



Reykjavík 5. mars 2026

Skrifstofa borgarstjórnar
b.t. Heimis Snæs Guðmundssonar

Félagsbústaðir fengu til umsagnar (þá) trúnaðarmerkta skýrslu verkefnahóps um endurskoðun viðskiptalíkans félagsins, „Frá skuldsettum vexti til sjálfbærni – Fjármögnun og uppbygging Félagsbústaða“, ásamt áhættumati um innleiðingu aðgerðaáætlunar.

Stjórn Félagsbústaða þakkar gerð skýrslunnar þar sem lagðar eru fram tillögur sem styðja við fjárhagslega sjálfbærni félagsins til lengri tíma. Tillögurnar eru eru liður í aðgerðum í kjölfar ábendinga frá félaginu um að ef mæta á væntingum eigandans um aukningu félagslegra leiguíbúða þurfi að koma til leiguhækkun svo unnt sé að standast þau fjárhagslegu sjálfbærnimarkmið sem Félagsbústöðum hafa verið sett um að tekjur hvers árs nægi fyrir rekstri og afborgunum langtímalána.

Á árinu 2024 skilaði vinnuhópur skipaður af borgarstjóra skýrslunni „Sjálfbærni og rekstur Félagsbústaða“ og komu þar m.a. fram tillögur um hækkun leiguverðs og mótvægisáðgerðir með hækkun sértæks húsnæðisstuðnings.

Eigendaforsvar Reykjavíkurborgar gagnvart Félagsbústöðum skipaði annan vinnuhóp undir stjórn skrifstofustjóra áhættustýringar sem falið var að rýna stöðuna enn frekar og með hliðsjón af tillögum í skýrslunni „Sjálfbærni og rekstur Félagsbústaða“.

Frá árinu 2023 hafa stjórn og framkvæmdastjóri félagsins tekið ákvarðanir sem snúa að samdrætti í fjárfestingum og rekstri til þess að standast viðmið um fjárhagslega sjálfbærni hvers rekstrarárs. Fjárfestingakostnaður hefur lækkað og hafa nú um tíma nær eingöngu verið keyptar íbúðir í gegnum svokallaða kaupréttarsamninga. Einnig hefur verið dregið úr viðhaldskostnaði m.a. með aðhaldi á milliflutningum leigjenda.

Félagsbústaðir telja að í skýrslunni „Frá skuldsettum vexti til sjálfbærni“ sé settur fram heildstæður og skýr greiningarrámmi um tengsl vaxtar, fjármögnunar og sjóðstreymis í rekstri félagsins. Dregið er fram með skýrum hætti að sú aðferðafræði sem byggir á hraðri stækkun eignasafns með háu lánshlutfalli leiðir til aukinnar viðkvæmni í rekstri og kallar á reglubundið inngríp.

Í skýrslunni eru settar fram tillögur í sjö liðum sem eru innbyrðis tengdar. Væntur árangur af innleiðingu tillagnanna byggir á að þær komist allar til framkvæmda. Sumar þeirra eru til skoðunar með hliðsjón af lagalegum heimildum og því ástæðulaust að fjalla sérstaklega um þær hér.

Tillögurnar miða að því að styrkja rekstrarforsendur og rekstrargrunn Félagsbústaða án þess að grípa þurfi til leiguverðshækkana umfram verðlagsbreytingar. Þannig er lykilforsenda að dregið verði úr lántöku og að nýkeyptar íbúðir skili jákvæðu sjóðstreymi frá fyrsta degi. Til þess að svo megi verða ætti eingöngu að kaupa kaupréttaríbúðir á næstu árum og skapa svigrúm þannig að eiginfjárframlag við íbúðakaup verði á bilinu 30%-40% af kaupverði. Nú fjármagna Félagsbústaðir hins vegar kaup með 70% láni og 30% stofnframlögum.



Þá er í skýrslunni bent á að hækkun sérstaks húsnæðisstuðnings sem mótvægisáðgerð við leiguverðshækkunum er mjög kostnaðarsöm fyrir borgarsjóð.

Stjórn Félagsbústaða er sammála því að æskilegt sé að lántaka við íbúðakaup lækki og að fundinn verði grundvöllur til þess að sjóðstreymi íbúða verði ætíð jákvætt. Þannig ætti að skapast traustari grunnur fyrir sjálfbæran rekstur og um leið stækkun eignasafnsins svo mæta megi eftirspurn eftir félagslegu leiguhúsnæði.

Stjórn Félagsbústaða vill vekja athygli á því að verði tekin ákvörðun um að tekjutengja leigu þeirra tekjuhæstu eins og lagt er til í skýrslunni er vikið frá tilgangi félagsins. Útfærsla á tekjutengdri leigu kann einnig að reynast flókin og betra væri að fylgja markvisst eftir reglum um tekjuviðmið og mæta þörfum þeirra sem uppfylla skilyrði um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði. Samkvæmt skýrslunni er nokkur fjöldi leigjenda sem uppfyllir ekki lengur skilyrði fyrir félagslegu leiguhúsnæði.

Stjórn Félagsbústaða telur rétt að greina betur „kaupmátt“ leigjenda með tilliti til ákvæða í lögum nr. 52/2026 um almennar íbúðir sem ætlað er að stuðla að því að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu og að leiguverð sé ekki umfram fjórðungs brúttótekna. Á árinu 2025 var vegið meðalleiguverð Félagsbústaða 2.838 kr. á fermetra eða 64,3% af vegnu meðalleiguverði á almennum markaði í Reykjavík.

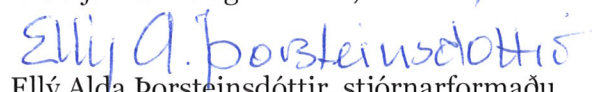
Stjórn Félagsbústaða vill benda á að koma þarf á reglubundinni athugun á þörfum um íbúðastærð með tilliti til breytinga sem kunna að verða frá því úthlutun fór fram.

Stjórn Félagsbústaða vill benda á að væntur árangur t.d. af endurskipulagningu eignasafnsins kann að vera ofmetinn.

Stjórn Félagsbústaða vill einnig benda á að í skýrslunni er ekki tekið sérstaklega á kostnaði við byggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk með miklar og flóknar þjónustufarir. Vegna sérstakra krafna eru byggingarnar dýrari en almennt gerist og vandséð hvernig þær ættu að geta skilað jákvæðu sjóðstreymi. Ekki er heldur tekið sérstaklega á kostnaði vegna íbúðarhúsnæðis leigjenda með flókin og margþættan vanda. Rýna þarf sjóðsstreymisáhrif íbúða með hliðsjón af úthlutunarflokkum, sérstökum kröfum og þörfum.

Á heildina litið er skýrslan góð og gagnleg. Stjórn Félagsbústaða lýsir yfir vilja til áframhaldandi vinnu byggða á tillögum þessarar skýrslu og tillögum sem fram koma í skýrslunni „Sjálfbærni og rekstur Félagsbústaða“ frá 2024.

Með góðum kveðjum,
f.h. stjórnar Félagsbústaða,


Ellý Alda Þorsteinsdóttir, stjórnarformaðu

Meðfylgjandi: Vegna umsagnar um skýrslu spretthóps og aðdraganda.



Vegna umsagnar um skýrslu spretthóps og aðdraganda

Árin 2023, 2024, 2025

- Á árinu 2023 var sjálfbærni félagsins margsinnis til umræðu á stjórnarfundum, gerðu Félagsbústaðir eigandanum viðvart um að fyrirsjáanlegt væri að félagið myndi ekki standast kröfur um fjárhagslega sjálfbærni á yfirstandandi ári og því yrði að mæta með auknum tekjum eða samdrætti í útgjöldum. Fjárhagsáætlun var endurskoðuð og dregið úr viðhaldi og fjárfestingum.
- Á það var einnig bent að endurskoðendur gerðu í endurskoðunarskýrslu fyrir árið 2023 ekki athugasemdir við áframhaldandi rekstrarhæfi félagsins en að langtímaáætlanir muni miðað við núverandi stöðu ekki geta staðið undir aukinni greiðslubyrði lána og meiriháttar viðhalds. Bent var á að tryggja þyrfti sjálfbærni félagsins til framtíðar. Í fyrri endurskoðunarskýrslum var ekki talinn leika vafi á rekstarhæfi félagsins.
- Á árinu 2023 var fenginn óháður aðili til að gera úttekt á rekstrar- og fjárfestingagetu félagsins. Þrjár sviðsmyndir voru birtar. Miðað við sviðsmynd 3 sem gerði ráð fyrir kaupum á 75 nýjum íbúðum á ári var gert ráð fyrir að leiguverð þyrfti að hækka um tæp 12% á árinu 2024 og á bilinu 0,4-1,75 á ári til ársins 2033. Þá voru lagaðar fram hugmyndir um fjármögnun, lántöku, skuldabréfaútgáfu og aukningu hlutafjár.
- Eigandanum voru kynntar niðurstöðurnar haustið 2023.
- Borgarstjóri skipaði í framhaldi af því vinnuhóp til þess að greina stöðu Félagsbústaða og vinna tillögur að viðbrögðum.
- Greining fór fram á rekstri, sjálfbærni og fjárfestingagetu, sjóðsstreymisáhrifum, greiningu eftir úthlutunarflokkum, sérstökum húsnæðisstuðningi og sjálfstæði stjórnar Félagsbústaða. Hópurinn skilaði í mars 2024 skýrslunni „Sjálfbærni og rekstur Félagsbústaða“. Í skýrslunni voru settar fram 9 tillögur að aðgerðum, m.a. hækkun leiguverðs, breytingar á sérstökum húsnæðisstuðningi, að stækkun eignasafns taki mið af áherslum eigandans og á sama tíma fjárhaglegri sjálfbærni, að fram fari endurskoðun samkomulags velferðarsviðs og Félagsbústaða og það kostnaðarmetið.
- Á stjórnarfundum í nóvember 2023 var eigandanum gerð grein fyrir að til að ná fjárhagslegri sjálfbærni á árinu 2024 þyrfti að koma til 6,5% hækkun leiguverðs á fyrstu mánuðum ársins 2024. Ekki kom til hækkunar leiguverðs.
- Stjórn félagsins tók í ljósi þess ákvörðun um að hætta kaupum á markaði svo standast mætti viðmið um fjárhagslega sjálfbærni auk þess sem aðhaldi var beitt vegna fjölda milliflutninga til þess að draga úr viðhaldskostnaði og auka nýtingu íbúða.
- Í janúar 2025 var af hálfu eigandans settur á laggirnar hópur til þess að rýna stöðuna enn frekar, m.a. með hliðsjón af stuðningskerfinu (sértækum húsnæðisstuðningi), viðskiptalíkani félagsins og sjóðstreymi. Hópurinn skilaði skýrslunni „Frá skuldsettum vexti til sjálfbærni – Fjármögnun og uppbygging Félagsbústaða“ undir lok ársins.

