

Sjálfbærni og rekstur Félagsbústaða

- áskoranir við rekstur og fjármögnun

Vinnuhópur frá Reykjavíkurborg og Félagsbústöðum
25/03/2024

Efnisyfirlit

Vinnuhópur og verkefni hans	2
Tillögur	3
1. Um rekstur Félagsbústaða	4
2. Sjálfbærni og fjárfestingageta Félagsbústaða.....	6
3. Greining á rekstri eftir úthlutunarflokkum	12
4. Sérstakur húsnæðisstuðningur.....	15
5. Sjálfstæði stjórnar Félagsbústaða og sjálfbærni.....	19

Vinnuhópur og verkefni hans

Vinnuhópur um greiningu á stöðu Félagsbústaða, var skipaður með erindisbréfi borgarstjóra dags. 10. október 2023. Hlutverk hópsins er að greina stöðu Félagsbústaða og koma með tillögur að viðbrögðum. Félagsbústaðir hafa á liðnum misserum vakið athygli eigandans, Reykjavíkurborgar, á að í núverandi rekstrarumhverfi og sífelldri stækkun eignasafnsins sé að óbreyttu ekki unnt að standa undir væntingum og tilmælum um aukið framboð af félagslegu húsnæði og skila sjálfbærum rekstri eins og félaginu er ætlað að gera.

Skýrsla hópsins byggir á greiningum Félagsbústaða á rekstrarumhverfi og sjálfbærni félagsins (kaflar 1-3) og greiningum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar á sérstökum húsnæðisstuðningi (kafla 4). Í kafla 5 má finna stutta umfjöllun um sjálfstæði stjórnar félagsins sem byggir á rýni frá Helgu Hlín Hákonardóttur hjá Strategíu ehf.

Hópurinn er þannig skipaður:

Erik Tryggvi S. Bjarnason, skrifstofustjóri fjármála- og áhættustýringarsviði (formaður)
Agnes S. Andrésdóttir, skrifstofustjóri fjármála og rekstrar velferðarsviðs
Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri Félagsbústaða
Kristinn Karel Jóhannsson, fjármálastjóri Félagsbústaða

Starfsmaður hópsins er Anna Guðmunda Andrésdóttir sérfræðingur á fjármála- og áhættustýringarsviði Reykjavíkurborgar.

Hópurinn fundaði 15 sinnum. Eftirfarandi gestir mættu á fund hópsins: Bjarki Hermannsson fjármálasérfræðingur á velferðarsviði, Helga Jóna Benediktsdóttir lögfræðingur hjá velferðarsviði, Ricardo M. Villalobos deildarstjóri húsnæðisteymis hjá velferðarsviði, Halldóra Káradóttir sviðsstjóri fjármála- og áhættustýringarsviðs, Hörður Hilmarsson skrifstofustjóri á fjármála- og áhættustýringarsviði, Ólöf Marín Úlfarsdóttir lögfræðingur á fjármála- og áhættustýringarsviði, Helga Hlín Hákonardóttir ráðgjafi hjá Strategíu ehf og Þorsteinn Gunnarsson borgarritari.

Tillögur

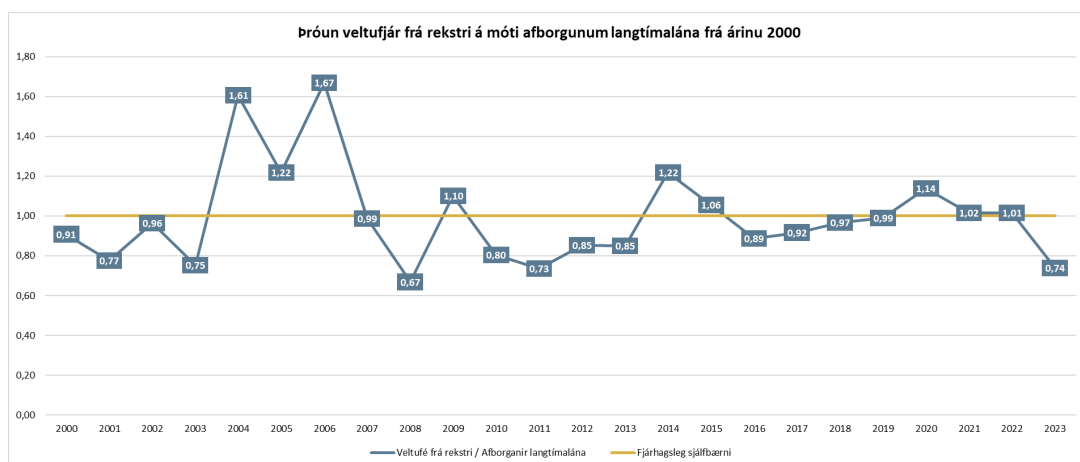
1. Lagt er til að tekjugrunnur félagsins verði styrktur um 6,5% í júní árið 2024 til samræmis við forsendur fjárhagsáætlunar Félagsbústaða.
2. Lagt er til að leiguverðsgrunnur sé uppfærður reglulega í tengslum við fjárhagsáætlunargerð til þess að tryggja sanngirni í leiguverði innan hverfa borgarinnar.
3. Lagt er til að áætlun um fjölgun íbúða taki mið af stefnumörkun eiganda en takmarkist jafnframt við sjálfbærni félagsins á hverjum tíma.
4. Lagt er til að rekstrarforsendur séu endurmetnar árlega í tengslum við fjárhagsáætlunargerð hvers árs til að tryggja rekstrarhæfi félagsins til framtíðar.
5. Lagt er til að gerðar verði breytingar á sérstökum húsnæðisstuðningi og greiðsluhlutfall hækkað.
6. Lagt er til að fjármögnun og stofnframlög við uppbyggingu og rekstur stakstæðra húsa verði endurskoðaður með tilliti til sjálfbærni og stefnumörkunar.
7. Lagt er til að viðskiptamódel Félagsbústaða verði endurskoðað og skilgreind nánar viðmið og vikmörk mælikvarða um fjárhagslega sjálfbærni og hvernig bregðast skuli við frávikum.
8. Lagt er til að hlutverk og ábyrgð stjórnar Félagsbústaða verði skýrð með hliðsjón af leiðbeiningum OECD um stjórnarhætti einkaréttarlegra fyrirtækja í opinberri eigu, viðskiptamódel félagsins verði yfirfarið og endurbætt.
9. Lagt er til að endurskoðað verði samkomulag milli Félagsbústaða og velferðarsviðs sem taki mið af eigandastefnu, samþykktum og stefnumörkun félagsins og samkomulagið kostnaðarmetið.

1. Um rekstur Félagsbústaða

Samkvæmt eigandastefnu Félagsbústaða skal rekstur félagsins vera fjárhagslega sjálfbær og öllum hagnaði einungis ráðstafað til vaxtar, viðhalds eða niðurgreiðslu lána. Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsbústaða þýðir að rekstrartekjur hvers árs standi undir rekstrargjöldum, vaxtagjöldum og afborgunum langtímalána sem falla til á hverju ári.

Mælikvarðinn á fjárhagslega sjálfbærni er að veltufé frá rekstri nægi fyrir afborgunum langtímalána sem þýðir að þegar öll rekstrargjöld og vaxtagjöld hafa verið greidd sé nægilega mikið handbært fé til að greiða af langtímalánum það árið. Annað hugtak sem stuðst er við er skuldaþekja en sá mælikvarði felur í sér að rekstrarhagnaður félagsins fyrir matsbreytingu og afskriftir eigna til eigin nota (EBITDA), þ.e. rekstrartekjur að fráðregnum rekstrargjöldum, dugi fyrir vaxtagreiðslum og afborgunum. Þessir mælikvarðar eru því að mæla sama hlutinn, þ.e. getu félagsins til að standa undir fjárhagslegum skuldbindingum sínum.

Myndin hér að neðan sýnir þróun fjárhagslegrar sjálfbærni Félagsbústaða yfir 24 ára tímabil eða frá árinu 2000 til 2024. Gula línan merkir jafnvægi í tekjum og gjöldum en eins og sjá má er félagið undir fjárhagslegum sjálfbærnivíðmiðum 15 ár og yfir fjárhagslegum viðmiðum um sjálfbærni 9 ár. Við nánari skoðun á þeim 15 árum falla undir viðmiðin um fjárhagslega sjálfbærni þá eru 4 ár rétt undir viðmiðum en 11 ár nokkuð langt frá viðmiðum. Sé litið til fjárhæða þá nemur uppsöfnuð ósjálfbærni á tímabilinu 548 m.kr. sé leiðrétt miðað við verðlag 1.1.2024.

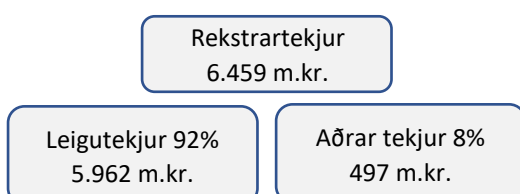


Þetta yfirlit sýnir að þörf er á endurskoðun á viðskiptamódeli Félagsbústaða eins og vikið er að í lokakafla þessarar skýrslu. Einnig er mikilvægt að skilgreina viðmið og viktörk mælikvarða um fjárhagslegrar sjálfbærni og hvernig bregðast skuli við frávikum.

Leiguverð var síðast hækkað umfram vísitölu neysluverðs árið 2017. Hækkunin nam 5%.

Rekstur og afkoma ársins 2023

Tekjur Félagsbústaða: viðmið 2023



Skipting leigutekna:

90% vegna leigu á félagslegu húsnæði
10% vegna leigu á húsnæði til velferðarsviðs

Aðrar tekjur:

Hússjóðsgjöld sem félagið greiðir og endurkrefur leigjendur um.

Rekstrartekjur Félagsbústaða námu 6.459 m.kr. árið 2023 og þar af námu leigutekjur 5.962 m.kr. en aðrar tekjur 497 m.kr. Leigutekjur koma til annars vegar vegna leigu á félagslegu húsnæði og hins vegar vegna leigu á húsnæði til velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Aðrar tekjur skýrast af endurgreiðslu húsfélagsgjalda sem félagið greiðir.

Rekstrargjöld Félagsbústaða sem hlutfall af rekstrartekjum: viðmið 2023

Rekstrargjöld 63% 4.075 m.kr.		Frekari hlutfallsskipting gjalda Rekstur fasteigna: 75% endurkrafinn í öðrum tekjum. Viðhald og framkvæmdir: 1. Standsetning við leigjendaskipti 35-40% 2. Viðhald í búsetu 20-25% 3. Viðhald sameigna í fjölbýlishúsum 15-20% 4. Framkvæmdagjöld húsfélaga 20-25% Laun- og launatengd gjöld: 28 stöðugildi Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður: Rekstur UT kerfa og aðkeypt þjónusta.	
Rekstur og viðhald eignasafns 53% 3.409 m.kr.	Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður 10% - 666 m.kr.		
Viðhald og framkvæmdir 31% 1.995 m.kr.	Laun og launatengd gjöld 7% 456 m.kr.		
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld 12% 742 m.kr.	Annar skrifstofu- og stjórnunar- kostnaður 2% - 151 m.kr.		
Rekstur fasteigna 10% - 672 m.kr.	Framlag í afskriftir 1% 59 m.kr.		

Eins og myndin sýnir þá er kostnaðarliðurinn *viðhald og framkvæmdir* (um 31% rekstrartekna) sá liður sem hefur hve mest áhrif á fjárhagslega sjálfbærni Félagsbústaða. Þar af vegur þyngst standsetning íbúða milli leigjendaskipta en fjöldi þeirra árlega er um 360 eða ein á dag alla daga ársins. Miklu skiptir að standsetningar séu skilvirkar og íbúðir séu sem skemmstan tíma án leigjenda. Félagið náði að auka nýtingarhlutfall íbúða um tæpt 1% á milli áranna 2022 og 2023 en það skilaði um 50 m.kr. tekjuaukningu.

Viðhald sameigna, ytra og innra byrði, fjölbýlishúsa sem eru að fullu í eigu félagsins er sá kostnaðarliður sem félagið getur best stýrt því að mestu er um skipulögð viðhaldsverkefni að ræða. Hagræðing í þessum lið kann að kalla á kostnaðarsamari framkvæmdir til lengri tíma.

Viðhald íbúða í búsetu hefur aukist með aukinni þjónustu og auknum fjölda mála sem tengjast leka og gruns um myglu. Stöðugt er verið að vinna að því að fyrirbyggja þennan kostnað.

Félagsbústaðir hafa ekki áhrif á framkvæmdagjöld þeirra 1.400 húsfélaga sem félagið er aðili að.

Greiðslur af lánum sem hlutfall af tekjum: viðmið 2023

Rekstrarhagnaður 36,9%	Rekstrarhagnaður (EBITDA) lækkaði um 6% árið 2023.
Greidd vaxtagjöld 20,4% 1.321 m.kr.	Rekstrarhagnaður stendur ekki undir greiddum vaxtagjöldum og afborgunum lána. Til að ná sjálfbærni á árinu 2023 hefðu rekstrartekjur þurft að vera 6% hærri eða kostnaður 10% lægri.
Afborganir langtímalána 22,2% 1.439 m.kr.	6% tekjuaukning eða lækkun kostnaðar nemur 388 m.kr.

Eins og sjá má nægði 36,9% rekstrarhagnaðarhlutfall ekki fyrir 42,6% gjaldahlutfalli vegna vaxtagjalda og afborgunum langtímalána. Þannig vantaði 376 m.kr. til þess að Félagsbústaðir væru sjálfbærir á árinu 2023.

2. Sjálfbærni og fjárfestingageta Félagsbústaða

Félagsbústaðir hafa á undanförunum árum farið í margvíslegar aðgerðir til að styrkja reksturinn. Til að mynda voru ytri aðstæður hagstæðar á árunum 2019 til 2021 og unnt var að endurfjármagna eldri óhagstæðar skuldir og taka lán á hagstæðum vöxtum. Þannig var hagrætt í gegnum fjármagnsliðinn sem stuðlaði að því að hægt var að vaxa eins og raun ber vitni án þess að hækka leigu umfram verðlag. Með hækkandi vöxtum hvarf þessi möguleiki. Til þess að unnt sé að ná fram hagræði í gegnum fjármagnsliðinn þyrftu verðtryggðir vextir að vera undir 2% en nýjasta láni félagsins sem tekið var í lok árs 2023 er verðtryggt með 3,75% vöxtum.

Félagið hefur líka styrkt reksturinn með því að endurskoða leiguverð eigna sem leigðar eru af velferðarsviði Reykjavíkurborgar. Á síðasta ári var síðan leiguverðslíkan félagsins endurmetið miðað við fasteignamat 2024 en sú endurskoðun hafði ekki í för með sér neina tekjuaukningu fyrir félagið og hefur leiguverð ekki fylgt eftir kostnaðarþróun síðastliðna ára.

Á sama tíma hefur tekist að viðhalda stöðugri fjölgun íbúða í samræmi við stefnumörkun eiganda. Þannig var heildarfjöldi félagslegra leiguíbúða í eigu og umsýslu Félagsbústaða í upphafi árs 2024 3.100. Á tímabilinu 2010 til 2023 fjölgaði íbúðum um 1.041 eða um rúm 33%. Fyrri sjö árin fjölgaði íbúðum um 343 en um 748 seinni sjö árin.

Á undanförunum misserum hefur hins vegar fjölgun nýrra eigna, hækkun viðhaldskostnaðar og herra fasteignaverð ásamt hækkandi vöxtum haft neikvæð áhrif á helstu útgjaldaliði félagsins. Því er fyrirséð að ekki verði hægt að standast markmið um fjölgun íbúða næstu árin og sjálfbærni í rekstri með óbreyttum forsendum. Í þessu ljósi er mikilvægt að áætlanir um fjölgun íbúða taki mið af áhrifum á rekstur félagsins og getu þess til að standa undir skuldbindingum sínum. Þá er einnig nauðsynlegt að leita leiða til að tryggja sjálfbærni félagsins því að öllu óbreyttu þá verður þróunin áfram neikvæð vegna aukins fjármagns- og viðhaldskostnaðar.

Sjóðsstreymisáhrif nýkeyþtra eigna

Greind voru sjóðstreymisáhrif þriggja mismunandi dæma um íbúðakaup og nýbyggingar. Fjárfestingin er metin ein og sér til þess að greina jákvæð eða neikvæð áhrif á heildarsjóðstreymi félagsins. Í framhaldi af greiningunni var tveimur sviðsmyndum til 10 ára stillt upp til að varpa ljósi á fjárfestingargetu félagsins.

Fjárfestingarnar sem greindar voru eru eftirfarandi:

- i. Ný tveggja herbergja íbúð keypt á almennum markaði, kaupverð 60 m.kr.
- ii. Ný tveggja herbergja íbúð keypt í gegnum kaupréttarsamning, kaupverð 38 m.kr.
- iii. Nýbyggður stakstæður íbúðarkjarni, byggt gróflega á heildaráætluðum kostnaði við Háteigsveg 59 með stofnverð upp á 590 m.kr.

Í dæmi i. og ii. er gert ráð fyrir að leiguverð íbúða sé 182.326 kr. að viðbættum hússjóði, 15.000 kr., en leiguverð 2ja herbergja íbúða getur ekki orðið herra hjá Félagsbústöðum skv. uppfærðu leiguverðsmódeli félagsins. Í dæmi iii. eru 7 tveggja herbergja íbúðir sem hafa sama leiguverð og í hinum dæmunum auk þess sem gert er ráð fyrir að velferðarsvið leigi þjónusturými, um 25% heildarrýmis íbúðakjarnans, og þar er leiguverð reiknað 8,5% af stofnvirði byggingarinnar.

Rekstrarkostnaður sem hlutfall af rekstrartekjum er í öllum tilfellum rúm 56% og skiptist þannig:

- Rekstur fasteigna: 10,3%
- Viðhald og framkvæmdir: 25,0%

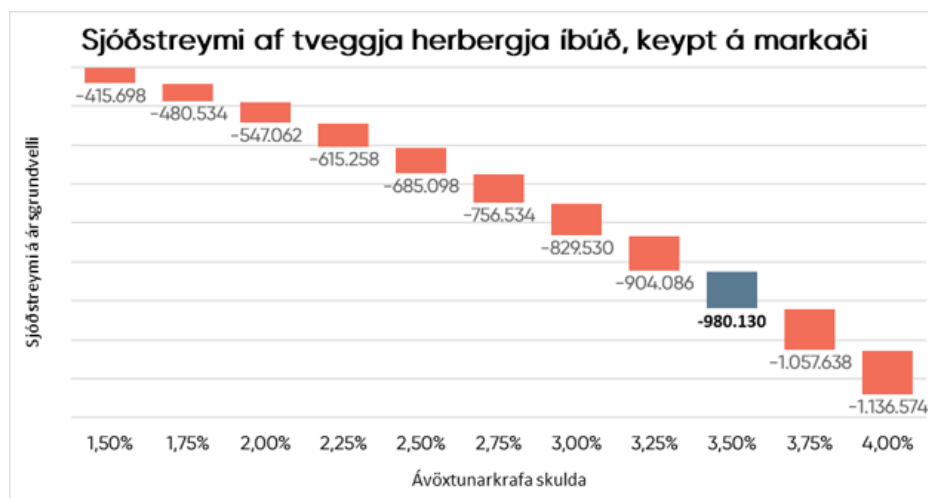
- Fasteigna- og brunabótaíðgjöld: 11,3%
- Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður: 9,7%

Gert er ráð fyrir að fjárfestingin sé fjármögnuð með stofnframlögum frá ríki og borg sem nemur 30% af andvirði hennar og 70% með jafngreiðsluláni til 40 ára. Greiningin tekur mið af afborgunum og vöxtum jafngreiðslulánsins.

i. Ný tveggja herbergja íbúð keypt á almennum markaði

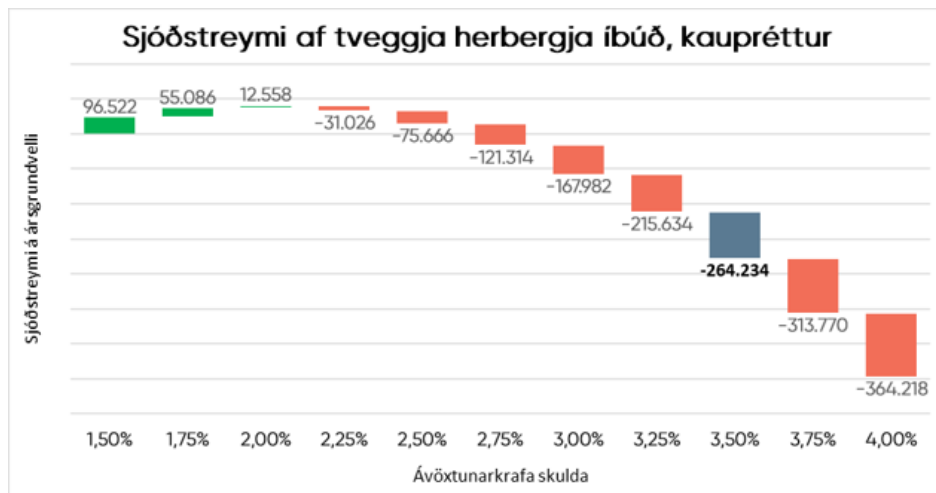
Líkt og sjá má á myndinni hér að neðan eru kaup á íbúðum á almennum markaði mjög óhagstæður kostur fyrir Félagsbústaði. Miðað við þær forsendur sem félagið gerir ráð fyrir varðandi kjör á fjármagnsmarkaði til næstu 2 ára, þ.e. 3,5% verðtryggðir vextir, er sjóðstreymi af hverri nýrri tveggja herbergja íbúð neikvætt um 1 m.kr. á ári þegar tekið hefur verið tillit til tekna og gjalda vegna hennar.

Þetta sýnir glöggst hvernig kaup á íbúðum á markaði skerðir getu félagsins til þess að standa undir skuldbindingum sínum og ná fram sjálfbærni í rekstri.



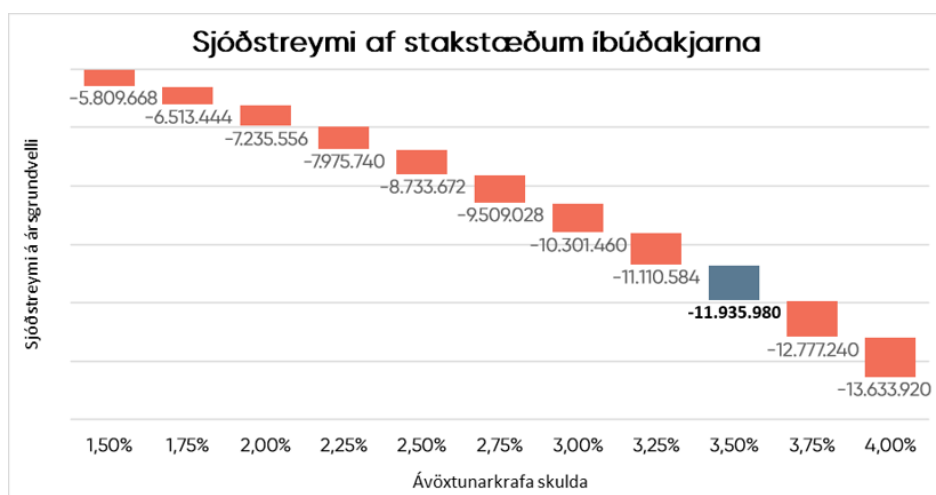
ii. Ný tveggja herbergja íbúð keypt í gegnum kaupréttarsamning

Kaup íbúða í gegnum kaupréttarsamninga auk hagstæðra vaxtakjara hefur gert félaginu kleift að vaxa undanfarin ár án þess að þurfa að hækka leiguverð umfram verðlag. Eins og sjá má á neðangreindri mynd þá hafa kaup á íbúð í gegnum kaupréttarsamning jákvæð áhrif á sjóðstreymi á meðan vextir á nýjum skuldum félagsins eru um eða undir 2%. Miðað við núverandi forsendur á fjármagnsmarkaði er sjóðstreymi af hverri nýrri tveggja herbergja íbúð keypt í gegnum kaupréttarsamning hins vegar neikvætt um 265 þúsund krónur á ári. Þrátt fyrir það er þessi kostur mun fýsilegri fyrir félagið og áframhaldandi vöxt þess.



iii. Nýbyggður stakstæður íbúðakjarni, 7 íbúðir auk starfsmannaaðstöðu

Stakstæðir íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk eru kostnaðarsamar fjárfestingar og fremur óhagstæðar einingar í byggingu og rekstri eins og sjá má á neðangreindri mynd. Með byggingu þeirra er verið að mæta kröfum reglugerðar nr. 370/2016 um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk en þar kemur m.a. fram að íbúðir skuli ekki vera fleiri en sjö ef um er að ræða heimili með sameiginlegri aðstöðu og að fjöldi samliggjandi íbúða á hæð skuli ekki vera fleiri en sex og að hámarki 10 í sama húsi. Miðað við núverandi fjármagnskjör er sjóðstreymi af slíkum eignum neikvætt um 12 m.kr. á ári.



Í hnotskurn má segja að dæmin hér að ofan sýni að fjárfestingar í nýjum eignum hafa slæm áhrif á sjóðstreymi félagsins, en þó með mjög mismiklum hætti. Þýngst vega íbúðir keyptar á markaði og stakstæð hús fyrir fatlaða.

Næmnigreining forsendna á rekstur félagsins

Til þess að greina nánar áhrifaþætti á rekstur og sjóðstreymi var framkvæmd næmnigreining á helstu rekstrarforsendur félagsins þ.e.:

1. Aukning verðbólgu um 1% á einu ári

Áhrif af aukinni verðbólgu sýnir að sjóðstreymi batnar um 20 m.kr. á ári. Önnur áhrif verðbólgu sem ekki koma fram í greiningunni er þrýstingur á ýmskonar rekstrarkostnað sem félagið ber. Því er ekki hægt að slá á föstu hvort aukin verðbólga hafi jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins.

2. Hækkun íbúðaverðs um 1% á einu ári

Neikvæð áhrif af hækkun íbúðaverðs á sjóðstreymi eru um það bil 8 m.kr. á ári vegna aukningar í lántöku og opinberum gjöldum.

3. Lækkun viðhaldskostnaðar sem hlutfall af rekstrartekjum um 1% á einu ári

Einskiptisáhrif á sjóðstreymi eru jákvæð um 70 m.kr. það árið. Sé nauðsynlegu viðhaldi frestað um of eru allar líkur á að kostnaður aukist síðar.

4. Hækkun stofnframlaga um 1% af stofnvirði, þ.e. úr 30% í 31%

Áhrif hækkunar stofnframlaga á sjóðstreymi eru jákvæð um 10 m.kr. á ári vegna lækkunar á lántöku félagsins.

5. Hækkun leigu um 1% umfram verðlag

Áhrif leiguhækkunar um 1% skilar um 60 m.kr. á ári fyrsta árið og vex svo í takti við verðlagsbreytingar ár hvert.

Samandregið hefur meiri verðbólga, hækkun íbúðaverðs, hækkun stofnframlaga og hækkun leigu áhrif til langs tíma á meðan lækkun viðhaldskostnaðar hefur eingöngu áhrif það árið og mögulega neikvæð áhrif árin á eftir. Hækkun stofnframlaga þyrfti að nema 6% af stofnvirði til að ná fram sambærilegum áhrifum og 1% hækkun á leiguverði. Segja má að tryggasta leiðin til þess að styrkja rekstrargrunn og sjálfbærni felist í styrkingu leiguverðs.

Framtíðarrekstur: tvær sviðsmyndir

Framkvæmdar voru tvær mismunandi sviðsmyndir til 10 ára eða frá 2024-2033. Í fyrri sviðsmyndinni er varpað ljósi á hvað þarf að gerast til þess að reksturinn sé sjálfbær miðað við samþykkt 5 ára fjárhagsáætlun félagsins. Í seinni sviðsmyndinni er skoðað hvað þarf til að geta haldið áfram uppbyggingu nýrra íbúða til samræmis við stefnumörkun eigandans.

Forsendur sviðsmynda taka í meginráttum mið af forsendum fjárhagsáætlunar 2024 til 2028 sem helstar eru;

Verðlagspróun sbr. fjárhagsáætlun	6,5% Leiguverðshækkun umfram verðlag í júní 2024	Hlutfall viðhaldskostnaður af tekjum frá 27,5% í 25% 2028.
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður 9-10%	Ávöxtunarkrafa skulda 3,5% fyrstu tvö árin, 2,5% árin á eftir.	Rekstur fasteigna 10,3% rekstrartekna. Fasteigna- og tryggingagjöld 11,3% rekstrartekna.

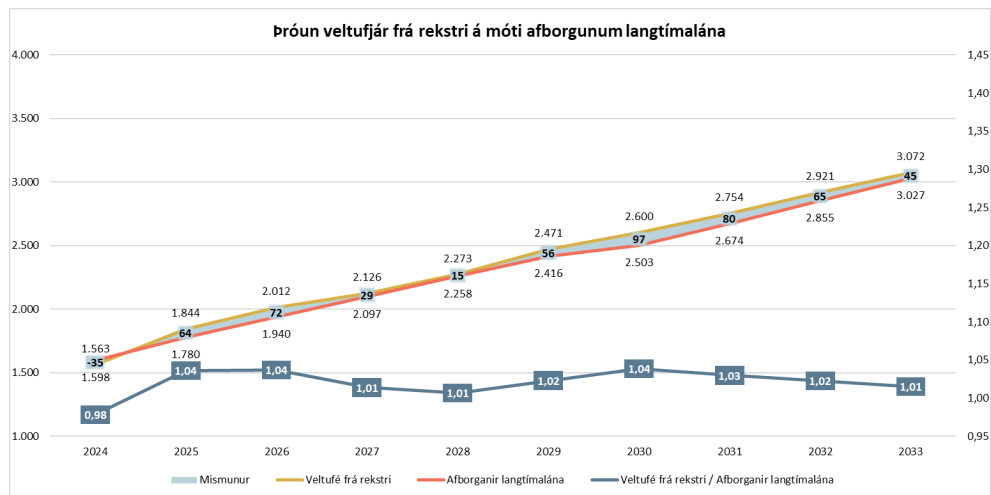
Sviðsmynd 1

„Vöxtur án hækkana leiguverðs umfram forsendur fjárhagsáætlunar“

Öllum grunnforsendum núverandi fjárhagsáætlun 2024 til 2028 er haldið óbreyttum og þar með leiguverðshækkun um 6.5% umfram verðlag í júní 2024.

Niðurstaðan leiðir í ljós að til þess að komast hjá frekari hækkun leiguverðs þarf að draga saman fjárfestingu árin 2024 til 2033 þannig að:

1. Keyptar yrðu 43 íbúðir á ári í gegnum í kaupréttarsamninga eða á sambærilegum kjörum, íbúðum fækkað um 32 og engar keyptar á markaði.
2. Fjölgað yrði um níu íbúðakjarna fyrir fatlaða í fjölbýli fyrstu átta árin í stað 12 til ársins 2033.
3. Byggðir yrðu 10 stakstæðir íbúðakjarnar fyrir fatlaða til 2033 í stað 14.



Sviðsmynd 1 sýnir að félagið er sjálfbært allt tímabilið að undanskildu árinu 2024. Til þess að gera félagið sjálfbært árið 2024 þyrfti leiguverðshækkun um 6,5% að koma til framkvæmda 2 mánuðum fyrir en áætlun gerir ráð fyrir eða í apríl.

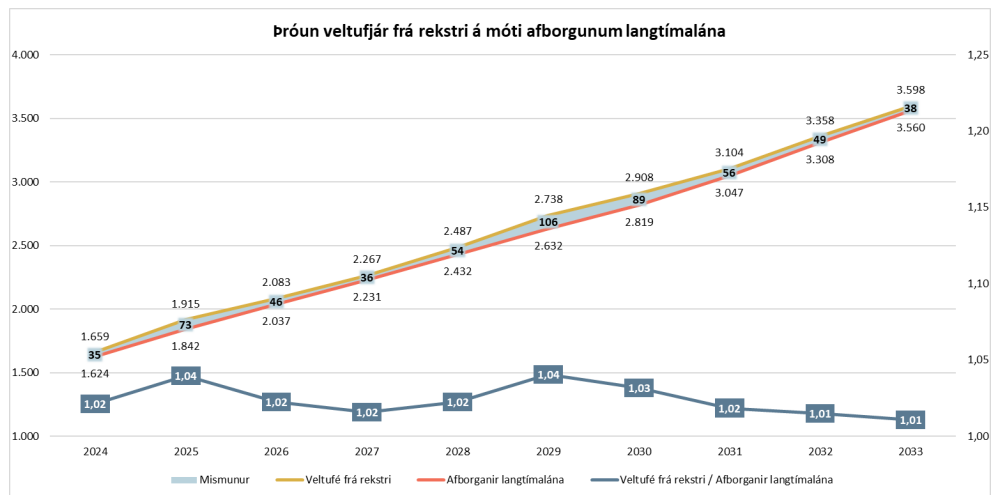
Sviðsmyndin sýnir að lítið má út af bregða til þess að veltufé frá rekstri fari undir 1 og um leið undir viðmið um sjálfbærni. Reksturinn færi undir sjálfbærni viðmið ef kostnaður vegna viðhald eykst um 1% sem hlutfall af tekjum eða 71 m.kr. fyrsta árið. Sömu sögu er að segja ef nýtingarhlutfall lækkar um 1% eða úr 96% í 95%. Þannig má sjá að reksturinn er mjög næmur fyrir tiltölulega litlum sveiflum í viðhaldskostnaði og leigunýtingu auk þess sem aukin fjárfesting félagsins setur neikvæðan þrýsting á rekstur þess.

Sviðsmynd 2

„Hversu mikið þarf að hækka leigu til þess að halda áfram á sömu braut“

Öllum grunnforsendum og hlutfallsskiptinu kostnaðar haldið óbreyttum. Þó er gert ráð fyrir að hækkun leiguverðs verði með öðrum hætti til þess að ná markmiðum um aukna fjölgun íbúða.

1. Leiguverð hækki um 10% á tímabilinu; um 7,5% í apríl 2024, 1,5% í júlí 2027 og 1% í júlí 2032.
2. Keyptar verði 75 almennar leiguíbúðir á ári; þar af 43 í gegnum kaupréttarsamninga.
3. Keyptir verði 12 íbúðakjarnar (alls 84 íbúðir auk starfsmannaaðstöðu) í fjölbýli á tímabilinu.
4. Byggðir verði 14 stakstæðir íbúðakjarnar og tveimur eldri breytt til samræmis við reglugerð.



Sviðsmynd 2 sýnir að hækka þurfi leiguverð að lágmarki um 10% umfram verðlag á 10 ára tímabili. Bent er á að forsendur sviðsmynda eftir 2028 kunna að vera of hagfelldar vegna áætlana um verðbólgu (2,5%), fjármagnskostnaðar (2,5%) og kostnaðar viðhalds sem hlutfalls af rekstrartekjum (25%). Sviðsmyndin sýnir að lítið má út af bregða til þess að veltufé frá rekstri færi undir 1 og þar með undir viðmið um sjálfbærni. Reksturinn færi undir sjálfbærni viðmið ef kostnaður vegna viðhalds eykst um 1% sem hlutfall af rekstrartekjum eða 71 m.kr. fyrsta árið. Sömu sögu er að segja ef nýtingarhlutfall lækkar um 1% eða úr 96% í 95%. Þannig má sjá að reksturinn er mjög næmur fyrir tiltölulega litlum sveiflum í viðhaldskostnaði og leigunýtingu auk þess sem aukin fjárfesting félagsins setur neikvæðan þrýsting á rekstur þess.

Báðar sviðsmyndir eru viðkvæmar fyrir sveiflum í rekstrinum.

- ✓ Sú fyrri gerir ráð fyrir 6,5% hækkun leiguverðs um mitt ár 2024 og samdrætti í fjárfestingu til að ná sjálfbærni.
- ✓ Síðari sviðsmyndin gerir ráð fyrir hækkun leiguverðs um 10% í þremur áföngum yfir 10 ára tímabil og þannig næst fram sjálfbærni án þess að skerða fjárfestingu.

3. Greining á rekstri eftir úthlutunarflokkum¹

Félagslegt leiguhúsnæði er greint í fjóra meginflokka; almennt húsnæði (71% íbúða), húsnæði fatlaðra (15% íbúða), húsnæði aldraðra (12% íbúða) og húsnæði fyrir heimilislausa (2% íbúða). Í undirbúningi er fimmti úthlutunarflokkurinn um tímabundið húsnæði. Þá leigja Félagsbústaðir velferðarsviði 17 íbúðir sem flokkast undir „utan kjarnastarfsemi“ og nýttar eru til annarrar þjónustu sem velferðarsvið veitir.

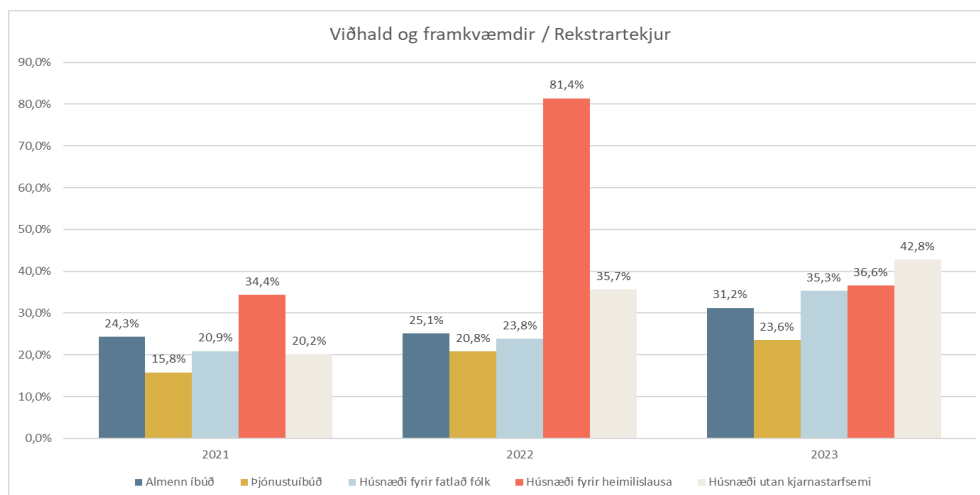
Rekstur og viðhald íbúða eftir úthlutunarflokkum

Greindur var og borinn saman rekstur fasteigna síðastliðinna 2ja ára og fyrstu tíu mánuði ársins 2023 með hliðsjón af úthlutunarflokki og húsnæði utan kjarnastarfsemi. Tilgangurinn er að draga fram upplýsingar sem varpa ljósi á mismunandi rekstrarkostnað og í hverju hann felst. Helsti mismunur í rekstri úthlutunarflokka er að finna í viðhaldskostnaði, afskriftum og rekstrarhagnaðarhlutfalli.

Viðhaldskostnaður

Myndin hér að neðan sýnir viðhaldskostnað sem hlutfall af rekstrartekjum. Hlutfallið hefur aukist frá því að vera 22,9% árið 2021, 25,3% árið 2022 og 30,9% árið 2023.

- Viðhaldskostnaður áberandi hár í flokknum húsnæði fyrir heimilislausa².
- Viðhaldskostnaður almennra íbúða hefur aukist sem skýrist af auknum kostnaði viðhalds í búsetu og standsetningum milli leigjendaskipta.



Standsetningar íbúða við leigjendaskipti „milliflutningar“

Kostnaður við standsetningar íbúða milli leigjendaskipta er um 35% af viðhalds- og framkvæmdakostnaði á árinu 2023. Um 40% standsetninga hafa sl. ár verið vegna milliflutninga og nemur kostnaður við standsetningar íbúða vegna milliflutninga á árinu 2023 263 m.kr. Helmingur þeirra sem fengið hafa milliflutning hafa búið skemur en þrjú ár í íbúðinni sem flutt er úr en úthlutunarreglur gera ráð fyrir að almennt sé ekki heimilt að sækja um milliflutning fyrr en þrjú ár eru liðin frá fyrri úthlutun.

¹ Reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði og drög að reglum um tímabundið húsnæði.

² Hlutfall íbúða fyrir heimilislausa er um 2% af eignasafni félagsins.

Meginástæður milliflutninga 2023	Fj. flutninga	Ár í búsetu meðaltal
Ástands íbúðar	35	8,2
Ótilgreindar ástæður	21	3,8
Persónulegar ástæður	18	6,5
Áfangaheimili	16	1,3
Fatlað fólk: flutningar milli úrræða	15	7,3
Flutt í stærri íbúð	14	4,8
Úr almennri íbúð í þjónustuíbúð	11	9,3
Sala á Hverfisgötu	9	9
Flutt í minni íbúð	8	12,8
Hegðunarvandi	7	7,1
Alls	154	

Meðal búsetutími núverandi leigjenda ³	Ár/mán
Almennar íbúðir	7,2 (86 mán.)
Fatlaðir	5,5 (66 mán.)
Aldraðir	3,8 (44 mán.)
Heimilislausir	1,7 (19 mán.)

Samkomulag um tryggingar frá 2004

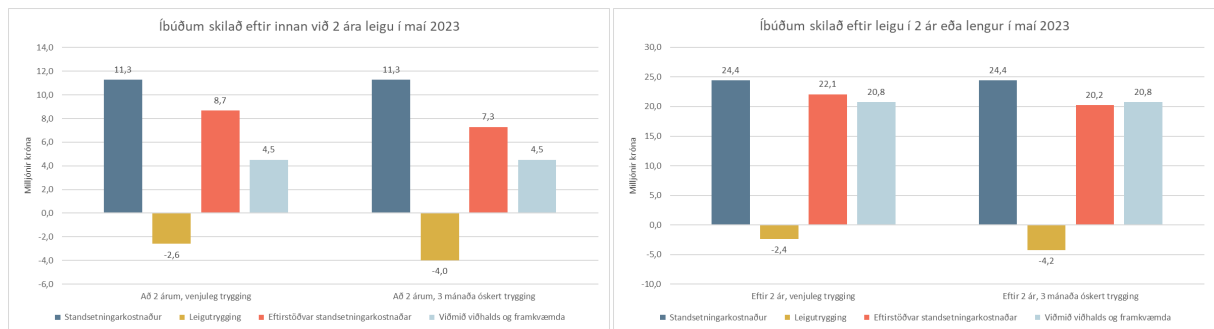
Leigutakar greiða ekki tryggingarfé beint til Félagsbústaða við gerð leigusamnings vegna leigugreiðslna eða tjóns sem verður á eigninni skv. samkomulag milli félagsins og velferðarsviðs frá 2004. Fáist ekki greiðsla frá leigjanda er félaginu heimilt að innheimta hjá velferðarsviði kostnað vegna málningar, þrifa, og vanskila en þó aldrei meira en nemur tveggja mánaða leigu ef flutt er úr íbúð innan tveggja ára. Tryggingin lækkar svo hlutfallslega ár frá ári og fellur að fullu niður að níu árum liðnum. Reynslan hefur sýnt að fjárhæðin nær sjaldnast að tryggja kostnað við málningu og þrif og aldrei vanskil.

Hér að neðan eru tvær myndir sem sýna skil á íbúðum í maí 2023. Alls var 18 íbúðum skilað, helmingi eftir leigu innan við tvö ár og hinum helmingnum eftir leigu lengur en tvö ár. Á myndunum má sjá hver nettó standsetningarkostnaður félagsins er m.v. núverandi leigutryggingu annars vegar og svo hins vegar ef um væri að ræða 3ja mánaða leigutryggingu án skerðingar samanborinn við viðmið viðhaldskostnaðar íbúðanna m.v. tekjur þeirra á leigutíma.

Sjá má að íbúðum sem skilað er inn eftir innan við tveggja ára leigu eru að bera mun hærri viðhaldskostnað en viðmið segja til um. Þegar horft er til þeirra íbúða sem skilað er eftir leigu sem varði lengur en 2 ár þá myndi breyting á tryggingafyrirkomulaginu verða til þess að standsetningarkostnaður íbúðanna fellur undir viðmið, þ.e. 25% af rekstrartekjum. Nauðsynlegt er að standsetningarkostnaður sé vel undir viðmiðinu þar sem það ætti að standa undir öllu viðhaldi viðkomandi íbúðar á leigutímanum auk standsetningarkostnaðar.

Ljóst er að stuttur leigutími er óhagstæður fyrir rekstur Félagsbústaða og kostnaðurinn sem verður af þeim sökum er mikill, að lágmarki 5 m.kr. í maí mánuði 2023.

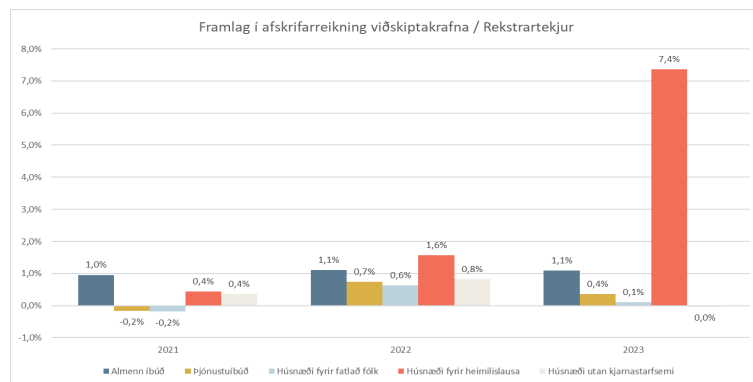
³ Einungis er um að ræða upplýsingar um búsetu í núverandi húsnæði en ekki lengd leigutíma hjá Félagsbústöðum.



Afskriftir

Á hverju ári er gert ráð fyrir að tæplega 1% tekna séu afskrifaðar.

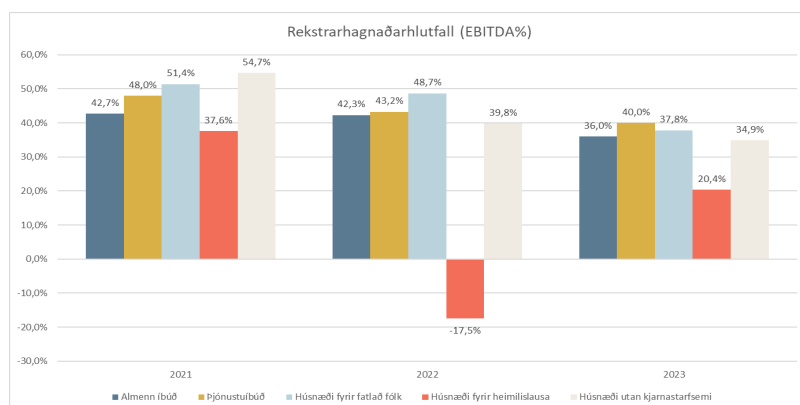
- Afskriftir almennra íbúða eru í takti við væntingar.
- Askriptir íbúða fyrir heimilislausu hins vegar mun meiri og eru rúmar 7% af rekstrartekjum þessara íbúða á árinu 2023.
- Afskriftir í þjónustuíbúðum eru aðallega tilkomnar vegna andláta.



Rekstrarhagnaðarhlutfall

Rekstrarhagnaðarhlutfall hefur farið lækkanði síðustu frá því að vera 44,6% árið 2021 í 36,9% á árinu 2023. Meginskýring lækkunar er aukinn í viðhalds- og framkvæmdakostnaður auk lækkunar á endurgreiðslu virðisaukaskatt vegna vinnu á verkstað en hún kostaði félagið um 160 m.kr. í auknum gjöldum árið 2023.

- Rekstrarhagnaður í húsnæði fyrir heimilislausu er óviðunandi, var neikvæður árið 2022 og einungis rúm 20% á árinu 2023. (Meðalleigutími heimilislausra er 1,9 ár.)
- Rekstrarhagnaður almenns húsnæðis dróst verulega saman á árinu 2023.
- Aukin fjárfesting í byggingu stakstæðra húsa setur þrýsting á rekstrarhagnað og við því þarf að bregðast.



4. Sérstakur húsnæðisstuðningur

Vegna hækkunar á leigu umfram verðlag til að tryggja sjálfbærni félagsins hefur velferðarsvið skoðað mögulegar aðgerðir til að mæta leigjendahópi Félagsbústaða. Litið var annarsvegar á breytingu á samanlagðri upphæð sérstaks húsnæðisstuðnings og húsnæðisbóta (hér eftir: heildarbótafjárhæð) og hinsvegar breytingu á greiðsluhlutfalli sérstaks húsnæðisstuðnings á móti húsnæðisbótum (hér eftir: greiðsluhlutfall) ⁴.

Rýndar voru 6 mismunandi útfærslur á aðgerðum, þær eru eftirtaldar:

- I) Engin hækkun, hvorki á heildarbótafjárhæð né greiðsluhlutfalli. Þar sem að reiknilíkan sérstaks húsnæðisstuðnings tekur mið af leiguverði, þá hækka bætur í samræmi við leiguverðshækkanir. ⁵
- II) Hækkun á heildarbótafjárhæð upp í 110.000 kr. eða 120.000 kr. (tvær aðgerðir).
- III) Hækkun á greiðsluhlutfalli upp í 1.100 kr., 1.200 kr. eða 1.300 kr. (þrjár aðgerðir).

Ef hækkun á heildarbótafjárhæð yrði til samræmis við lið 2 þá skilar breytingin sér til 1.171 heimila, þar af 569 hjá Félagsbústöðum. Í flestum tilfellum er um að ræða heimili með tvo eða fleiri íbúa en 32% þeirra á sérstökum húsnæðisstuðning hjá Félagsbústöðum búa með öðrum.

Ef hækkun á greiðsluhlutfalli yrði til samræmis við lið 3 þá skilar breytingin sér til 2.044 heimila, þar af 1.269 hjá Félagsbústöðum. Í flestum tilfellum er um að ræða heimili með einn íbúa en 68% þeirra á sérstökum húsnæðisstuðning hjá Félagsbústöðum búa einir. Vakin er athygli á því að ekki er um að ræða allan leigjendahóp Félagsbústaða, þar sem tæplega 37% fá ekki sérstakan húsnæðisstuðning ⁶.

Í september 2023 samþykkti borgarstjórn uppfærslu á leiguverðslíkani Félagsbústaða. Leiguverðslíkanið byggir á fasteignamati ársins 2024 og leigustuðlum sem jafna leigu á milli eigna óháð staðsetningu. Uppfærsla leiguverðslíkansins felur ekki í sér hækkun á meðal leiguverði né auknar tekjur fyrir Félagsbústaði. Af 2.948 leigjendum hækkaði leigan á 1.497 íbúðum að meðaltali um 6.339 kr., leiguverð lækkaði á 1.073 íbúðum að meðaltali um 8.645 kr. en leiguverð 378 íbúða hélst óbreytt þegar breytingarnar tóku gildi 1. janúar 2024.

Hækkun leiguverðs um 6,5% umfram verðlagsbreytingar 2024, til samræmis við fjárhagsáætlun félagsins, myndi hafa mismikil áhrif á leiguverð eftir fjölda á heimili. Hlutfallslega mun leiguverð hækka mest hjá þeim sem búa einir, sem er einmitt stærsti hópur leigjenda hjá Félagsbústöðum. Því er mikilvægt að skoða hvernig hægt sé að breyta reglum um sérstakan húsnæðisstuðning þannig að það gagnist þeim sem búa einir hjá Félagsbústöðum.

Með hækkun á leiguverði hjá Félagsbústöðum mun leiguverð Félagsbústaða nálgast leiguverð á almennum leigumarkaði en þó er ennþá töluverður munur á milli. Í meðfylgjandi töflu má sjá áhrif hækkunar umfram verðlag á leigjendahóp Félagsbústaða, eftir fjölda á heimili. Vakin er athygli á að minnsti munurinn er á húsnæðiskostnaði milli leigjenda Félagsbústaða og leigjenda á almennum markaði hjá aðilum sem búa einir.

⁴ Reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning 13. júlí 2023 4. gr. mgr. 1 og 2. Tók síðast breytingum þann 1. júlí 2023.

⁵ Vegna leiguverðshækkana umfram verðlagsbreytinga hækkar útreiknaður sérstakur húsnæðisstuðningur um rúmlega tvær milljónir án nokkurra breytinga á kerfinu.

⁶ Fjöldi þeirra sem greiddu leigu hjá Félagsbústöðum í október 2023 voru 2947, 1865 þeirra voru á sérstökum húsnæðisstuðning, 105 áttu umsókn inni og 977 áttu hvorki umsókn né voru á sérstökum húsnæðisstuðning.

Húsnæðiskostnaður eftir fjölda á heimili			
Fjöldi á heimili	Hækkun á leiguverði	Húsnæðiskostnaður fyrir	Húsnæðiskostnaður eftir
1	7,50%	79.256	89.854
2	6,80%	91.332	102.975
3	6,20%	99.220	110.600
4+	5,90%	115.034	126.680

Áhrif leiguverðsbreytinga umfram verðlag á húsnæðiskostnað leigjenda hjá Félagsbústöðum. Til samanburðar þá er húsnæðiskostnaður eftirfarandi hjá leigjendum á sérstökum húsnæðisstuðning sem ekki eru í félagslegu leiguúrræði; Þeir sem búa einir: 95.687 kr., tveir: 126.356 kr., þrír: 146.726 kr., fjórir eða fleiri: 169.893 kr.

Leigjendahópur Félagsbústaða er aðgreindur í fjóra hópa, um er að ræða leigjendur í almennu húsnæði (80%) sem samanstendur aðallega af öryrkjum (48%) og sjúklingum (25%). Í húsnæði fyrir fatlað fólk (13%) eru 86% öryrkjar. Í þjónustuíbúðum (5%) eru 62% ellilífeyrisþegar og 33% öryrkjar. Í húsnæði fyrir heimilislausa (2%) sem samanstendur af 68% öryrkjum og 32% sjúklingum. Í meðfylgjandi töflu má sjá áhrif leiguhækkunar á umrædda hópa, ásamt húsnæðiskostnaði þeirra fyrir og eftir breytingar.

Húsnæðiskostnaður eftir úthlutunarflokk			
Úthlutunarflokkur	Hækkun á leiguverði	Húsnæðiskostnaður fyrir	Húsnæðiskostnaður eftir
Almennar íbúðir	7,40%	88.806	100.350
Húsnæði fyrir fatlað fólk	5,90%	76.870	84.619
Húsnæði fyrir heimilislausa	5,50%	57.295	64.515
Þjónustuíbúðir	9,10%	59.751	70.223

Áhrif leiguverðsbreytinga umfram verðlag á húsnæðiskostnað leigjenda hjá Félagsbústöðum. Samkvæmt skráningu í október 2023 voru 1559 leigjendur í almennri íbúð, 245 í húsnæði fyrir fatlað fólk, 106 í þjónustuíbúðum og 34 í húsnæði fyrir heimilislausa.

Húsnæðiskostnaður eftir hjúskaparstöðu			
Hjúskaparstaða	Hækkun á leiguverði	Húsnæðiskostnaður fyrir	Húsnæðiskostnaður eftir
Einhleypir einstaklingar	7,50%	78.025	88.568
Einstætt foreldri	6,50%	100.864	112.841
Barnlaus hjón/sambýlisfólk	3,50%	104.846	110.239
Hjón/sambýlisfólk m. börn	6,20%	116.030	127.558

Áhrif leiguverðsbreytinga umfram verðlag á húsnæðiskostnað leigjenda hjá Félagsbústöðum. Samkvæmt skráningu í október 2023 voru 1374 einhleypir einstaklingar, 505 voru skráðir sem einstætt foreldri, 16 voru skráðir sem barnlaus hjón/sambýlisfólk og 68 voru skráðir sem hjón/sambýlisfólk með börn.

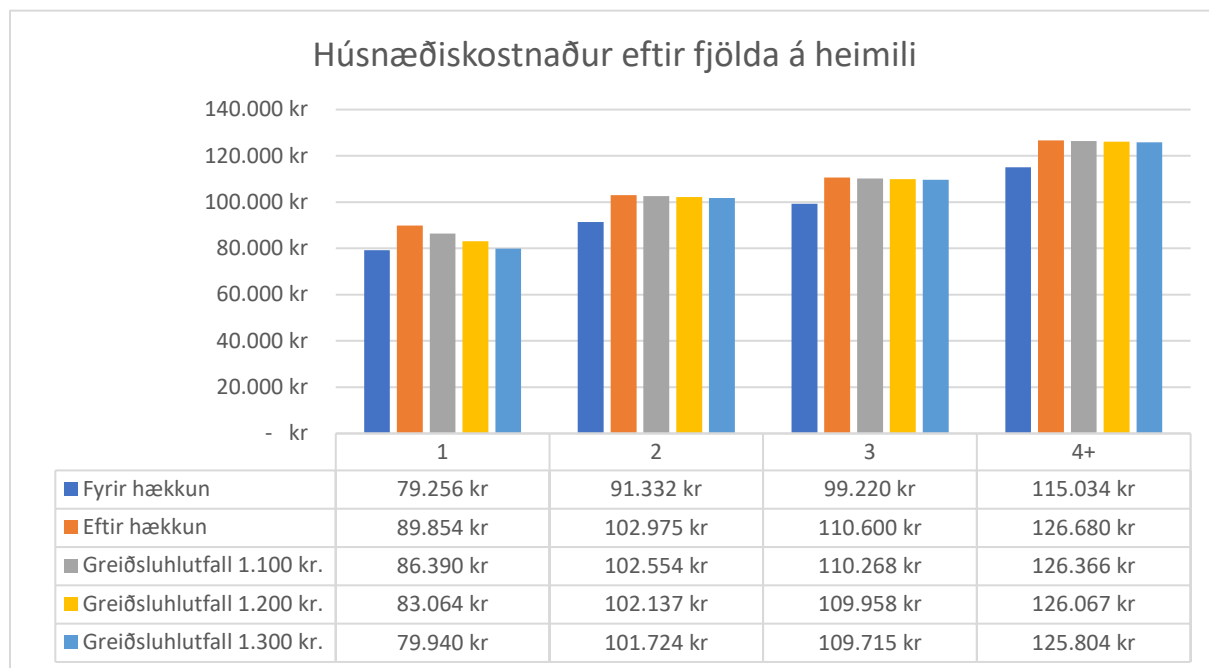
Þetta sýnir að leiguverð hækkar mest hjá leigjendum í almennum íbúðum og þjónustuíbúðum en hlutfallslega minna hjá leigjendum í húsnæði fyrir fatlað fólk og heimilislausa.

Vegna dræmra efnahagsaðstæðna og áætlaðra hækkana Félagsbústaða á leiguverði telur starfshópur mikilvægt að tekin verði skref sem mæta þörfum þess leigjendahóps Félagsbústaða sem verður mest fyrir áhrifum af hækkun leiguverðs.

Líkt og kom fram hér fyrir framan þá býr meirihluti leigjenda hjá Félagsbústöðum einir, um það bil 62% leigjenda og 68% þeirra sem eru bæði hjá Félagsbústöðum og á sérstökum húsnæðisstuðningi. Enginn af þeim leigjendum er í þaki heildarþótfjárhæðar sem stendur nú í 100.000 kr. eftir hækkun um 10.000 kr. þann 1. júlí 2023. Með hækkun á heildarþótfjárhæð næðist þar af leiðandi ekki verið að verja meginhluta leigjendahóps Félagsbústaða. Hækkun á greiðsluhlutfalli í kemur hins vegar öllum til góða nema þeim sem eru í þaki heildarþótfjárhæðar. Hópurinn telur því í ljósi þess að þak heildarþótfjárhæðar var nýlega hækkað og að frekari hækkun næði ekki til þeirra sem búa einir að einhverskonar útfærsla á aðgerð III) væri skilvirkust. Slík breyting felur í sér breytingu á 1. mgr. 4. gr. í reglum Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning á eftirfarandi hátt:

Sérstakur húsnæðisstuðningur er reiknaður sem ákveðið hlutfall af húsnæðisbótum þannig að fyrir hverjar 1.000 kr. fær leigjandi greiddar (i) 1.100 kr., ii) 1.200 kr., iii) 1.300 kr.) í sérstakan húsnæðisstuðning, að teknu tilliti til lækkunar samkvæmt öðrum skilyrðum 4. gr. og að teknu tilliti til áhrifa tekna samkvæmt 5. gr. reglna þessara.

Þrjár leiðir eru lagðar til varðandi hækkun á greiðsluhlutfallinu þ.e. upp í 1.100 kr., 1.200 kr. eða 1.300 kr. Meðfylgjandi mynd sýnir áhrifin af þessari aðgerð á húsnæðiskostnað eftir fjölda á heimili.

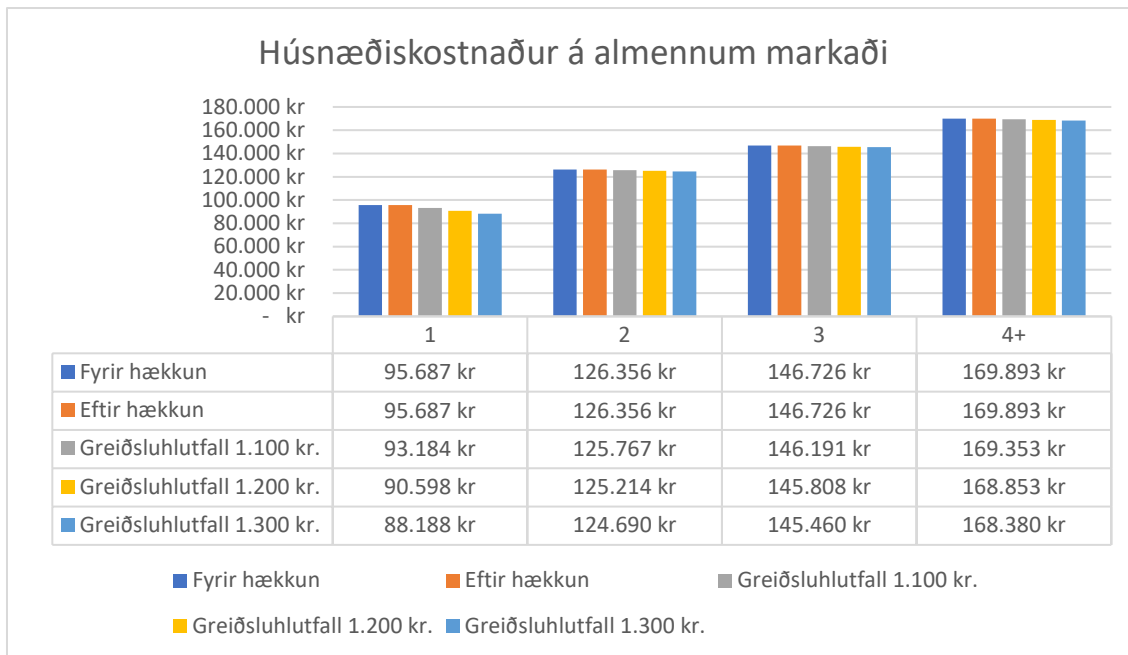


Húsnæðiskostnaður fyrir og eftir breytingar, myndin sýnir meðaltal húsnæðiskostnaðar fyrir og eftir leiguverðshækkun umfram verðlag ásamt áhrifum aðgerða III) i), III) ii) og III) iii).

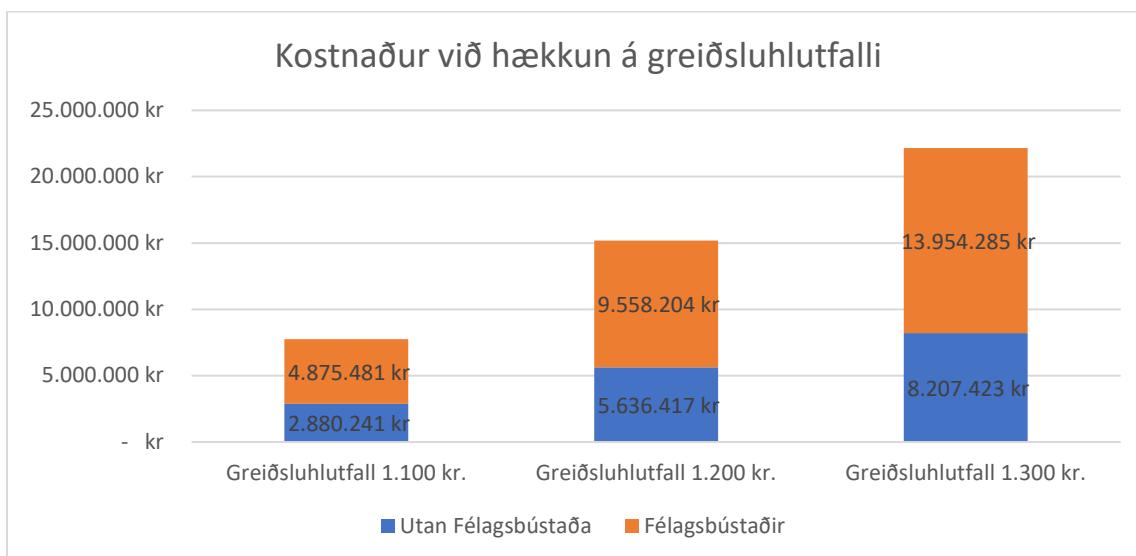
Þegar litið er á áhrif aðgerða III) i).-iii). sést að með hækkun á greiðsluhlutfalli er dregið hlutfallslega mest úr húsnæðiskostnaði þeirra sem búa einir. Húsnæðiskostnaðar þeirra sem búa tveir eða fleiri verður hins vegar ekki fyrir miklum áhrifum af breytingunni. Ástæðan fyrir því er að hátt hlutfall þeirra er í þaki heildarbótafjárhæðar.

Sjá má að þegar tekin er samanburður á húsnæðiskostnaði hjá Félagsbústöðum og á almennum markaði að húsnæðiskostnaður þeirra sem búa einir hjá Félagsbústöðum er almennt séð nær almennu leiguverði heldur en húsnæðiskostnaður þeirra sem búa ekki einir, það bil minnkar einnig með hækkunum á leiguverði. Breyting á greiðsluhlutfalli hefur einnig hlutfallslega meiri áhrif á húsnæðiskostnað leigjenda hjá Félagsbústöðum en við hækkun á greiðsluhlutfallinu upp í 1.200 kr. þá lækkar húsnæðiskostnaður um 8,2% á meðan húsnæðiskostnaður á almennum markaði lækkar um 5,6%. Ein meginástæðan fyrir því er að hærri hlutfall leigjenda hjá Félagsbústöðum búa einir (68%) en á almennum markaði (54%). Þar sem markmið breytinga á fyrirkomulagi sérstaks húsnæðisstuðnings er m.a. að draga úr byrði húsnæðiskostnaðar hjá leigjendum Félagsbústaða, þá er hægt að komast að þeirri niðurstöðu að með hækkun á greiðsluhlutfalli sé því markmiði náð á skilvirkan máta.

Mynd 1: Meðaltal húsnæðiskostnaðar á almennum markaði fyrir og eftir breytingar, myndin sýnir húsnæðiskostnað fyrir og eftir leiguverðshækkun umfram verðlag ásamt áhrifum aðgerða III) i), III) ii) og III) iii).



Næst er litið yfir áætlaðan kostnað vegna breytinga á greiðsluhlutfallinu. Miðað við áætlun sem byggir á leigjendahóp Félagsbústaða í október 2023, þá er hægt að reikna kostnaðinn við hækkun á greiðsluhlutfallinu. Einnig er hægt að ákvarða hversu hátt hlutfall kostnaðarins fer til leigjendahóps Félagsbústaða.



Kostnaður við hækkun á greiðsluhlutfalli upp í 1.100 kr., 1.200 kr. og 1.300 kr. ásamt hlutfalli fjármagns sem fer annarsvegar til leigjenda á sérstökum húsnæðisstuðning á almennum markaði og hins vegar í félagslegu leiguúrræði.

Hlutfall fjármagns sem berst til leigjendahóps Félagsbústaða er í öllum tilfellum 63%, sem má annarsvegar má skýra vegna háu hlutfalli einstaklinga sem búa einir og hinsvegar vegna þess að 54% einstaklinga á sérstökum húsnæðisstuðning er í félagslegu leiguúrræði. Þar sem ekki er tekið tillit til verðlagsbreytinga má áætla að kostnaður aukist með árinu í hlutfalli við verðlagsbreytingar. Einnig skiptir máli hvenær á árinu áætluð leiguverðsbreyting á sér stað. Það má áætla að kostnaður við hækkun á greiðsluhlutfalli úr 1.000 kr. upp í 1.100 kr. sé um það bil 7,7 milljónir á mánuði. Ef greiðsluhlutfall er hækkað upp í 1.200 kr. má áætla að kostnaður sé 15,2 milljónir á mánuði og ef hlutfallið er hækkað upp í 1.300 kr. er áætlaður kostnaður 22,2 milljónir á mánuði. Samkvæmt þessu er árlegur kostnaður á bilinu 90-270 m.kr.

5. Sjálfstæði stjórnar Félagsbústaða og sjálfbærni

Félagsbústaðir gegna samkvæmt samþykktum afmörkuðu hlutverki sem felst í að eiga og reka félagslegt leiguhúsnæði, byggja og kaupa íbúðir, selja fasteignir, sinna umsýslu og viðskiptum með lausafé, lánastarfsemi og annarri fjármálastarfsemi sem viðkemur félaginu. Þannig sinna Félagsbústaðir hefðbundnu verkefni sveitarfélags á þessu sviði. Starfsemin var árið 1997 færð frá A-hluta Reykjavíkurborgar yfir í einkaréttarlegt rekstrarform hlutafélags með þeim réttaráhrifum sem af því leiðir, eins og sjálfstæða stjórn. Reykjavíkurborg, eigandinn fer með öll réttindi og skyldur hluthafa félagsins.

Í leiðbeiningum OECD um stjórnarhætti fyrirtækja í opinberri eigu eru ákvæði um skipulag og stjórnarhætti fyrirtækja sem falla undir einkaréttarlegt rekstrarform. Helstu ákvæði í leiðbeiningunum sem huga þarf að varðandi sjálfstæði Félagsbústaða eru; sjálfstæði stjórnar; skýrt umboð stjórnar frá eiganda; samband Félagsbústaða við hagaðila sína sé virt; og að tryggt sé gegnsæi í kostnaði og skuldbindingum sem leiða af opinberri stefnumörkun og sem og að kostnaður sem leiðir af opinberri stefnumörkun sé fjármagnaður af hinu opinbera.

Í eigandastefnu Reykjavíkurborgar (AER) er lögð áhersla á sjálfstæði stjórnar einkaréttarlegra fyrirtækja í eigu borgarinnar og kemur þar fram að við skilgreiningu á hlutverki, umboði og ábyrgð stjórnar, skuli stjórnir njóta sjálfstæðis í störfum sínum og bera raunverulega ábyrgð á þeim gagnvart eigendum. Sem hlutafélag verður rekstur félagsins að skila af sér lágmarks arðsemi til að tryggja sjálfbærni og vöxt til lengri tíma, þar með talda tiltekna skuldbindingu til að standa undir áætlunum um tiltekinn vöxt til tiltekins tíma.

Stjórn Félagsbústaða ber þá skyldu að tryggja sjálfbærni félagsins og ber ábyrgð gagnvart hagaðilum á að svo sé. Á meðan stjórn hefur hins vegar ekki ákvörðunarrétt um gjaldskrá félagsins, eru möguleikar hennar á að tryggja sjálfbærni félagsins takmarkaðar. Það sama á við um stefnumörkun um vöxt og samsetningu eignasafns sem er háð stefnu, áætlunum og ákvörðun eiganda. Slík áhrif eiganda á ákvarðanatöku stjórnar kann að bitna á skuldbindingum félags gagnvart kröfuhöfum og viðskiptamönnum fyrirtækisins, enda er félagið rekið sem hlutafélag og þar með takmarkaðri ábyrgð eigenda á skuldbindingum félagsins.

Skýr aðgreining á ábyrgð stjórnar annars vegar og ábyrgð eiganda hins vegar er því mikilvæg, sem og að ákvarðanir eiganda séu teknar með formlegum hætti, þannig að sjónarmið stjórnar og stjórnenda félagsins séu tryggð með sambærilegum hætti og þegar ákvarðanir eru teknar á formlegum eigendafundi.

Skilgreiningar á umboði stjórnar Félagsbústaða til að setja sér fjárhagsleg markmið, ákveða skipan fjármögnunar félagsins og áhættuvilja eru að hluta til til staðar. Fjöldi forsendna í viðskiptamódeli Félagsbústaða er hins vegar ekki til staðar og má því segja að umboð stjórnar til að ná rekstrarlegum markmiðum félagsins til lengri tíma skorti að hluta. Auk þess má setja að rekstrarleg markmið séu óskýr eða ófyrirsjáanleg, í höndum eiganda en ekki stjórnar.

Það sem fyrir liggur varðandi viðskiptamódel Félagsbústaða er eftirfarandi:

- Rekstur félagsins skal vera sjálfbær.
- Rekstur skal standast samanburð leigu á almennum markaði varðandi leiguverð, leigutíma og gæði.
- Félagið er ekki rekið í hagnaðarskyni.
- Stjórn ákvarðar stærð, samsetningu og þróun eignasafns þó háð þarfagreiningu velferðarsviðs, eftirspurnar viðskiptavina og stefnu Reykjavíkurborgar hverju sinni.

- Framkvæmdir skulu fjármagnaðar með eigin fé, stofnframlögum Reykjavíkurborgar og ríkis, lántökum og hækkun leiguverðs.
- Veltufé frá rekstri standi undir afborgunum lána.
- Áætlaður líftími eigna ávallt lengri en líftími skulda.
- Eigið fé ekki undir 35% af heildareignum⁶
- Stjórn setur áhættustefnu, til að draga úr áhrifum ytri fjárhagslegra áhættuþátta á tekjur, þjónustu, eignir og skuldir félagsins.

Það sem ekki liggur fyrir varðandi viðskiptamódel Félagsbústaða er m.a. eftirfarandi:

- Heilstæð stefna um fjármagnsskipan félagsins, s.s. samsetningu fjármögnunar framkvæmda eða vaxtar eignasafns.
- Stefna um gjaldskrá;
 - Úthlutun leiguíbúða og ákvörðun leiguverðs er í höndum velferðarsviðs
 - Kanna þarf hvort aðferðafræði vegna útreiknings á innri leigu fasteigna teljist fullnægjandi vegna leigu eigna til Reykjavíkurborgar.
- Stefna um arðsemi félagsins;
 - Eiginfjárhlutfall á hverjum tíma eða aðrar kröfur til eigin fjár eða samsetningu þess.
- Þjónustustefna;
 - Skýr aðgreining á þáttum sem falla undir viðskiptamódel félagsins annars vegar og félagslega þjónustu velferðarsviðs hins vegar.

Sé vilji til að halda tilteknum þáttum viðskiptamódel Félagsbústaða hjá eiganda er rétt að gera það með rekjanlegum hætti, eins og stefnumörkun sem er háð samþykki eiganda á eigandafundi eða annars konar formlegri ákvörðun eiganda sem tekin er með formlegum hætti og viðeigandi aðkomu stjórnar og stjórnenda félagsins, sem tryggir að sjónarmið þeirra komist á framfæri, líkt og tryggt er þegar ákvarðanir eru teknar á formlegum eigandafundi.