaðarskyni.
 - b) Samkvæmt þinglýstum leigusamningum er leigugjald íbúða í eigu leigufélaga í Reykjavík sem leigja til lengri tíma 30%-40% hærra en leigugjald Félagsbústaða. Leigutekjur þurfa að standa undir öllum kostnaði leigufélaga þar á meðal viðhalds- og fjármagnskostnaði.
 - c) Vaxtagjöld Félagsbústaða nema um 30% af rekstrarkostnaði. Af því má ljóst vera að hagstæð fjármögnun vegur þungt. Félagsbústaðir hafa átt kost á talsvert hagstæðari fjármögnun en hin almennu leigufélag. Þannig ná Félagsbústaðir að vera sjálfbært félag en þó með mun hagstæðara leiguverði en gerist á markaði.
2. Ekki hefur verið gerð formleg úttekt á því hvort hagstæðara gæti reynst fyrir Félagsbústaði að leigja eignir til útleigu frekar en eiga þær. Það sem fram kemur hér að ofan styður að hagstæðara sé, ekki hvað síst fyrir leigjendur, að Félagsbústaðir eigi frekar en leigi það húsnæði sem félagið leigir út.

3. Viðhaldskostnaður vegna íbúða í eigu Félagsbústaða frá 2015 til og með fyrstu 9 mánaða ársins 2019 í þúsundum króna er sem hér segir:

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tekjur | 3.162.462 | 3.303.053 | 3.477.987 | 4.028.106 | 3.377.047 |
| Viðhald og framkvæmdir | 671.315 | 713.798 | 800.689 | 935.468 | 682.589 |
| Gjaldfærður viðhaldskostnaður sem hlutfall af tekjum | 21,2% | 21,6% | 23,0% | 23,2% | 20,2% |
| Eignfærður viðhaldskostnaður | 284.806 | 260.592 | 113.234 | 82.641 | 84.299 |

Samkvæmt ársreikningum og árshlutareikningi 3 2019

Nánari upplýsingar má finna á vef Félagsbústaða: <http://felagsbustadir.is/?s=%C3%A1rsreikningur>.

4. Allar meiriháttar framkvæmdir og viðhald er boðið út. Minniháttar viðhaldsverkefni eru sett í verðfyrirspurnarferli þar sem leitað er til a.m.k. þriggja aðila. Í smærri viðvikum s.s. viðhaldi og bilunum er leitað til verktaka sem hafa reynst Félagsbústöðum vel, bæði kostnaðarlega og faglega. Nú stendur yfir vinna með innkaupadeild Reykjavíkurborgar við að bjóða út rammasamninga við iðnaðarmenn. Þeim samningum er ætlað að tryggja Félagsbústöðum betra aðgengi að þjónustu iðnaðarmanna á hagkvæmum kjörum.

Virðingarfyllt,



Sigrún Árnadóttir,
framkvæmdastjóri