



Reykjavíkurborg  
Innri endurskoðun

Reykjavík, 18. maí 2017

IE11100001

Málsnr.: R17050151  
Skjalasafn Ráðhúss  
29. maí 2017  
Bréfalykill: 2131

Borgarráð  
Ráðhúsi Reykjavíkur  
101 Reykjavík

***Eftirfylgni með stjórnarsýslu- og rekstrarúttekt á Félagsbústöðum hf. frá árinu 2012***

Innri endurskoðun hefur lokið eftirfylgniskoðun með skýrslu um úttekt á rekstri, stjórnarháttum og hlutverki Félagsbústaða hf. sem lögð var fram í borgarráði hinn 7. júní 2012.

Hjálögð er skýrsla með niðurstöðum skoðunarinnar.

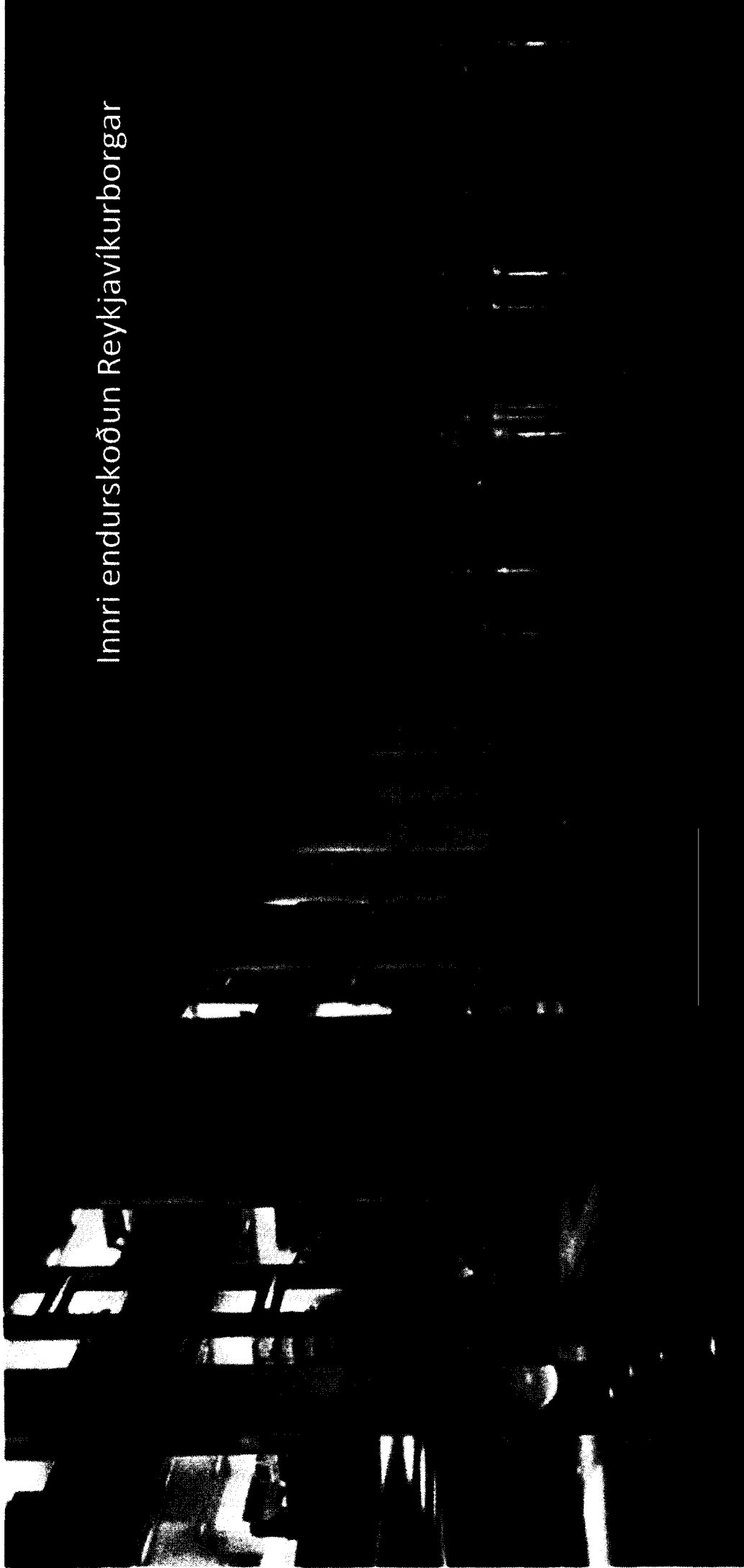
Virðingarfyllst,

Hallur Símonarson  
innri endurskoðandi Reykjavíkurborgar

Samrit:

Auðun Freyr Ingvarsson, framkvæmdastjóri Félagsbústaða  
Haraldur Flosi Tryggvason, stjórnarformaður Félagsbústaða  
Helga Björk Laxdal, skrifstofustjóri skrifstofu borgarstjórnar  
Regína Ásvaldsdóttir, sviðsstjóri Velferðarsviðs  
Stefán Eiríksson, borgarritari

Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar



# FÉLAGSBÚSTAÐIR HF. – EFTIRFYLGNIÚTTEKT

## ÚTTEKT Á REKSTRI, STJÓRNARHÁTTUM OG HLUTVERKI, ÚTG. JÚNÍ 2012

IE11100001  
18. maí 2017



Reykjavíkurborg  
Innri endurskoðun

## 1. Inngangur

Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar annast innri endurskoðun fyrir Félagsbústaði hf. samkvæmt verksamningi frá árinu 2008. Í samræmi við verksamninginn er í endurskoðunaráætlun Innri endurskoðunar fyrir árin 2014-2017 gert ráð fyrir eftirfylgni með úttekt á rekstri, stjórnarháttum og hlutverki Félagsbústaða frá júní 2012.

Nú er fylgt eftir þessari úttekt Innri endurskoðunar er lögð var fyrir borgarráð 7. júní 2012. Markmiðið með eftirfylgni er að yfirfara umbætur í kjölfar ábendinga í skýrslu Innri endurskoðunar frá 2012.

Eftirfylgniúttektin er staðfestingarverkefni sem felur í sér hlutlæga athugun og mat á gögnum til þess að gefa óháð álit eða niðurstöðu um stöðu ábendinga sem fylgt er eftir. Gagnaöflun fór fram innan kerfa Félagsbústaða hf., með viðtölum við framkvæmdastjóra Félagsbústaða, upplýsingasöfnun frá skrifstofustjóra skrifstofu borgarstjórnar og sviðsstjóra Velferðarsviðs. Úttektin var unnin á tímabilinu maí-ágúst 2016 og mars-apríl 2017.

Á þeim tíma sem liðinn er frá útgáfu skýrslunnar hafa orðið ýmsar breytingar á rekstrarumhverfi Félagsbústaða sem vert er að gera grein fyrir. Meðal breytinga er að í desember 2014 veitti borgarstjórn Félagsbústöðum heimild til að fjölga félagslegum leiguíbúðum um 500 á næstu fimm árum, þ.e. 2015-2019. Er það byggt á greiningu Velferðarsviðs á aukinni þörf fyrir félagslegar leiguíbúðir en mat Velferðarsviðs var að bæta þyrfti við 613 íbúðum á árunum 2015-2020. Boðaðar breytingar á lagaumhverfi Félagsbústaða leiddu til þess að Félagsbústaðir og Velferðarsvið ákváðu að biða með úrbætur nokkurra ábendinga Innri endurskoðunar þar til skýrt væri í hverju breytingar á lögum fælust. Vorið 2016 endaði sú óvissa með því að Alþingi samþykkti m.a. lög um húsnæðisbætur (nr. 75/2016) með það að markmiði að lækka húsnæðiskostnað efnaminni leigjenda með greiðslu húsnæðisbóta vegna leigu á íbúðarhúsnæði.

## 2. Niðurstöður eftirfýlgniskoðunar – mat á stöðu ábendinga og umbótaverkefna

Hér á eftir verður fjallað um viðbrögð hlutaðeigandi stjórnenda við ábendingum Innri endurskoðunar í skýrslu frá júní 2012 en í henni voru gerðar 35 ábendingar og ályktanir<sup>1</sup> um atriði sem betur þyrftu að fara. Stjórnendur sem um ræðir eru starfsmenn Félagsbústaða hf., Velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og skrifstofu borgarstjórnar. Ábendingar eru ítrekaðar þegar það á við. Mat Innri endurskoðunar á stöðu ábendinga byggir á upplýsingum frá Félagsbústöðum, Velferðarsviði og skrifstofu borgarstjórnar, ásamt skoðun á gögnum. Umfang eftirfýlgniskoðunar felst í skoðun og staðfestingu á viðbrögðum við ábendingum í skýrslu Innri endurskoðunar frá júní 2012. Framsetning eftirfýlgniskoðunar fylgir kaflaskiptingu úttektarskýrslunnar en þar er umfjöllun skipt upp í niu meginviðfangsefni;

- Stjórnarhættir
- Verkskipting milli Félagsbústaða og Velferðarsviðs
- Fjárhagsleg staða
- Leiguverð
- Eignir og umsýsla
- Kostnaðargreining
- Innkaup
- Bókhald, innra verklag og eftirlit
- Eigendastefna

Tafla 1 sýnir samantekt á fjölda ábendinga í hverjum kafla, hversu margar þeirra hafa fengið fullnægjandi viðbrögð og þar með verið lokað og hversu margar þeirra hafa fengið ófullnægjandi viðbrögð og eru því ítrekaðar. Ítarleg umfjöllun um hvern kafla fyrir sig fylgir hér á eftir.

<sup>1</sup> Í skýrslu Innri endurskoðunar 2012 voru athugasemdir um það sem betur mátti fara ýmist nefndar ábendingar eða ályktanir. Það verklag hefur lagst af og er í þessari skýrslu ekki gerður greinarmunur á þessum hugtökum við hugtakið ábending.

Niðurstaða eftirfýlgniúttektar er sú að tuttugu og einni ábendingu er lokað. Af þeim hafa fimmán fengið fullnægjandi úrbætur, fjórar ábendingar voru felldar niður, ein ábending sameinuð annarri og einni ábendingu var fylgt eftir í annarri úttekt. Af samtals þrjátíu og fimm ábendingum eru fjórtán ítrekaðar. Ein ný ábending var gerð er varðar fjárhagslega stöðu Félagsbústaða.

**Tafla 1. Samantekt á niðurstöðum eftirfýlgniúttektar**

	Fjöldi ábendinga	
	Lokað	Ítrekaðar
Stjórnarhættir	2	4
<b>Verkskipting milli Félagsbústaða og Velferðarsviðs</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
Fjárhagsleg staða	2	0
Leiguverð	5	0
Eignir og umsýsla	3	1
<b>Kostnaðargreining</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Innkaup	0	2
<b>Bókhald, innra verklag og eftirlit</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
Eigendastefna	3	4



### 3. STJÓRNARHÆTTIR

#### Umfiðllun skýrsla frá 2012

Uppfæra þarf samþykktir Félagsbústaða og skerpa enn frekar á stöðu félagsins gagnvart öðrum rekstri borgarinnar, s.s. á Velferðarsviði. Eigendastefna þarf að liggja fyrir áður en samþykktir verða uppfærðar og taki þá nýppfærð samþykkt mið af eigendastefnu.

Formfesta þarf fyrirkomulag um boðun aðalfunda og skilgreina betur hverjir hafi rétt til að sitja aðalfundi félagsins. Einnig þarf að formfesta fyrirkomulag um val stjórnarmanna. Nauðsynlegt er að stjórn setji sér starfsreglur, þar sem nánar skal tilgreint um framkvæmd starfa hennar.

Frágang fundargerða og fundarritun stjórnar þarf að vanda betur þannig að öll umfiðllunarefni á stjórnarfundum komi betur fram, sérstaklega er snýr að stefnumarkandi hlutverki stjórnar. Þau gögn sem eru lögð fyrir stjórnarfundum þurfa að vera sett fram á afgerandi hátt og afgreiðsla mála skýr varðandi rekjanleika ákvarðana stjórnar.

Mikilvægt er að stjórn sinni frumkvæðishlutverki sínu gagnvart rekstri félagsins og eigendum, sérstaklega þegar fjárhagsstaða félagsins fer versnandi. Erfitt er að meta hvernig því hefur verið sinnt. Æskilegt er að stjórn meti störf sín með reglubundnum hætti, þ.e. hvort árangur hafi náðst í störfum eins og lagt var upp með.

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
1	Útfæra þarf með skýrum hætti stefnumörkun um kaup og sölu eigna, sem og í hvaða tilvikum þurfi að nýta framleiðu frá þrjúja aðila. Mieta þarf með reglubundnum hætti hvort kaup og sala eigna samrýmist þarfagreiningu Velferðarsviðs sem á að byggja á stefnu borgaryfirvalda.	Fyrir liggur stefnumörkun um kaup og sölu íbúða á vegum Félagsbústaða til loka ársins 2021. Hún er sett fram í formi rammaáætlunar félagsins sem samþykkt hefur verið bæði í stjórn félagsins og í borgarráði. Félagsbústaðir framleigja eignir frá þrjúja aðila en ekki hafa verið gerðir nýir slikir samningar frá 2014. Ekki stendur til af hálfu Félagsbústaða að fjölga tilvikum um að nýta framleiðu frá þrjúja aðila og endurspeglast það í stefnu Félagsbústaða sem m.a. kemur fram í greinigerð fagsviða og B hluta fyrirtækja með fjárhagsáætlun Reykjavíkurborgar 2016 sem samþykkt var í borgarstjórn 1. desember 2015 og áætlun Félagsbústaða fyrir 2016 sem samþykkt var af stjórn Félagsbústaða 11. desember 2015.	Stefnumörkun er í samræmi við samþykktir og er hún skýr hveð varðar fjölgun eigna, þ.e. að á næstu árum muni fjölga fjölgja leiguleignum með kaupum á eignum. Borgarstjórn hefur samþykkt að fjölga eignum um 500 á árinum 2015-2019 <sup>2</sup> og er áætlun félagsins að fjölga eignum sínum um 602 á árinum 2015-2020 <sup>3</sup> sem byggt er á greiningu Velferðarsviðs er varðar aukna þorf á félagslegum leigubúðum, en mat sviðsins var 613 íbúðir á árinum 2015-2020. Fyrir liggur samkomulag milli Velferðarsviðs og Félagsbústaða frá 2014 þar sem fram kemur í 11. grein að Félagsbústaðir taki ákvörðun um kaup á leigubúsnæði að fengnum tilföllum Velferðarsviðs hveð „varðar fjölda íbúða, stærð og staðsetningu húsnæðis“ í samkomulaginu er skýrt enn frekar verkaskipting Félagsbústaða og Velferðarsviðs við kaup, sölu og uppbyggingu á húsnæði. Sá hluti ábendingar sem varðar framleiðu frá þrjúja aðila, þ.e. „Útfæra þarf með skýrum hætti stefnumörkun um kaup og sölu eigna, sem og í hvaða tilvikum þurfi að nýta framleiðu frá þrjúja aðila“ er til umfiðllunar í ábendingu 22 sem fjallað er um síðar í eftirfylgiskýrslu. Hér verður því einungis lagt mat á stöðu umbúða hveð varðar útfærslu á stefnumörkun um kaup og sölu eigna.	Miðurbstaðar Bruggist hefur verið við ábendingu og umbætur framkvæmdar.

<sup>2</sup> Fundargerð borgarstjórnar frá 2. desember 2014

<sup>3</sup> Áætlun fyrir árið 2016 samþykkt á fundi stjórnar Félagsbústaða 11. desember 2015

#	Abending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
2	Uppfæra þarf samþykktir Félagsbústaða og skerpa enn frekar á stöðu félagsins gagnvart öðrum rekstri borgarinnar, s.s. Velferðarsviðs. Æskilegt er að eigendastofna liggja fyrir áður en samþykkt verður uppfærð og taki þá nýuppfærð samþykkt mið af eigendastofnu.	Samþykktir félagsins hafa verið endurskoðun frá því að skýrsla innri endurskoðunar var gefin út og er gildandi samþykkt frá mars 2017.	Yfirferð og uppfærsla samþykktar í samræmi við ábendinguna er ekki lokið að öllu leyri þar sem eigendastofna Reykjavíkurborgar fyrir Félagsbústaði liggur ekki fyrir. Enn fremur hefur komið fram hjá framkvæmdastjóra Félagsbústaða að félagsbústaði skvæðu að búa með uppfærslu vegna fyrirmugðra breytinga á lagaáhrifum.	Staða
3	Formfesta þarf fyrirkomulag um boðun aðalfunda og skilgreina betur hverjir hafi rétt til að stjla aðalfundi félagsins. Bæta þarf fundarritun aðalfunda, svö að hún endurspeglar betur umfjöllunarefni fundanna og tryggja að ákvarðanatökur komi skýrt fram.	Fyrsta hluti ábendingar varðar að formfesta boðun aðalfunda. Í 15. gr. samþykktar Félagsbústaða kemur m.a. eftirfarandi fram: <i>Félagssjórn skal boða til hluthafaranna með tilkynningu til hverja hluthafa í ábyrgðarbréfi eða sinnskvæmt eða á annan jafn hvelðanlegan hátt. Aðalfund skal boða með minnst fjórtán daga fyrirvara en aukafund með minnst sjö daga fyrirvara.</i> Væðing er á þá leið að aðalfundir eru boðaðir með tölvapósti, sem sendur er að lagmarki 7 dögum fyrir aðalfund.	Boðun aðalfunda skal senn með sannanlegum hætti. Tilgreint er í samþykktum hvað teki sérhæflegar háttir en gera mátti kröfu á viðtakanda að hann staðfesti móttöku fundarboðs síð þess senn með tölvapósti.	Staða
		Annar hluti ábendingar varðar að stjórnsýsla betur hverjir hafa rétt til að stjla aðalfundi félagsins og þar með hverjir eiga að tilkynningu um aðalfundinn. Að sögn framkvæmdastjóra er ekkert ljóst hverja þarf að boða á aðalfundi. Að lagmarki eru það eigendur, þ.e. borgarstjórnir og hönd Reykjavíkur og svöðstöðir Velferðarsviðs þar sem sviðið á stjórnsýslu hlut vegna félagsins þess. Að auki hefur framkvæmdastjóri boðað þá eða sem Félagsbústaði hefur einmitt samskipti við á árinu.	Núurstofna: Brugðist hefur verið við fyrsta hluta ábendingar og umbeetur framkvæmdar.	Staða
		Þriðji hluti ábendingar varðar að hluthafarinn endurspeglar bestar ákvarðanatökur fundanna og tryggja að ákvarðanatökur komi skýrt fram.	Núurstofna: Annar hluti ábendingar er frekari.	Staða



#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat inni endurskoðunar	Staða
4	<p>Formfesta þarf fyrirkomulag um val stjórnarmanna. Askillegt er að sú umræða verði tekin upp í borgarráði er varðar umfjöllun um skýpan stjórnar og samsetningu hennar, m.a. með tilliti til þeirra verkefna sem stjórn félagsins er fallið að bera ábyrgð á. Nauðsynlegt er að stjórn setji sér starfsreglur, þar sem náðar skal tilgreint um framkvæmd starfa hennar.</p>	<p><b>Viðbrögð borgarráðs og skrifstofu borgarstjórnar:</b> Skýrslan sem nú er fylgt eftir var lögð fram í borgarráði 7. júní 2012 og eftirfarandi bókað:</p> <p>Borgarráð telur skrifstofu borgarstjórnar að greina þær ábendingar sem koma fram í úttekti innri endurskoðunar og sinna að Reykjavíkurborg sem eiganda félagsbústaða og gera tillögu að aðgerðaráætlun um úrvinnslu þeirra. Borgarráð óskar jafnframt eftir umsógn stjórnar félagsbústaða um skýrsluna í heild sinni auk greinargerðar um þær aðgerðir sem hún hyggst gripa til varðandi málsmæðferð þeirra ábendinga sem settar eru fram í skýrslu innri endurskoðunar og láta að starfsviðlí fyrirkælisins. Það er átt borgarráðs að úttekti innri endurskoðunar á reks- og stjórnaðhættum félagsbústaða fj. sem nú liggur fyrir geti nýst sem hinlegi fyriræði um hlutverk félagsins í tengslum við stefnumótun um húsnæðisrekstur í samvinnu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Borgarráð vísar skýrslunni til húsnæðisráða borgarráðs.</p> <p>Í kjölfar fundar borgarráðs skráði skrifstofa borgarstjórnar ábendingarnar en ekki var aðhafist frekar meðan skýrslan var í rýningu hjá stjórn félagsbústaða og hjá húsnæðisráði. Skrifstofan vinnur nú að því að rífa upp stöðu við gerð aðgerðaráætlunar með formenni borgarráðs.</p> <p><b>Viðbrögð félagsbústaða:</b> Stjórn félagsbústaða setti sér starfsreglur á fundi stjórnar 23. ágúst 2012.</p>	<p><b>Mat inni endurskoðunar</b></p> <p><b>Viðurskipti:</b> Úrbætur við ábendingunni eru í vinnslu og er ábendingin ítrekuð.</p> <p><b>Viðurskipti:</b> Þingdóttir hefur verið við seinni hluta ábendingartímar. Ekki var lagt mat á innihald starfsreglanna.</p>	Staða

\* Á stjórnarfundum þann 21. mars 2012 kom fram að „vegna skráðra hlutabréfa félagsins þarf stjórn þess að segja sér formlegar starfsreglur. Unnið verði að því á árinu 2012 að móta þessar reglur.“

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
5	<p>Vanda þarf betur frágang fundargerða og fundarritun stjórnar þannig að öll umfjöllunarefni á stjórnarfundum komi betur fram, sérstaklega er smár að stefnumarkandi hlutverki stjórnar. Þau gögn sem eru lögð fyrir stjórnarfund þurfa að vera sett fram á afgerandi hátt og afgreidda mála skýr varðandi rektanleika ákvarðana stjórnar.</p>	<p>Fundargerðir og gögn sem lögð eru fyrir stjórn mönnum aðgengileg í rafrænum gagnagrunni og er uppsetning þar skýr.</p> <p>Til skoðunar er að breyta verklagi á þá leið að nýta þruggari lausn en þá sem er í notkun.</p>	<p>Við yfirferð útbóta voru skoðaðar fundargerðir stjórnar frá 16. apríl 2015 – 15. apríl 2016. Á tímabilinu voru heldnir tjú stjórnarfundir. Almennit eru fundargerðir mjög skýrar, númeraðar, dagsettar, undirritaðar, fundarmenn skrifaðir, fundarritari skrifað og ákvarðanir skýrar. Aðeins tvö frávik voru þar á. Í einu tilvik var fundargerð ekki undirritað og í einu tilvik voru tvær fundargerðir sem höfðu sama fundarritara.</p> <p>Málsaðrar bruggist hefur verið við ábendingar.</p> <p>Fundargerðir og fylgiskrá, sem inni eru trúnaðarupplýsingar eru aðgengileg stjórnarmönnum í rafrænum gagnagrunni sem hýstur er á Drophbox. Vakinn er athygli á mikilvægi þess að félagsbústaðir sé fjf sér upplýsingaöryggisstefnu, þar sem tekið verði á meðhöndlaðtt upplýsinga m.t.t. aðgengis, leyndar og réttlætis.</p>	Staða
6	<p>Mikilvægt er að stjórn sinni frumkvæðisluverki sínu gagnvart rekstri félagsins og eignumum sérstaklega þegar fjárhagsstaða félagsins fer vörnandi. Erfitt er að meta hvernig því hefur verið sinnt. Eskilegt er að stjórn með störf sín með reglufundunum hætti, þ.e. hvor árangur hafi náðst í störfum eins og lagt var upp með.</p>	<p>Félagsbústaðir vinna að áhættumatú ásamt því að hnifella það verklag að vinna áhættuskýrslu ársfjórðungslega samhlíða uppgjöri félagsins. Stjórn hefur ekki metið störf sín á árunum 2014-2016.</p>	<p>Meginklutverk stjórnar er tilhætt ákjótis vegar að velja stjórnendum aðhald með því að hafa stöðile með starfsemi og hins vegar þegna stjórnir mikilvæga hlutverk við stefnumótun. Meðal víðfangsstaða stjórnar á tímabilinu 16. apríl 2015 – 15. apríl 2016 var umhverfi félagsbústaða og þá hefur breytingar í lafgaumbrennu, eiginbústaðir, ársreikningar og áhrifsmisþing, áættun, ákætt, breytingar á leiguverði, fjárfestingar, áhættugreining og fjármóðun.</p> <p>Fundargerðir voru yfirfarnar innir viðfangsrefna og kærnað sérstaklega hvort stjórn hafi með störf sín með sjálfsmati og ársskýrslunni, ársvæðingist ekki verið inni endurskoðendur fóru yfir endurskoðunarskýrslu sína á fundum stjórnar (5. mars 2015 og 4. mars 2016).</p> <p>Stjórn hefur metið með störf sín.</p> <p>Stjórn hefur samþykkt stjórn endurskoðunarmyndar sem undirritað stjórnar. Endurskoðunarmynd hefur átt fundi með framfarisskjalstöjra, inni endurskoðandi og ytri endurskoðendum og öngi eitt ábendingum ytri endurskoðandi frá árinu 2015 með fundum stjórnarinnar framkvæmdar.</p> <p>Meginklutverk stjórnar hefur metið með störf sín.</p>	Staða



## 4. VERKASKIPTING MILLI FÉLAGSBÚSTAÐA OG VELFERÐARSVIÐS

### Umfjöllun skýrslu frá 2012

Uppfæra þarf samkomulag frá 2007 á milli Velferðarsviðs og Félagsbústaða er tekur á snertifötum og verkaskiptingu þeirra á milli. Skilgreina þarf enn betur hlutverk og ábyrgð hvors aðila um sig. Einnig er mikilvægt að tryggja að samræmis gæti á milli þessa samkomulags og samþykka fyrir Félagsbústaði.

Formfesta þarf betur hlutverk og aðkomu Félagsbústaða sem áheyrnarfulltrúa á fundum um úthlutun íbúða og við mat og greiningu á bíðlista.

Yfirfara þarf með hvaða hætti leigusamningar eru gerðir, sérstaklega í tilvikum sértaekra búsetuúrræða. Búsetusamningur er skilgreindur sem hluti af leigusamningi en ákvæði hans ganga framir fyrir mælum húsaleigulaga ef á milli ber. Í þessu samhengi þarf að skoða hlutverk og ábyrgð Félagsbústaða og Velferðarsviðs í tengslum við gerð húsaleigusamninga varðandi sértaek búsetuúrræði og stöðu hvors aðila um sig.

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staðin	
7	Til staðar er samkomulag á milli Velferðarsviðs og Félagsbústaða er tekur á snertifötum og verkaskiptingu þeirra á milli. Samkomulagið er frá 2007 og þarf að yfirfara og uppfæra. Skilgreina þarf enn betur hlutverk og ábyrgð hvors aðila um sig. Einnig er mikilvægt að tryggja að samræmis gæti á milli þessa samkomulags og samþykka fyrir Félagsbústaði.	Félagsbústaðir og Velferðarsvið uppfærðu samkomulag sítt í september 2014 sem nefnist: <i>Samkomulag vegna samstarfs aðila er varðar félagslegar leigubúðir í Reykjavíkurborg í eigu eða umsjáslu Félagsbústaða hf.</i>	<p>Samkomulagið gildir ekki eingöngu um félagslegar íbúðir þrátt fyrir helli þess en í reglugerð um félagslegar leigubúðir og sértaek húsaleigubætur í Reykjavík er félagsleg búð skilgreind sem hver íbúð í eigu Félagsbústaða hf. sem ekki er sérstaklega skilgreind sem bjónustufélag eða sértaek úrræði.</p> <p>Samkomulag hefur verið uppfært og meðal breytinga er niðurfelling greinar um fjárframlög Velferðarsviðs, grein um ákvörðun leiguverðs hefur verið uppfærð í samræmi við nýverandi verklag við ákvörðun leiguverðs og hlutverk hvors aðila fyrir sig er sérstaklega tilgreint.</p> <p>Niðurstöður: Brugðlist hefur verið við ábendingu og umbætur framkvæmdar.</p>		
8	Æskilegt er að setja upp skýpunarbréfi/áráðsbréfi fyrir samráðshóp Félagsbústaða og Velferðarsviðs þar sem skilgreint eru verkefni og umboð hópsins, þó mættu fundargerðir hópsins fara fyrir stjórn Félagsbústaða og Velferðarráð.	Í samkomulagi Velferðarsviðs og Félagsbústaða er ákvæði um samráð og upplýsingagjöf beggja aðila. Þar kemur m.a. fram að samráðsfundur sé haldinn reglulega og markmið þeirra sé gagnkvæm upplýsingagjöf, samráð og samvinna. Það er hlutverk hvors aðila fyrir sig að veita upplýsingar sem felast í hlutverki hans. Fundargerðir eru fittaðar fyrir byrn fund.	Í áðurnefndu samkomulagi er skýrt hverjum berri að stjla fundina, tve öf þeim berri að koma saman að lágmarki og verkefni hópsins. Á fundinum er farið yfir verkefni aðila og ummið að sameiginlegum verkefnum þar sem um er að ræða vinnufundir er fjölföld sem svo að ekki sé við hæfi að leggja fundargerðirnar fyrir stjórn Félagsbústaða og Velferðarráð. Miðað er sem svo að ekki sé þörf á skýpunarbréfi/áráðsbréfi þar sem kröfur til samráðshópsins séu skýrar í samkomulagi Félagsbústaða og Velferðarsviðs.	Niðurstöður: Brugðlist hefur verið við ábendingu og umbætur framkvæmdar.	

#	Abending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri-endurskoðunar	Staða
9	Formfesta þarf einn freitar aðkomu Félagsbústaða að úthlutunarteymum er varðar upplýsingaskyldis, seturétt og andmælarétt. Mikilvægt er að samræmis gæti í erindisbréfi úthlutunarteyma við reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur er varðar aðkomu Félagsbústaða að teymisfundum.	Velferðarsvið hefur gefið út erindisbréf fyrir úthlutunarteymi sem hefur það hlutverk að forgangsráða og áttíttva f félagslegt leiguhúsnæði borgarinnar, þjónustufloðir fyrir aldrara í Seljahlíð og þjónustufloðir fyrir aldrara sem eru í eigin eða á forræði Félagsbústaða. Þinn fremur hefur teymið það hlutverk að fara yfir, forgangsráða og úthluta í bættu áttítti fyrir einstaklinga sem heft hafa vinnufnaneystu og þarfa stuðning til að aðlagast samfélaginu á nýjan leik.	Í umræddu erindisbréfi er skýrt að Félagsbústaðir eigi áheymarfulltrúa við úthlutun en vísad er sérstaklega í 15. gr. reglna um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur.	Staða
10	Formfesta þarf betur hlutverk og verkaskiptingu milli Velferðarsviðs og Félagsbústaða í mati og greiningu á bilalista.	Í erindisbréfinu kemur fram að Félagsbústaðir eigi áheymarfulltrúa við úthlutun en vísad er sérstaklega í 15. gr. reglna um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur.	Síðasta greining á umskotum var fyrir 1. janúar 2010 og var hún lögð fyrir samráðsund Velferðarsviðs og Félagsbústaða. Til stendur að greining á bilolistum verði yfirfærð til á árt.	Staða
11	Mínfara þarf með hvidis, hekti leigusamningar eru gerðir, sérstaklega í hlífum sértaekra búsetuárræða. Búsetusamningur er skilgreindur sem hluti af leigusamningi en ákæði hans ganga framaf fyrirmælum húsaleigilaga ef á milli ber. Í þessu samhengi þarf að sáða hlutverk og ábyrgð Félagsbústaða og Velferðarsviðs í tengslum við gerð húsaleigusamninga varðandi sértaek búsetuárræði og stöðu hvors aðla um sig.	Í upptæðu samkomulagi Félagsbústaða og Velferðarsviðs kemur nú fram að Velferðarsvið sji um greiningu á bilalista, sbr. „Velferðarsvið annast mat og greiningu á bilalista eftir félagslegu leiguhúsnæði á vegum Reykjavíkurborgar auk greininga á þörf fyrir félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.“	Núvustaðar umráð er að umskotum þeim er ekki lögð.	Staða
12	Þúga þarf að gerð regluverk er stufr að sérstökum búsetuárræðum og skilgreina varklagsreglur er taka á samspilum Velferðarsviðs og Félagsbústaða í tengslum við sértaek búsetuárræði.	Semikeymt upplýsingum frá Velferðarsviði hefur vinnu við endurskoðum reglna tæðis vinnu greininga í lagum bústaða. Umráðavinna mun m.a. taka tillit af nýjum lagum um húsnæðisbætur nr. 75/2010, áttíttu reglum um félagslegu leigubúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík. Reglur eru í endurskoðun og greiningu á þeim varðandi samþykktar f borgarstjórnunni.	Núvustaðar umráð er að umskotum þeim er ekki lögð.	Staða



#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
13	<p>Mikilvægt að halda áfram þróun á verklagi á milli Velferðarsviðs og Félagsbústaða er varðar vanskil og brot á húsaleigusamningi. Huga þarf að ábyrgðarskipingu, t.d. hvað varðar skyldu Félagsbústaða til að tilkynna Velferðarsviði ef vart er um erfðeika hjá einstaka leigjanda. Einnig þarf Velferðarsvið að hafa skýra skilgreiningu á aðkomu sinni gagnvart slíkum málum.</p>	<p>Velferðarsvið og Félagsbústaðir hafa skilgreint verklag og verkaskipingu vegna húsaleiguskjalda og er verklagið skráð í samkomutegi Velferðarsviðs og Félagsbústaða frá 2012. Þar kemur m.a. fram að Félagsbústaðir tilkynni leigusaka og tengilið á þjónustumiðstöð um vanskil þegar þau hafa staðit yfir í þrjú mánuði. Þá er það í verkahring tengiliðs þjónustumiðstöðvar og félagsráðgjafa á þjónustumiðstöð að hafa samband við leigusaka og leita lausna.</p>	<p><b>Mat innri endurskoðunar</b></p> <p><b>Niðurstaða:</b> Skriflegt verklag liggur fyrir. Pyleni við verklag var ekki könnuð.</p>	Staða

## Umfiðillun skýrslu frá 2012

Rekstrarhagnaður Félagsbústaða fyrir fjármagnskostnað hefur ekki staðið undir vaxtagiðindum og verðbótum á því tímabili sem var skoðað, þ.e. árin 2006-2011. Til lengri tíma getur slíkur rekstur varla gengið upp. Farið var yfir þróun á nokkrum kennitölum er varða rekstur og efnahag Félagsbústaða og bent á að þar mætti sjá ákveðin hættumerki.

Mikilvægt er að eigandi félagsins móti afstöðu til þess með hvaða hætti skuli unnið að því að styrkja eiginfjárstöðu félagsins. Enn fremur þarf eigandinn að móta sér stefnu um samskipti sín við félagið (eigendastefnu) sem m.a. leggi línurnar um aðkomu eiganda að ákvörðunum um fjárfestingar í nýjum eignum og hvert framlag eiganda skuli vera í tengslum við slíkar fjárfestingar.

## Viðbrögð stjórnar við útgáfu ábendingar árið 2012:

Það er mat stjórnarinnar að ekki þurfi að koma til aðgerða að hálfu eigenda félagsins til að tryggja rekstrarhæfi þess miðað við núverandi umsvif og umhverfi. Tekjur félagsins standa undir vaxtakostnaði, viðhaldi og endurnýjun eignasafns félagsins ásamt öðrum rekstarkostnaði sem nauðsynlegur er til að viðhalda tekjumyndun til langs tíma. Ekki ber að líta á verðlagsbreytingar langtímalána sem hluta af rekstarkostnaði félagsins nema að jafnframt sé tekið tillit til uppfærðs verðmats á eignasafni félagsins. Rekstrinum fylgir engu að síður áhætta s.s. vegna afskrifta viðskiptakrafna, viðhalds eignasafna, þróunar verðlags á neysluvörum og íbúðarhúsnæðis. Því þarf að vera til staðar eigið fé í félaginu til að mæta mögulegum áföllum. Stjórnin mun feila óháðum aðilum að vinna greinargerð hvað varðar rekstrarhæfi félagsins, áhættu í rekstrinum og eðlilegt eigið fé.

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innviðendurskoðunar	Staða
14	Haldi sú þróun, áfram sem hér hefur verið lýst, hlýtur það að leiða til þess að aðgerða verði þörf til að tryggja rekstrarhæfi félagsins til lengri tíma ítið. Möguleg viðbrögð geta verið aukin aðhald í rekstri, aukin eigið fé frá eiganda, sala eigna og hækkan leigu. Ekki er rauhæfi að hækka leigu (sjá kafla 6.3) og sala eigna er eins skiptis aðgerð. Að því leiðir að aukin aðhald í rekstri og aukin eigið fé frá eiganda virðast vera þær aðgerðir sem raunhæfar eru til lengri tíma ítið. Rétt er að draga fram að það sem leitt til þessarar stöðu er einkum tvennt; hækkan verða íbúðalánasjóðs árið 2001 ár 1% í 3,5% sem leiddi til stóratukinnar greiðslubyrði af lánum félagsins og þess að framlag eiganda félagsins netu ekki verið í samræmi við það sem eidda var við stofnun félagsins. Þá einungis 45 m.kr. framlag á ári láta aðaláhringam fjárfestingarnar að aukin hælur kostnaðar félagsins vegna vaxtakostnaðs.	Fjárhagsleg staða félagsins er ágæt um þessar mundir. Leiguverð hjá Félagsbústöðum er mun lægra en á almennum markaði og ef því er að skipta er mögulegt að hækka leigu gerist þess þörf vegna fjárhagsstöðu félagsins. Kostnaður vegna viðhalds og endurbóta hefur farið hækkanði undanfarið en að ártinu 2015 frátöldu. Eigandi lagði 210 m.kr. til félagsins í formi nýs hlutarfjár á síðasta ári og ráðgert er að 256 m.kr. verði lagðar til félagsins á þessu ári. Félagsbústaðir vinna stöðugt að því að tryggja rekstur félagsins á ýmsan máta og m.a. er unnið að því að þróa mælikvarða á rekstrinum sem gefi fylgri mynd af rekstrinum en þær kenntölur sem nú er stuðst við.	Stjórnendur Félagsbústaða hafa með ómevnislegum hætti unnið að því að tryggja rekstur félagsins og eða markvisst eftirlit með lykilaðttum rekstrarins. Tekjur félagsins hafa hins vegar ekki hækkan í takt við tilkomsnað við öflun þeirra sl. þri. 50 m.kr. hafa rekstrartekjur Félagsbústaða fyrir matsbreytingar fjárfestinga eigna aðeins einu sinni staðið undir rekstrargiðindum og fjármagnskostnaði á síðasta fimm árunum eins og tafla 2 sýnir. Í greinargerð fjármálaáhrifstofu Reykjavíkurborgar með ársreikningi 2015 sagði m.a. <i>Vaxtakostnaður (1,55) og skattþrekið (1,00) félagsins eru yfir lagmarkam (1,4 og 0,9) en þessi lagmörk voru skilyrði borgarsjóðs fyrir veitingu veðheimilað vegna vaxtagreiddingarnar (lína 6-11.5) skuldbæringaflokknum hjá Lánveðbátt svæturfélagi árið 2013.</i>	

6 Innri endurskoðunar Reykjavíkur, júní 2012. Félagsbústaðir hf. – Úttekt á rekstri, stjórnarráttum og hlutverki, Kafla 6.3 Könnun á leiguverði

7 sem er mælikvarði á getu félags til að standa við vaxtagreiðslur

8 sem er mælikvarði á getu félags til að standa undir vaxtagreiðslum, afborgunum og lánum



endurbóta á fasteignum félagsins verið mikill.

Félagsbústaðir eru að fullu í eigu Reykjavíkurborgar og borgin er í ábyrgð fyrir hluta skulda félagsins. Félagsbústaðir eru félag sem rekið er í þágu almenningshella þó að félagsformið sé hlutafélag sem tilheyrir B-hluta.

Félagsbústaða verið fjármögnuð með skammtímalánum en vextir af þessum lánum séu taldir sem hluti fjárfestingakostnaðar (eignisferðir en ekki gjaldferðir) og ekki séu greiddar afborganir af þeim. Þegar þessi skammtímatlán verði endurfjármögnuð með langframtíðalánum munu það leiða til þess að vaxtaþekja og skuldþekja verði lékari sem nemur greiddum afborgunum og vöxtum af þessum lánum.

Í greinargerð Fjármálastofnu með árslutareikningi janúar til júní 2016 er enn fremur sett fram sú ábending að „kostnaður við rekstur fasteigna félagsins, viðhaldsframkvæmdir og öflun nýrra eigna hefur aukist töluvert umfram tekjur undanfarna misseri og horfur eru á að svo verði öflum vegna þenslu á fasteignarmarkaði. Þessi þróun getur ógnað sjálfbærni félagsins sérstaklega þar sem til standi að fjölga eignum félagsins töluvert á næstu árum.“

Árið 2012 vann KPMG úttekt að belgri Félagsbústaða á rekstrarhæfni Félagsbústaða. Þar er önnur aðferð við að meta rekstrarhæfni Félagsbústaða heldur en Fjármálastofna leggur til grundvallar, samantækt umfjöllun hér að ofan.

Aðferðir við að meta rekstrarhæfni og sjálfbærni eru margar og gefa þær ólíkar niðurstöður. Vegna þess er þórt á að skilgreina hvaða kröfur eigi að gera til Félagsbústaða, en í samþykktum Félagsbústaða eru ákvæði um að reksturinn skuli vera sjálfbær þó að ekki sé skilgreint frekar hvað felist í því.

**Niðurstöður:** Ábending IE frá 2012 er felld niður en þess í stað er eftirfarandi ábending gerð til eiganda:

**Ný ábending:** Eigandi þarf að skilgreina hvað felist í sjálfbærni Félagsbústaða.

Tafla 2. Rekstraryfirlit 2006-2015 á verðlagi hvers árs

Félagsbústaðir (í þús.kr)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tekjur	1.576.082	1.721.240	2.001.120	2.452.867	2.398.740	2.546.428	2.802.571	2.958.375	3.078.482	3.162.462
Rekstrargjöld samtals	823.150	957.549	1.176.758	1.334.606	1.266.372	1.368.451	1.391.490	1.501.691	1.545.526	1.660.448
Hagnaður fyrir fjármagnskostnað	752.932	763.691	824.362	1.118.261	1.132.368	1.177.977	1.411.081	1.456.684	1.532.956	1.502.014
Vaxtatekjur / gjöld og verðbætur lána	1.210.910	1.330.837	3.994.339	2.637.098	1.174.984	2.182.617	2.015.182	1.748.402	1.248.145	1.537.784
Hagnaður/tap fyrir matsbreytingar	-457.978	-567.146	-3.169.977	-1.518.837	-42.616	-1.004.640	-604.101	-291.718	284.811	-35.770
vaxtagj. + verðb. sem hlutfall af tekjum	76,8%	77,3%	199,6%	107,5%	49,0%	85,7%	71,9%	59,1%	40,5%	48,6%
Matsbreyting fjárfestingaeigna	1.294.135	2.828.420	-517.557	-1.635.113	-1.828.322	3.930.714	2.870.536	1.898.108	4.428.434	4.086.299
Hagnaður/tap ársins	836.157	2.261.274	-3.687.534	-3.153.950	-1.870.938	2.926.074	2.266.435	1.606.390	4.713.245	4.050.529
Matsbr. fjárfest. sem hlutf. af tekjum	82,1%	164,3%	-25,9%	-66,7%	-76,2%	154,4%	102,4%	64,2%	143,9%	129,2%

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat Innri endurskoðunar	Staða
15	<p>Mikilvægt er að eigandi félagsins móti afstöðu til þess með hvaða hætti hann vilji vinna að því að styrkja eiginfjárstöðu félagsins. Einn fremur þarf eigandinn að móta sér stefnu um samskipti sín við félagið (eigendastefnu) sem m.a. leggi flnumar varðandi aðkomu eiganda að ákvörðunum um fjárfestingar í nýjum eignum og hvert framlag eiganda skuli vera í tengslum við síðar fjárfestingar.</p>	<p>Skýrslan sem nú er fylgt eftir var lögð fram í borgarráði 7. júní 2012 og eftirfarandi bókað:</p> <p><i>Borgarráð felur skrifstofu borgarstjórnar að greina þær ábendingar sem koma fram í úttekt Innri endurskoðunar og snúa að Reykjavíkurborg sem eiganda Félagsbústaða og gera tillögu að aðgerðadætlun um úrvinnslu þeirra. Borgarráð óskar jafnframt eftir umsögn stjórnar Félagsbústaða um skýrsluna í heild sinni auk greinargerðar um þær aðgerðir sem hún hyggst grípa til varðandi málsmeðferð þeirra ábendinga sem settar eru fram í skýrslu Innri endurskoðunar og láta að starfssviði fyrirtækisins. Það er ólitt borgarráðs að úttekt Innri endurskoðunar á rekstri og stjórnarháttum Félagsbústaða hjf. sem nú liggur fyrir geti nýst sem innlegg í umræðu um hlutverk félagsins í tengslum við stefnumótun um húsnæðisrekstur í samvinnu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Borgarráð vísar skýrslunni til húsnæðishóps borgarráðs.</i></p> <p>Í kjölfar fundar borgarráðs skráði skrifstofa borgarstjórnar ábendingarnar en ekki var aðhafst frekar meðan skýrslan var í rýningu hjá stjórn Félagsbústaða og hjá húsnæðishópi. Skrifstofan vinnur nú að því með formanni borgarráðs að rífa upp stöðu við gerð aðgerðaráætlunar.</p>	<p>Eigandi hefur lagt félaginu til nýtt eigið fé, samanber samþykkt á aðalfundum félagsins 25. mars 2015 og 31. mars 2016.</p> <p>Seinni hluti ábendingar varðar eigendastefnu. Vísað er til umfjöllunar í ábendingu 33 sem fjallað er um síðar í skýrslunni.</p> <p><b>Niðurstaða:</b> Ábending samelnuð ábendingu 33 um eigendastefnu.</p>	Staða



6.

LEIGUVERÐ

Umfiðilun skýrslu frá 2012

Almennt fylgir leiguverð Félagshúsbústaða ákveðinni reikniformúlu en á því eru frávik. Lagt er til að haldin sé skrá um þær leigubúðir sem ekki fylgja reikniformúlu Félagshúsbústaða til að tryggja að þess leiguverð taki breytingum samhliða öðrum, að frávik frá reikniformúlu séu samþykkt og jafnvæði gildi á meðal leigutaka óháð leigubúð. Yfirfara þarf skrána reglulega, til dæmis árlega.

Óháð því hvernig leiguverð er ákvarðað þarf að tryggja að reglugerðum og reglum ytri aðila sé fylgt ásamt markmiðum Félagshúsbústaða að halda leiguverði lágu og reksturinn sé sjálfbær. Að auki þarf að tryggja jafnan rétt leigutaka svo að þeir fái sömu leigukjör fyrir álíka eignir.

Mælt er með því að kannað verði á hvaða grunni félagasamtök og leigufélag erlendis ákvarða leiguverð hjá sér og í framhaldi verði metið hvort þörf sé á því að útbúa nýtt reikniframfarir fyrir leigubúðir Félagshúsbústaða.

Lagt er til að kormið verði á reglubundnum samanburði á upplýsingum um búðir Félagshúsbústaða sem skráðar eru í húsaleigubótagrunn Veiferðarsviðs og þeim sem skráðar eru í leigugrunn Félagshúsbústaða til að tryggja rétta skráningu.

Viðbrögð stjórnar við útgáfu ábendinga um leiguverð árið 2012:

Stjórnin telur ekki sanngjart að bera saman verð leiguhúsnæðis á almennum leigumarkaði og leiguhúsnæðis á vegum Félagshúsbústaða án tillits til gæða húsnæðisins, þjónustu leigusala og leigukjara s.s. leigutíma. Stór hluti húsnæðis á leigumarkaði er tímabundin lausn til skamms tíma bæði fyrir leigutaka og leigusala en leigusamningar Félagshúsbústaða eru ótímabundnir. Stjórnin telur leigukjör Félagshúsbústaða bæði sanngjörn og eðlileg m.v. þá þjónustu sem félagið veitir. Eftirspurn eftir húsnæði hjá félaginu staðfestir þetta allt stjórnarmenn.

Stefna Félagshúsbústaða hvað varðar stærð, staðsetningu, gæði húsnæðis og þjónustu við leigutaka þarf hins vegar að vera skýr og taka mið af þörfum og greiðslugetu þess hóps er félagið þjónar. Stjórnendur Félagshúsbústaða munu í samvinnu við stjórnendur Veiferðarsviðs Reykjavíkurborgar vinna að stefnumótun fyrir félagið hvað varðar á árinu 2012.

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mæt innri endurskoðunum	Staða
16	Lagt er til að haldin sé skrá um þær leigubúðir sem ekki fylgja reikniformúlu Félagshúsbústaða árið 2012 tryggja að þess leiguverð taki breytingum samhliða öðrum, að frávik frá reikniformúlu séu samþykkt og jafnvæði gildi á meðal leigutaka óháð leigubúð. Yfirfara þarf skrána reglulega, til dæmis árlega.	Félagshúsbústaðir hafa útbúið og yfirfarið árlega árið 2012 tveir skrá yfir leigubúðir sem ekki fylgja reikniformúlu Félagshúsbústaða.	Ytri endurskoðendur Félagshúsbústaða hafa við endurskoðun árið 2012 og 2013 yfirfarið útreikning á leiguverði og þau finna sem þar eru á húsbústaða yfirverð vegna 2012 er eftirfarandi: <i>Útreikningur á leiguverði er ekki í öllum tilvikum í samræmi við reglur félagsins. Ástæða þess eru margar og skýringar eðlilegar. Stærðir til að gera breytingar á útreikning leiguvæðis félagsins á árinu 2012.</i>	Staða
			Félagshúsbústaðir hafa í samvinnu við Veiferðarsvið Reykjavíkurborgar og Félagshúsbústaða Reykjavíkurborgar útreikning leiguvæðis. Mikilvægt er að samræmi og jafnvæði gildi á meðal leigutaka og leigusala innan borgarinnar. Þetta er ákveðið í samræmi við samþykktu og jafnvæði gildi á meðal leigutaka óháð leigubúð. Yfirfara þarf skrána reglulega, til dæmis árlega.	
			Stjórnendur Félagshúsbústaða munu í samvinnu við stjórnendur Veiferðarsviðs Reykjavíkurborgar vinna að stefnumótun fyrir félagið hvað varðar á árinu 2012.	

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat Innri endurskoðunar	Staða
17	Óháð því hvornig leiguvæðing er ákvarðað þarf að tryggja að reglugerðum og reglum yrri aðila sé fylgt ásamt markmiðum Félagsbústaða að halda leiguvæðingunni lág og reksturinn sé sjálfbær. Að auki þarf að tryggja jafnan rétt leigutaka svo að þeir fái sömu leigukjör fyrir álíka eignir.	<p>Á fundi velferðarráðs 1. desember sl. voru lagðar fram tillögur<sup>9</sup> að breytingum leiguvæðing hjá Félagsbústaðum. Það er samþykkt uppþöku nýs leiguvæðingakerfis, að leiguvæðingunni sé stjórnað með húsneðisúrreka verði í samræmi við reglugerð um húsneðisúrreka verði í fólk nr. 370/2016 ásamt því að húsaleiga hjá Félagsbústaðum verði uppfeurð mánaðarlega samkvæmt vísitölu neysluverðs. Tillaga um 5% hækkun leiguvæðing Félagsbústaða umfram hækkun vísitölu og verðbólgu var frestað.</p> <p>Mánaðarlega almennt leigubúða er ákveðið með fasteignamatí ársins 2017 sem margfaldadur er með leigustuðli og deilt með 12. Leigustuðullinn er mismunandi eftir póstmúrum.</p> <p>Leiguvæðingkerfið var ímleitt 1. febrúar sl. og hefur það að markmiði að tryggja jafnræði milli leigutaka og stýra leiguvæðingunni í takt við markmið um sjálfbærni rekstur félagsins.</p>	<p>Félagsbústaðum ber að fylgja reglugerð Íbúðalánasjóðs nr. 1042/2013 um lánveitingar íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagsamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupar á leigubúðum. Reglugerðin nær m.a. til láns til byggingar eða kaupar á leigubúðum, matsverði leigubúða, ráðstöfun leigubúða og viðhalds þeirra, ákveðnum leigufjárhæðum og efni samþykktar.</p> <p>Vegna ákvæða í reglugerðinni gerði Íbúðalánasjóður á áttu afhugasemdir við samþykktir Félagsbústaða, að sögn framkvæmdastjóra Félagsbústaða. Í kjölfarið var samþykktum breytt í mats sl.</p> <p>Ekkí var könnuð fylgni við ofangreinda reglugerð Íbúðalánasjóðs eða annað regluverk yrri aðila.</p> <p>Við ákveðnum nýs-leiguvæðingakerfis höfðu Velferðarsvið og Félagsbústaðir m.a. til þess að leiguvæðing myndi tryggja sjálfbærni rekstur Félagsbústaða.</p> <p><b>Niðurstöður:</b> Brugðlist hefur verið við ábendingu og umbætur framkvæmdar.</p>	Staða
18	Mælt er með því að kannað verði á hvaða grunni félagsamtök og leigufélög erlendis ákvarða leiguvæðing hjá sér og í framtíðinni verði metið hvort þörf er á því að útbúa nýtt reiknilíkan fyrir leigufélög Félagsbústaða.	<p>Undanfarið ár hafa Félagsbústaðir unnið að þróun nýs leiguvæðingakerfis, þróunin fólst m.a. í að kynna sér ákveðnum leiguvæðingum í Svíþjóð og þróa fjögur leiguvæðingakerfi með mismunandi kosti og galla.</p>	<p><b>Niðurstöður:</b> Brugðlist hefur verið við ábendingu og umbætur framkvæmdar.</p>	Staða
19	Lagt er til að komið verði á reglubundnum samannburði á upplýsingum um fjöðir Félagsbústaða sem skráðar eru í húsaleigubótagerðum Velferðarsviðs og þeim sem skráðar eru í leigugrunn Félagsbústaða með því markmiði að tryggja sem réttasta skráningu	<p>Húsaleigubætur fluttust til Vinnuárástofnunar um áramótin og umsjón þeirra er þar með ekki lengur á hendri Velferðarsviðs. Vinnuárástofnun mun fá upplýsingar um leiguvæðingunni frá Félagsbústaðum svo misræmi í leiguvæðingunni átti sér stað á milli þessara stofnana. Við úrvalning Velferðarsviðs á sérstökum húsnæðisstaðum (þúv sérstakar húsa-leigubætur) verða upplýsingar um leiguvæðingunni fluttar til Vinnuárástofnunar.</p>	<p>Ábendingin á ekki lengur við þar sem umsjón húsaleigubóta hefur verið færð frá Velferðarsviði til Vinnuárástofnunar.</p> <p><b>Niðurstöður:</b> Ábending er felld niður.</p>	Staða

<sup>9</sup> Tillögur um breytingar leiguvæðing hjá Félagsbústaðum hf sem lagðar voru fyrir velferðarráð 1. desember 2016



#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
20	<p>Endurskoða þarf leiguverð í nýlegum hverfum til að fylgni sé við ákvarðanir um að leiguverð þar sé ekki hærra en í öðrum hverfum borgarinnar.</p>	<p>Félagsbústaðir innleiddu 1. febrúar sl. nýtt leiguverð líkan sem hefur það að markmiði að jafnræði sé tryggt milli leigutaka og að leiguverði sé stýrt í takt við markmið um sjálfbærari rekstur-félagsins.</p> <p>Að mati framkvæmdastjóra Félagbústaða er ekki skynsamlegt að hafa leiguverð það sama í öllum hverfum. Sjálfstjórnunulag gæti leitt til tvenns konar vandamála. Í fyrsta lagi gæti það skapað mistilvisvandamál í hverfum þar sem leiga Félagbústaða væri lægri en markaðsverð þar sem viðskiptavinir gætu tekið upp á því að endurleiga íbúð sína á hærra verði en leiga Félagbústaða er.</p> <p>Í öðru lagi hefur reynslan sýnt að í hverfum þar sem leiga Félagbústaða er hærra en leiga á almennum markaði er erfitt að koma íbúðum í útleigu.</p>	<p><b>Mat innri endurskoðunar</b></p> <p>Niðurstaða endurskoðunar Félagbústaða og Veiferðarsviðs á aðferð við ákvörðun leiguverðs var sú að sameiginleg reikniformúla sem tekur mið af fasteignamat, verður notuð til að ákvarða leiguverð allra almennum leigubúða en önnur reikniformúla notuð fyrir sérstök húsnæðisúrræði sem ekki hafa fasteignamat. Með því er leitast við að tryggja jafnræði og gegnsæl.</p> <p><b>Niðurstaða:</b> Brugðist hefur verið við ábendingu og umbótum er fokið.</p>	Staða

## 7. Eignir og Umsýsla

### Umfjöllun skýrslu frá 2012

Mikilvægt er að við flokkun húsnæðis verði tekið tillit til þjónustubarfa viðskiptavinarins. Skyldur sveitarfélagsins. Skyldur sveitarfélagsins eru mismunandi eftir þörfum hans. Þetta getur haft áhrif á kostnað við viðhald og kröfur um verklag í tengslum við samskipti við viðskiptavininn.

Marka þarf stefnu um þau tilvik sem eðlilegt er að Félagsbústaðir leigi húsnæði af þriðja aðila. Í þeim tilvikum þarf samningsstaða Félagsbústaða að vera skýr varðandi aðkomu að ákvörðun leiguverðs, viðhaldi o.fl.

Fara þarf yfir framboð á húsnæði sem fellur undir félagslegt leiguhúsnæði (undir almenn og sértæk úrræði) og greina hvaða og hvers konar úrræði eiga að vera í eigu Félagsbústaða og hvað á að vera í eigu Framkvæmda- og eignasviðs og í hvaða tilvikum þarf að leigja af þriðja aðila.

Yfirfara þarf eignaskráningu hjá Félagsbústöðum og tryggja samræmingu milli kerfa s.s. bókhaldskerfis, fasteignaskráningu (hjá Fasteignaskrárá þjóðskrár) og gæðakerfis Félagsbústaða sem ætlað er að halda utan um eignaskráninguna.

### # Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir

Mikilvægt er að við flokkun húsnæðis verði tekið tillit til þjónustubarra viðskiptavinarins. Skyldur sveitarfélagsins eru mismunandi eftir þörfum hans. Þetta getur haft áhrif á kostnað við viðhald og kröfur um verklag í tengslum við samskipti við viðskiptavininn.

### Viðbrögð stjórnenda

Félagsbústaðir hafa unnið að gerð eignakerfis í SQL gagnagrunni sem sækir daglega upplýsingar úr fjárhagsbókhaldskerfi Félagsbústaða.

### Mat Inni endurskoðunar

Í gagnagrunninum eru geymdar ýmsar upplýsingar um eignir sem hægt er að fletta eignasafni eftir og greina, s.s. fastnúmer í kerfum fasteignamáts, fasteignamat eigna, eignarhald, fjölda leigusamninga, yfirleignir og margt fleira.

Eignaflokkar í eignakerfinu eru almennit leiguhúsnæði í fjölbýlishúsum, íbúðir aðraða, aðrar íbúðir (sem eru í festum tilvikum sértæk húsnæðisúrræði), skrifstofuhúsnæði, íbúðir með búseturétti og bílskýli. Að auki er skráð búsetuform hverrar eignar, flokkarnir eru 26 en þar á meðal er almenn íbúð, búsetukjarni, samþylli, þjónustubúð, sameign, íbúð 50 ára, íbúð 67 ára. Frekari umfjöllun um eignakerfið er að finna við ábendingu 24 hér að neðan.

Móntaðum Bruggólst hefur verið við ábendingu og umbeattur framkvæmdar.

21

22

Marka þarf stefnu um þau tilvik þar sem eðlilegt er að Félagsbústaðir leigi húsnæði af þriðja aðila. Í þeim tilvikum þarf samningsstaða Félagsbústaða að vera skýr varðandi aðkomu að ákvörðun leiguverðs, viðhaldi o.fl.

Félagsbústaðir framlegja eignir frá þriðja aðila en ekki hafa verið gerðir nýir slíkir samningar frá 2014. Ekki stendur til að fjölga slíkum samningum.

SKG liggur fyrir sveitarstjórnun um leiga húsnæðis af þriðja aðila. Í samskiptum kemur fram að leigugjafir félagsins sé m.a. að eiga og halda umsjón með félagslegu leiguhúsnæði til lengri tíma. Úthættur vegna ábendingar fylgja gerð eiginastefnu, samkvæmt þeim upplýsingum sem í efnar tengið. Mótunastöð: Ábending er fótalað.

Staða

Tilvaka



#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
23	<p>Mikilvægt er að fara yfir framboð á húsnæði sem fellur undir félagslegt leiguhúsnæði (allt undir almenn og sértæk úrræði). Greiða þarf hvaða og sértæk úrræði. Greiða þarf hvaða og sértæk úrræði ættu að vera í eigu hvers konar úrræði ættu að vera í eigu Félagsbústaða og svo hvers konar úrræði ættu að vera eign Framkvæmda- og eignasviðs og í hvaða tilvikum þarf að leigja af þriðja aðila.</p>	<p>Þarfagreining hefur farið fram af hálfu Velferðarsviðs á þörf fyrir félagslegt húsnæði, bæði almenn og sértækt, ásamt húsnæði fyrir aðraða og hjúkrunarými. Þarna er nær allt af um að reða húsnæði sem er í eigu Reykjavíkurborgar sem ætti hugtanlega að selja til Félagsbústaða.</p> <p>Greining skrifstofu eigna og atvinnuþróunar og Félagsbústaða á elgnum borgathnar föst í að meta hvaða elgnir ættu rekstrarlega séð að vera í eigu Félagsbústaða. Niðurstaða vinnunar fól í sér sölu á elgnum borgathnar til Félagsbústaða árslok 2016.</p>	<p>Mikilvægt er að fara yfir framboð á húsnæði sem fellur undir félagslegt leiguhúsnæði (allt undir almenn og sértæk úrræði). Greiða þarf hvaða og sértæk úrræði ættu að vera í eigu hvers konar úrræði ættu að vera í eigu Félagsbústaða og svo hvers konar úrræði ættu að vera eign Framkvæmda- og eignasviðs og í hvaða tilvikum þarf að leigja af þriðja aðila.</p>	Staða
24	<p>Nauðsynlegt er að yfirfara elgnaskráningu hjá Félagsbústöðum, tryggja þarf samræmingu við bókhald, fasteignaskráningu (hjá Fasteignaskrá þjóðskrár) og uppbyggingu gæðakerfis Félagsbústaða sem ætlað er að halda utan um eignaskráninguna. Í þessari vinnu þarf að byrja á að skilgreina grunnflokkan í tengslum við tainngu elgna. Halda þarf áfram þróun í gæðakerfinu sem snýr að flokkun elgna með tilliti til þarfa og/öð notkunar viðskiptavinahópsins.</p>	<p>Samkvæmt upplýsingum framkvæmdastjóra Félagsbústaða hefur farið fram endurtalning á elgnum Félagsbústaða. Yfirlit yfir eignirnar er komið inn í SQL grunn. Tveir talningar eru gerðar, þ.e. fjöldi elgna og fjöldi leigusamninga. Félagsbústaðir hefur unnið að gerð eignakerfis í SQL gagnagrunni sem tekur m.a. upplýsingar úr Agresso og upplýsingar daglega. Þar eru geymdar ýmsar upplýsingar um eignir sem hægt er að flokka samföð eftir og greiða, s.s. fastnúmer í kerfinu fasteignamats, fasteignamat elgna, eignarhlöð, fjöldi leigusamninga, yfirleignir og margt fleira.</p> <p>Eignarflokkar í eignakerfinu eru eimennr leiguhúsnæði ( fjölvíshúsum, íbúðir aðraða, aðrar íbúðir (sem eru í flestum tilvikum sértæk húsnæðisúrræði), skrifstofuhúsnæði, íbúðir með búsetarétti og þjófkyli. Að auki er skráð búsetuform hvernar elgnar, flokkarnir eru 26 en þar á meðal er almenn íbúð, búsetukjarni, sambýli, þjónustubúð, sameign, íbúð 50 ára-, íbúð 67 ára.</p> <p>Yfirlit yfir elgnir Félagsbústaða úr eignakerfinu má sjá í töflu 3.</p>	<p>Mikilvægt er að fara yfir framboð á húsnæði sem fellur undir félagslegt leiguhúsnæði (allt undir almenn og sértæk úrræði). Greiða þarf hvaða og sértæk úrræði ættu að vera í eigu hvers konar úrræði ættu að vera eign Framkvæmda- og eignasviðs og í hvaða tilvikum þarf að leigja af þriðja aðila.</p> <p>Mikilvægt er að fara yfir framboð á húsnæði sem fellur undir félagslegt leiguhúsnæði (allt undir almenn og sértæk úrræði). Greiða þarf hvaða og sértæk úrræði ættu að vera í eigu hvers konar úrræði ættu að vera eign Framkvæmda- og eignasviðs og í hvaða tilvikum þarf að leigja af þriðja aðila.</p>	Staða

Tafla 3. Yfirlit yfir elgnir Félagsbústaða í eignakerfi Félagsbústaða 10. mars 2017

Leigukerfi	Almenn	Fjöldi eigna		Samtals
		Sértæk	Utan	
Almenn	1.796	82	2	1.880
Utan			2	2
Þjónustubúð	266		1	267
Íbúðasambýli	64	67	20	151
Herbergjasambýli		29		29
	2.126	178	25	2.329



**8. KOSTNAÐARGREINING**

**Um fjóllun skýrslu frá 2012**

Að frátöldum fjármagnskostnaði er viðhaldskostnaður stærsti gjaldliðiur Félagsbústaða en hann kemur um 500–600 milljónum á ári. Til að átta sig á raunverulegu umfangi þess fjármagns sem varið er til viðhalds og endurnýjunar húseigna þarf einnig að skoða eignfærðan kostnað sem er svipaður að umfangi. Til samans er því varið yfir milljarði króna árlega í viðhaldsframkvæmdir. Dreifing og samsetning viðskipta vegna viðhalds var könnuð og í ljós kom að sömu aðilar eru ár eftir ár með mestu viðskiptin.

Dreifing viðskipta getur að mati Innri endurskoðunar ekki talist eðlileg sem m.a. má ráða af því að aðeins 19 af 106 viðhaldsbirgjum skiptu með sér 80% allra viðskipta vegna verkkaupa og aðeins 1–2 birgjar voru með 80% eða meira af viðskiptum í flokkunum trésmíði, pipulögn, rafloagn, múrverk og veggfóðrun.

**Viðbrögð stjórnar við útgáfu ábendinga um leiguverð árið 2012:**

Stjórn Félagsbústaða hf. telur eðlilegt að fjöldi og nýting verktaka á einu tilteknu ári sé eins og fram kemur í skýrslunni og er ósamála þeirri gagnrýni sem þar kemur fram. Yfir lengra tímabil verður hins vegar að gæta þess að endurnýjun eigi sér stað í hópi verktaka og að félagið verði ekki háð einstökum verktökum. Það má gera t.a.m. með reglulegum útböðum eða rammamasamningum í kjölfar verðkannana eða auglýsinga.

**# Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir**

Dreifing viðskipta getur að mati Innri endurskoðunar ekki talist eðlileg sem m.a. má ráða af því að aðeins 19 af 106 viðhaldsbirgjum skiptu með sér 80% allra viðskipta vegna verkkaupa og aðeins 1–2 birgjar voru með 80% eða meira af viðskiptum í flokkunum trésmíði, pipulögn, rafloagn, múrverk og veggfóðrun.

**Viðbrögð stjórnenda**

Að mati framkvæmdastjóra Félagsbústaða er dreifing viðskipta eðlileg miðað við það umhverfi sem félagið starfar í. Þar sem félagið tekst á við ógrynni smáverka sem stöðugt koma upp með lítlum sem engum fyrirtæki er mikilvægt að gæta gengið að þjónustu verktaka/birgja sem félagið treystir vel til að sinna þjónustu hratt og vel og á samgjörnu verði. Þetta er svipað fyrirkomulag og önnur fyrirtæki í sama eða svipuðum geitra belta við þessar aðstæður.

Það þarf hins vegar að tryggja að í hverjum flokki séu ávallt tveir til þrjú óháðir verktakar/birgjar sem hegt er að leita til hverju sinni og bera saman gæði þeirra og verð.

Félagsbústaðir vinna að inngjöngu á formlægri og gagnseerri verklagi við innkaup smáverka, þ.e. viðhaldsverka, ásamt því að vinna að gerð innkauparegina sem munu þá leggja línur um fyrirkomulag stærri innkaupa.

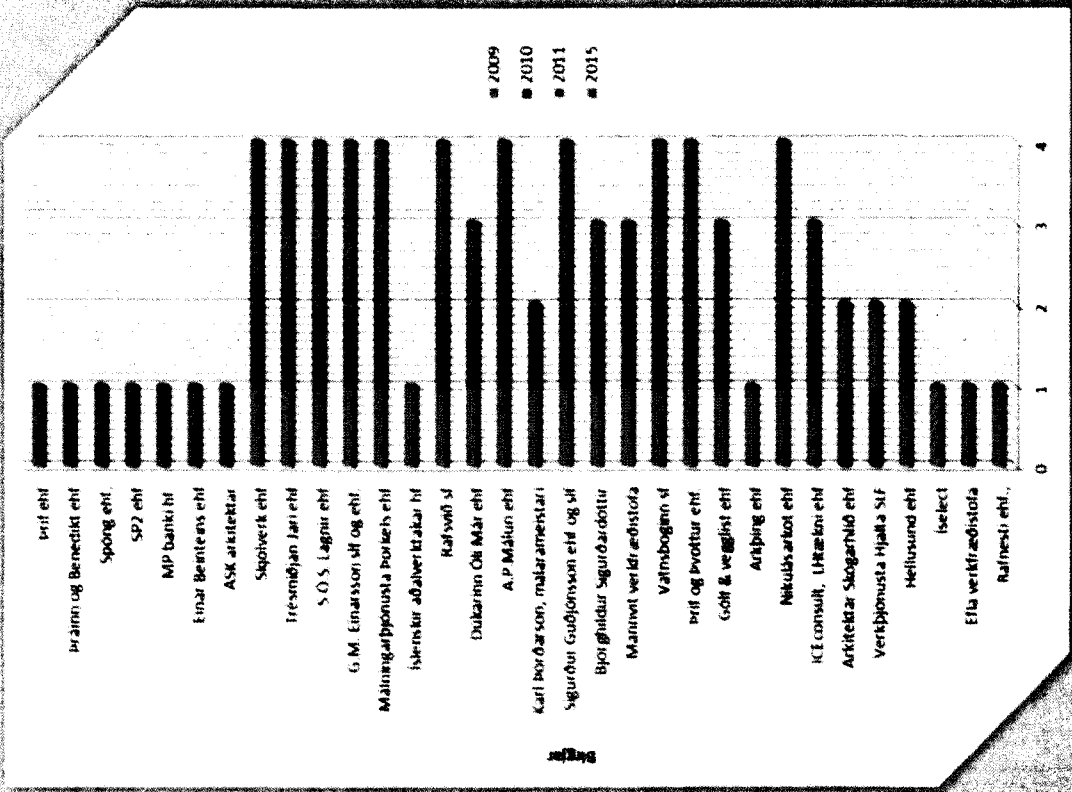
**Mati Innri endurskoðunar**

Við skoðun á útböðum við ábendingunni var umfang viðskipta við almenna birgja á síðasta ári könnuð og borin saman við stöðuna eins og hún var við útgáfu ábendingar, þ.e. á árunum 2008–2011. Í viðauka 1 er samanburður á heildarveltu stærstu birgjaranna. Talfan í viðauka 1 sýnir að sömu aðilarnir njóta mikilla viðskipta við félagið ár eftir ár sem er gagnrýnivert á sama tíma og útböðum er beitt í fitlum meðl og ekki auglýst eftir verktökum umfram það sem útböð kalla á.

Auk grefningar á heildarumfangi viðskipta fyrir árið 2015 var nú aftur greint með hvaða hætti viðskipti birgja dreifast innan einstakra innkaupaflokkar og hvort myndstríð væri úreytlegt á milli ára, þ.e. tekið saman á sama hátt og gert var við úttekt árið 2012, hve margir hefja 80% hlutdeild og hve margir 20% (helstu þjónustuflokkum). Eins og sjá má töflu hér að neðan eru eittan tili tveir birgjar með 80% eða meira af viðskiptum í flokkunum Múrverk og flísalögn, ókallögn, málm, pipulögn og rafloagn. Í flokkunum trésmíði voru þrjú birgjar með 80% eða meira af viðskiptum og fjórir í resting-vinnu og sex þjónustu-sérfræðingja. Samanburður á milli ára í töflunum hér að neðan sýnir að litlar breytingar eru á heildingu viðskipta árin 2015 og 2016.

**Staða**

**Mynd 1 Yfirrit yfir birgja sem eru að baki 80% eða meiri veltu í hverjum þjónustaflokki á árunum 2009-2011 og 2015.**



Miðurstafa skoðunar er því sú að dreifing vifskipta hafi ekki breyst en íttí dreifing bendir til að jafnræðis og gegnseis sé ekki nægilega geett.

Félagsbústaðir vifna nú, að sögn framkvæmdastjóra að innleiðingu á förmilegra og gegnseira verklegi vif innkaup. Með nýju innkaupaþyrirkomulagi þarf að geeta að því að lögum um opinber innkaup (87/2007) verði fylgt. Er þá sérstaklega horft til þeirra ákvaða sem varða „aðra opinbera aðila“ skv. innkaupaþvottum, en Félagsbústaðir teljast til þeirra skv. áttu borgarlöganna, sem og almennu ákvaða í þessum þætti laganna sem eiga vif öll opinber innkaup og miba m.a. að því að tryggja að innkaup grundvallar á jafnræði og gegnseil.

**Miðurstafa:** Ábending er breyta.

## Umfiðilun skýrslu frá 2012

Þórf var á að skýra stöðu Félagsbústaða gagnvart lögum um opinber innkaup. Félagsbústaðir teljist *gðrir opinberir aðilar*<sup>10</sup> í skilningi innkaupalaga skv. túlkun borgarlögmanns<sup>11</sup>. Þetta þýðir að taka þarf tillit til ákvaða hinna ýmsu þátta innkaupalaga varðandi skyldur annarra opinberra aðila í tilfalli Félagsbústaða. Í þessu felst m.a. skylda til að virða grunnreglur er lúta að jafnræði, gagnsæi og málefnalegum sjónarmiðum við innkaup.

Kannað var verklaug Félagsbústaða við innkaup og fylgni við lög og reglur, m.a. með hlífðsjón af umfangi innkaupa. Lögð var áhersla á að skoða með hvaða hætti staðið er að innkaupum við meiri háttar viðhald og endurbætur (stórframkvæmdir). Gerð er grein fyrir niðurstöðum skoðunar á innkaupum en gerðar eru margvíslegar athugasemdir við framkvæmd innkaupa, m.a. að ákvæði laga um jafnræði og gagnsæi við innkaup séu ekki uppfyllt, ekki auglýst eftir verktökum, skipt sé við þróngan hóp, samningar sjaldnast skriflegir, innkaupaáferðir ekki í takt við umfang innkaupa, útbodum sé sjaldan beitt og ekki hafi verið farið að tilmælum borgarráðs um að félagið setji sér innkaupareglur.

Vinnubrögð við innkaup eru ekki nægilega vönduð. Með vísan til minnisblaðs borgarlögmanns verður að telja á mælisvert að ekki séu að stærstum hluta gerðir skriflegir samningar vegna innkaupa af þeirri stærðargræðu sem hér um ræðir. Þó að Félagsbústaðir heyrir ekki undir innkaupareglur borgarinnar hefur þeim tilmælum ítrekað verið beint til þeirra að þeir setji sér eigin innkaupareglur. Ekki hefur verið við því brugðist með fullnægjandi hætti. Félagsbústaðir geta ekki sýnt fram á hægkvæmni innkaupa sinna þar sem í fæstum tilfellum er hægt að bera verð sem þeir fá saman við mismunandi tilboð og sjaldnast eru verk boðin út.

Alengt viðmið er að viðhaldskostnaður sé metinn sem hlutfall af virði fasteignar. Hlutfallið er mismunandi en matsaðferð á virði fasteignar er það líka. Félagsbústaðir hafa notað sem viðmið mælikvarðann viðhaldskostnaður í hlutfalli af fasteignamat. Upplýsingar um hvernig fasteignaeigendur ákvarða viðhaldskostnað eru að litlu leyti aðgengilegar. Ekki er talið raunhæft að meta hvort viðhaldskostnaður Félagsbústaða sé við hæfi með því að skoða hann eingöngu í hlutfalli við fasteignamat. Gera þyrfti verkfræðilega úttekt á viðhaldskostnaði Félagsbústaða ef meta ætti hvort hann sé við hæfi.

## Viðbrögð stjórnar við útgáfu ábendinga um leiguverð árið 2012:

Stjórn félagsins mun belta sér fyrir því að hjá Félagsbústöðum séu í gildi innkaupastefna og innkaupareglur er tryggja gagnsæi og jafnræði við val á verktökum sem félagið ákveður að ráða til framkvæmda.

Það er mat stjórnar að ástand íbúða í eigu félagsins sé gott og betra en gengur og gerist með leiguhúsnæði á hinum almenna leigumarkaði. Stjórn mun fá álit utanaðkomandi aðila á viðhaldsáætlun og kostnaði vegna viðhalds/endurnýjunar á eignasafni félagsins sem tryggir tekjustreymi til langs tíma í samræmi við sjálfbærar rekstur.

<sup>10</sup> Þrjú flokkar aðila falla undir reglur um opinber innkaup, ríkis- og stofnanir þess, sveitarfélög og stofnanir þeirra, aðrir opinberir aðilar.

<sup>11</sup> Minnisblað borgarlögmanns. Staða Félagsbústaða hf. gagnvart lögum nr. 84/2007 um opinber innkaup, dags. 2. mars 2012



#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
26	<p>Vinnubrögð við innkaup eru ekki nægilega vönduð. Með vísan til minnisblaðs borgarlögmanns verður að teija á mælisvert að ekki séu að stærstum hluta gerðir skriflegir samningar vegna innkaupa af þeirri stærðargráðu sem hér um ræðir, þó að Félagsbústaðir heyrir ekki undir innkaupareglur borgarlönnar hefur þeim til mælu ítrekað verið beint til þeirra að þeir séji sér eigin innkaupareglur. Ekki hefur verið við því brugðist með fullnægjandi hætti. Félagsbústaðir geta ekki sýnt fram á hægivæmni innkaupa sinna þar sem í flestum tilfellum er hægt að bera þau verð sem þeir fá saman við mismunandi tilboð og sjáðnast eru verk boðin út.</p>	<p>Hvað varðar kaup á þjónustu vertaka er tekið undir þessa athugasemd. Félagsbústaðir auglýstu árið 2013 eftir vertökum til að sinna helstu viðhaldsþáttum fyrir hönd félagsins. Sú auglýsing jók þó ekki verulega nýlön í hópi vertaka sem sinna viðhaldsverkefnum fyrir félagið til lengri tína. Umnið er að því að útfæra skriflega samninga við helstu vertaka og fyrirkomulag til framtíðar. Það fer eftir útfærslu þeirra og lengd samningstíma hvort umfang þeirra kalli eftir útbóðstarfi. Um nýframkvæmdir eru gerðir skriflegir samningar, str. útbóð og samningar um byggingu á nýju húsnæði fyrir félagið að Þorláksgötu 2. Innkaupadælid Reykjavíkurborgar sa um útbóð þeirrar framkvæmdar. Um innkaup á þjónustu ráðgjafa eru gerðir skriflegir samningar í nær öllum tilfallum.</p>	<p>Umbötum vegna ábendingar er ekki lokið. Að sögn framkvæmdastjóra vinnu Félagsbústaðir nú að gerð innkaupareglna og nýs innkaupavæðings og salsráðgjöf til fogmannsstofnu til að tryggja að nýir fyrirkomulag fylgi lögum um opinber innkaup og þar með 14. gr. Innkaupslögganna nr. 84 frá 2007 er kveðið á um að gæta skuli jafnræðis og gagnsæis við opinber innkaup.</p> <p><b>Nýburstaða:</b> Ábending er ítrekuð.</p>	<p>Mat innri endurskoðunar</p>
27	<p>Ekki er raunhæft að meta hvort viðhaldskostnaður Félagsbústaða sé við hæfi með því að skoða hann elngöngu í hlutfalli við fasteignamat. Gera þyrfti verkfræðilega úttekt á viðhaldskostnaði Félagsbústaða ef meta ætti hvort hann sé við hæfi.</p>	<p>Eftir úttekt innri endurskoðunar leinðu Félagsbústaðir umsegnar Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands varðandi tilhögun viðhaldsverka<sup>12</sup>. Meginumföllunarefni umsegnarinnar varðar val framkvæmdaðilla í viðhaldsverk til að tryggja gæði, hægivæmni og góða þjónustu og er niðurstaðan sú að vænlegast sé að nota lokið útbóð, verðkannatle eða helna samninga til að velja framkvæmdaraðilla. Tekið er fram að með síkkum innkaupsomgætti verði eirfitt að sýna fram á góðamat innkaupanna.</p> <p>Framkvæmdastjóri Félagsbústaða telur að samanburður á viðhaldskostnaði síns fyrirtæðis við samværflega erlendra pólis og óþarftækur þar sem byrðunarskifil og veðurfar er ekki samværflegt.</p> <p>Meistararnemi við Umhverfis- og byggingarverkefnafræðileid Háskóla Íslands vinnur nú meistaraverkefni fyrir Félagsbústaði. Markmið verkefnisins er að þróa viðhaldsáætlun sem nýtist félaginu við framtíðsáætlanagerð.</p>	<p>Til skoðunar var árið 2012 hvort viðhaldskostnaður Félagsbústaða væri við hæfi en Félagsbústaðir hafa notað sem viðmið mælikvarðann viðhaldskostnaður í hlutfalli af fasteignamat og gert er ráð fyrir árlegu viðhaldi ábúða sem nemur um 2,25% af fasteignamat.</p> <p>Í umsögn Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands er ekki sékið fyrir hvort viðhaldskostnaður Félagsbústaða sé við hæfi en Félagsbústaðir vinnur nú meistaraverkefni við áætlanagerð vegna viðhalds og viðhaldskostnaðar.</p> <p><b>Nýburstaða:</b> Ábending er ítrekuð.</p>	<p>Mat innri endurskoðunar</p>

## 10. BÓKHALD, INNRA VERKLAG OG EFTIRLIT

## Umfrjðilun skýrslu frá 2012

Markmið skoðunar var að meta virkni innra eftirlits með bókhaldi Félagsbústaða í þeim tilgangi að benda á leiðir til úrbóta ef þörf krefð. Könnuð var virkni eftirlitsaðgerða í bókhaldi Félagsbústaða í þeim tilgangi að meta hvort hæfileg trygging væri fyrir því að innra eftirlit væri virkt.

#	Ábending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat Innri endurskoðunar	Staða
28	Möguleika Agresso bókhaldskerfis hætti nýta betur. Mælt er með því að unnin verði þarfagreining varðandi þær upplýsingar sem æskilegt er að hægt sé að keyra út úr bókhaldinu án þess að þurfa að fara í sértaðkar aðgerðir. <sup>13</sup> Í framhaldi af því verði metið hvaða brýðingar þurfi að gera á uppsetningu bókhaldslykla og með hvaða hætti best henti að sýna tekiur og gjöld niður á viðir í bókhaldinu.	Unnið er að úttekt á uppgjörsferli Félagsbústaða þar sem ábendingunni er fylgt eftir.	Vísað til niðurstaðna úttektar Innri endurskoðunar Reykjavíkurborgar á uppgjörsferli Félagsbústaða sem kynntar voru fyrir stjórn hinn 13. desember 2016.	

<sup>13</sup> Flytja upplýsingar yfir í önnur kerfi og vinna úr þeim þar.





#	Abending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
31	<p>Reykjavíkurborg stendur frammi fyrir því að þurfa að skilgreina með hvaða hætti sinna elgi viðskiptavinahópi borgarinnar er varðar húsnæðismál. Í þessu samhengi reynir á að fyrir liggja ítarleg þarfagreining hjá Velferðarsviði er kortleggi þjónustubörð ólíkra markhópa er varðar stuðning við húsnæðismál. Sú greining þarf að liggja fyrir í tengslum við mat á hlutverki félagsbústaða og þeim markhópi eða viðskiptavinum borgarinnar sem félagsbústöðum er ætlað að sinna.</p>	<p>skýrslunni til húsnæðishóps borgarráðs. Í kjölfar fundar borgarráðs skrifaði skrifstofa borgarstjórnar ábendingamar en ekki var aðhafst frekar meðan skýrslan var í rýningu hjá stjórn félagsbústaða og hjá húsnæðishópi. Skrifstofan vinnur nú að því með formanni borgarráðs að rífa upp stöðu við gerð aðgerðaráætlunar.</p> <p>Í nóvember 2014 gaf Velferðarsvið út þarfagreiningar vegna uppbyggingarstefnu Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum sem náðu til þjónustubúða afdráða, sértækra búsetuáráða, hjúkrunarvæðis og félagsleg félguhúsnæðis. Greinargerðirnar voru lagðar fyrir velferðarráð í nóvember 2014 og í janúar 2015. Velferðarsvið býður ódúruðum íbúum borgarinnar upp á fjölbreyttar úrlausnir sem fer frá þjónustu í heimahúsi þeirra til þjónustubúða með þremur mismunandi þjónustustigum. Síðustu ár hefur fækkun verið á biflöstum m.a. vegna þess að aukin hefur verið helmatjónusta. Á árinum 2015-2034 er gert ráð fyrir aukningu þjónustubúða af stigi II og III um 64 íbúðir.</p> <p>Velferðarsvið áætlar að aukin þörf fyrir sértæk húsnæðisúrræði á árunum 2015-2034 sé um 700 íbúðir. Þessi aukning er metin út frá því að lífsaldur fatlaðs fólks hækkar ásamt betri greiningarvörðum. Þörf fyrir félagslegt félguhúsnæði er sambærileg á fyrrigreindu tímabili, eða 727 íbúðir, og brynast að fjölga eins til tveggja herbergja íbúðum.</p> <p>Spá Velferðarsviðs fyrir auknu hjúkrunarými fyrir allt höfuðborgarsvæðið á árunum 2015-2034 er 1100.</p>	<p>skýrslunni til húsnæðishóps borgarráðs. Í kjölfar fundar borgarráðs skrifaði skrifstofa borgarstjórnar ábendingamar en ekki var aðhafst frekar meðan skýrslan var í rýningu hjá stjórn félagsbústaða og hjá húsnæðishópi. Skrifstofan vinnur nú að því með formanni borgarráðs að rífa upp stöðu við gerð aðgerðaráætlunar.</p>	<p>Staða</p>
32	<p>Skoda þarf hvort félagsformið <i>opnber hlutfélag</i> geti skapað skýrari ramma fyrir starfsemi félagsbústaða og hestur tryggð upplýsingagjöf og aðkomu kjóðinna fulltrúa á aðalfundum.</p>	<p>Akræði um opnber hlutfélag (ohlt) voru færð í hlutfélagalög árið 2006. Með opnberu hlutfélagi er átt við hlutfélag sem hlið opnbera, ríki eða sveitarfélag, á að öllu leyri. Um opnber hlutfélag gilda ákræði hlutfélagalaga en að auki eru þau frabrugðin hefðbundnum hlutfélagum í nokkrum atvörum. Fyrst skal þar nefna að kynjahlutföll í stjórnun skulu vera jöfn. Þá er gerð sú krafa að stjórnarmeð og framkvæmdastjórnar gefi stjórn skýrslu um eigin sína í félagum. Í lögum er gerð krafa um að starfsreglur stjórnar séu birtar á vefsíðu félagsins og þá eru ákræði sem stúfa að aðkomu kjóðinna fulltrúa og fjölmöla að aðalfundi og kjóðir fulltrúar geta á aðalfundum lagt fyrir skriflegar fyrirspurnir.</p> <p><b>Viðbrögð:</b> Fram hefur komið að þessi vinnu hef verið með lykilegum farvegum hjá borgarstjórn og skrifstofu borgarstjórnar en samráðum er ekki farið.</p>	<p>Staða</p>	<p>Staða</p>



#	Abending frá 2012 sem fylgt er eftir	Viðbrögð stjórnenda	Mat innri endurskoðunar	Staða
33	<p>Formgera þarf eigendahlutverkið og hvernig borgarráð/borgarstjórn ætlar að sinna því. A eigendavettvangi er grundvöllur samstarfsins ræddur og mótuð svokölluð eigendastefna og samþykkt félagsins. Formgera þarf hlutverk eigendavettvangs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ef um slíka nefnd, fyrir utan borgarráð, er að ræða þarf að taka afstöðu til þess hvernig valið sé í slíka nefnd, t.d. varðandi aðkomu minnihluta.</li> <li>• Skilgreina þarf hlutverk og umboð þeirra fulltrúa sem ætlað er að sækja eigendavettvanginn/eigendanefnd.</li> <li>• Hversu oft eigendavettvangur/eigendanefnd á að hittast.</li> <li>• Í hvaða tilvikum stjórn beri að boða til aukafundar með eigendum.</li> </ul>	<p>Við er til þó nokkur borgarráðs þ. 7. Júní 2012 og svars frá skrifstofu borgarstjórnar, sbr. umfjöllun hér að framan.</p>	<p><b>Niðurstaða:</b> Fram hefur komið að þessi vinna hafi verið sett í viðeigandi fávæg af hálfu borgarstjórnar og skrifstofu borgarstjórnar en umbótum er ekki lokið.</p>	Staða
34	<p>Mikilvægt er að eigendur gefi út eigendastefnu sem fell í sér sameiginlega framtíðarsýn, takti á hlutverki og umboði aðila máls sem taki af öll tvívefli um hlutverk mismunandi aðila, bæði í stefnumótunar- og ákvarðanatökuríðinu.</p>	<p>Unnið hefur verið að gerð eigendastefnu en þeirri vinnu er ólokið.</p>	<p>Mikilvægt er að eigandi klári þá vinnu sem eftir er og gefi út eigendastefnu fyrir félagsbústaði.</p> <p><b>Niðurstaða:</b> Úrvinnsla ábendingar er í vinnslu.</p>	
35	<p>Félagsbústaðir standa frammi fyrir að yfirfara stjórnarhætti, innra verklag og rekstrargrundvöll félagsins. Því fyrir á að eigendur yfirfari og móti stefnu um rekstur og fyrirkomulag starfseminnar, sem grundvöll að frekari umbótum þem þurfa að elga sér stað hjá félagsinu. Aftanir og ábendingar í þessari skýrslu geta nýst til grundvallar í stefnumótunarvinnu eigenda.</p>		<p><b>Niðurstaða:</b> Ábendingin er í raun samantekt fyrir ábendinga og því ekki þörf á að meta hana sérstaklega. Ábending er felld úr.</p>	