

Lykilupplýsingar

Félagsbústaðir voru stofnaðir árið 1997 sem hlutfélag um eignarhald og rekstur félagslegs húsnæðis. Félagið, sem er alfarið í eigu Reykjavíkurborgar, tók þá við rekstri og umsjúlu 828 félagslegra leiguíbúða borgarinnar. Tilgangurinn var m.a. að byggja upp öflugt þjónustufyrirtæki með sérþekkingu á húsnæðismarkaði, auka framboð á leiguhúsnæði og efla þjónustu við leigjendur og halda leiguverði í lágmarki. Samkvæmt stofnsamþykktum á rekstur félagsins að vera sjálfbær og taka ákvarðanir um leigugjald mið af því.

Markmið Félagsbústaða samkvæmt eigendastefnu er að starfa í þágu almannaheilla samkvæmt þeim félagslegu markmiðum sem Reykjavíkurborg setur. Ráðstafa ber öllum uppsöfnuðum hagnaði í formi eignamyndunar í samræmi við það.

Stjórn Félagsbústaða og starfsfólk

- Haraldur Flosi Tryggvason stjórnarformaður.
- Laufey Lindal Ólafsdóttir meðstjórnandi.
- Heiða Björg Hilmisdóttir meðstjórnandi.
- Framkvæmdastjóri: Sigrún Árnadóttir.
- Hjá Félagsbústöðum starfa 22 starfsmenn með framkvæmdastjóra.
 - Framkvæmdasvið: 7 starfsmenn.
 - Fjármálasvið: 6 starfsmenn.
 - Þjónustu- og samskiptasvið: 5 starfsmenn.
 - Fasteignaþróun: 2 starfsmenn.
 - Upplýsingatækni: 1 starfsmaður.

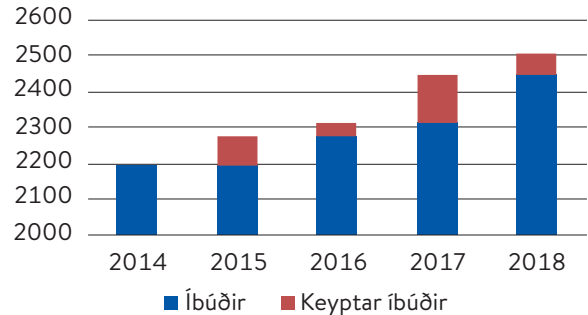
Tölur úr rekstri

- Fjöldi íbúða í lok árs 2018: 2.550 íbúðir.
- 1.960 almennar félagslegar íbúðir (76%).
- 372 þjónustuíbúðir fyrir aldraða (12%).
- 140 íbúðir flokkast undir sértæk búsetuúrræði (10%).
- Félagsbústaðir eiga um 4,4% allra íbúða í Reykjavík.
- Rúmlega 75% alls félagslegs íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu er í eigu Félagsbústaða.
- Í Reykjavík eru 20 félagslegar íbúðir í eigu Félagsbústaða á hverja þúsund íbúa.
- Verðmæti eignasafns nam 81,2 ma. kr. miðað við þriðja ársfjórðung 2018.
- Meðalstærð íbúða er um 74 m².

Tegundir íbúða



Eignasafn Félagsbústaða 2014-2018



- 101 Miðborg: 232.
- 103 Háaleitis- og Bústaðahverfi: 3.
- 104 Laugardalur: 293.
- 105 Hlíðar: 318.
- 107 Vesturbær: 110.
- 108 Háaleitis- og Bústaðahverfi: 16.
- 109 Breiðholt: 231.
- 110 Árbær: 196.
- 111 Breiðholt: 366.
- 112 Grafarvogur: 201.
- 113 Grafarholt og Úlfarsárdalur: 123.
- 116 Kjalarnes: 4.

Dreifing íbúða eftir póstnúmerum

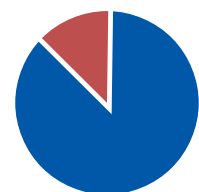


- 111
- 105
- 104
- 101
- 109
- 112
- 108
- 110
- 113
- 107
- 116
- 103

Framtíðarsýn

Félagsbústaðir stefna að því að kaupa 600 íbúðir fram til ársins 2023. Þar af verða 100 íbúðir skilgreindar sem sértæk búsetuúrræði. Því stefnir í að í eignasafni Félagsbústaða verði 3.150 íbúðir í árslok 2023.

82% landsmanna þekkja Félagsbústaði*



- Þekkja vörumerkið
- Þekkja ekki

* Viðhorfskönnun Gallup nóv. 2018

Leiga

Félagsbústaðir miða leiguverð sitt við hlutfall af fasteignamatí viðkomandi eignar. Þetta hlutfall er kallað leigustuðull og er mismunandi eftir íbúðahverfum. Markmiðið með mismunandi leigustuðulum er að minnka vægi þeirra í hverfum þar sem fasteignaverð er hærra og lækka þar með leigu. Leiga er reiknuð með eftirfarandi hætti: Fasteignamatí viðkomandi eignar er deilt á 12 mánuði ársins og síðan margfaldað með leigustuðli.

Póstnúmer	Leigustuðull
101, 107	5,00%
103, 104, 105, 108	5,44%
110, 112, 113	6,28%
109, 111	6,41%

Dæmi um húsaleigu í lok árs 2018

62 m² fasteign í Vestubæ Reykjavíkur:

Fasteignamat 33.000.000 / 12 x 5% (0,05).

Mánaðarleiga = 137.500 kr.

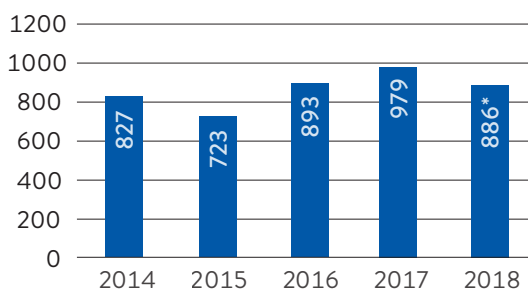
59 fm² fasteign í Efra Breiðaholti.

Fasteignamat 20.900.000 / 12 x 6,41% (0,0641).

Mánaðarleiga = 111.641 kr.

Félagsbústaðir eru reknir án hagnaðarmarkmiða til að tryggja tekjulágum fjölskyldum aðgengi að öruggu húsnæði í langtímaleigu. Lögð hefur verið áhersla á að bjóða gott og vel rekið íbúðarhúsnæði gegn lágmarksgjaldi. Leiguverð hjá Félagsbústöðum er nú 45-60% lægra en það verð sem í boði er á almennum leigumarkaði. Leiguverðið er uppreknað mánaðarlega, samkvæmt vísitölu.

Fjöldi á biðlista 2014-2018



*Í nóvember 2018 voru 886 á biðlista eftir íbúðum hjá Félagsbústöðum.

Leigusamningar – riftun samninga

Leigusamningar eru að öllu jöfnu ótímabundnir og útleiga án nokkurra vandkvæða. Til þess getur þó komið að rifta þurfi leigusamningi og vísa leigjendum úr íbúðum Félagsbústaða. Í flestum tilvikum er það vegna brota á húsreglum. Við sannanlegt brot á húsreglum fær leigjandi skriflega viðvörðun. Ef húsreglur eru brotnar eftir slíka viðvörðun er send lokaviðvörðun.

Brjótí leigjandi húsreglur eftir að lokaviðvörðun er gefin er húsaleigusamningi rift. Síðan er farið í vitjun til leigjanda

með félagsráðgjafa frá þjónustumiðstöð velferðarsviðs og leigjandi beðinn um að fara úr íbúðinni. Stundum getur félagsráðgjafi boðið önnur úrræði fyrir leigjanda og bjóða þá Félagsbústaðir geymslu á búslóð hans í tiltekinn tíma. Þessi leið er langalgengust og sjaldnast þarf að grípa til útburðar með rýmingu sýslumanns.

Árið 2017 voru 10 útburðarmál hjá Félagsbústöðum.

Árið 2018 hafa 12 útburðarmál komið til framkvæmda.

98% leigjenda Félagsbústaða eru í skilum með húsaleigu sína.

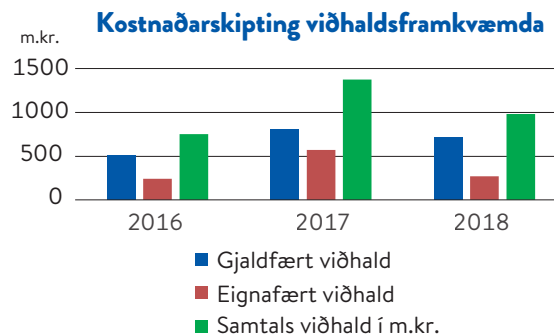
Kvartanir vegna brota á húsreglum

Árið 2017 voru um 700 kvartanir vegna brota á húsreglum

og í nóvember 2018 höfðu um 800 kvartanir borist.

82% leigjenda Félagsbústaða eru ánægðir með að leigja hjá Félagsbústöðum

Við lok árs 2018 framkvæmdi MMR viðshorfskönnun meðal leigjenda Félagsbústaða. Spurt var. Á heildina litið, hversu ánægð(ur) eða óánægð(ur) ertu með að leigja hjá Félagsbústöðum? Af þeim sem tóku afstöðu voru 82% leigjenda ánægðir með að leigja hjá Félagsbústöðum. 14% leigjenda voru óánægðir en 7% tóku ekki afstöðu.



Viðhaldsframkvæmdir

Félagsbústaðir standa fyrir umfangsmiklu viðhaldi á fasteignum sínum. Viðhaldi er skipt í gjaldfært viðhald sem miðar að því að viðhalda gæðum þeirra eigna sem Félagsbústaðir leigja út og eignfært viðhald. Eignfært viðhald á við um standsetningu nýkeyptara íbúða með það að markmiði að lækka viðhaldskostnað til framtíðar.

Alls var 746 m.kr varið til viðhaldsframkvæmda 2016.

2017 var 1.368 m.kr varið til viðhaldsframkvæmda og árið 2018 hefur 979 m.kr verið varið til viðhalds.

Stofnframlög vegna nýrra íbúða

Samkvæmt fjárhagsáætlun Félagsbústaða fyrir tímabilið 2018 til 2023 er áætlað að festa kaup á 635 íbúðum fyrir um 17 milljarða króna. Til að geta staðið undir kaupum á þessum fjölda eigna þarf stofnframlög frá ríki og Reykjavíkurborg, í samræmi við lög um almennar íbúðir nr. 52/2016. Ætla má að stofnframlag nemi um 34% af kaupverði íbúðanna.