



Umsögn

Til: Borgarráðs

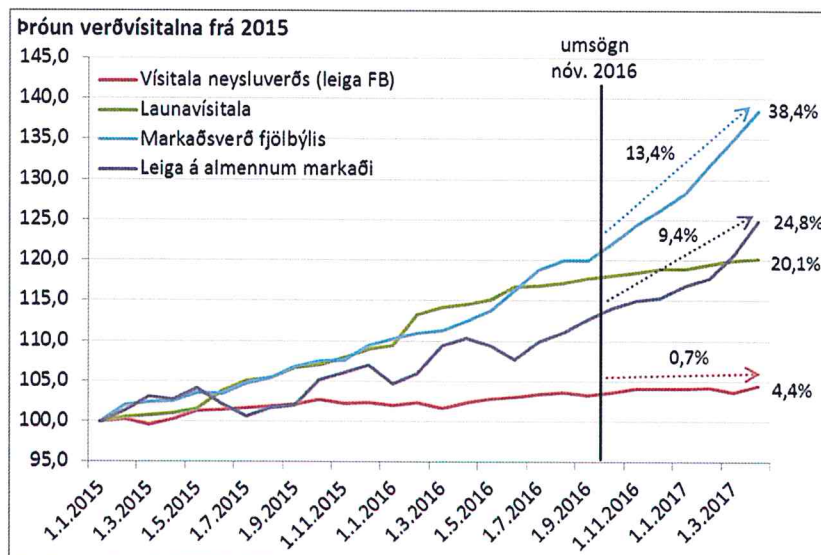
Frá: Fjármálastjóra

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.

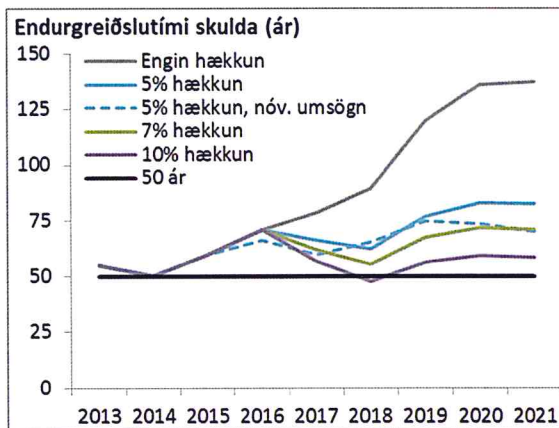
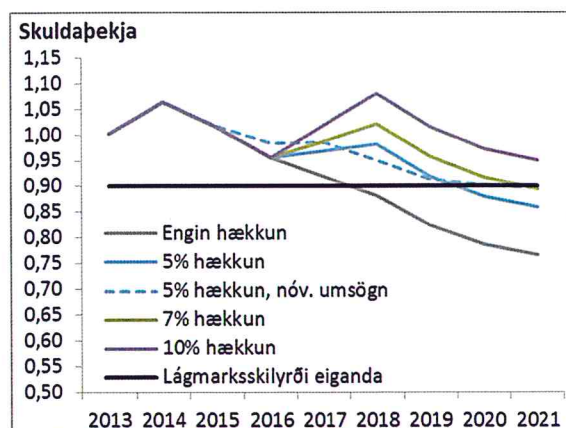
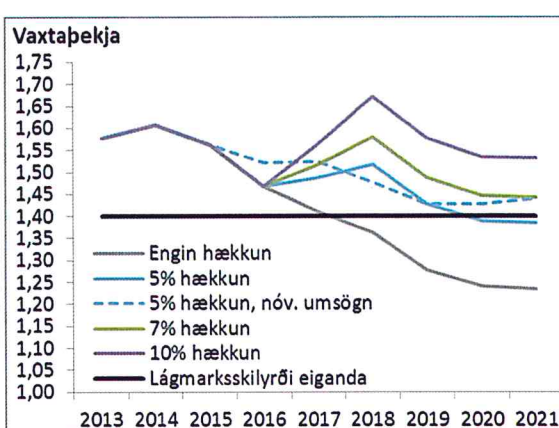
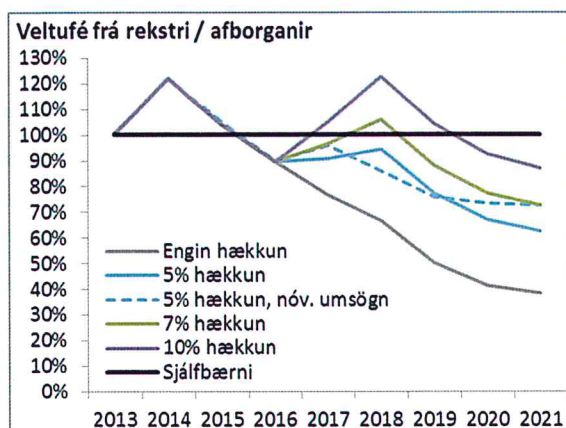
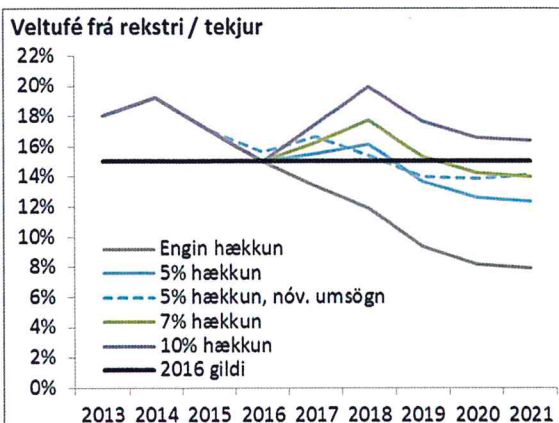
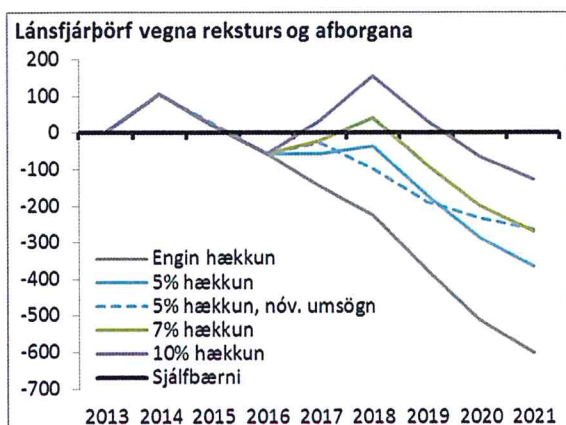
Tafla 1: Forsendur nóv. 2016

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala 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%

Tafla 2: Uppfærðar forsendur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vísitala neysluverðs	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. fyrirbyggjandi 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 hækkun 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 leigjendum 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



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 tillögunni 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 verðhækkanir 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 liggi 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 húsnaðisstuðning 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 áranna 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 áranna 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 eilítlum afbrigðum. Jafnframt er nú gert ráð fyrir 5% hækkun leigu umfram vísitölu neysluverðs. Loks hafa nýjar reglur um sérstakar húsnæðisbætur nýlega tekið gildi sem mikilvægt er að taka tillit til við mat á áhrifum breytinganna á leigjendum 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 öflugs eftirlits með þróuninni og þess að settar verði skýrar verklagsreglur og verkferlar um framkvæmd á nýju matstæki vegna félagslegra aðstæðna umsækjanda sem tryggi 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

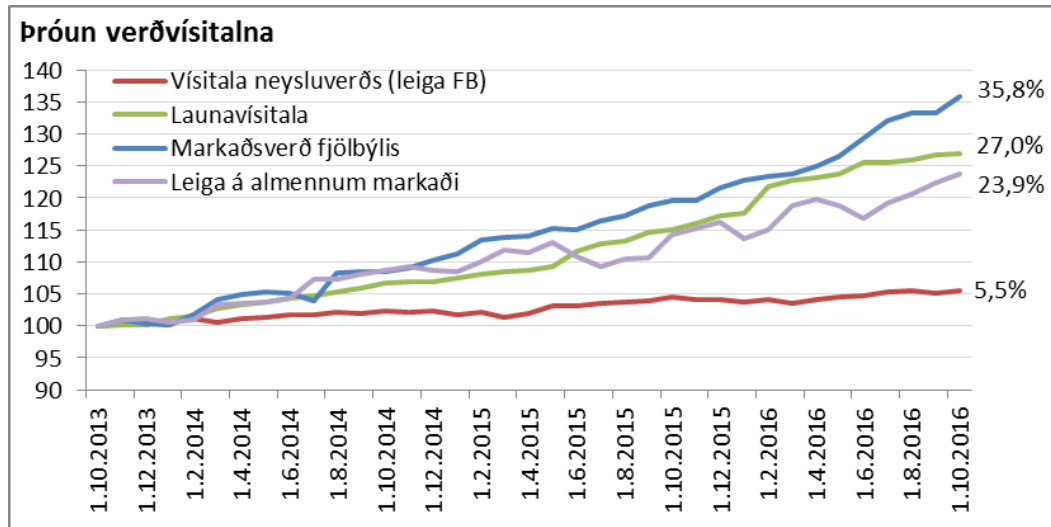
4.1.1. Áhrif verðlagsbreytinga á sjóðstreymi Félagsbústaða

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 undanfarin 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 þjóðhagsspa 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 tekju-myndun 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 verðtryggt 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
Samtals	-5	0	0	0	0	0
Eignfært viðhald	-242	-220	-235	-247	-253	-260
Ný langtímalán	242	220	235	247	253	260
Samtals	0	0	0	0	0	0

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 fyrri 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 lántíma 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 lánum 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 lánum eða með virkari endurfjármögnunum á eldri lánum. 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 **enga** 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 lágmörkum 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 lánum 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