

Borgarráð

***Tillaga borgarfulltrúa Flokks fólksins um rekstrarúttekt á félagsbústöðum***

Á fundi borgarstjórnar þann 19. júní 2018 var lögð fram svohljóðandi tillaga borgarfulltrúa Flokks fólksins:

Borgarstjórn samþykkir að fela innri endurskoðanda Reykjavíkur að gera rekstrarúttekt á Félagsbústöðum. Einnig úttekt á öryggi leigutaka og formi leigusamninga með tilliti til stöðu leigutaka. Úttektin skal liggja fyrir eigi síðar en á fyrsta borgarstjórnarfundum í september.

Samþykkt var að taka svohljóðandi breytta tillögu borgarfulltrúa Flokks fólksins á dagskrá:

Borgarstjórn samþykkir að fela óháðum aðila að gera rekstrarúttekt á Félagsbústöðum. Einnig úttekt á öryggi leigutaka og formi leigusamninga með tilliti til stöðu leigutaka. Úttektin skal liggja fyrir eigi síðar en á fyrsta borgarstjórnarfundum í september.

Samþykkt var með 12 atkvæðum borgarfulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar, Pírata og Vinstri grænna gegn 11 atkvæðum borgarfulltrúa Sjálfstæðisflokksins, Sósíalísta flokks Íslands, Miðflokksins og Flokks fólksins að vísa tillögunni til meðferðar borgarráðs.

Helga Björk Laxdal  
e.u.



*Skrifstofa borgarstjórnar  
Helga B. Laxdal, skrifstofustjóri  
Ráðhúsi Reykjavíkur*

**Efni: Umsögn um tillögu í borgarstjórn um rekstrarúttekt á Félagsbústöðum hf.**

Vísað er til beiðni skrifstofu borgarstjórnar, sem dagsett er 27. júní síðastliðinn, þar sem óskað er eftir umsögn Innri endurskoðunar um tillögu borgarfulltrúa Flokks fólksins um rekstrarúttekt á Félagsbústöðum (málsnúmer R18060131). Tillagan var lögð fyrir borgarstjórnarfund 19. júní síðastliðinn.

Innri endurskoðun er óháður aðili sem ekki er hluti af daglegum rekstri borgarinnar og starfar samkvæmt starfsreglum Innri endurskoðunar sem samþykktar voru í borgarráði 14. desember 2017, en þar segir:

*Innri endurskoðun veitir óháða og hlutlæga staðfestingu og ráðgjöf sem ætlað er að vera virðisaukandi og bæta rekstur Reykjavíkurborgar. Með kerfisbundnum og öguðum vinnubrögðum leggur Innri endurskoðun mat á og bætir virkni áhættustýringar, eftirlits og stjórnarháttar og stuðlar þannig að því að Reykjavíkurborg nái markmiðum sínum.*

Innri endurskoðun starfar á grundvelli alþjóðlegra staðla Alþjóðasamtaka innri endurskoðenda, „*International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing.*”

Innri endurskoðun Reykjavíkurborgar hefur annast innri endurskoðun hjá Félagsbústöðum frá árinu 2008 og gert úttektir á rekstri, virkni innra eftirlits og stjórnarháttum Félagsbústaða. Úttektir hafa meðal annars verið gerðar að beiðni borgarráðs, endurskoðunarnefndar Reykjavíkurborgar og stjórnar Félagsbústaða. Áhættumiðuð endurskoðunaráætlun Félagsbústaða tekur mið af þessum beiðnum og helstu áhættuþáttum í starfsemi Félagsbústaða við val og forgangsröðun verkefna.

Þann 6. október 2011 óskaði borgarráð eftir því að Innri endurskoðun gerði úttekt á Félagsbústöðum. Afmörkun Innri endurskoðunar Reykjavíkurborgar laut einkum að hlutverki og stjórnarháttum Félagsbústaða. Meðal annars var farið yfir samskipti stjórnar við eigendur og verkaskiptingu milli Félagsbústaða og Velferðarsviðs. Fjárhagsleg staða Félagsbústaða var greind, umsýsla eigna skoðuð og yfirfarið hvernig staðið er að ákvörðun leiguverðs. Einnig var viðhaldskostnaður fasteigna skoðaður sérstaklega, innkaupaaðferðir rýndar og gerð greining á birgjum. Jafnframt var lagt mat á verklag og virkni innra eftirlits í bókhaldi félagsins. Skýrslan „Félagsbústaðir hf, Úttekt á rekstri, stjórnarháttum og hlutverki“ var gefin út og helstu niðurstöður úttektar kynntar fyrir borgarráði þann 7. júní 2012<sup>1</sup>. Úttektinni var síðan fylgt eftir fyrri hluta árs 2017 og gerð grein fyrir framgangi úrvinnslu ábendinga í eftirfylgniskýrslu er kynnt var fyrir borgarráði 29. júní 2017.

<sup>1</sup> Skýrslu Innri endurskoðunar er að finna á vefsíðu Innri endurskoðunar, [www.innriendurskodun.is](http://www.innriendurskodun.is), undir liðnum „Útgefið efni“



Innri endurskoðun hefur gert fleiri úttektir á Félagsbústöðum að beiðni stjórnar félagsins og endurskoðunarnefndar Reykjavíkurborgar, svo sem úttekt á uppgjörsferli Félagsbústaða og skoðun á viðhaldsframkvæmdum. Einnig hefur Innri endurskoðun veitt ráðgjöf ef upp hafa komið álitamál, meðal annars hvað varðar virkni innra eftirlits.

Innri endurskoðunaráætlun Félagsbústaða fyrir árin 2018–2019, sem dagsett er 8. janúar 2018, gerir ráð fyrir þremur verkefnum á tímabilinu. Þar er um að ræða úttekt á viðhaldsframkvæmdum, úttekt á stjórnkerfi upplýsingaöryggismála og eftirfylgni með úttekt á uppgjörsferli Félagsbústaða frá nóvember 2016.

Með vísan til þess sem að ofan greinir er bent á að í úttektum Innri endurskoðunar er varða Félagsbústaði má finna efni sem varpar ljósi á rekstur og innra eftirlit Félagsbústaða og það þarf að hafa til hliðsjónar við frekari meðferð á tillögu um rekstrarúttekt á Félagsbústöðum sem lögð var fram á borgarstjórnarfundum þann 19. júní sl.

Innri endurskoðunaráætlun Félagsbústaða getur tekið breytingum ef fram koma óskir um úttektir frá borgarráði, viðkomandi stjórn eða stjórnendum. Afmörkun úttektar er ævinlega skilgreind á grundvelli áhættumats og greiningar Innri endurskoðunar og í kjölfarið er endurskoðunaráætlun uppfærð. Ef um væri að ræða verulegar breytingar á umfangi endurskoðunaráætlunar Félagsbústaða yrði hún lögð að nýju fyrir endurskoðunarnefnd Reykjavíkurborgar og stjórn Félagsbústaða til samþykktar.

Virðingarfyllst,



Anna Margrét Jóhannesdóttir

staðgengill innri endurskoðanda Reykjavíkurborgar

## Umsögn

**Efni:** Tillaga um rekstrarúttekt á Félagsbústöðum hf  
**Viðtakandi:** Borgarráð  
**Sendandi:** Fjármálastjóri

Flokkur fólksins lagði fram eftirfarandi tillögu á fundi borgarstjórnar 19. júní 2018 sem var vísað til borgarráðs til afgreiðslu:

*Borgarstjórn samþykkir að fela óháðum aðila að gera rekstrarúttekt á Félagsbústöðum. Einnig úttekt á öryggi leigutaka og formi leigusamninga með tilliti til stöðu leigutaka. Úttektin skal liggja fyrir eigi síðar en á fyrsta borgarstjórnarfundum í september.*

*Greinargerð:*

*Leiguverð á íbúðum Félagsbústaða hefur í einhverjum tilfellum verið að hækka og er að sliga marga leigjendur. Einnig hafa fjölmargar ábendingar og kvartanir borist um að húsnæði á vegum Félagsbústaða sé ekki haldið við sem skyldi. Óskað er eftir úttekt á rekstri félagsins, þar sem farið er yfir launamál stjórnenda þess, stjórnarhætti og hlutverk fyrirtækisins m.a. í ljósi misvísandi upplýsinga um annars vegar hagnað og hins vegar ríka fjárþörf. Það er ýmislegt sem orkar tvímælis þegar rýnt er í rekstur félagsins en það skal ekki rekið í ágóðaskyni. Í ljósi þess er athyglivert að Félagsbústaðir hafi sýnt svo mikinn hagnað á liðnu ári. Óskað er eftir að svarað verði spurningum um það hvernig hinn mikli hagnaður félagsins er myndaður og hvernig þessir liðir eru færðir í bókhaldi félagsins. Í úttektinni þarf m.a. að svara hvernig vinnubrögð eru viðhöfð við endurmat eigna og færslu bókhalds í því sambandi. Er núverandi rekstrarform sem best til að þjóna hagsmunum notenda?*

Fjármálaskrifstofu hefur verið falið að veita umsögn um málið.

Í þessari umsögn verður einungis fjallað um þann hluta tillögunnar sem varðar fjármál Félagsbústaða hf., eigendastefnu, uppgjör og reikningsskilareglur, áhrif matsbreytinga, ákvörðun leigugjalds, vexti og rekstrarform Félagsbústaða til þess að upplýsa borgarráð um þessa þætti málsins en í umsögninni er ekki tekin afstaða til tillögunnar sem slíkrar.

### 1. Eigendastefna

Félagsbústaðir hf er í 100% eigu borgarsjóðs. Fyrir liggur samþykkt eigendastefna þar sem segir m.a. um hlutverk félagsins, sjá ákvæði 2.1:

*Hlutverk Félagsbústaða hf. er rekstur og útleiga á íbúðum, byggingarstarfsemi, kaup og sala fasteigna, umsýsla og viðskipti með lausafé, lánastarfsemi og ýmis fjármálastarfsemi auk annars er tengist starfsemi félagsins.*

*Markmið félagsins er að starfa í þágu almannaheilla samkvæmt félagslegum markmiðum sem eigandinn, Reykjavíkurborg, setur og skal öllum hagnaði félagsins, þ.m.t. uppsöfnuðum hagnaði í formi eigna-myndunar, einungis ráðstafað í þágu þessa markmiðs félagsins.*

*Rekstur Félagsbústaða hf. skal vera sjálfbær og skal arður eða ígildi hans ekki greiddur út til eiganda heldur varið til framkvæmda í samræmi við markmið félagsins.*



Hér að ofan kemur fram skýr krafa eigandans um sjálfbærni félagsins og að arður skuli ekki greiddur heldur notaður til framkvæmda í samræmi við markmið félagsins. Ákvæðið um meðferð arðs hjá félaginu er forsenda þess að félagið hefur fengið undanþágu frá tekjuskatti sem það ella myndi bera eins og önnur hlutafélög.

Í eigendastefnunni er fjallað um forsendur fjárfestingar félagsins, fjármögnun fjárfestinga og fjárhagsleg markmið með kröfum um sjálfbærni og að veltufé frá rekstri standi á hverjum tíma undir afborgunum lána, sbr. eftirfarandi ákvæði í 3.4, 3.5 og 3.6:

*Eignasafn félagsins verður ekki stækkað nema að tryggt sé að fjárhagsleg markmið og mælikvarðar um sjálfbæran rekstur verði uppfyllt*

*Fjármagna skal framkvæmdir og fjárfestingar félagsins á hagkvæman hátt hverju sinni*

*Rekstur Félagsbústaða hf. skal vera fjárhagslega sjálfbær. Veltufé frá rekstri skal standa undir afborgunum lána og fjárfestingum.*

*Leiguverð og aðrar tekjur ásamt ráðdeild í rekstri eiga ávallt að tryggja sjálfbæran rekstur. Velferðarráð gerir tillögu að breytingum á leiguverði á húsnæði á vegum Félagsbústaða hf. að fengnum tillögum Félagsbústaða hf og skal sú tillaga síðan lögð fyrir borgarráð til samþykkis.*

Með aðkomu sinni að fjárfestinga- og leiguverðsákvörðunum félagsins tekst eigandi á hendur hluta ábyrgðarinnar með stjórn félagsins að tryggja sjálfbærni félagsins.

## 2. Reikningsskilareglur

Ársuppgjör Félagsbústaða hf er gert samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum IFRS í samræmi við 90. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006 og reglugerð um framsetningu og innihald ársreikninga og samstæðureikninga. Samkvæmt 39. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga mega félög, sem eru með starfsemi á sviði fjárfestinga í fjárfestingaeignum, meta eignir og skuldbindingar sem þeim tengjast innan þessarar starfsemi til gangvirðis. Með fjárfestingaeign er átt við eign sem ætluð er til öflunar tekna, svo sem til útleigu, en ekki til notkunar í rekstri félagsins. Þegar ákveðið var að taka upp þessa uppgjörsaðferð var það liður í því að haga uppgjöri félagsins með sama hætti og annarra fasteignafélaga, þar sem félagið er að fjármagna sig í samkeppni á almennum fjármálamarkaði og er með skráð skuldabréf í kauphöll. Reikningsskil samkvæmt IFRS eiga m.a. að sýna fjárfestum eins rétt matsverð eigna og kostur er til þess að umræddir fjárfestar geti metið áhættuna af því að fjárfesta í félaginu með kaupum á hlutabréfum eða skuldabréfum þess.

Í fyrirvaralausri áritun óháðs ytri endurskoðanda, KPMG, er m.a. lýst vinnubrögðum varðandi matsbreytinga eigna og rýningu KPMG á reikningsskilum félagsins varðandi þetta efni:

*Fjárfestingareignir félagsins námu 77.265 millj. kr. í árslok 2017 og eru um 99,5% af heildareignum þess. Fjárfestingar ársins námu 4.007 millj. kr. og matshækkun fjárfestingareigna, sem færð er í rekstrarreikninginn, nam á árinu 2017 um 7.604 millj.kr. Fjárfestingareignir er metnar á gangvirði á reikningsskiladegi og við matið er stuðst við fasteignamat fasteignaskrár Þjóðskrár Íslands og litið á fasteignamatið sem það gangverð er ætla má að eignir hefðu haft í kaupum og sölum. Vísað er til skýringar nr. 6 um nánari upplýsingar. Þar sem fjárfestingareignir eru langstærsti hluti eigna félagsins og matsbreyting ársins hefur veruleg áhrif á rekstrarafkomu og eigið fé, þá eru fjárfestingareignir og matsbreyting fjárfestingareigna lykilþáttur í endurskoðun okkar á ársreikning félagsins.*

*Við framkvæmdum okkar eigin útreikninga á bókfærðu verði fjárfestingareigna og bárum saman við útreikninga stjórnenda. Við fengum yfirlit yfir fjárfestingareignir félagsins frá Þjóðskrár Íslands til að staðfesta að allar eignir séu meðtaldar og að hækkun fasteigna í fjárhagsbókhaldi félagsins sé í samræmi*

við hækkun eigna samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands. Við staðfestum hækkun vísitölu íbúðaverðs frá febrúar 2017 til ársloka við upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands. Farið var yfir stærri eignfærslur á árinu og samningar og fylgiskjöl að baki þeim skoðuð ásamt því hvort eignfærslurnar séu færðar á rétt tímabil. Við höfum farið yfir innra eftirlit og kannað virkni þess með liðum sem tengjast fjárfestingaeignum. Við yfirforum skýringu í ársreikningi með tilliti til þess að þar kæmu fram allar upplýsingar sem reiknings-skilareglur kveða á um að skuli birta.

### 3. Áhrif matsbreytinga

Eins og meðfylgjandi tafla sýnir hafa matsbreytingar á eignum félagsins haft veruleg áhrif á rekstur og efnahag félagsins.

Félagsbústaðir hf. (mkr.)	2013	2014	2015	2016	2017
Rekstrartekjur	2.958	3.078	3.162	3.303	3.678
Rekstrargjöld	-1.502	-1.546	-1.660	-1.785	-2.024
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>1.457</b>	<b>1.533</b>	<b>1.502</b>	<b>1.518</b>	<b>1.654</b>
Fjármunatekjur og (fjármagnsgjöld)	-924	-954	-962	-1.034	-1.130
Verðbætur	-824	-294	-576	-649	-583
Afkoma fyrir matsbreytingar	-292	285	-36	-165	-59
<b>Matsbreyting fjárfestingaeigna</b>	<b>1.891</b>	<b>4.461</b>	<b>4.080</b>	<b>10.942</b>	<b>7.604</b>
Söluhagnaður fjárfestingaeigna	7	-32	6	0	0
<b>Heildarhagnaður ársins</b>	<b>1.606</b>	<b>4.713</b>	<b>4.051</b>	<b>10.777</b>	<b>7.545</b>

Áhrifin á rekstrarniðurstöðu ársins 2017 nema 7.604 mkr en rekstrarniðurstaðan var jákvæð um 7.545 mkr. Hefði ekki komið til matsbreytinganna hefði rekstrarniðurstaðan verið neikvæð. Svipað gerðist 2016 en þá nam matsbreytingin 10.942 mkr en rekstrarniðurstaðan var þá jákvæð um 10.777 mkr. Matsbreytingar hafa mikil áhrif á rekstrarafkomuna öll árin 2013 til 2017 eins og tafla sýnir. Tilgangur þess að færa matsbreytingar í gegnum rekstur er í rauninni sá að uppfæra verðmæti eigna í efnahag félagsins og þar með eigið fé þess.

Eins og áður segir eiga IFRS reikningsskil að gefa upplýsingar um verðmæti félagsins og kæmi til þess að félagið seldi fasteignir sínar ætti söluverð þeirra að endurspegla uppfært matsverð. En komi ekki til sölu eignanna verður hagnaðurinn, sem félagið fær vegna matsbreytinga, ekki innleystur og nýttist þannig ekki til að lækka leiguverð. Hins vegar gefur uppfært matsverð fjárfestum mikilvægar upplýsingar um fjárhagsleg verðmæti í félaginu og getur þannig aukið lánstraust félagsins þegar matsbreytingar eru jákvæðar.

### 4. Ákvörðun leiguverðs

Leiguverði Félagsbústaða hf. er haldið eins lágu og kostur er og leiguverð skilar félaginu engum arði. Leiguverðinu er í aðalatriðum ætlað að tryggja sjálfbærni félagsins í sjóðstreymi á hverjum tíma, þ.e.a.s. að standa undir útgjöldum vegna reksturs, afborgana og fjármagnskostnaðar. Leiguverðið fylgir verðlagi, þ.e. vísitölu neysliverðs, þar sem skuldbindingar félagsins eru verðtryggðar. Þegar vísitala byggingarkostnaðar hækkar umfram vísitölu neysliverðs er rekstur félagsins vegna viðhalds að hækka umfram tekjur félagsins og væntanlega einnig verð á nýjum íbúðum sem félaginu er ætlað að fjárfesta í samkvæmt fjárfestingaráætlun félagsins. Nýjar leiguíbúðir hafa kostað mun meira að meðaltali en þær íbúðir sem fyrir eru í eignasafninu og það kallar á hækkun leiguverðs að öðru óbreyttu. Í tillögum frá 2014 um fjárfestingar í 500 félagslegum leiguíbúðum á fimm ára tímabili var gert ráð fyrir að

leigugjald í nýju íbúðunum þyrfti að vera 11% hærra en í eldri íbúðum. Í umsögn fjármálaskrifstofu um tillöguna dags. 25. nóv. 2014 er rökstutt að leigugjald þurfi að hækka a.m.k. um 0,75% á hverju ári umfram verðlagshækkanir til viðbótar 11% hækkuninni. Í næmnigreiningu fjármálaskrifstofu í sömu umsögn kemur fram að reynist ytri skilyrði neikvæð gæti þurft 8,1% leigu til viðbótar.<sup>1</sup> Hvatt er til þess í umsögninni að sett verði sem fyrst gjaldskrárstefnu fyrir félagið, bæði til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og til að jafna aðstöðumun leigjenda.

Undir lok árs 2015 komu fram tillögur Félagsbústaða í velferðarráði um breytingu á aðferðafræði við ákvörðun leiguverðs sem m.a. höfðu það að markmiði jafna aðstöðumun leigjenda með því að leigan á hverri íbúð endurspegladi gæði íbúðar með samræmdum hætti og að fjórir leigustuðlar réðu í raun leigugjaldinu á hverri íbúð. Það var mat fjármálaskrifstofu í umsögn til velferðarráðs dags. 26. nóv. 2015 að tillagan fæli í sér leiguverðsaðferð skýr og gagnsæ og það myndi auka möguleika á því að félaginu bjóðist viðunandi fjármögnunarkjör á markaði. Í umsögninni var jafnframt bent á að að framkvæma ætti áhættumat á því hvort núverandi og tilvonandi leigjendur félagsins kæmu til með að ráða við að greiða leigu skv. nýrri aðferð og að fram færi rýning á viðhaldsþörf og sjálfbærni félagsins til lengri tíma. Jafnframt var lögð áhersla á að breytingar á leiguverðsaðferð byggðu á skýrri stefnu um félagslega leiguíbúðakerfið og að færður væri skýr rökstuðningur fyrir þeim með vísan til stefnunnar. Í umsögn fjármálaskrifstofu dags. 26. nóv 2016 var ítarlega um breytta tillögu á leiguverðslíkani Félagsbústaða en breytingin fólst aðallega í því að leiguverðslíkanið var látið ná til fleiri búða en félagslegra íbúða<sup>2</sup>. Fjármálaskrifstofa mælti með samþykkt á þessari aðferðafræði.

Tillaga Félagsbústaða um sérstaka hækkun leiguverðs umfram verðlag var til umfjöllunar í borgarráði í nóvember 2016 og aftur í júní 2017. Óskað var umsagna fjármálaskrifstofu um tillögurnar og voru þær lagðar fram í borgarráði<sup>3</sup>. Í þessum umsögnum mælti fjármálaskrifstofa með 7% hækkun leiguverðs umfram verðlag til að tryggja sjálfbærni Félagsbústaða vegna þeirra fjárfestinga sem félaginu var ætlað að gera. Bent var á mikið misgengi milli þróunar á kostnaðarþáttum félagsins og verði nýrra íbúða annars vegar og þróunar vísitölu neysluverðs sem leigugjaldskráin er tengd við. Ennfremur var bent á að leigugjaldskrá væri langt undir leigu á almennum markaði og nýtt stuðningskerfi við leigjendur í sérstökum vanda, sérstakar húsnæðisbætur, væri að halda raunkostnaði leigjenda í félagslegum leiguíbúðum mjög lágum.

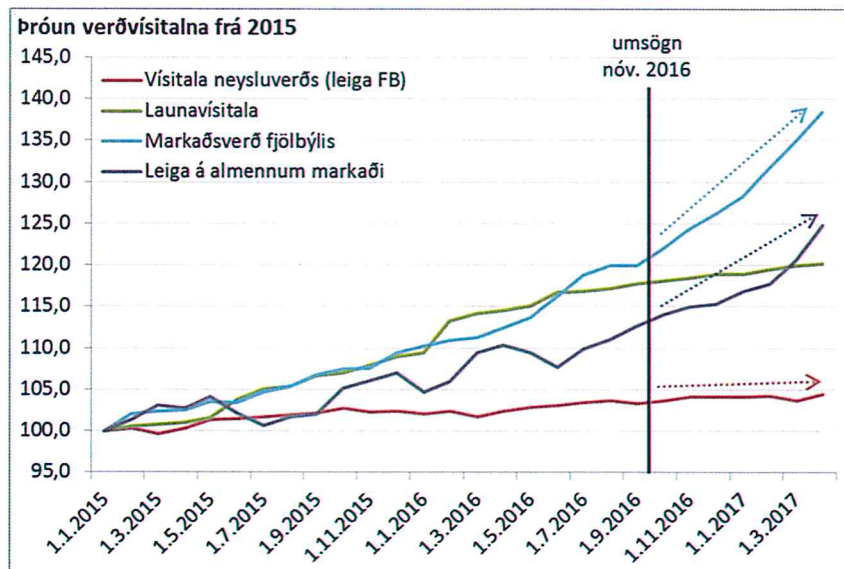
Rökin fyrir 7% hækkun leiguverðs byggðu á því að skv. horfum í lok árs 2016 væru líkur á minni hækkun verðlags (sem þýðir minni tekjur) og meiri hækkun fasteignaverðs og byggingakostnaðar (sem þýðir meiri rekstrarkostnað og kostnað við öflun nýrra eigna) en gert hafði verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða og að útlit væri fyrir að reksturinn gæti ekki staðið undir því viðhaldi sem nauðsynlegt er þegar horft er til lengri tíma. Í þessu samhengi þarf að hafa í huga að bæði markaðsverð fjölbýlis og leiguverð á almennum markaði hefur hækkað langt umfram leiguverð Félagsbústaða undanfarin ár. Einnig var bent á að félagið hyggur á útgáfu eigin skuldabréfa á næstu mánuðum og því mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna. Á fyrstu 6 mánuðum ársins 2017 reyndist þróun í rekstrarumhverfi Félagsbústaða hf. verða enn óhagstæðari en gert hafði verið

<sup>1</sup> Sjá umsögn fjármálaskrifstofu dags. 25. nóv. 2014 um tillögu um 500 nýjar félagslegar leiguíbúðir á næstu fimm árum

<sup>2</sup> Sjá umsögn dags. 28. nóv. 2016 um tillögu um breytingu á breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða, sjá hjálagt.

<sup>3</sup> Sjá umsögn dags. 28. nóv. 2016 og umsögn dags. 7. júní 2017.

ráð fyrir<sup>4</sup>. Frá október 2016 til apríl 2017 hækkaði íbúðaverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu um **13,4%** og leiguverð á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu um **9,4%** meðan vísitala neysluverðs til verðtryggingar, sem drífur áfram hækkanir leiguverðs Félagsbústaða, hækkaði aðeins um **0,7%**. Frá upphafi árs 2015 hefur íbúðaverð hækkað um **38,4%** og leiguverð á almennum markaði um **24,8%** meðan vísitala neysluverðs til verðtryggingar hefur hækkað um **4,4%**.



Fjármálaskrifstofa vekur athygli á því að leigutekjur Félagsbústaða er megintekjulind félagsins og endurspeglar þannig styrk þess til að takast á við það verkefni að tryggja sjálfbærni félagsins og getu til að standa við skuldbindingar. Þannig hefur ákvarðanatáka um leiguverð bein áhrif á áhuga fjárfesta á því að kaupa skuldabréf félagsins og bein áhrif á áhættuálag sem þeir krefjast.

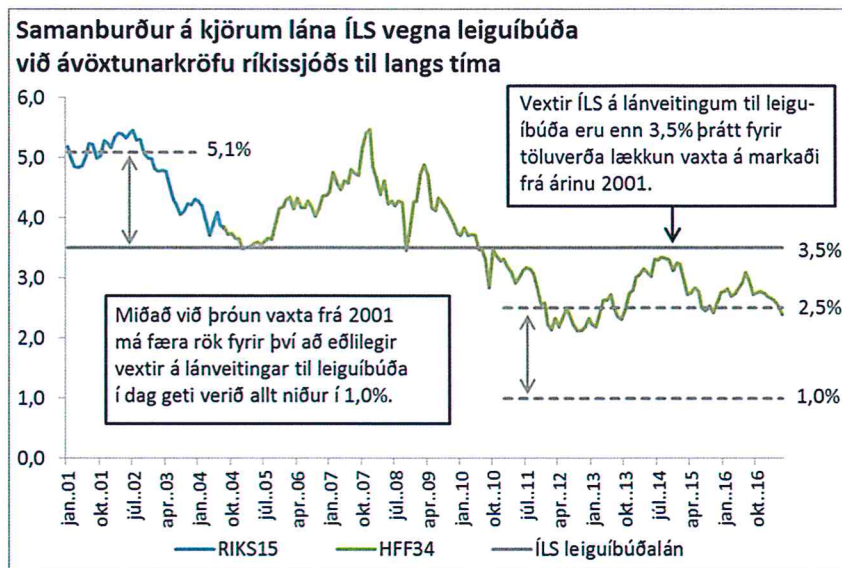
## 5. Vaxtakjör

Uppbygging á félagslegu leiguhúsnæði sveitarfélaga var studd af ríkinu með verðtryggðum lánunum á aðeins 1% vöxtum fram til ársins 2001. Þetta fól í sér raunverulega niðurgreiðslu á fjármagnskostnaði við uppbyggingu félagslegs leiguhúsnæðis. Þessi niðurgreiðsla vaxta hjá ríkinu jafngilti um 24% óendurkræfu stofnframlagi. Á árinu 2001 voru vextir á nýjum lánveitingum Íbúðalánasjóðs vegna leiguíbúða hækkaðir úr 1,0% í **3,5%**. Á því ári var ávöxtunarkrafa ríkisbréfa til langs tíma (RIKS 15 1001) að jafnaði um 5,1%, svo að með framangreindri hækkun vaxta ÍLS urðu þeir um 1,6%-stigi undir ávöxtunarkröfu ríkissjóðs til langs tíma. Þannig má segja að með þessari aðferð hélt ríkið áfram að niðurgreiða fjármagnskostnað þótt niðurgreiðslan hafi minnkað umtalsvert. Frá þessum tíma hafa vextir á markaði hins vegar lækkað mikið. Ávöxtunarkrafa ríkisbréfa til langs tíma er nú um **1,88%** (RIKS 30 0701) til **2%** (HFF 34 0415) meðan „niðurgreiddir“ vextir Íbúðalánasjóðs vegna lánveitinga til leiguíbúða eru enn **3,5%**, sem er um **1,5%** yfir ávöxtunarkröfu ríkissjóðs til langs tíma og jafnvel meira en það.

Á meðfylgjandi mynd er þessi þróun dregin fram fyrir árin 2001-2016.

<sup>4</sup> Sjá umfjöllun í umsögn fjármálaskrifstofu dags. 7. júní 2016





Í umsögn fjármálaskrifstofu frá 26. nóv. 2016 er fjallað býsna ítarlega um fjárfestingaáætlanir Félagsbústaða til næstu ára og fjármögnun þeirra. Þar er gert ráð fyrir að vaxtakjör nemi 3,5% á verðtrygðum lánnum. Dregin er upp skýr mynd af mikilvægi vaxta og lánstíma félagsins í umsögninni með næmnigreiningu og sýnd áhrif á sjóðstreymi ef vextir hækka um 1% frá áætluðum vöxtum (3,2%) og ef lánstími lengist um 10 ár m.v. forsendur áætlunar. Rökin fyrir lengingu lánstíma umfram 40 ár eru að þannig megi léttja sjóðstreymi til skamms tíma en kallast á við spurninguna um hvort líftími eignanna réttlæti slíka lengingu. Vaxtakjör hafa mikil áhrif á fjárhagsstöðu félagsins. Fjármálaskrifstofa kallar í umsögninni eftir heildstærði rýningu á fjármögnun Félagsbústaða og að mótuð verði stefna um hana sem vísi veginn um hverjar tekjur félagsins þurfi að vera til að tryggja sjálfbæra fjármögnun útgjalda til lengri tíma. M.a. verði farið yfir að hve miklu leyti eðlilegt sé að fjármagna eignfært viðhald félagsins með nýrri lántöku.

## 6. Rekstrarform

Þegar álitaefnið um hvort rekstrarform Félagsbústaða þjóni best hagsmunum notenda er skoðað verður að hafa eftirfarandi í huga: Félagið er rekið á faglegum grundvelli sem sjálfstætt fasteignafélag sem fjármagnar sig á fjármálamarkaði. Það er mikilvægt bæði fyrir borgarsjóð og notendur húsnæðisins að faglega sé staðið að uppbyggingu og rekstri á leiguíbúðum sem ætlaðar eru til afnota fyrir þá sem eru í brýnni neyð og geta ekki af eigin rammleik séð sér og sínum fyrir leiguhúsnæði sem stendur til boða á almennum leigumarkaði. Félagið er með framboði á þessu húsnæði að sinna að hluta lögbundnu hlutverki borgarinnar. Engin stofnun borgarinnar býr yfir þess konar fagþekkingu. Félagið er bundið af því að gera leigusamninga við þá sem velferðarsvið borgarinnar forgangsraðar í samræmi við reglur borgarinnar. Þannig ráða velferðarsjónarmið ferðinni við val á leigjendum en ekki markaðssjónarmið.



Birgir Björn Sigurjónsson,  
fjármálastjóri



Hjálagt:

1. Umsögn fjármálaskrifstofu til borgarráðs um tillögu um 500 nýjar félagslegar leiguíbúðir á næstu fimm árum, dags. 25. nóv. 2014
2. Umsögn fjármálaskrifstofu til velferðarráðs um tillögu um breytingu á leiguverðslíkani Félagsbústaða, dags. 28. nóv. 2016
3. Umsögn fjármálaskrifstofu til borgarráðs um tillögu um hækkun leiguverðs Félagsbústaða um 5% umfram verðlag, dags. 7. júní 2017



## Umsögn

**Efni:** Tillaga um 500 nýjar félagslegar leiguíbúðir á næstu fimm árum  
**Viðtakandi:** Borgarráð  
**Sendandi:** Fjármálastjóri

Félagsbústaðir hafa lagt fram áætlun um að fjölga félagslegum leiguíbúðum fyrirtækisins um 500 á næstu fimm árum 2015-2019. Tillagan er byggð á þarfagreiningu velferðarsviðs Reykjavíkurborgar sem kynnt hefur fyrir borgarráði. Meðfylgjandi umsögn tekur til fjárhagslegra þátta. Fjölgun félagslegra íbúða felur í sér svo miklar breytingar á áætlun fyrirtækisins að í raun er um að ræða nýja fjárhagsáætlun og fimm ára áætlun og áhrifa þessa gætir bæði í frumvarpi að fjárhagsáætlun A-hluta og samstæðu á næsta ári og til næstu fimm ára.

Fjöldi félagslegra leiguíbúða í eigu félagsins verður um 1.815 íbúðir í árslok 2014 og eignasafnið, talið í fjölda íbúða, mun stækka um 28% til ársloka 2019 verði fyrirbyggjandi tillaga samþykkt. Gert er ráð fyrir kaupum eða byggingu á 550 íbúðum og að kaupin verði fjármögnuð með 70% lántöku á almennum, verðtryggðum markaðskjörum til 50 ára, með 10% stofnfjárframlagi Reykjavíkurborgar og 20% stofnfjárframlagi frá ríkissjóði, í samræmi við hugmyndir um framtíðarskipan húsnæðismála.<sup>1</sup> Miðað er við 3,8% verðtryggða vexti. Á sama tímabili verði seldar 50 minna veðsettar íbúðir úr eignasafni félagsins. Tillagan gerir ráð fyrir að keyptar verði íbúðir fyrir 13,5 milljarða á verðlagi hvers árs en á móti verði seldar íbúðir fyrir um 1,2 milljarða og nettó íbúðarfjárfesting verði þannig um 12,3 milljarðar eða tæplega 2,5 milljarðar að jafnaði á ári.<sup>2</sup> Stofnfjárframlag Reykjavíkurborgar er áætlað rúmlega 1,23 milljarðar á tímabilinu samkvæmt áætlun Félagsbústaða sem er um 200 mkr umfram söguleg framlög til félagsins á ársgrundvelli.

Umsögn fjármálaskrifstofu um þessa tillögu ber að skoða í því ljósi að tillagan er ekki fyllilega útfærð. Þegar endanleg tillaga liggur fyrir er gert ráð fyrir að fjármálaskrifstofa fái málið á ný til umsagnar.

Umsögnin byggist á rekstrarlíkani Félagsbústaða til ársins 2025 og eru niðurstöður settar fram með fyrirvara um að líkanið endurspegli rekstur félagsins rétt. Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum þá er líkanið sem notað er við umsögn þessa yfirfarið af KPMG.

### 1. Samantekt

- Í áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að meðalleiga á nýjum íbúðum félagsins verði um 11% umfram leigu í núverandi eignasafni félagsins. Þessi hækkun jafngildir 1,8% hækkun leiguverðs í öllum íbúðum félagsins.

<sup>1</sup> Rétt er að vekja athygli á því að óvissa er um áform ríkisstjórnarinnar í húsnæðismálum og afstaða til fyrirbyggjandi hugmynda um framtíðarskipan húsnæðismarkaðar liggja ekki fyrir af hálfu ríkisstjórnar eða Alþingis. Óskað hefur verið eftir formlegur viðræðum við félags- og húsnæðismálaráðherra til að ræða aðkomu ríkisins.

<sup>2</sup> Gert ráð fyrir 21 mkr meðalkaup- og söluverði íbúða á verðlagi 2014.



- Þrátt fyrir þessa hækkun leigu standa tekjur Félagsbústaða ekki undir útgjöldum og afborgunum þegar horft er út yfir árið 2019. Þessi ójöfnuður er meiri ef miðað er við 90% lántöku á 3,5% vöxtum samanborið við 70% lántöku á 3,8% vöxtum, enda hafa lánskjör mikil áhrif á rekstrarniðurstöðu félagsins.
- Í félagsformi Félagsbústaða liggur sú krafa að rekstur félagsins verður að vera sjálfbær. Þar sem hér er um að ræða umfangsmiklar skuldbindingar með langan líftíma kallar sá ójöfnuður sem lýst er að framan á að rekstur félagsins verði sem fyrst rýndur til lengri tíma litið og að ráðist verði í aðgerðir sem tryggja rekstrarhæfi félagsins út líftíma skuldbindinga þess, s.s. með hagkvæmari fjármögnun á íbúðauppbyggingu og heildarendurskoðun á leigugjaldskrá. Einnig þarf að skilgreina í eigendastefnu fleiri fjárhagslega mælikvarða, meðal annars um sjálfbærni félagsins.
- Setja þarf gjaldskrárstefnu fyrir félagið sem fyrst, bæði til að tryggja rekstrarhæfi félagsins og til að jafna aðstöðumun leigjenda, en miðað við núverandi fyrirkomulag er leiguverð mjög háð því hvenær Félagsbústaðir festu kaup á eigninni sem leigjandinn býr í.
- Vegna vinnu sem er ólokið á vegum félagsmálaráðherra við framtíðarstefnumótun á húsnæðismarkaði er nú mikil óvissa um fjármögnunarumhverfi og þá rekstrargrundvöll félagslegra leiguíbúða. Lánskjör félagslegra leiguíbúðalána eru í dag allt að því þau sömu og almenningi býðst á lánamörkuðum og tæplega þriðjungur af upphaflegri lánaniðurgreiðslu ÍLS frá árinu 2001. Jafnframt eru lánskjörin verri en þau sem ríki og borg geta sótt á markaði við núverandi aðstæður.
- Í áætlunum Félagsbústaða er gert ráð fyrir að gjald- og eignfært viðhald í rekstri verði töluvert undir meðaltali árána 2003-2013. Sé gert ráð fyrir að gjaldfært viðhald verði í samræmi við sögulega þróun og að forsendur um stofnkostnað og fjármögnun þróist með óhagstæðum hætti gæti leiguverð félagsins þurft að vera um 8% hærra árið 2019 en gert er ráð fyrir í tillögunni, að öðru óbreyttu. Tæplega má gera ráð fyrir að viðskiptavinir félagsins, sem eru að stærstu leyti elli- og örorkulífeyrisþegar eða atvinnuleitendur, geti borið slíka hækkun, án þess að hækkun húsnæðisstuðnings komi til.
- Reykjavíkurborg dregur vagninn í hlutfallslegu framboði félagslegra leiguíbúða á höfuðborgarsvæðinu áður en til þessarar tillögu kemur. Sú fjölgun sem gert er ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða myndi auka enn á forystuhlutverk borgarinnar hvað þetta varðar. Til að tekjur sveitarfélagsins standi undir rekstri velferðarþjónustunnar til lengri tíma litið er mikilvægt að gæta að því að ekki skapist ójafnvægi í íbúasamsetningu borgarinnar þannig að tryggt sé að útsvarstekjur nægi til að halda uppi öfluglu velferðarkerfi.
- Rekstraráhrif tillögunnar á A-hluta birtast í áhrifum stofnframlaga og útgjalda vegna húsaleigubóta og eru þau talin neikvæð um 130-140 mkr á ári tímabilið 2020-2024, þegar allar íbúðirnar hafa verið teknar í gagn, miðað við að Jöfnunarsjóður sveitarfélaga greiði sama hlutfall húsaleigubóta og árin 2013-2014. Ef hins vegar gert er ráð fyrir engu framlagi frá Jöfnunarsjóði verða neikvæðu áhrifin um 100 mkr meiri á hverju ári. Mikilvægt er að gengið verði sem fyrst frá samkomulagi við ríkið um að Jöfnunarsjóður greiði fast hlutfall útgjalda vegna húsaleigubóta óháð fjölda notenda.



- Rekstrarhagnaður samstæðu eykst lítillega sem nemur mismun meiri gangvirðishagnaðar hjá Félagsbústaðum vegna stækkunar á eignasafninu og raunverulegra útgjalda hjá A-hluta. Skuldahlutfall samstæðu breytist lítið, hvort sem horft er til samstæðunnar með eða án OR.

## 2. Framsetning niðurstaðna í umsögn

Í umsögninni verður lögð áhersla á að sýna niðurstöður áætlana og næmngreininga sem hlutfall af tekjum Félagsbústaða. Kosturinn við þessa framsetningu er að ef tiltekin greining sýnir t.a.m. fram á 1% rekstrarhalla sem hlutfall af tekjum þýðir það að tekjur félagsins þurfi að vera 1% hærri, að öðru óbreyttu, til að rekstur félagsins verði í jafnvægi.

Í því samhengi verður að hafa í huga samanburðinn í töflunni til hliðar á meðalmarkaðsleiguverði í Reykjavík, meðalleiguverði í nýjum íbúðum Félagsbústaða skv. tillögu félagsins og meðalleiguverði í núverandi eignasafni félagsins. Hver 1% hækkun leiguverðs myndi færa leiguverð Félagsbústaða nær markaðsleigu, sem er ekki í öllum

Samanburður á meðalleiguverði, verðlag 2014		
Fjöldi svefnherbergja	1-2 herb, 65fm	2-3 herb, 70fm
Félagsbústaðir verð pr. fm, nýtt framboð	1.840	1.708
Félagsbústaðir verð pr. fm, núverandi safn	1.656	1.538
Markaðsleiga pr. fm, RVK utan Breiðholts	2.343	1.913
<b>Markaðsleiga umfram FB nýtt framboð</b>	<b>27%</b>	<b>12%</b>
<b>Markaðsleiga umfram FB núverandi safn</b>	<b>41%</b>	<b>24%</b>
Markaðsleiga pr. fm, Breiðholt	1.968	1.727
<b>Markaðsleiga umfram FB nýtt framboð</b>	<b>7%</b>	<b>1%</b>
<b>Markaðsleiga umfram FB núverandi safn</b>	<b>19%</b>	<b>12%</b>

\*Heimild: Þjóðskrá Íslands, leiguverð sept. 2014, 2ja- 3ja herb. íbúðir

tilvikum svo mikið undir markaðsverði. Þó skal tekið fram að leiguverð er mjög mismunandi, meðal annars eftir pósthúmerum, eiginleikum íbúða og tengsla á milli leigusala og leigutaka. Auk þess er takmarkaður fjöldi samninga á bak við markaðsleiguverð samkvæmt gögnum Þjóðskrár.

Atvinnustaða viðskiptavina Félagsbústaða*	
Atvinnulaus	13,4%
Ellilífeyrisþegi	16,7%
Heimavinnandi	0,4%
Í atvinnu	19,5%
Nemi	2,2%
Öryrki	47,8%

\*Heimild: Velferðasvið RVK, 2013

Einnig verður að hafa í huga að þorri viðskiptavina Félagsbústaða eru örorku- og ellilífeyrisþegar eða atvinnuleitendur, eins og sýnt er í meðfylgjandi töflu. Því getur þörf fyrir aðeins 1% hækkun tekna

Félagsbústaða, og þar með leigugjaldskráa, lagst mjög þungt á viðskiptavini félagsins.

## 3. Helstu forsendur

### 3.1. Fjármögnunarumhverfi félagslegra leiguíbúðalána

Lánveitingar ÍLS vegna fjárfestinga í félagslegum leiguíbúðum hafa frá ársbyrjun 2001 verið óbreytt með 3,5% verðtryggðum vöxtum til allt að 50 ára og allt að 90% af byggingarkostnaði eða kaupverði íbúðar (sjá nánar VIII kafla laga nr. 44/1998). Til samanburðar voru ný almenn útlán ÍLS á árinu 2001 á 5,1% föstum vöxtum og árið 2014 eru almenn útlán á 4,2% föstum vöxtum.<sup>3</sup> Niðurgreidd vaxtakjör

<sup>3</sup> Sjá nánar skýringu 9 í ársskýrslu Íbúðarlánasjóðs 1999-2001. Árið 2001 voru gefin út húsbref sem seld voru með afföllum á tímabilinu 2000-2002. Í kjölfarið er 5,1% vaxtaviðmið vanmat.



ÍLS hafa því lækkað úr 1,6% niður um meira en helming eða 0,7%. Hafa ber í huga að vextir sambærilegra lánveitinga voru 1% frá 1984 til loka árs 2000.<sup>4</sup>

Mismunur á almennum vaxtakjörum hjá ÍLS og kjörum á lánum vegna fjárfestinga í félagslegum leiguíbúðum eru skilgreind sem niðurgreidd vaxtakjör sem ríkissjóði ber að fjármagna. Ekki er tekið mið af íbúðalánakjörum annarra lánastofnana sem eru nú á bilinu 0,25-0,55 prósentustigum lægri en almenn vaxtakjör ÍLS.<sup>5</sup> Miðað við kjör samkeppnisaðila á íbúðalánamarkaði eru niðurgreidd vaxtakjör ÍLS nú einungis á milli 0,15-0,45 prósentustigum lægri en almenning býðst. Þar að auki er mikilvægt að benda á að vaxtakjör á um 9% eða um 2 milljörðum af lánveitingum ÍLS til Félagsbústaða vegna endurbóta á félagslegu leiguhúsnæði eru á 4,2-5,3% vöxtum.

Í þessu samhengi verður einnig að nefna að Reykjavíkurborg hefur undanfarin misseri boðist lánsfjármagn á markaði á hagstæðari kjörum en rædd eru í fyrri efnisgreinum. Í skuldabréfaútboði borgarinnar í nóvember 2014 höfðu öll samþykkt tilboð ávöxtunarkröfu 3,26% til ársins 2053. Það skýtur óneitanlega skökku við að lánskjör ÍLS til Félagsbústaða séu skilgreind niðurgreidd þegar bæði ríki og borg geta fjármagnað sig á hagstæðari kjörum á almennum markaði.

Eins og sagt er frá í tillögu Félagsbústaða um aukið íbúðaframboð er ekki gert ráð fyrir að íbúðalánasjóður fjármagni 90% af íbúðarkaupum með félagslegum leiguíbúðarlánnum eins og verið hefur. Þess í stað er gert ráð fyrir 30% stofnfjárframlagi frá Reykjavíkurborg og ríkissjóði annars vegar og 70% lánsfjármögnun á markaðskjörum hins vegar. Þessi forsenda byggir á því að tillögur í skýrslu verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála sem birtist í maí 2014 gangi eftir. Þar er lagt til að íbúðalánasjóður hætti lánveitingum samkvæmt núverandi fyrirkomulagi og stofnað verði nýtt húsnæðislánafélag sem verði rekið á almennum markaði án ríkisábyrgðar á skuldbindingum. Í skýrslunni kemur fram í tengslum við áform um breytt reikningsskil ríkisins að 1% niðurgreiðsla vaxta jafngildi um 23-28% niðurgreiðslu íbúðastofnverðs. Þannig er ekki óeðlilegt að hér sé gert ráð fyrir 20% stofnfjárframlagi ríkisins vegna áforma Félagsbústaða um stóraukið framboð á félagslegum leiguíbúðum.

Enn er mikil óvissa um hvort tillögur í skýrslu verkefnisstjórnar um fjármögnunarumhverfi félagslegra leiguíbúða verði að veruleika. Hóflegar breytingar á forsendum lánsfjármögnunar er varða lengd lána, vaxtakjör og láns hlutföll geta skipt sköpum í rekstrar- og sjóðstreymisáætlunum Félagsbústaða þegar horft er til fyrirbyggjandi tillögu félagsins um fjölgun íbúða, enda eru vaxtagjöld og afborganir 49% af tekjum samkvæmt ársreikningi 2013.

### 3.2. Forsendur um lánskjör

Eins og kemur fram í áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að 70% af stofnkostnaði verði fjármögnuð á almennum markaði á föstum 3,8% verðtryggðum vöxtum til 50 ára. Ekki er gert ráð fyrir kostnaði vegna lántöku. Mikil óvissa er um vaxtakjörin sem Félagsbústaðir fengju á almennum markaði en í tillögu félagsins er tekið mið af núverandi verðtryggðum lánskjörum almennings hjá

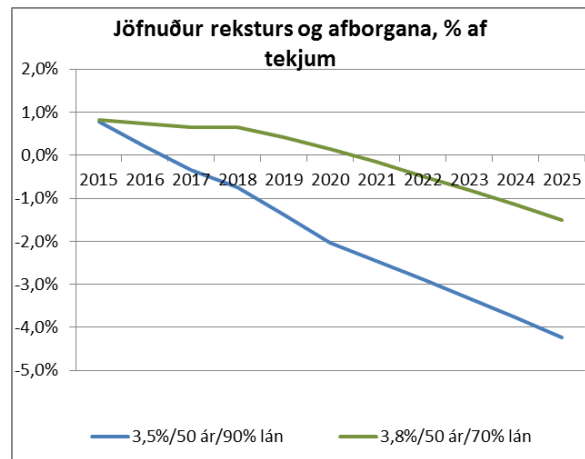
<sup>4</sup> Sjá til dæmis bls. 17, „Þak yfir höfuðið: Skýrsla um stefnu í uppbyggingu leiguhúsnæðis í Reykjavík“, mars 2003.

<sup>5</sup> Verðtryggð lánskjör hjá þremur stærstu bönkunum eru á bilinu 3,65%-3,95% til allt að 40 ára og miðað við allt að 80% veðsetningu en til samanburðar eru lánskjör ÍLS 4,2%. Vaxtakjör bankanna eru breytanlegir með ýmist 1-60 mánaða endurskoðunarglugga á meðan vextir ÍLS eru fastir út líftímann. Af ofangreindu má sjá að niðurgreiðslan er einungis 0,15% miðað við lánveitingar bankanna.



þremur stærstu bönkunum, þó að vísu sé lánalengd þar að hámarki 40 ár og lánskjör séu endurskoðuð á 1-60 mánaða fresti. Til samanburðar bjóðast almenningi lán frá Íbúðalánasjóði á föstum 4,2% verðtrygðum vöxtum.

Þrátt fyrir forsendur tillögu Félagsbústaða um aukin stofnfjárframlög og hækkun leigu (sem fjallað verður um hér á eftir) mun hlutdeild vaxtagjalda af tekjum aukast smávægilega hjá félaginu fram að árinu 2020. Græni ferillinn á myndinni til hliðar sýnir jöfnuð milli rekstrartekna og –gjalda og afborgana af lánum, sem hlutfall af tekjum Félagsbústaða, miðað við gefnar forsendur um fjármögnun verkefnisins, þ.e. 70% lánsfjármögnun á 3,8% vöxtum til 50 ára. Blái ferillinn sýnir jöfnuðinn að gefnu núverandi fjármögnunarumhverfi félagslegra leiguíbúða, þar sem 90% stofnkostnaðar eru fjármögnuð með 3,5% láni til 50 ára. Í þessari framsetningu er ekki gert ráð fyrir að tekjur þurfi að standa undir eignfærðu viðhaldi sem nemur 7,5% af tekjum árlega í áætlunum félagsins, eins og vikið verður að síðar.



Af þessu sést að tekjur félagsins nægja í hvorugu tilfellinu til að standa undir rekstrargjöldum og afborgunum til lengri tíma litið. Í félagsformi Félagsbústaða liggur sú krafa að rekstur félagsins sé sjálfbær. Um þetta er jafnframt gerð krafa í drögum að eigendastefnu fyrir Félagsbústaði. Því kallar þessi þróun á rýningu á rekstri félagsins til fleiri ára en gert er í áætlunum sem fara þarf fram hið fyrsta og aðgerðir sem stuðla að rekstrarhæfi og sjálfbærni félagsins til lengri tíma litið. Meira er fjallað um þetta í kafla um áhrif tillögu Félagsbústaða á rekstur félagsins til næstu ára.

Sé gert ráð fyrir 30% framlagi ríkis og borgar en að kjör á 70% lánsfjármögnun verði í samræmi við almennar lánveitingar ÍLS til 40 ára á 4,2% föstum verðtrygðum vöxtum skapast uppsöfnuð óleyst fjárþörf (handbært fé í árslok) hjá félaginu sem nemur um 37 mkr 2019 og verður um 630 mkr árið 2025.

### 3.3. Áætlaður stofnkostnaður á íbúð og leiguverð

Í tillögu Félagsbústaða er lýst blandaðri leið í stækkun eignarsafnsins ýmist með kaupum á almennum markaði, kaupum á nýbyggingum af verktökum, kaupum á búseturétti, leigu af öðrum eða uppbyggingu á eigin vegum á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar. Vegna óvissu um leiðir í öflun íbúða, þá er meðal annars erfitt að meta raunhæfni forsenda um meðalverð íbúðakaupa og leigunýtingarhlutfall.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Ef t.d. ákvarðað verður að FB tekur að sér að byggja fjölbýli þá fellur til fjármagnskostnaður um tveimur árum áður en fjárfesting skilar tekjum sem túlka má sem lægra nýtingarhlutfall á uppbyggingartíma. Á hin bóginn getur fjárfesting í heilum fjölbýlum verið mun hagstæðari háð hverfum og hvernig er staðið að hönnun og útboðum. Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum er ekki til staðar greining á sögulegri þróun nýtingarhlutfalls leigufjárfestinga.



Í tillöggunni er gert ráð fyrir að stofnkostnaður íbúðar verði að meðaltali 21 mkr miðað við verðlag 2014. Lögð er áhersla á að fjölga minni íbúðum í eignasafni félagsins í samræmi við biðlista en þó er ekki tilgreind meðalstærð íbúða. Miðað við 2ja-3ja herbergja íbúðir á bilinu 65-70 fermetrar, er kaupverð á milli 300-323 þús.kr á fermetra. Ef gert er ráð fyrir að félagið kaupi stakar íbúðir á almennum markaði, þá verður mun erfiðara að uppfylla forsendur áætlana um fjölgun íbúða á ári, meðalverð og íbúðastærð miðað við núverandi markaðsaðstæður þar sem athuganir benda bæði til að framboð lítilla íbúða sé af skornum skammti og ásett verð séu umfram 21 mkr á minni eignum að Breiðholtinu undanskildu.<sup>7</sup>

Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum er meðalársleiga 2014 um 1.292 þúsund á íbúð eða um 6,37% af markaðsvirði fasteignasafnsins. Samkvæmt reglum ÍLS er hámarksleiguverð 7,62% af stofnkostnaði eigna eða síðasta söluverði, framreiknað með vísitölu neysluverðs, miðað við 10% eiginfjárframlag og 3,5% verðtryggð lán til 50 ára. Skuldsetning Félagsbústaða er um 65% af markaðsvirði fjárfestingaeigna skv. 9 mánaða uppgjöri 2014 og meðalvextir eru í námunda við 3,2%.

Til að fjármagna (þjónusta) aukna skuldsetningu sem gert er ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða er óhjákvæmilegt að leiga í nýjum íbúðum félagsins verði hærra en meðalleiguverð íbúðanna sem fyrir eru í eignasafninu. Því er gert ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða að meðalársleiga í nýjum leigueignum verði um 1.435 þúsund kr sem er 11% hærra en núverandi meðalársleiga félagsins á verðlagi ársins 2014. Þetta leiguverð yrði um 6,83% af áætluðum stofnkostnaði vegna nýrra eigna. Ná mætti fram sömu hækkun tekna í rekstri félagsins með því að hækka leigugjaldskrá á öllu eignasafni Félagsbústaða um 1,8%.

Í áætlunarlíkani félagsins er gert ráð fyrir að leiguverð í öllum íbúðum hækki á hverju ári í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs. Þar sem gert er ráð fyrir að íbúðaverð hækki töluvert umfram vísitölu neysluverðs á tímabilinu, eða sem nemur 2% að jafnaði á ári, lækkar meðalársleiga í íbúðum félagsins sem hlutfall af markaðsvirði fasteignasafnsins í 6,17% árið 2019. Þetta rof sem verður milli hækkunar leiguverðs og verðmætis undirliggjandi eignasafns skapar ójafnvægi í verðlagningu félagsins til lengri tíma litið, þar sem þessi þróun veldur lækkun leiguverðs sem hlutfall af markaðsvirði fasteignanna eftir því sem árin líða að öðru óbreyttu. Sé gert ráð fyrir að leiguverð í nýkeyptum íbúðum Félagsbústaða ákvarðist alltaf sem sama hlutfall af kaupverði verður leiguverð til viðskiptavina Félagsbústaða þannig því ódýrara sem lengra er liðið frá því að félagið festi kaup á eigninni sem viðskiptavinurinn býr í. Þetta, ásamt öðrum þáttum sem nefndir verða hér á eftir, kallar á að félagið setji sér gagnsæja gjaldskrárstefnu sem fyrst.

### 3.4. Aðrar rekstrarforsendur

Eins og komið hefur fram þarf rekstur Félagsbústaða að vera fjárhagslega sjálfbær. Í því felst að til lengri tíma litið verði heildartekjur félagsins í jafnvægi við heildarkostnað þess miðað við óbreytt umsvif og viðhald sem varðveiti ástand og verðmæti eignasafnsins.

<sup>7</sup> Sjá nánar: <http://lanareiknir.is/Fasteignamarkadur.aspx> M.v. leitarskýrðin 10-80 fm, 2-3ja herbergja íbúð í Reykjavík.





Forsendur rekstrarútgj. 2015-2022	Hlutfall af tekjum	Meðaltal 2003-2013
Gjaldfært viðhald	22,0%	26,1%
Eignfært viðhald*	8,0%	16,0%
Annar rekstrarkostnaður fasteigna	8,2%	7,9%
Fasteigna- og brunabótaiðgjöld	10,3%	9,4%
Laun og launatengd gjöld	5,5%	6,5%
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	2,6%	2,8%
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	2,2%	2,4%
<b>Samtals</b>	<b>58,9%</b>	<b>71,0%</b>
<b>Samtals að viðhaldi frátöldu</b>	<b>28,9%</b>	<b>28,9%</b>

\*Eignfært viðhald miðað við leigutekju. Miðað við heildartekjur er hlutfallið 7,5%.

um 12% hærri sem hlutfall af tekjum en forsendur í áætlunum félagsins gera ráð fyrir og felst munurinn nánast eingöngu í gjaldfærðu og eignfærðu viðhaldi. Samkvæmt framkvæmdastjóra félagsins hefur verið lokið við meiriháttar endurbætur á fjárfestingaeignum og því er gert ráð fyrir að viðhald verði 30% af tekjum, sem er 12% af tekjum undir meðaltali árána 2003-2013.

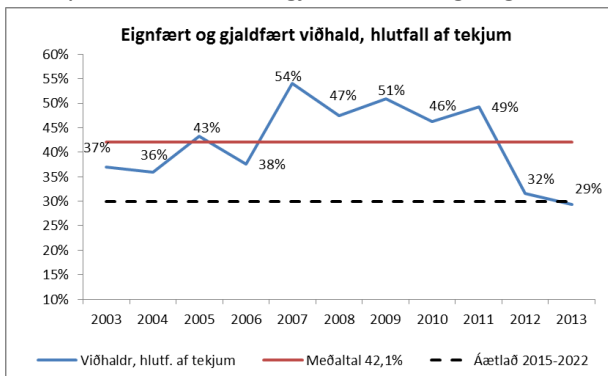
Eignfært viðhald hefur lítil áhrif á sjóðstreymi til meðallangs tíma enda er gert ráð fyrir 90% lántöku vegna kostnaðar við það.<sup>8</sup> Hins vegar er sjóðstreymi félagsins mun næmara fyrir gjaldfærðu viðhaldi, sem hefur sögulega verið að jafnaði 4% af tekjum umfram það sem forsendur til framtíðar gera ráð fyrir. Yrði gjaldfært viðhald til næstu ára í samræmi við sögulegt meðaltal þyrftu tekjur félagsins þannig að vera 4% hærri að öðru óbreyttu, sem er áhyggjuefni í ljósi þess að gera má ráð fyrir að svigrúm viðskiptavina félagsins til að bera hækkun leiguverðs sé lítið eins og rætt er í 2. kafla hér að framan.

Þegar litið er til þess að vaxtagjöld og afborganir Félagsbústaða hafa verið í námunda við 50% af tekjum á síðastliðnum árum þá verður eitt brýnasta verkefni næstu ára að tryggja að viðhald verði þess eðlis að það standist áætlanir en að um leið sé verðgildi fjárfestingaeigna viðhaldið.

#### 4. Framboð sveitarfélaga á félagslegum leiguíbúðum og eftirspurn

Samkvæmt skýrslu Varasjóðs húsnæðismála voru alls 3.588 félagslegar leiguíbúðir í eigu sveitarfélaga árið 2012 og 993 íbúðir fyrir eldri borgara og fatlað fólk.<sup>9</sup> Reykjavíkurborg er með 50% af félagslegum leiguíbúðum á landsvísu og um 75% af framboði sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Þá eru félagslegar leiguíbúðir tæplega 4 af hverjum 100 íbúðum í Reykjavík samanborið við 2 á Kraganum og

Í sögulegu samhengi eru forsendur Félagsbústaða um rekstrarútgjöld umtalsvert hagstæðari í fyrirliggjandi tillögu félagsins samanborið við þróun á tímabilinu 2003-2013. Þegar gert er ráð fyrir að ekki sé dregið úr framboði leigueigna, þá þola áætlanir Félagsbústaða vart 1-2% aukin útgjöld í rekstri m.t.t. sjóðstreymis að gjaldskrár, endurgreiðslutíma lána og fjármagnskostnaði óbreyttum. Rekstrarútgjöld hafa sögulega verið



<sup>8</sup> Hins vegar eru leigugreiðslur ekki hækkaðar í samræmi við eignfært viðhald.

<sup>9</sup> Varasjóður húsnæðismála, könnun á leiguíbúðum sveitarfélaga 2012. Sjá nánar á slóð: <http://www.velferdarraduneyti.is/media/rit-og-skvslur-2014/Konun-a-leigubudum-sveitarfelaga-2012.pdf>

	Reykjavík	Kraginn	Landlót utan HBS
Heildarfj. íbúða	50.287	30.930	50.543
Félagslegar leiguíbúðir	1.790	604	1.194
<b>Hlutf. af íbúðafjölda</b>	<b>3,6%</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,4%</b>
Þjónustuíbúðir*	422	91	480
<b>Hlutf. þjónustu- og félagsl. íb.</b>	<b>4,4%</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,3%</b>

\*Íbúðir fyrir aldraða og fatlað fólk



rúmlega 2 á landinu utan höfuðborgarsvæðisins. Ef einnig er tekið tillit til þjónustuíbúða þá er enn meiri munur á framboði leigueigna í Reykjavík samanborið við nágrannasveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu sbr. töfluna til hliðar. Hlutdeild Reykjavíkurborgar er enn meiri þegar horft er til útgjalda vegna sérstakra húsaleigubóta sem er um 69% af heildargreiðslum á landsvísu skv. áætlunum Jöfnunarsjóðs fyrir árið 2015. Í sömu áætlun Jöfnunarsjóðs er hlutdeild Reykjavíkurborgar um 46% af heildargreiðslum almennra húsaleigubóta á landsvísu.

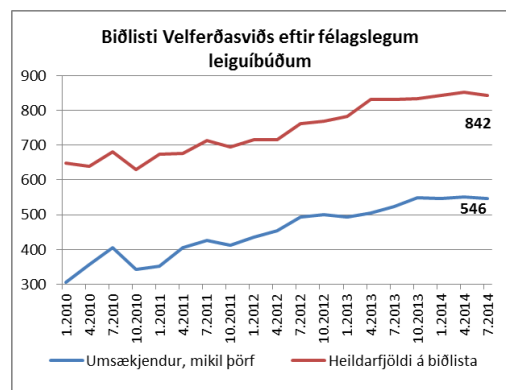
Samkvæmt upplýsingum frá Velferðasviði þá á aukið framboð af félagslegum leiguíbúðum að mæta eftirspurn umsækjenda sem eru í mikilli þörf ef gert er ráð fyrir óbreyttu ástandi næstu fimm árin. Miðað við biðlistann frá síðastliðnu sumri eru 842 virkir umsækjendur á biðlista, þar af 546 einstaklingar og/eða fjölskyldur í mikilli þörf. Athygli vekur að um 83% þeirra sem eru á biðlista eru að óska eftir 1-2ja herbergja íbúðum, um 12% óska eftir 3ja herbergja íbúðum og um 5% óska eftir stærri íbúðum.

Af ofangreindu má sjá að verulegur munur virðist vera á stefnu Reykjavíkurborgar og nágranna-sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu varðandi framboð á félagslegum leiguíbúðum. Ef ekki verður um skýrar stefnubreytingar að ræða í nágrannasveitarfélögunum á næstu misserum myndi samþykkt fyrirbyggjandi tillögu auka enn á ábyrgð og forystu Reykjavíkurborgar í þessum efnum á höfuðborgarsvæðinu hvað varðar bæði að rækta lagaskyldur og axla samfélagslega ábyrgð.

Þó verður einnig að hafa í huga að sú fjölgun félagslegra íbúða sem gert er ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða getur skapað ójafnvægi í rekstri A-hluta til lengri tíma litið, þar sem hærra hlutfalli félagslegra íbúða af heildarfjölda íbúða í Reykjavík fylgja meiri velferðarútgjöld og minni útsvarstekjur að öðru óbreyttu.

Fjöldi og tekjur þeirra íbúa Reykjavíkur sem eru á vinnumarkaði setja þegar upp er staðið ramma um mögulegt umfang og gæði velferðarkerfisins. Því er nauðsynlegt við stefnumótun og skipulagsvinnu til lengri tíma litið að gæta að nauðsynlegu jafnvægi í íbúasamsetningu borgarinnar m.a. hvað varðar atvinnustöðu og tekjur íbúa, enda er það forsenda þess að rekstur borgarsjóðs sé sjálfbær til lengri tíma litið og að ekki skapist undirliggjandi ójafnvægi í rekstrinum sem kemur þá til með að leggjast á komandi kynslóðir.

Almennar húsaleigubætur		
	Heildargreiðslur	Hlutf. af landi
Reykjavík	2.280	46%
Kraginn	929	19%
Landið utan HBS	1.773	36%
Samtals	4.982	100%
Sérstakar húsaleigubætur		
Reykjavík	995	69%
Kraginn	230	16%
Landið utan HBS	213	15%
Samtals	1.438	100%





## 5. Fjárhagsleg áhrif á fjárhagsáætlanir Félagsbústaða, A-hluta og samstæðu

### 5.1. Félagsbústaðir

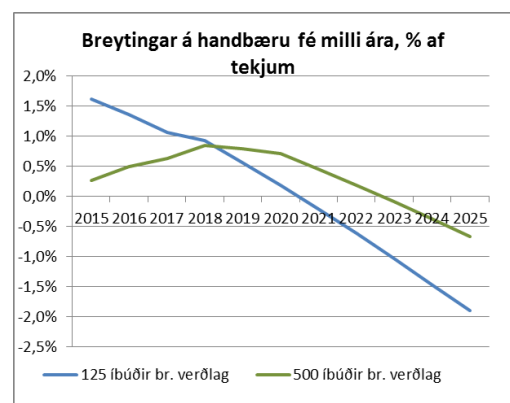
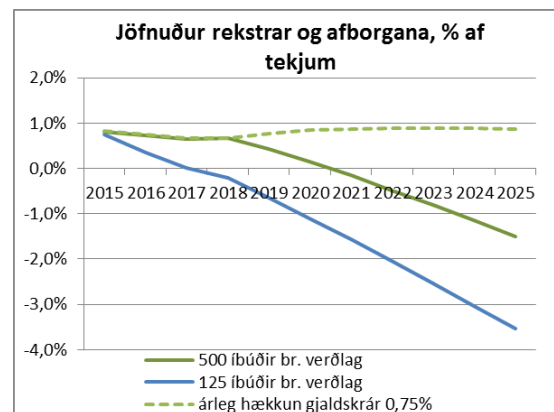
Í fjárhagslegu mati á áhrifum aukins íbúðarframboðs á rekstur Félagsbústaða er mikilvægt að horfa til hlutverka félagsins, eftirspurnar og atvinnustöðu viðskiptavina ásamt afstöðu eigenda. Í reikningsskilum er félagið meðhöndlað sem fasteignafélag og félagslegar leiguíbúðir þess skilgreindar sem fjárfestingaeignir. Íbúðasafnið er metið á gangvirði í samræmi við breytingar á fasteignamati milli ára og er matsbreytingin skráð undir fjármagnslið rekstrarreiknings.

Samanburður á forsendum 2015-2019		
Breytingar	Gildandi áætlun	Áætlun: fjölgun eigna
Aukið íbúðaframboð	125	500
Stofnfjárframlag	10%	30%
Lánveitandi/kjör	ÍLS/3,5%	Alm. markaður/3,8%
Meðalársleiga*	0%	11%

\*11% hærra á framboðs aukningu eða 1,8% á öllu eignasafni

Ef eigendur sætta sig við að draga megi úr framboði félagslegra leiguíbúða þegar Félagsbústaðir standa höllum fæti, þá er eðlilegt að meta rekstrarniðurstöðu í samræmi við gangvirðisuppgjör. Ef hins vegar eigendur gera kröfu um að framboð sé aukið eða a.m.k. viðhaldið eins og framboðspróun undanfarinn áratug ber vitni um, þá gefur rekstrarniðurstaða samkvæmt gangvirðisuppgjöri misvísandi skilaboð um heilbrigði rekstrar. Í samanburðinum hér á eftir er lögð megináhersla á breytingar á handbæru fé og hlutföllum af tekjum, enda gengið út frá því að leigutekjur verði að standa undir sjóðspörf að öðru jöfnu. Litið er til rekstrarniðurstöðu m.t.t. matsbreytinga eingöngu í samhengi við fjármálareglur sveitarfélaga.

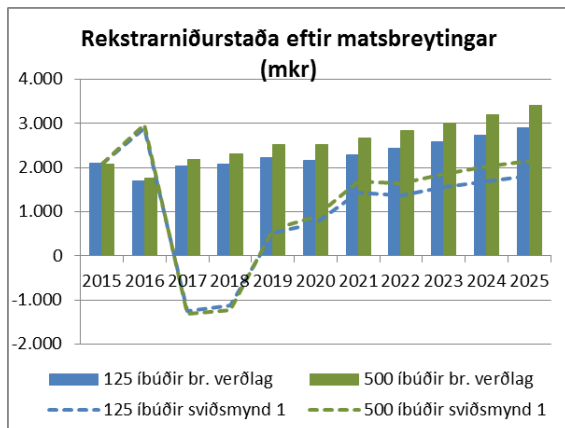
Í tillögu Félagsbústaða nægja tekjur félagsins til að standa undir rekstrarútgjöldum og árlegum afborgunum árin 2015-2019, bæði þegar litið er til 500 íbúða aukningar (græna lína) og í óbreyttri áætlun 2015-2019 (bláa línan). Hins vegar nægja tekjur ekki til að standa undir rekstrarútgjöldum og afborgunum til lengri tíma litið, sem bendir eindregið til að félagið þurfi að hækka leigugjaldskrár að öðru óbreyttu þar sem rekstur félagsins verður að vera fjárhagslega sjálfbær. Gjaldskrárhækkun á öllu eignasafninu þyrfti að vera 0,75% umfram verðlag á hverju ári frá árinu 2019, að öðru óbreyttu, til þess að tekjur standi undir rekstrarútgjöldum og afborgunum a.m.k. eitthvað út fyrir árið 2025 sbr. grænu punktalínuna á myndinni til hliðar. Hér er vert að ítreka að þessi hækkun kæmi ofan á þá 11% hækkun á leigu í nýjum íbúðum sem þegar er gert ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða og hækkun leigu milli ára í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs. Ljóst er að slík hækkun myndi leggja þungt á viðskiptavina Félagsbústaða, sem eru að mestu elli- og örorkulífeyrisþegar og atvinnuleitendur eins og fjallað var um í 2. kafla hér að framan.





Ójafnvægið í rekstri Félagsbústaða til lengri tíma litið er að hluta vegna þess að meðalársleiga á nýjum íbúðum er ekki ákvörðuð í samræmi við áætlaðan stofnkostnað. Bent er einnig á að í útreikningum varðandi eignfært viðhald eru 10% útgjalda fjármögnuð úr rekstri og 90% með lánsfjármögnun, þ.e. annað mynstur er á fjármögnun en við stofnkostnað. Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum eru gjaldskrár ekki aðlagaðar að auknum greiðsluþunga sem fylgir lántöku vegna eignfærðs viðhalds. Full ástæða er að félagið athugi hvort þörf sé á að aðlaga leigugjaldskrá í samræmi við aukinn greiðsluþunga vegna lántöku sem er áætluð um 1.250 mkr næstu fimm árin.

Breytingar á handbæru fé á milli ára segir sambærilega sögu og þróun rekstrarútgjalda og afborgana í hlutfalli af tekjum þegar líður á þar sem sjóðir byrja að dragast saman árið 2015 í óbreyttri áætlun og frá 2020 miðað við fyrirliggjandi tillögu.



Rekstrarniðurstaða eftir matsbreytingar er jákvæð í áætlunum enda gert ráð fyrir að íbúðaverð hækki að jafnaði um 2% umfram verðlag til 2019. Í sviðsmynd um *einkaneysludrifinn hagvöxt* er gert ráð fyrir smávægilegri verðbólgu 2016 og skarpri leiðréttingu á næstu tveimur árum með lækkun íbúðaverðs að raunvirði. Í samhengi við jafnvægisreglu sveitarfélaga er ljóst að gangvirðisuppgjör Félagsbústaða leiðir til þess að rekstrarniðurstaða samstæðu Reykjavíkurborgar án Orkuveitu Reykjavíkur verður næmari gagnvart niðursveiflum á

íbúðamarkaði höfuðborgarsvæðisins.

## 5.2. A-hluti

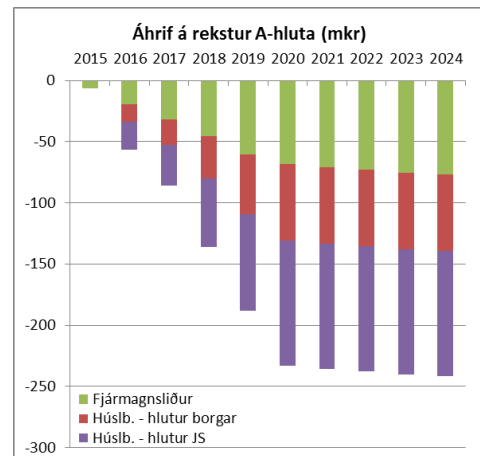
Áhrif verkefnisins á A-hluta eru til komin vegna áforma um að leggja verkefninu til 10% stofnfjárframlag m.v. stofnkostnað, eða samtals um 1.225 mkr á verðlagi hvers árs skv. forsendum tillögu Félagsbústaða 2015-2019. Samanborið við gildandi áætlun krefst verkefnið að fjárframlög A-hluta aukist um 918 mkr á tímabilinu. Gert er ráð fyrir að A-hluti fjármagni framlagið með lántökum og þeim fjármagnskostnaði sem því fylgir.

Auk áhrifa af stofnfjárframlagi er gert ráð fyrir að útgjöld borgarinnar vegna húsaleigubóta aukist með auknu framboði á félagslegu leiguhúsnæði. Gert er ráð fyrir að hverri íbúð fylgi nýr notandi bæði almennra og sérstakra húsaleigubóta og að meðalfjárhæð pr. greiðslu verði 26.300 kr annars vegar og 25.200 kr hins vegar í samræmi við nýlega þróun. Gert er ráð fyrir 64% framlagi Jöfnunarsjóðs vegna almennra húsaleigubóta og 60% vegna sérstakra húsaleigubóta eins og verið hefur 2013 og 2014. Þannig er áætlað að 500 félagslegum íbúðum fylgi kostnaður vegna húsaleigubóta sem nemur u.þ.b. **120 mkr** á ársgrundvelli þegar öll fjölgun íbúða er komin til framkvæmda. Þegar tekið hefur verið tillit til aukningar sem þegar hefur verið gert ráð fyrir í áætlun er um að ræða kostnaðarauka sem nemur u.þ.b. **65 mkr** á ársgrundvelli.

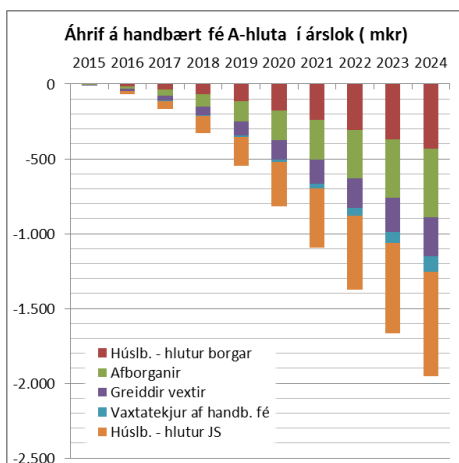


Taka ber fram í þessu samhengi að miðað við rýningu á fyrirhuguðum fjárheimildum Jöfnunarsjóðs vegna húsaleigubóta fyrir árið 2015 skv. fjárlagafrumvarpi virðist framboðsaukningin sem hér er gert ráð fyrir ekki rúmast innan fjárheimilda sjóðsins og raunar á það sama við um framboðsaukningu sem þegar hefur verið gert ráð fyrir í áætlunum borgarinnar. Því er hættu á að útgjöld vegna húsaleigubóta til nýrra íbúða leggist að öllu leyti á Reykjavíkurborg. Miðað við að ekkert framlag úr Jöfnunarsjóði fái gegn fyrrnefndu **65 mkr** framlagi borgarinnar myndu útgjöld borgarinnar verða um **165 mkr** á ársgrundvelli. Tekið skal fram að útgjöld borgarinnar myndu aukast enn meira ef ekkert framlag fengist úr Jöfnunarsjóði vegna þeirrar íbúðaaukningar sem þegar hefur verið gert ráð fyrir í frumvarpi að fimm ára áætlun.

Samkomulag milli ríkis og sveitarfélaga um fast þátttökuhlutfall ríkisins í greiðslu húsaleigubóta rann út árið 2010 og því er orðið afar brýnt að gengið verði frá nýju samkomulagi. Reykjavíkurborg getur ekki borið ein fjárhagslegar afleiðingar hvað varðar húsaleigubætur af auknu framboði í borginni á félagslegu leiguhúsnæði. Að öðru leyti vísast til umfjöllunar um þetta atriði á bls. 13-14 í minnisblaði Fjármálaskrifstofu um fjárhagsleg samskipti ríkis og borgar, dags. 15. október 2014, og bls. 14-16 og bls. 24 í greinargerð Fjármálaskrifstofu með fjárhagsáætlun 2015 og fimm ára áætlun 2015-2019.



Á myndinni að ofan eru sýnd áhrif tillögu Félagsbústaða á



rekstraráætlun A-hluta 2015-2024. Eins og sést verða rekstraráhrifin neikvæð sem nemur um **130-140 mkr** árin 2020-2024, þegar allar íbúðirnar hafa verið teknar í gagnið, miðað við að Jöfnunarsjóður greiði sama hlutfall húsaleigubóta og árin 2013-2014. Ef hins vegar gert er ráð fyrir engu framlagi frá Jöfnunarsjóði verða neikvæðu áhrifin um **100 mkr** meiri á hverju ári.

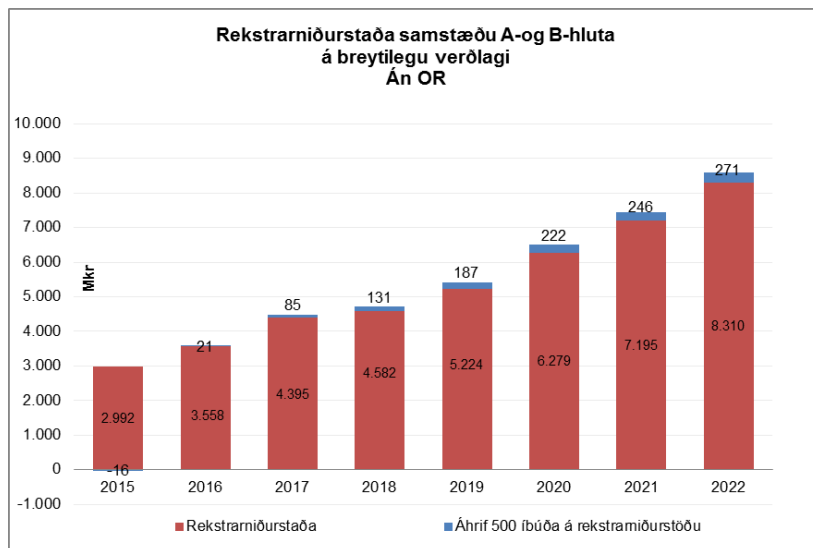
Á myndinni til hliðar eru síðan sýnd áhrifin á handbært fé A-hluta í árslok. Árið 2024 verður handbært fé A-hluta um **1,3 ma.kr.** lakara en gert er ráð fyrir í frumvarpi að fimm ára áætlun, að því gefnu að Jöfnunarsjóður greiði áfram sama hlutfall húsaleigubóta, en staðan verður um **2,0 ma.kr.** lakari

ef Jöfnunarsjóður leggur ekkert til aukningar húsaleigubóta. Áhrif Jöfnunarsjóðs bæði á rekstur og handbært fé sýnir að um er að ræða stóran áhættuþátt í samhengi tillögunnar sem hér er fjallað um. Þess vegna þarf að ganga skjótt til samninga við ríkið um að ríkissjóður beri alltaf tiltekið hlutfall húsaleigubóta eins og fjallað er um að framan.

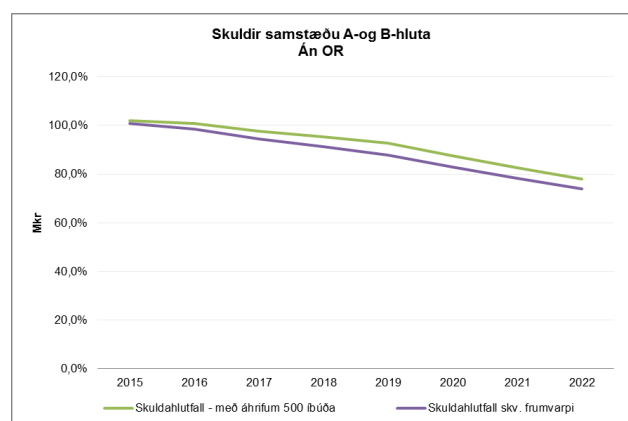


### 5.3. Samstæða án OR

Reykjavíkurborg hefur tilkynnt Eftirlitsnefnd með fjármálum sveitarfélaga að borgin ætli að nýta sér heimildarákvæði (bráðabirgðákvæði III í sveitarstjórnarlögum) og halda OR utan við þegar kemur til mats á jafnvægisreglu og skuldareglu skv. 64. grein laganna. Á neðangreindri mynd eru samandregin rekstraráhrif af breytingartillögu Félagsbústaða á samstæðu A og B-hluta á breytilegu verðlagi án Orkuveitu Reykjavíkur. Rekstrarhagnaður eykst lítillega (271 mkr) sem nemur mismun meiri gangvirðishagnaðar hjá Félagsbústöðum vegna stækkunar á eignasafninu sem er tæplega 410 mkr 2022 og aukinna rekstrarútgjalda A-hluta sem er áætluð eru um 140 mkr ef forsendur um fast þátttökuhlutfall ríkisins í húsaleigubótum ganga eftir. Myndin sýnir að samstæðan án OR skilar rekstrarafgangi allt tímabili 2015-2022 hvort sem farið er í uppbyggingu 500 félagslegra leiguíbúða eða ekki og samstæðan uppfyllir þannig jafnvægisreglu sveitarfélaga.



Á mynd til hliðar neðan eru sýnd áhrif af tillögu Félagsbústaða á skuldir og skuldahlutfall samstæðunnar án Orkuveitu Reykjavíkur á verðlagi hvers árs. Myndin sýnir að það hægir lítillega á niðurgreiðslu skulda samstæðunnar m.v. fyrri áætlun eða um 3,6% að jafnaði árin 2015-2024. Skuldahlutfall samstæðunnar er að óbreyttu komið í 74% árið 2022 en með verkefninu er skuldahlutfallið 78% 2022. Þannig uppfyllir samstæðan án OR hvort sem farið er í uppbyggingu 500 félagslegra leiguíbúða eða ekki skuldareglu sveitarfélaga.





#### 5.4. Næmnigreining

Í tillögu Félagsbústaða er ekki útfært hvernig afla eigi eignanna 550 sem tillagan gerir ráð fyrir. Hér er ekki fjallað um áhrif þess að félagið sjái sjálft um uppbyggingu á hluta íbúðanna og gert er ráð fyrir að fram fari ítarlegri greining og áhættumat á tillögunni þegar fyrir liggja nánari forsendur. Einnig skal ítrekað það sem áður hefur komið fram að miðað við fyrirbyggjandi tillögu er rekstur Félagsbústaða ekki sjálfbær til lengri tíma litið, sem krefst ítarlegri greiningar á rekstraráætlunum félagsins þar sem horft er lengra fram í tímann.

Í meðfylgjandi töflu er sýnd næmnigreining þar sem rakin eru áhrif þess að nokkrar lykilstærðir í forsendum tillögunnar þróist á óhagstæðari hátt en gert er ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða. Sýnt er hversu mikið leigutekjur þyrftu að vera hærri árið 2019, að öðru óbreyttu, til að neikvæðum áhrifum af óhagstæðri þróun sé eytt.

Áhættuþáttur	Skýring	Mælikvarði	Þörf fyrir hækkun tekna umfram verðlag árið 2019
<b>Gjaldfært viðhald</b>	Forsendur um gjaldfært viðhald gera ráð fyrir að viðhaldið sem hlutfall af tekjum verði 4,1%-stigi undir meðaltali 2003-2013.	Sýnd eru áhrif þess að gjaldfært viðhald verði í samræmi við sögulegt meðaltal.	4,1%
<b>Stofnkostnaður</b>	Athuganir benda til að erfitt gæti reynst að festa kaup á litlum íbúðum á því verði sem gert er ráð fyrir.	Sýnd eru áhrif þess að stofnkostnaður verði 15% umfram áætlun.	1,2%
<b>Eiginfjárframlag</b>	Gert er ráð fyrir 10% framlagi borgar og 20% framlagi ríkis.	Sýnd eru áhrif þess að samtalin framlög verði 10%-stigum undir áætlun.	1,2%
<b>Fjármagnskostnaður</b>	Gert er ráð fyrir að íbúðakaup séu fjármöggnuð með 50 ára lánum með 3,8% verðtryggðum vöxtum.	Sýnd eru áhrif þess aðvaxtakjör verði 50 punktum verri en gert er ráð fyrir.	0,8%
<b>Lengd láns</b>	Gert er ráð fyrir að íbúðakaup séu fjármöggnuð með 50 ára lánum með 3,8% verðtryggðum vöxtum.	Sýnd eru áhrif þess að lengd lánstíma verði 40 ár	0,8%
<b>Alls</b>			<b>8,1%</b>

Eins og taflan að sýnir getur óhagstæð þróun kallað á hækkun leigugjaldskráa sem nemur rúmum 8% umfram verðlag árið 2019. Þessi hækkun myndi bætast við þá 0,75% árlegu hækkun sem nauðsynleg er til að viðhalda jöfnuði milli rekstrartekna og –gjalda og afborgana af lánum frá og með árinu 2019, eins og rætt var í kaflanum um áhrif tillögunnar á Félagsbústaði, og 11% hækkun á leigu nýrra íbúða umfram leiguverð íbúða sem þegar eru í eigu Félagsbústaða. Eins og áður hefur verið vikið að má gera ráð fyrir að svigrúm viðskiptavina félagsins til að bera slíkar hækkunir sé lítið þar sem þorri viðskiptavina Félagsbústaða eru örorku- og ellilífeyrisþegar eða atvinnuleitendur.

*Birgir Björn Sigurjónsson*  
fjármálastjóri



## Umsögn

Til: Velferðarráðs

Frá: Fjármálastjóra

Efni: Tillaga að breytingu á leiguverði Félagsbústaða

Með bréfi skrifstofustjóra velferðarsviðs, dags. 18. nóvember 2016, var óskað eftir umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur tillögu að breytingu á leiguverði Félagsbústaða sem kynnt var á fundi velferðarráðs 17. nóvember sl. Í tillöggunni er gert ráð fyrir nýrri aðferð við ákvörðun leiguverðs hjá félaginu og jafnframt er gert ráð fyrir að leiga í íbúðum félagsins hækki um 5% umfram verðlag þann 1. febrúar 2017.

Umsögn fjármálaskrifstofu hefur verið unnin innan þröngs tímaramma og í henni verður að miklu leyti vísað í fyrri umsagnir um skyld mál. Rýning fjármálaskrifstofu beinist fyrst og fremst af áhrifum þeirrar hækkunar leiguverðs sem lögð er til á fjárhagsstöðu Félagsbústaða.

Fremst í umsögninni er að finna samantekt á efni umsagnarinnar og helstu ábendingar fjármálaskrifstofu. Í öðrum til fjórða kafla er stiklað á stóru úr umsögnum fjármálaskrifstofu um fjölgun félagslegra leiguíbúða um 500 íbúðir (2014), um fyrri tillögu Félagsbústaða að breytingu leiguverðs (2015) og um tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning (2016). Í fimmta og sjötta kafla er fjallað um mikilvægar forsendur fjárhagsáætlunar Félagsbústaða árin 2017-2021 og áhrif hækkunar leiguverðs á fjármál félagsins. Í sjöunda kafla er loks fjallað um áhrif tillögunnar á útgjöld velferðarsviðs.

Umsögnin byggist á líkani Félagsbústaða af rekstri félagsins til ársins 2021 og eru niðurstöður settar fram með fyrirvara um að líkanið endurspegli rekstur félagsins rétt. Fjármálaskrifstofa hefur ekki kannað virkni líkansins í þaula.

### 1. Samantekt og ábendingar fjármálaskrifstofu

- Frá því að tillaga um kaup og byggingu 500 félagslegra íbúða á fimm árum var lögð fram og samþykkt undir lok árs 2014 hefur legið ljóst fyrir að hækka þurfi leiguverð hjá félaginu. Þetta er dregið fram með skýrum hætti í umsögn fjármálaskrifstofu um tillöguna. Síðan þá hafa verðhækkunarir kostnaðarliða félagsins verið töluvert umfram verðhækkun tekna sem hefur aukið þörfina á hækkun leiguverðs enn frekar.





- Tillaga Félagsbústaða um hækkun leigu um 5% umfram verðlag tekur mið af þjóðhagsspá Hagstofu Íslands frá 27. maí sl. Í nýrri spá Hagstofu frá 4. nóvember sl. er gert ráð fyrir 1,5%-stigi lægri verðbólgu en áður árið 2017 og þróun fasteignaverðs undanfarið bendir til enn frekari hækkana þess. Gert er ráð fyrir litlu viðhaldi hjá félaginu næstu árin samanborið við tímabilið 2003-2015, þrátt fyrir vaxandi byggingakostnað, og óvissa er um fjármögnunarkjör sem félaginu kemur til með að bjóðast. Þar sem Félagsbústaðir hyggja á útgáfu skuldabréfa í eigin nafni á næstunni er mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna. Að öllu virtu leggur fjármálaskrifstofa til að leiguverð Félagsbústaða hækki um 7% umfram verðlag þann 1. febrúar í stað þeirrar 5% hækkunar sem lögð hefur verið til, eins og rakið er í 5. kafla umsagnarinnar.
- Hvort sem leiguverð Félagsbústaða hækkar um 5% eða 7% verður verðhækkun tekna félagsins áfram langt undir verðhækkun útgjaldaliða á síðustu árum og hækkun leigu á almennum markaði. Áætlanir sýna jafnframt að þörf geti skapast á enn frekari hækkun að 1-2 árum liðnum til að tryggja sjálfbærni í rekstri félagsins til lengri tíma. Fjármálaskrifstofa leggur áherslu á að stefna um viðhald, rekstur og fjármögnun og skilgreiningar á sjálfbærni liggja fyrir þegar þessi ákvörðun verður tekin. Þá er mikilvægt að félagið leiti allra leiða til að hagræða í rekstri og við kaup á aðföngum og verktakavinnu.
- Fjármálaskrifstofa ítrekar ábendingar sem komið hafa fram í umsögnum skrifstofunnar og í greinargerðum með uppgjörum um nauðsyn þess að ljúka rýningu á viðhaldspörf á fasteignum Félagsbústaða til lengri tíma og að setja félaginu eigendastefnu sem innihaldi m.a. stefnu um viðhald og fjármögnun félagsins og leiðbeini félaginu við ákvörðun leiguverðs hverju sinni. Vönduð greining á framangreindum þáttum og skýr markmiðssetning er forsenda þess að tryggja megi sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða til lengri tíma.
- Leiguverðsaðferðin sem hér er lögð til auðveldar félaginu að bregðast við óhagstæðri þróun ytri þátta með árlegri endurskoðun leigustuðla. Þó er eðlilegt að taka til skoðunar hvort heppilegra sé að láta leiguverð Félagsbústaða fylgja annarri vísitölu en vísitölu neysluverðs, t.d. vísitölu leigu á markaði eða vísitölu íbúðaverðs í fjölbýli, eða samsettri vísitölu.
- Í minnisblaði velferðarsviðs með tillögunni kemur fram að skoðaðar verði aðstæður allra einstaklinga sem fá mikla hækkun húsaleigu skv. tillögunni og gert er ráð fyrir að veitt verði ákveðið svigrúm í þeim tilvikum sem breyting er mjög mikil. Fjármálaskrifstofa leggur áherslu á að breytingarnar verði framkvæmdar með þeim hætti að sem minnst röskun verði á starfsemi bæði velferðarsviðs og Félagsbústaða.
- Ítrekuð er ábending úr umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur reglna um sérstakan húsnæðisstuðning að virkt eftirlit verði haft með breytingunum sem felast í þeim reglum sem og í leiguverðsbreytingunum sem hér eru til umfjöllunar. Vöktuð verði bein og óbein áhrif breytinganna á tekjur og kostnað velferðarsviðs og Félagsbústaða og gripið verði til aðgerða ef útlit er fyrir að þróunin verði óhagstæðari en gengið hefur verið út frá.
- Ítrekuð er ábending úr fyrri umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu að breytingu á leiguverðsaðferð Félagsbústaða að tryggt verði að breytingin leiði ekki til gjaldfellingar á lánum sem félagið hefur frá Íbúðalánasjóði.



## 1. Áætlun um fjölgun félagslegra íbúða um 500 árin 2015-2019

Undir lok árs 2014 var lögð fram í borgarráði umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu borgarstjóra um fjölgun almennra leiguíbúða Félagsbústaða um 500 íbúðir árin 2015-2019, dags. 25. nóvember 2014. Í umsögninni voru meðal annars settar fram eftirfarandi ábendingar:

- *Í áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að meðalleiga á nýjum íbúðum félagsins verði um 11% umfram leigu í núverandi eignasafni félagsins. Þessi hækkun jafngildir 1,8% hækkun leiguverðs í öllum íbúðum félagsins.*
- *Þrátt fyrir þessa hækkun leigu standa tekjur Félagsbústaða ekki undir útgjöldum og afborgunum þegar horft er út yfir árið 2019. [...]*
- *Í félagsformi Félagsbústaða liggur sú krafa að rekstur félagsins verður að vera sjálfbær. Þar sem hér er um að ræða umfangsmiklar skuldbindingar með langan líftíma kallar sá ójöfnuður sem lýst er að framan á að rekstur félagsins verði sem fyrst rýndur til lengri tíma lítið og að ráðist verði í aðgerðir sem tryggja rekstrarhæfi félagsins út líftíma skuldbindinga þess, s.s. með hagkvæmari fjármögnun á íbúðauppbyggingu og heildarendurskoðun á leigugjaldskrá. Einnig þarf að skilgreina í eigendastefnu fleiri fjárhagslega mælikvarða, meðal annars um sjálfbærni félagsins.*
- *Í áætlunum Félagsbústaða er gert ráð fyrir að gjald- og eignfært viðhald í rekstri verði töluvert undir meðaltali árána 2003-2013. Sé gert ráð fyrir að gjaldfært viðhald verði í samræmi við sögulega þróun og að forsendur um stofnkostnað og fjármögnun þróist með óhagstæðum hætti gæti leiguverð félagsins þurft að vera um 8% hærra árið 2019 en gert er ráð fyrir í tillögunni, að öðru óbreyttu. [...]*

Þegar tekin var ákvörðun um stækkun eignasafnsins um 500 íbúðir var því ljóst að hækka þyrfti leiguverð félagsins til að standa straum af kostnaði við nýjar íbúðir. Í umsögn fjármálaskrifstofu var jafnframt kallað eftir rýningu á rekstri Félagsbústaða og að ráðist yrði í aðgerðir til að tryggja rekstrarhæfi félagsins út líftíma skuldbindinga þess. Í því samhengi var nefnd nauðsyn heildarendurskoðunar á leigugjaldskrá félagsins og að setja félaginu eigendastefnu. Loks var í umsögn fjármálaskrifstofu bent á að viðhald í áætlunum félagsins væri lítið miðað við viðhalda árána á undan og að aukið viðhald gæti gert kröfu um 8% hærra leiguverð.

## 2. Fyrri tillaga Félagsbústaða um breytingu á leiguverðsaðferð

Undir lok árs 2015 var lögð fram í velferðarráði umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu Félagsbústaða og velferðarsviðs um breytingu á aðferð við ákvörðun leiguverðs í almennum leiguíbúðum félagsins, dags. 26. nóvember 2015. Aðferðafræði við ákvörðun leiguverðs sem kynnt var í þessari tillögu er sú sama og er til umsagnar nú, nema hvað að aðferðin í núverandi tillögu tekur einnig til þjónustuíbúða félagsins fyrir aldraða og sértækra húsnæðisúrræða, með eilitlem afbrigðum. Jafnframt er nú gert ráð fyrir 5% hækkun leigu umfram vísitölu neysliverðs. Loks hafa nýjar reglur um sérstakar húsnæðisbætur nýlega tekið gildi sem mikilvægt er að taka tillit til við mat á áhrifum breytinganna á leigjendur Félagsbústaða.



Í umsögninni frá 26. nóvember 2015 var tekið undir að aðferðin sem þá var lögð til væri einföld og gagnsæ og að hún leiddi frekar til að leiga endurspeglaði gæði íbúða með samræmdum hætti en fyrri aðferð. Jafnframt var talið jákvætt að aðferðin gæfi félaginu kost á að stýra leiguverði félagsins með fjórum leigustuðlum. Skýr og gagnsæ leiguverðsaðferð er forsenda þess að félaginu bjóðist viðunandi fjármögnunarkjör á markaði.

Fjármálaskrifstofa lagði í umsögn sinni áherslu á að framkvæmt yrði áhættumat á því hvort núverandi og tilvonandi leigjendur félagsins kæmu til með að ráða við að greiða leigu skv. nýrri aðferð og að fram færi rýning á viðhaldspörf og sjálfbærni félagsins til lengri tíma. Jafnframt var lögð áhersla á að breytingar á leiguverðsaðferð byggðu á skýrri stefnu um félagslega leiguíbúðakerfið og að færður væri skýr rökstuðningur fyrir þeim með vísan til stefnunnar. Þannig yrði dregið úr hættu á neikvæðri umræðu um breytingarnar og á tjóni sem gæti hlotist af þeim.

Síðast en ekki síst var í umsögn fjármálaskrifstofu bent á að um íbúðir félagsins sem njóta lána frá Íbúðalánasjóði gilda sérstakar reglur um ákvörðun leiguverðs, sbr. 39. gr. laga nr. 44/1998 og 32. gr. reglugerðar nr. 1042/2013. Stjórn Íbúðalánasjóðs er heimilt að gjaldfella lán til leiguhúsnaðis víki lántakandi frá viðmiðunarleiguupphæð. Tryggja þarf að breytingarnar sem hér eru lagðar til leiði ekki til gjaldfellingar á lánum frá Íbúðalánasjóði, sem mynda lungann af lánasafni Félagsbústaða.

### **3. Umsögn um tillögu að reglum um sérstakan húsnaðisstuðning (2016)**

Nýverið var lögð fram í velferðarráði umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur tillögu að reglum um sérstakan húsnaðisstuðning, dags. 1. nóvember 2016. Reglurnar voru í kjölfarið samþykktar á fundi velferðarráðs þann 3. nóvember sl.

Í umsögninni voru raktir óvissuþættir sem fylgja breytingunum sem felast í nýjum reglum um sérstakan húsnaðisstuðning, bæði hvað varðar endanlegan fjölda notenda og endanlegan kostnað vegna breytinganna. Í ljósi óvissunnar lagði fjármálaskrifstofa áherslu á að öflugt eftirlit verði haft með þróun fjölda notenda og kostnaðar vegna nýrra reglna, þar sem horft verði til heildarkostnaðar borgarinnar m.t.t. allra velferðarúrræða sem núverandi notendur húsaleigubóta kunna að njóta.

Fram kom að sérstök ástæða sé til að greina þann hluta notendahópsins sem leigir hjá Félagsbústöðum og fær minni heildarstuðning í nýju kerfi. Bent var á að lækkun bóta til töluverðs hóps leigjenda Félagsbústaða geti haft neikvæð áhrif á innheimtu félagsins og veikt fjárhagsstöðu þess. Jafnframt var bent á að stærstur hluti þessa hóps virðist hafa tekjur umfram þau mörk sem mynda forsendu réttar til úthlutunar félagslegs leiguhúsnaðis. Ef til þess kemur að sagt verði upp leigusamningum við einhverja þessara leigjenda mun kostnaður borgarinnar vegna sérstaks húsnaðisstuðnings verða meiri en gert hefur verið ráð fyrir í kostnaðarmati velferðarsviðs.

Í minnisblaði velferðarsviðs um tillöguna sem nú er til umsagnar kemur fram að hækkun leiguverðs Félagsbústaða og sú breyting að leigjendur í sértækum húsnaðisúrræðum öðlist rétt á sérstökum húsnaðisstuðningi leiði til aukins kostnaðar vegna sérstaks húsnaðisstuðning sem nemur um 15,6 mkr á ári umfram það sem áður hafði verið gert ráð fyrir. Kostnaðaraukinn rúmast innan fjárheimilda



sérstaks húsnæðisstuðnings árið 2017 m.v. kostnaðarmat velferðarsviðs en á móti verður minna svigrúm til að mæta þeim óvissuþáttum sem fylgja breytingunum. Hér er ítrekað mikilvægi öflugss eftirlits með þróuninni og þess að settar verði skýrar verklagsreglur og verkferlar um framkvæmd á nýju matstæki vegna félagslegra aðstæðna umsækjanda sem tryggja að sérstaki stuðningurinn verði innan fjárheimilda og að honum verði beint til þess hóps sem er í mestri þörf fyrir hann.

## 4. Mikilvægar forsendur áætlunar og áhrif þeirra á fjármál Félagsbústaða

### 4.1. Verðlag

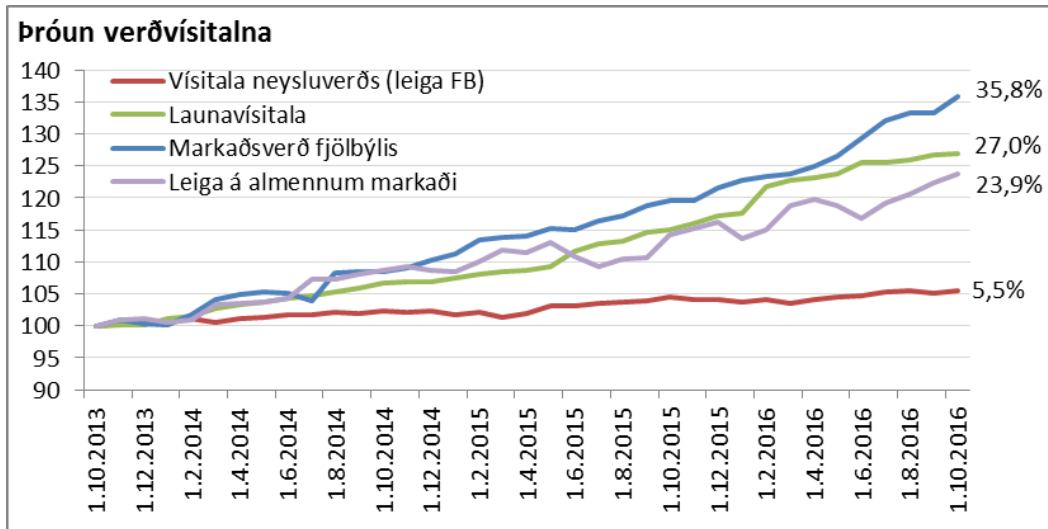
#### 4.1.1. Áhrif verðlagsbreytinga á sjóðstreymi Félagsbústaða

Verðlagsþróun hefur með ýmsum móti áhrif á sjóðstreymi Félagsbústaða. Tekjur Félagsbústaða og greiðsla af skuldum (afborganir og vextir) fylgja almennt **vísitölu neysluverðs til verðtryggingar**. Þar sem tekjur félagsins eru umfram greiðslur skuldbindinga sem nemur u.þ.b. 1,9 ma.kr. árið 2017, miðað við þá 5% hækkun leigu sem gert hefur verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða, hefur hækkun á verðbólgu **jákvæð** áhrif á sjóðstreymi félagsins. Fyrir hverja 1% hækkun vísitölu neysluverðs batnar sjóðstreymi félagsins um 19 mkr að öðru óbreyttu.

Þróun **launa** hefur áhrif á launakostnað félagsins. Þróun **byggingakostnaðar** hefur áhrif á viðhaldskostnað og kostnað við framkvæmdir. Þróun **fasteignaverðs** hefur áhrif á skatta og gjöld sem háðir eru fasteignamati og á kostnað félagsins við kaup fasteigna. Hærri byggingakostnaður og hærri fasteignverð leiðir jafnframt til meiri kostnaðar við rekstur nýrra eigna. Hækkun launa, byggingakostnaðar og fasteignaverðs hefur þannig **neikvæð** áhrif á marga af stærstu útgjaldaliðum félagsins.

#### 4.1.2. Þróun undanfarin misseri

Undanfarin þrjú ár hafa launavísitala og markaðsverð fjölbýlis á höfuðborgarsvæðinu hækkað um 27,0% annars vegar og 35,8% hins vegar meðan vísitala neysluverðs hefur aðeins hækkað um 5,5%. Síðastliðna 12 mánuði hefur launavísitala hækkað um 10,4% og markaðsverð fjölbýlis um 13,6% meðan vísitala neysluverðs hefur hækkað um 0,9%. Þetta þýðir að verðþróun tekna Félagsbústaða hefur ekki haldið í við verðþróun útgjalda sem skapar þörf á hækkun leiguverðs félagsins til að mæta vaxandi kostnaði. Raunar er það svo að hvort sem gert er ráð fyrir 5% hækkun, 7% hækkun eða jafnvel enn meiri hækkun leiguverðs hjá félaginu mun hækkun tekna undanfarin þrjú ár áfram verða langt undir verðhækkunum framangreindra útgjaldaliða.



Á myndinni að ofan má einnig sjá þróun leiguverðs á almennum markaði. Á tímabilinu hefur leiguverð á almennum markaði hækkað um 23,9% meðan leiguverð Félagsbústaða hefur hækkað um 5,5%. Undanfarna 12 mánuði hefur leiguverð á almennum markaði hækkað um 8,5% meðan leiguverð Félagsbústaða hefur hækkað um 0,9%. Ljóst er að dregið hefur í sundur með þróun leiguverðs félagsins og leiguverði á almennum markaði og að töluvert svigrúm er til að hækka leigu félagsins þannig að hún verði áfram undir þeim hækkunum sem sést hafa á almennum markaði.

Í tillögu Félagsbústaða er gengið út frá því að leigustuðlar félagsins verði endurskoðaðir hverju sinni sem nýtt fasteignamat tekur gildi. Þessi aðferð mun auðvelda félaginu að bregðast fyrir við þróun eins og þeirri sem lýst hefur verið hér að framan og stuðla að því að tekjur félagsins endurspegli kostnað hverju sinni. Í ljósi þess mikla misgengis sem hefur undanfarið verið í þróun vísitölu neysluverðs annars vegar og í þróun launavísitölu, byggingakostnaðar, markaðsverðs fjölbýlis og leigu á almennum markaði hins vegar telur fjármálaskrifstofa ástæðu til að taka til skoðunar hvort eðlilegt sé að láta leiguverð Félagsbústaða fylgja annarri vísitölu en vísitölu neysluverðs eða samsettri vísitölu. Þessi aðferð myndi stuðla að sjálfvirkri og jafnri hækkun leigu félagsins umfram verðlag við þær aðstæður sem hafa skapast undanfarna ár og myndi koma í veg fyrir þörf á reglulegum ákvarðanatökum um hækkun leigu. Jafnframt mætti sjá fyrir sér að útfæra í eigendastefnu félagsins viðmið t.d. um hámarksfrávik leigu Félagsbústaða frá leigu á almennum markaði sem myndi knýja á um hækkun leiguverðs félagsins þegar leigan færi út fyrir ákveðin mörk.

#### 4.1.3. Forsendur til næstu ára

Forsendur fjárhagsáætlunar Félagsbústaða um þróun vísitölu neysluverðs og launavísitölu byggja á þjóðhagsspá Hagstofu Íslands frá 27. maí sl. Í spánni er gert ráð fyrir áframhaldandi misgengi í þróun launa og verðlags en að það dragi úr því eftir því sem líður á tímabilið og er þá miðað við að innleiðing á nýju samningslíkani á íslenskum vinnumarkaði gangi eftir. Forsendur um þróun byggingakostnaðar og íbúðaverðs eru settar af Félagsbústöðum.



Tafla 1: Forsendur fjárhagsáætlunar

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala neysluverðs	2,2%	3,9%	3,5%	2,8%	2,6%	2,5%
Launavísitala	11,1%	6,3%	5,8%	5,3%	4,5%	4,3%
Byggingakostnaður	7,0%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Íbúðaverð	12,4%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%

Í nýrri Þjóðhagsspá Hagstofu frá 4. nóvember sl. er gert ráð fyrir að verðbólga verði 2,4% á árinu 2017 og því eru horfur á að verðbólga verði minni en hér er gert ráð fyrir. Jafnframt virðist ekkert lát vera á hækkun íbúðaverðs í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu en vísitalan hækkaði um 1,8% milli september og október skv. nýbirtum tölum Þjóðskrár Íslands.

## 4.2. Viðhald

Í fimm ára áætlun Félagsbústaða er gert ráð fyrir að gjaldfært viðhald verði 20% af tekjum árin 2017-2021 og eignfært viðhald verði á bilinu 5-6% af tekjum, miðað við að leiga félagsins hækki um 5% eins og gert hefur verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða. Þannig er alls gert ráð fyrir að gjaldfært og eignfært viðhald verði 25%-26% af tekjum á tímabilinu. Sem hlutfall af efnahag fyrirtækisins nemur gjaldfært viðhald á bilinu 1,0%-1,1% og eignfært viðhald nemur 0,3%. Alls nemur viðhald þannig 1,3%-1,4% af efnahag fyrirtækisins.

Tafla 2: Forsendur um viðhald

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Meðal 2003-2015
Gjaldfært viðhald, % af tekjum	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	23,1%
Eignfært viðhald, % af tekjum	7,3%	5,9%	6,0%	5,8%	5,4%	5,2%	14,4%
Alls, % af tekjum	27,3%	25,9%	26,0%	25,8%	25,4%	25,2%	37,5%
Gjaldfært viðhald, % af eignum	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%	1,1%	1,5%
Eignfært viðhald, % af eignum	0,4%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	1,0%
Alls, % af eignum	1,5%	1,4%	1,4%	1,3%	1,3%	1,3%	2,5%

Í þessum forsendum felst að viðhald verði töluvert minna næstu árin en það hefur verið undanfarin ár. Árin 2003-2015 var gjaldfært viðhald 23,1% af tekjum og eignfært viðhald var 14,4% af tekjum skv. gögnum Félagsbústaða og viðhald því alls 37,5% af tekjum. Sem hlutfall af efnahag var gjaldfært viðhald 1,5% og eignfært viðhald 1,0% og viðhald því alls 2,5% af efnahag. Samkvæmt framkvæmdastjóra Félagsbústaða var á tímabilinu 2003-2015 ráðist í meiriháttar endurbætur á fjárfestingaeignum og því eðlilegt að gera ráð fyrir minna viðhaldi þegar horft er til næstu ára. Hins vegar er rétt að hafa í huga að á sama tíma og félagið hefur dregið saman í viðhaldi hafa taxtar iðnaðarmanna verið að hækka og magnminnkun í viðhaldi er því meiri en tölurnar hér að ofan gefa til kynna.

Til að tryggja ráðdeild og sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða þarf að tryggja að eignir félagsins fái hvorki meira né minna viðhald en nauðsynlegt er til að fullnýta endingartíma eignanna og viðhalda tekjumyndun þeirra. Eins þarf að tryggja að tekjur félagsins séu nægar til að standa undir kostnaðinum sem af þessu viðhaldi hlýst. Félagsbústaðir hafa hafið greiningu á æskilegu viðhaldi félagsins til næstu



ára og áratuga og mikilvægt er að leiða þessa greiningu til lykta til að ganga úr skugga um að félaginu stafi ekki ógn af þeim mikla samdrætti í viðhaldskostnaði sem birtist í fimm ára áætlun samanborið við þróun undanfarinna 10-15 ára. Í kjölfarið er mikilvægt að skilgreina í eigendastefnu skýra stefnu og töluleg viðmið um viðhald félagsins og standsetningu á eignum til lengri tíma. Leiði viðhaldsgreining félagsins í ljós að viðhaldi sé ábótavant í áætlun árána 2017-2021 getur það kallað á enn frekari aðgerðir til að tryggja sjálfbærni í rekstri félagsins.

### 4.3. Fjármögnun

Í meðfylgjandi töflu er yfirlit yfir nýframkvæmdir, kaup og eignfært viðhald Félagsbústaða árin 2016-2021 og fjármögnun þessara verkefna. Í áætlun félagsins hefur verið gert ráð fyrir að nýframkvæmdir og kaup á árinu 2016 séu fjármögnuð með 10% stofnframlagi Reykjavíkurborgar og 90% lántöku. Frá og með árinu 2017 er gert ráð fyrir 12% stofnframlagi Reykjavíkurborgar, 22% stofnframlagi ríkis og 66% lántöku í samræmi við ný lög um almennar íbúðir. Borgarráð samþykkti þann 24. nóvember sl. umsókn Félagsbústaða um veitingu stofnframlaga vegna stórs hluta áætlaðra íbúðakaupa árána 2016 og 2017 og því má gera ráð fyrir að lántökur félagsins verði minni á árinu 2016 en hér er sýnt.

Gert er ráð fyrir að eignfært viðhald félagsins verði fjármagnað að öllu leyti með lántökum. Ljóst er að lántökur vegna eignfærðs viðhalds létta á sjóðstreymi félagsins á tímabilinu. Hins vegar er ekki gert ráð fyrir að tekjur félagsins aukist vegna þessara viðhaldsverkefna og því skapar endurgreiðsla lánanna þrýsting á rekstur félagsins næstu ár og áratugi.

Í öllum tilvikum er gert ráð fyrir að lán séu verðtryggð jafngreiðslulán til 40 ára á 3,2% vöxtum.

Tafla 3: Fjármögnun kaupa, nýframkvæmda og eignfærðs viðhalds

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kaup og nýframkvæmdir	-1.540	-2.306	-3.063	-6.269	-3.623	-1.273
Stofnframlög ríkis	0	470	625	1.279	739	260
Stofnframlög Reykjavíkurborgar	149	314	417	853	493	173
Ný langtímalán	1.386	1.522	2.022	4.138	2.391	840
<b>Samtals</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Eignfært viðhald	-242	-220	-235	-247	-253	-260
Ný langtímalán	242	220	235	247	253	260
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Þann 1. nóvember sl. samþykkti borgarstjórn að veita Félagsbústöðum veð í útsvarstekjum borgarinnar vegna lántöku hjá Lánasjóði sveitarfélaga sem nemur 1,0 ma.kr. að nafnvirði. Lánið er til ársins 2055, afborgunarlaust til ársins 2020 en síðan með jöfnum afborgunum út lánstímann. Ávöxtunarkrafa lánsins er 3,2%. Áður hafði borgarstjórn samþykkt í mars að veita félaginu veð í útsvarstekjum vegna sams konar lántöku að nafnvirði 560 mkr.

Framkvæmdir árána 2017-2021 hyggjast Félagsbústaðir fjármagna að miklu leyti með útgáfu eigin skuldabréfa á markaði. Hætta er á að lánskjörin sem koma til með að bjóðast félaginu verði verri en 3,2% a.m.k. fyrst um sinn meðan skuldabréfaflokkurinn er lítill og Félagsbústaðir eru tiltölulega óþekktur útgefandi. Til samanburðar má nefna að fastir vextir á almennum lánum Íbúðalánasjóðs,



sem veitt eru með veði í undirliggjandi fasteignum, nema nú 4,2%. Þá gæti einnig gerst að félaginu bjóðist aðeins styttri lán en 40 ára lán a.m.k. fyrst um sinn. Áhættan sem stafar af þessum þáttum er þó vægari um árin 2016-2017 en árin 2018-2021, enda er gert ráð fyrir minni framkvæmdum á fyrra tímabilinu og þegar er búið að tryggja fjármögnun á stórum hluta þeirra. Næmni sjóðstreymis félagsins fyrir 1%-stigs hækkun á vaxtakjörum nýrra lána og 10 ára styttri lánstíma er sýnd í töflunni að neðan.

Tafla 4: Næmni sjóðstreymis fyrir hækkun vaxta og lengd nýrra lána

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vextir (1%-stig)	-6,1	-19,2	-35,4	-61,9	-90,2	-106,6
Lengd lána (10 ár)	-5,9	-19,1	-35,3	-61,7	-90,3	-107,0

Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga samspil líftíma eigna og skulda félagsins. Í áætlun 2017-2021 er eins og áður segir gert ráð fyrir 40 ára lánnum en samkvæmt mati sérfræðinga borgarinnar getur líftími fasteigna verið töluvert lengri, háð gerð eignarinnar og viðhaldi á henni. Því má spyrja hvort endingartími eigna Félagsbústaða réttlæti að félagið hægi á endurgreiðslum lána, ýmist með því að sækjast eftir lengri lánnum eða með virkari endurfjármögnunum á eldri lánnum. Með því að hægja á endurgreiðslu lána væri þrýstingi létt af sjóðstreymi félagsins sem gæti unnið á móti þeirri óhagstæðu verðþróun sem ávörpuð var í kafla 4.1.

Með hliðsjón af framangreindu telur fjármálaskrifstofa brýnt að farið verði í heildstæða rýningu á fjármögnun Félagsbústaða og mótuð stefna um hana sem vísi veginn um hverjar tekjur félagsins þurfi að vera til að tryggja sjálfbæra fjármögnun útgjalda til lengri tíma. M.a. verði farið yfir að hve miklu leyti eðlilegt sé að fjármagna eignfært viðhald félagsins með nýrri lántöku.

## 5. Niðurstöður áætlunar með og án hækkunar leiguverðs

Í meðfylgjandi töflu er dregin saman þróun valinna kennitalna Félagsbústaða fyrir tímabilið 2015-2021 miðað við **eng**a almenna hækkun á leiguverði í upphafi árs 2017. Allar tölur eru á breytilegu verðlagi.

Tafla 5: Valdar kennitölur Félagsbústaða

Engin hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	-180,4	-261,8	-365,2	-428,8	-471,7
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	33,4%	33,8%	34,3%	34,1%	33,6%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	12,5%	11,1%	9,7%	9,5%	9,8%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,37	1,33	1,28	1,28	1,29
Skuldaþekja	1,02	0,98	0,89	0,85	0,82	0,81	0,80
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	68%	59%	50%	48%	48%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	83,8	95,7	114,8	113,8	108,3





Ástæða er til að benda á eftirfarandi:

- Halli er á sjóðstreymi félagsins á öllu tímabilinu. Árið 2016 er gert ráð fyrir að sjóðstreymið sé neikvætt um 43 mkr, árið 2017 er sjóðstreymið neikvætt um 180 mkr og hallinn eykst síðan í 472 mkr til ársins 2021. Þetta þýðir einfaldlega að tekjur félagsins standa ekki undir útgjöldum miðað við enga hækkun leiguverðs eða aðrar aðgerðir í rekstri.
- Árin 2016 og 2017 aukast vaxtagjöld umfram tekjur, úr 30,4% af tekjum árið 2015 í 33,4% árið 2017, sem samsvarar rúmlega 100 mkr aukningu vaxtagjalda umfram tekjur. Þessi þróun er að miklu leyti birtingarmynd mikillar hækkunar fasteignaverðs undanfarin misseri. Eftir því sem fasteignaverð hækkar þarf að taka hærri lán til að fjármagna nýjar fasteignir, sem leiðir til meiri fjármagnskostnaðar og þrýstings á rekstur félagsins. Þegar þróun tekna Félagsbústaða er úr takti við þróun fasteignaverðs, eins og raunin hefur verið undanfarin misseri sbr. umfjöllun í kafla 4.1, versnar því afkoma félagsins. Aukning vaxtagjalda umfram tekjur skýrist einnig af lántökum vegna eignfærðs viðhalds enda fylgja þessum lántökum ekki auknar tekjur eins og rakið er í kafla 4.3.
- Vaxtaþekja félagsins lækkar úr 1,56 árið 2015 í 1,37 árið 2017 og í 1,29 árið 2021. Skuldaþekja lækkar úr 1,02 árið 2015 í 0,89 árið 2017 og í 0,80 árið 2021. Samkvæmt samkomulagi félagsins og Reykjavíkurborgar verður vaxtaþekja að vera a.m.k. 1,4 og skuldaþekja a.m.k. 0,9.
- Árið 2015 var veltufé frá rekstri félagsins umfram afborganir sem þýðir að félagið gat þá straum af öllum afborgunum ársins með veltufé frá rekstri. Árið 2017 verður veltufé frá rekstri tveir þriðju af afborgunum ársins og árið 2021 verður það undir helmingi afborgunum, sem þýðir að félagið þarf að fjármagna afborganir með lántöku að öðru óbreyttu.
- Endurgreiðslutími skulda, sem mælir hversu lengi tæki félagið að greiða niður skuldir þess með veltufé frá rekstri, eykst úr tæpum 60 árum árið 2015 í tæp 84 ár árið 2017. Endurgreiðslutíminn fer hæst í 115 ár árið 2019. Ljóst er að slíkur endurgreiðslutími er mun lengri en svo að rekstur félagsins geti talist sjálfbær.

Af framansögðu er ljóst að rekstur Félagsbústaða getur ekki talist sjálfbær á árinu 2017 ef ekki kemur til hækkunar leigu. Í töflunum að neðan er sýnd þróun sömu kennitalna og að framan miðað við þrjár sviðsmyndir um hækkun leigu umfram verðlag: 5%, 7% og 10%.

Tafla 6: Valdar kennitölur Félagsbústaða

5% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	-3,9	-73,9	-162,3	-205,8	-234,9
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	31,8%	32,2%	32,7%	32,5%	32,0%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	16,7%	15,4%	14,0%	13,9%	14,1%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,52	1,48	1,43	1,43	1,44
Skuldaþekja	1,02	0,98	0,99	0,95	0,91	0,90	0,90
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	96%	86%	76%	73%	73%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	59,5	65,4	74,7	73,4	70,2



Tafla 7: Valdar kennitölur Félagsbústaða

7% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	66,7	1,3	-81,1	-116,6	-140,2
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	31,2%	31,6%	32,1%	31,9%	31,4%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	18,2%	16,9%	15,6%	15,5%	15,7%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,58	1,54	1,49	1,48	1,50
Skuldaþekja	1,02	0,98	1,02	0,99	0,95	0,94	0,93
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	107%	96%	86%	84%	82%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	53,3	58,0	65,4	64,1	61,3

Tafla 8: Valdar kennitölur Félagsbústaða

10% hækkun leigu	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Breyting á handbæru fé	-6,8	-42,8	172,7	114,1	40,7	17,2	1,9
Vaxtagjöld / tekjur	30,4%	32,5%	30,4%	30,7%	31,2%	31,0%	30,6%
Veltufé frá rekstri / tekjur	17,1%	15,6%	20,4%	19,2%	17,9%	17,8%	18,0%
Vaxtaþekja	1,56	1,52	1,67	1,63	1,57	1,57	1,59
Skuldaþekja	1,02	0,98	1,08	1,04	1,01	1,00	0,99
Veltufé frá rekstri / afborganir	105%	90%	123%	112%	102%	99%	97%
Endurgreiðslutími skulda	59,6	66,1	46,1	49,5	55,0	53,7	51,3

Hækkun leigu um 5% er miðað við fyrirliggjandi forsendur til þess fallin að stuðla nokkurn veginn að jafnvægi í sjóðstreymi félagsins á árinu 2017. Hins vegar er áfram töluverður halli á sjóðstreymi ársins 2018 og vaxandi halli til ársins 2021. Veltufé frá rekstri nægir ekki fyrir afborgunum og vaxta- og skuldaþekjur veikjast að skilgreindum lágmarkum til ársins 2021.

Í þessu samhengi er rétt að hafa í huga að ný þjóðhagsspá gerir ráð fyrir að verðbólga verði 1,5%-stigi lægri á árinu 2017 en gert er ráð fyrir í áætlun Félagsbústaða, sem veikir sjóðstreymi félagsins um 28 mkr að öðru óbreyttu sbr. kafla 4.1. Ekkert lát virðist á hækkun íbúðaverðs, sem hækkaði um 1,8% milli september og október eins og fram hefur komið. Þá hefur félagið dregið saman viðhaldskostnað á undanförunum árum, þrátt fyrir vaxandi byggingakostnað, sem getur kallað á meiri útgjöld til viðhalds þegar horft er til lengri tíma. Loks er óvissa um kostnað vegna fjármögnunar félagsins á næstu árum en hækkun vaxta á nýjum lánnum um 1%-stig getur t.a.m. aukið útgjöld félagsins um 19 mkr árið 2017 og enn meira þegar horft er til ársins 2021. Því er líklegt að 5% hækkun leigu nægi ekki til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins á árinu 2017.

Þegar skoðuð eru áhrif 7% hækkun leigu annars vegar og 10% hækkun hins vegar, þá sést að 7% hækkun virðist skapa nægt svigrúm í sjóðstreymi ársins 2017 til að mæta framangreindum óvissuþáttum og hún leiðir til þess að helstu kennitölur félagsins veikjast ekki milli 2015 og 2017. Þannig má segja að 7% hækkun sé nauðsynleg til að vega upp þá óhagstæðu þróun sem verður í umhverfi félagsins á árunum 2016 og 2017. Hækkun um 7% sléttir jafnframt þrýstingi af sjóðstreymi árána 2018-2021 en nægir þó ekki til að stuðla að jafnvægi út tímabilið. Til þess þyrfti a.m.k. 10% hækkun leigu.

Þar sem Félagsbústaðir hyggja á útgáfu skuldabréfa í eigin nafni á næstunni er mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna. Að öllu framangreindu virtu, og



miðað við fyrirbyggjandi forsendur, leggur fjármálaskrifstofa til að leiguverð Félagsbústaða hækki um 7% umfram verðlag í stað þeirrar 5% hækkunar sem félagið hefur lagt til.

## 6. Áhrif tillögu á kostnað velferðarsviðs

Í fyrirbyggjandi tillögu er gert ráð fyrir töluverðum breytingum á leiguverði sértækra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk. Velferðarsvið greiðir bæði kostnað vegna leigu á starfsmannarýmum í þessum úrræðum en einnig greiðir sviðið niður leigu íbúa með því að fjármagna það sem upp á vantar þegar leigugreiðslur íbúa og almennar húsaleigubætur hafa verið látnar ganga upp í leiguverð.

Í nýju kerfi er gert ráð fyrir að leiga í sértækum húsnæðisúrræðum verði reiknuð á svipaðan hátt og í öðrum íbúðum Félagsbústaða og að 5% hækkun leigu gangi jafnframt yfir þessi úrræði. Á sama tíma er gert ráð fyrir að íbúar í sértækum húsnæðisúrræðum öðlist rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings sem þeir hafa ekki haft hingað til. Þessar breytingar munu auka kostnað velferðarsviðs vegna sérstaks húsnæðisstuðnings, eins og getið hefur verið um, en einnig er gert ráð fyrir að kostnaður sviðsins vegna leigu á starfsmannarýmum og niðurgreiðslu á leigu íbúa aukist. Sá kostnaður hefur ekki verið metinn.

Tekið er undir það sem kemur fram í minnisblaði velferðarsviðs að tryggja þurfi að framangreindar breytingar rúmist innan fjárheimilda. Jafnframt er aftur ítrekað mikilvægi þess að fylgst verði grannt með öllum kostnaði sem leiðir af leiguverðsbreytingunum sem hér eru til umfjöllunar og af nýjum reglum um sérstakan húsnæðisstuðning, hvaða nafni sem hann kann að nefnast, og tryggt að kostnaðurinn verði innan fjárheimilda.

*Birgir Björn Sigurjónsson,*

*fjármálastjóri*

*Einar Bjarki Gunnarsson,*

*deildarstjóri áhættumatsdeildar*



## Umsögn

Til: Borgarráðs

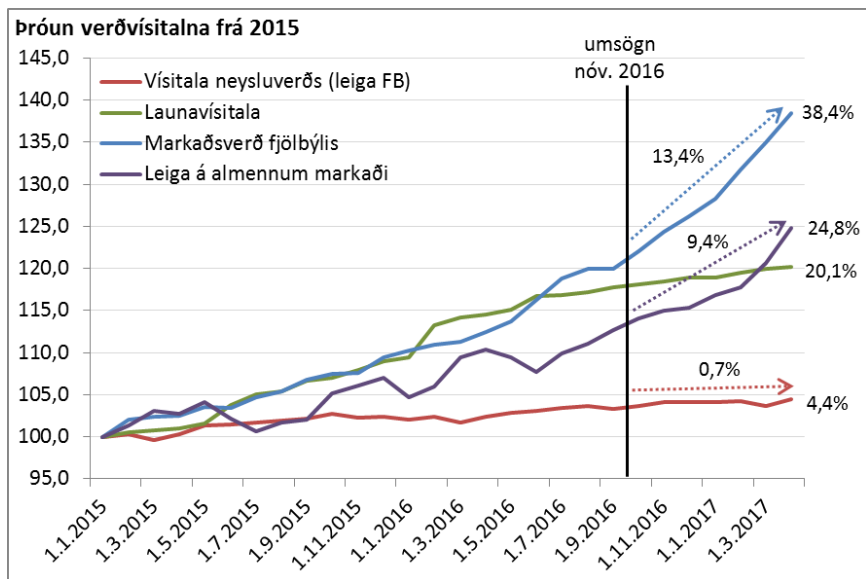
Frá: Fjármálastjóra

Efni: Tillaga að hækkun leiguverðs Félagsbústaða um 5% umfram verðlag

Óskað hefur verið eftir umsögn fjármálaskrifstofu um tillögu að hækkun leiguverðs Félagsbústaða hf. um 5% umfram verðlagsbreytingar sem taka á gildi 1. júlí 2017. Fjármálaskrifstofa hefur áður fjallað um málið með umsögn sem send var velferðarráði þann 28. nóvember 2016. Í þeirri umsögn var fjallað um tillögur sem lágu fyrir velferðarráði annars vegar um breytingu á aðferðafræði við ákvörðun leiguverðs Félagsbústaða, sem samþykkt var í borgarráði, og hins vegar um 5% hækkun leiguverðs umfram verðlag, sem nú er borið aftur upp til samþykktar. Tekið skal fram að umsögnin er unnin innan þröngs tímaramma og hefur ekki gefist rúm til ítarlegrar rýningar á þeim áætlunum sem liggja umsögninni til grundvallar.

Í fyrri umsögn dags. 28. nóvember 2016 lagði fjármálaskrifstofa til að leiguverð félagsins yrði hækkað um 7% umfram verðlag í stað þeirrar 5% hækkunar sem félagið lagði til. Var þar m.a. vísað til þess að horfur væri á minni hækkun verðlags (sem þýðir minni tekjur fyrir félagið) og meiri hækkun fasteignaverðs og byggingakostnaðar (sem þýðir meiri rekstrarkostnað og kostnað við öflun nýrra eigna) en gert hafði verið ráð fyrir í tillögu Félagsbústaða og að útlit væri fyrir að rekstur félagsins gæti ekki staðið undir því viðhaldi sem nauðsynlegt er þegar horft er til lengri tíma. Í þessu samhengi þarf að hafa í huga að bæði markaðsverð fjölbýlis og leiguverð á almennum markaði hefur hækkað langt umfram leiguverð Félagsbústaða á undanförunum árum. Einnig var bent á að félagið hyggur á útgáfu eigin skuldabréfa á næstu mánuðum og því mikilvægt að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins og viðunandi styrk helstu kennitalna.

Á þeim sex mánuðum sem liðnir eru frá ritun fyrri umsagnar hefur þróun í rekstrarumhverfi Félagsbústaða hf. orðið enn óhagstæðari en þá var gert ráð fyrir. Frá október 2016 til apríl 2017 hækkaði íbúðaverð í fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu um **13,4%** og leiguverð á almennum markaði á höfuðborgarsvæðinu um **9,4%** meðan vísitala neysluverðs til verðtryggingar, sem drifur áfram hækkanir leiguverðs Félagsbústaða, hækkaði aðeins um **0,7%**. Frá upphafi árs 2015, eða á u.þ.b. tveimur og hálfu ári, hefur íbúðaverð hækkað um **38,4%** og leiguverð á almennum markaði um **24,8%** meðan vísitala neysluverðs til verðtryggingar hefur hækkað um **4,4%**.



Á móti hefur félagið endurskoðað til hækkunar húsfélagsgjöld sem leigjendur greiða og er gert ráð fyrir að sú breyting leiði að öðru óbreyttu til lækkunar á rekstrarkostnaði sem nemur u.þ.b. 50-75 mkr eða 1,4%-2,1% af tekjum skv. framkvæmdastjóra félagsins. Um leið batnar afkoma félagsins sem dregur úr þrýstingi á hækkun leiguverðs til skemmri tíma.

Til að draga fram horfur í rekstri félagsins á árinu 2017 og til ársins 2021 hefur verið unnið uppfært mat á þróun mikilvægra kennitalna sem byggir á niðurstöðu ársins 2016 skv. ársreikningi félagsins, uppfærðri rekstraráætlun fyrir árið 2017 og uppfærðum forsendum um þróun helstu efnahagsstærða. Matið er unnið með áætlunarlíkani félagsins og í samráði við framkvæmdastjóra þess. Niðurstöður eru settar fram með fyrirvara um að líkanið endurspegli rekstur félagsins rétt. Í meðfylgjandi töflum eru sýndar annars vegar efnahagsforsendur sem gengið var út frá við ritun umsagnar í nóv. sl. og hins vegar þær forsendur sem gengið er út frá nú.

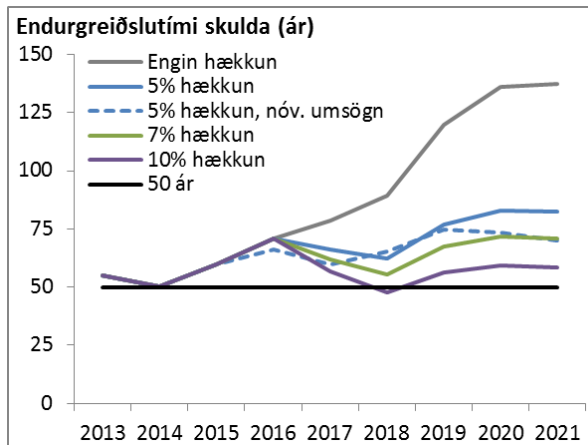
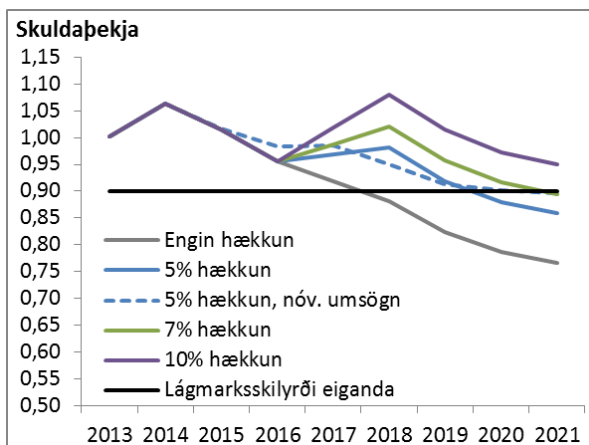
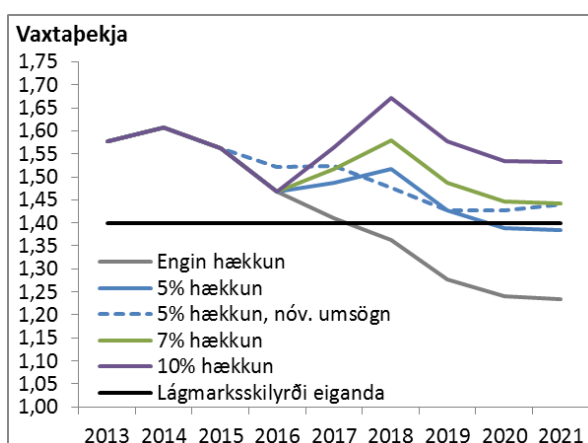
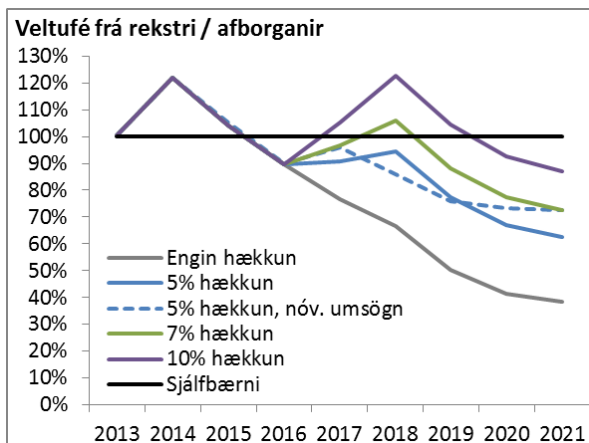
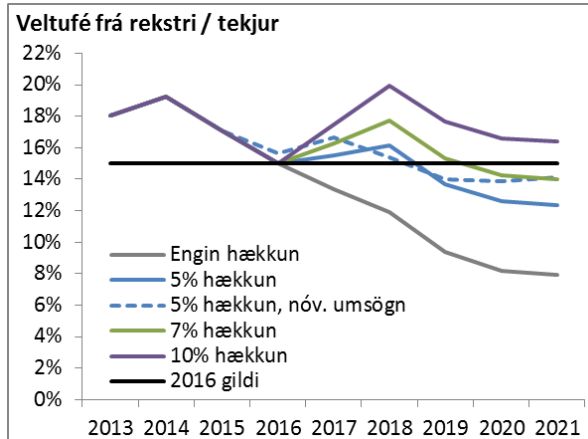
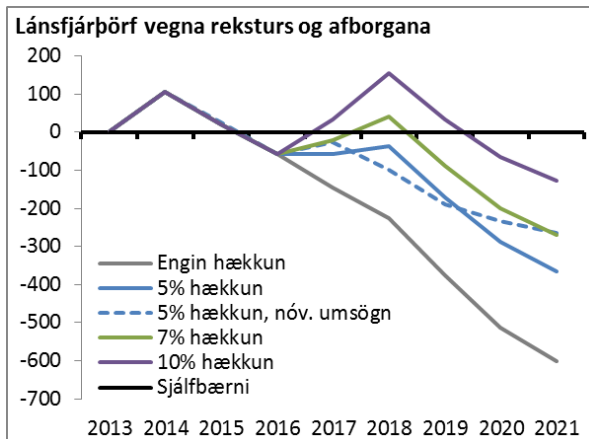
Tafla 1: Forsendur nóv. 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala neysluerðs	2,2%	3,9%	3,5%	2,8%	2,6%	2,5%
Launavísitala	11,1%	6,3%	5,8%	5,3%	4,5%	4,3%
Byggingakostnaður	7,0%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%
Íbúðaverð	12,4%	10,0%	7,0%	5,0%	2,5%	2,5%

Tafla 2: Uppfærðar forsendur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala neysluerðs	1,7%	1,9%	2,7%	2,9%	2,7%	2,6%
Launavísitala	11,4%	6,7%	6,5%	5,9%	4,6%	4,3%
Byggingakostnaður	7,0%	10,0%	10,0%	5,9%	4,6%	4,3%
Íbúðaverð	12,0%	20,0%	10,0%	5,9%	4,6%	4,3%

Á meðfylgjandi myndum er sýnd áætluð þróun skv. framangreindum forsendum miðað við enga hækkun leigu og miðað við hækkun leigu um 5%, 7% og 10% á miðju ári. Til samanburðar er sýnd þróun sömu kennitalna eins og gert var ráð fyrir henni í fyrri umsögn frá 28. nóvember sl. miðað við 5% hækkun leigu.



Myndirnar sýna að niðurstaða ársins 2016 skv. ársreikningi félagsins var lakari en gert hafði verið ráð fyrir í umsögninni frá 28. nóvember sl. Kennitölur ársins 2017 eru jafnframt lakari nú en áður m.v. 5% hækkun leigu sem er aðallega vegna þess að í fyrri umsögn var gert ráð fyrir að leiguverðshækkun tæki gildi í upphafi árs. Á árinu 2018, þegar áhrifa leiguverðshækkunar gætir að fullu í rekstrarreikningi félagsins skv. fyrirliggjandi tillögu, er nú gert ráð fyrir sterkari kennitölum en áður sem bæði má rekja til þess að uppfærð áætlun félagsins gerir ráð fyrir meiri magnaukningu tekna en áður vegna kaupa á eignum frá Reykjavíkurborg og til fyrrgreindar hækkunar á húsfélagsgjöldum. Þegar horft er fram yfir árið 2018 eru horfur hins vegar verri en áður hefur verið gert ráð fyrir.



Ljóst er að allar framangreindar kennitölur hafa þróast til verri vegar frá árinu 2014. 5% hækkun leigu nægir til að stöðva þá þróun m.v. fyrirbyggjandi forsendur. Hins vegar er ljóst að leiga þarf að hækka umfram 5% til að kennitölur verði yfir hefðbundnum sjálfbærnimælikvörðum (t.d. að sjóðstreymi sé í jafnvægi og að veltufé frá rekstri nægi fyrir afborgunum sbr. myndir 1 og 3), sem líklegt er að væntanlegir kaupendur skuldabréfa félagsins horfi til, og til að vega upp á móti þeirri neikvæðu þróun sem orðið hefur frá árinu 2014. Til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins á árinu 2018 og að veltufé frá rekstri nægi fyrir afborgunum þarf u.þ.b. 7% hækkun leigu umfram verðlagshækkunar. Sama hver hækkun verður á árinu 2017 er hins vegar ljóst að nauðsynlegt getur reynst að hækka leigu a.m.k. árlega á tímabilinu 2018-2021, enda munu kennitölur að óbreyttu veikjast töluvert á því tímabili.

Í þessu samhengi er ástæða til að benda á að í framangreindum áætlunum er gert ráð fyrir að viðhaldskostnaður verði ávallt fast hlutfall af tekjum. Í umhverfi þar sem fasteignaverð og bygginga-kostnaður hækka langt umfram vísitölu neysluverðs, og þar með tekjur Félagsbústaða, þýðir það að félagið sinnir sífellt minna viðhaldi. Jafnframt er í áætlunum félagsins gert ráð fyrir að eignfært viðhald sé að fullu fjármagnað með lántöku, sem þýðir að vaxtagreiðslur til framtíðar aukast án þess að tekjur félagsins aukist. Ítrekað er mikilvægi þess að félagið fylgi eftir vinnu við þróun viðhalds-áætlunar til næstu 30-40 ára og að í framhaldinu verði tryggt að tekjur félagsins standi undir langtíma viðhaldskostnaði, bæði gjaldfærðum og eignfærðum. Þetta getur kallað á umtalsvert meiri hækkunar leigu til framtíðar en hér hefur verið gert ráð fyrir til að tryggja sjálfbærni í rekstri.

## Niðurstaða

Félagsbústaðir hf. hafa undanfarið reitt sig á lán frá Lánasjóði sveitarfélaga með veði í útsvarstekjum borgarinnar til að fjármagna stækkun eignasafns félagsins. Reykjavíkurborg hefur takmarkaðan aðgang að þessum lánum og þar að auki er æskilegt út frá áhættusjónarmiðum að svigrúm borgarinnar verði ekki fullnýtt í þágu eins félags. Því er brýnt að Félagsbústöðum takist vel til við væntanlega útgáfu nýrra skuldabréfa.

Að öllu framangreindu virtu er ítrekað það álit fjármálaskrifstofu úr fyrri umsögn um málið að skynsamlegra sé að hækka leiguverð félagsins um 7% umfram verðlagshækkunar þann 1. júlí í stað þeirrar 5% hækkunar sem lögð hefur verið til. Væntanlegir lánveitendur þurfa að geta treyst því að borgarráð tryggi félaginu ásættanlegan rekstrargrundvöll með hækkun leiguverðs þegar kostnaðarliðir hafa þróast mjög úr takti við þróun tekna eins og raunin er nú. Á það er bent að þrátt fyrir að leiga hækki um 7% verður hækkun leigu Félagsbústaða langt undir hækkun fasteignaverðs og leiguverðs á almennum markaði á undanförunum árum.

Verði ákveðið að hækka leigu aðeins um 5% er brýnt að borgarráð verði reiðubúið að samþykkja aðra hækkun leiguverðs strax í upphafi næsta árs eins og gefið er til kynna í erindi framkvæmdastjóra Félagsbústaða. Í öllu falli er ljóst miðað við fyrirbyggjandi forsendur að á næstu árum getur þurft að hækka leiguverð a.m.k. árlega til að tryggja sjálfbærni rekstrar og að tekjur standi undir langtíma viðhaldskostnaði. Ákjósanlegt er að stefna að tíðum og litlum hækkunum leigu til að þær valdi sem minnstu raski fyrir leigjendur félagsins. Ítrekuð er ábending fjármálaskrifstofu úr fyrri umsögn um að félaginu verði sem fyrst sett eigendastefna þar sem skilgreindir eru skýrir mælikvarðar og markmið um sjálfbærni rekstrar og sett stefna um breytingar á leiguverði, til hækkunar og lækkunar, sem tryggi að leiguverð félagsins standi ávallt undir langtímakostnaði.



Að öðru leyti er vísað til umsagnar fjármálaskrifstofu frá 28. nóvember sl. sbr. fylgiskjal.

*Birgir Björn Sigurjónsson,*  
*fjármálastjóri*