

Kynning á fundi Velferðarráðs

6. febrúar 2019

- ❑ Eignakaup 2018 / áætlun 2019
- ❑ Niðurstöður þjónustukönnunar

Heildarfjöldi íbúða í lok árs 2018

Tegundir íbúða

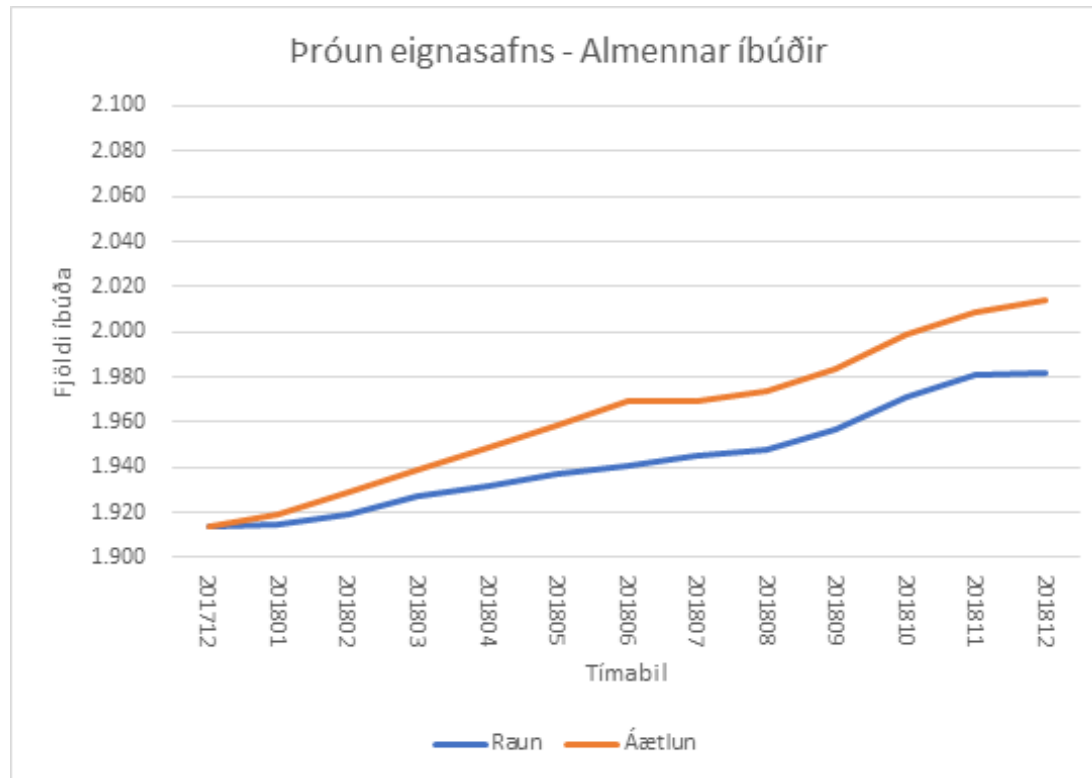


- Almennar íbúðir
- Þjónustuíbúðir fyrir aldraða
- Sértek búsetuúrræði

**Alls voru 2.568 íbúðir í eigu
Félagsbústaða í lok árs 2018**

- Almennar íbúðir samtals 1.971
- Þjónustuíbúðir fyrir aldraða samtals 364
- Sértek búsetuúrræði samtals 233

Fjölgun íbúða 2012-2018



Íbúðakaup og byggingar á árinu 2018:

- Áætlanir gerðu ráð fyrir 110 nýjum íbúðum á árinu 2018
- Keyptar voru 80 íbúðir 2018.
- Almennum félagslegum íbúðum fjölgaði um 68, þar af komu 15 úr nýbyggingum og 53 notaðar af markaði.
- Sértekum íbúðum fjölgaði um 12 - byggð voru tvö 6 íbúða hús í Kambavaði og Austurbrún.

Fimm ára áætlun um fjölgun íbúða

Fjölgun íbúða

Próun eignasafns er sett fram í 5 ára áætlun félagsins og endurskoðuð árlega m.a. með tilliti til áætlana velferðarsviðs.

Áætlað er að fjölga íbúðareiningum um 600 á árunum 2018 - 2023.

Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir í byggingu eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa búseturétt í íbúðum hjá óskyldum félögum sem ekki eru rekin með hagnaðarsjónarmiði
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu

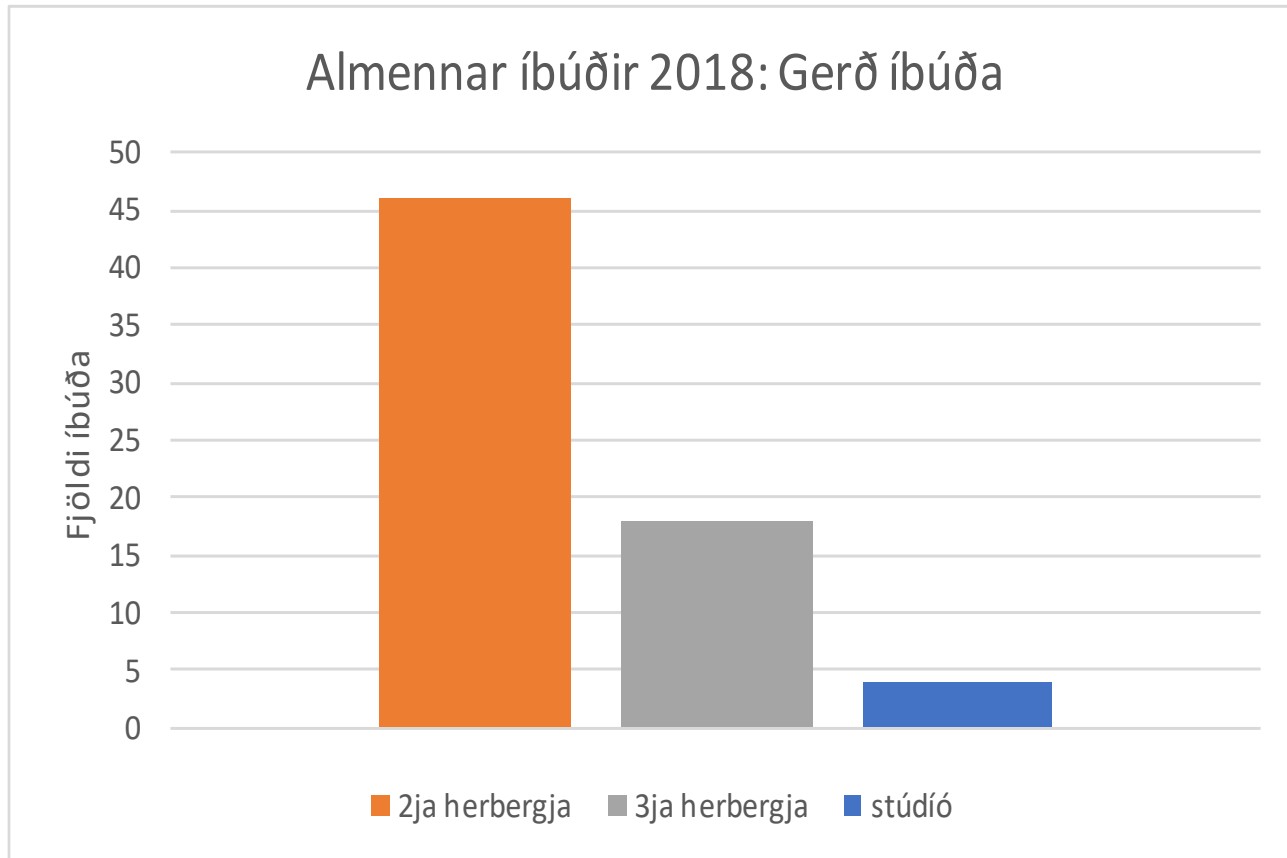
Áætluð aukning eftir tegund húsnæðis

Fjölgun leigugeininga							
Úthlutun	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Almennar	79	108	156	87	78	6	514
Sértækt húsnæði	12	13	52	12		12	101
Utankjarnaíbúðir	8	4	4				16
Þjónustuíbúðir			4				4
Alls	99	125	216	99	78	18	635

Áætluð fjölgun íbúða til ársins 2023

Fjölgun leigugeininga							
Tegund frkv.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Alls
Forgangur að leigu			12	8			20
Kaup á markaði	70	65	50	33	33		251
Kaup nýframkvæmd		48	43	28			119
Kaupréttur nýframkvæmd	17	12	93	16	45	18	201
Nýframkvæmdir	12		18	14			44
Alls	99	125	216	99	78	18	635

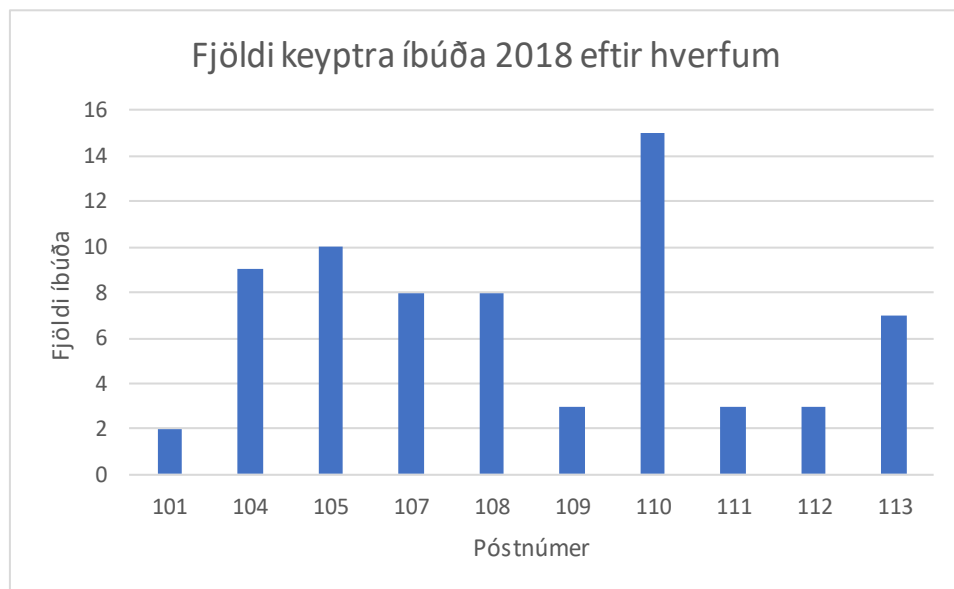
Fasteignakaup 2018: Gerð íbúða



Fjöldi keyptra íbúða eftir fjölda herbergja:

- Stúdíó: 4 íbúðir
- 2ja herbergja: 46 íbúðir
- 3ja herbergja: 18 íbúðir.

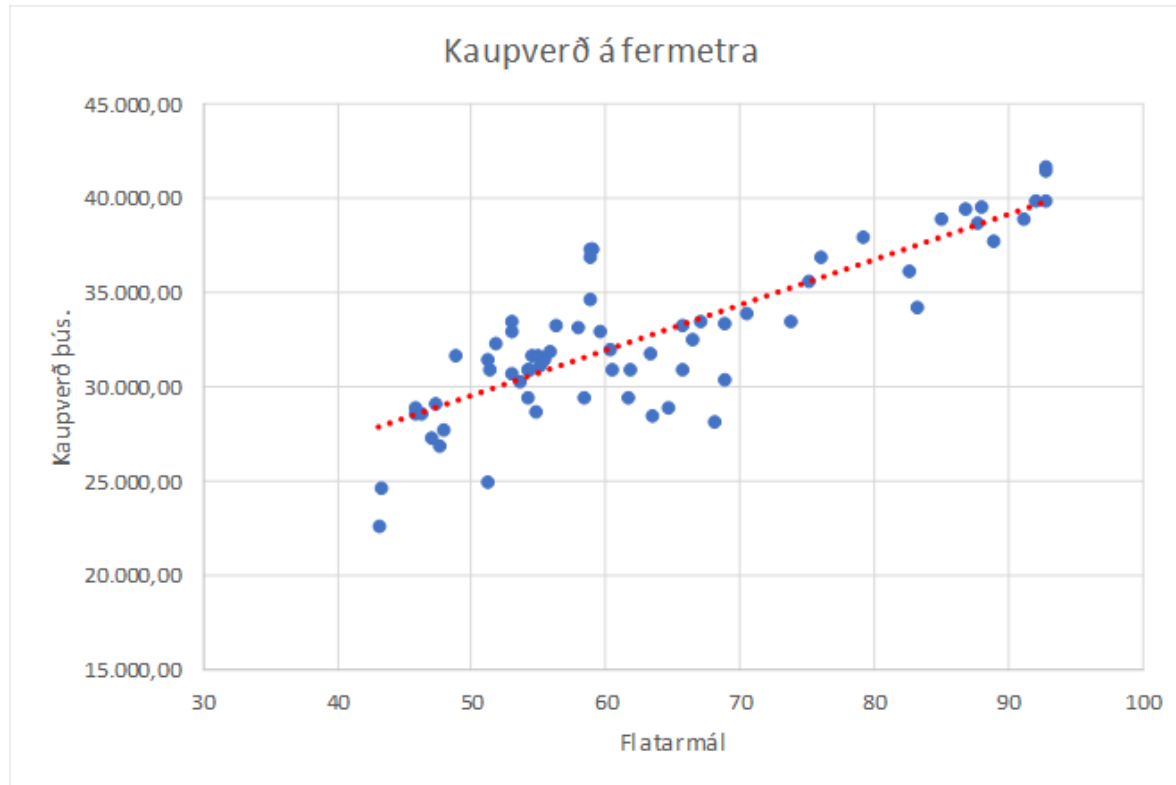
Fasteignakaup 2018: staðsetning íbúða



Póstnúmer	Fjöldi íbúða	Fjöldi íbúða Rvk	Hlutfall FB
101	281	8.867	3,17%
103	3	1.374	0,22%
104	320	4.024	7,95%
105	367	8.080	4,54%
107	121	4.021	3,01%
108	211	4.972	4,24%
109	315	4.074	7,73%
110	215	4.482	4,80%
111	374	3.730	10,03%
112	216	6.082	3,55%
113	141	2.767	5,10%
116	4	167	2,40%
Alls	2568	52.640	4,88%

- Mest var keypt í póstinúmeri 110, eða 15 íbúðir. Þar af voru 8 íbúðir úr Bryggjuhverfi.
- Minnst var keypt í póstinúmeri 101. Ýmislegt veldur því að keypt var minna þar en í öðrum hverfum, en stærstu atriðin eru hátt verð, aldur húsa og ástand innréttinga og gólfefna.
- Lítið var keypt í 111 vegna skorða er lúta að blöndun þar.
- Lítið var keypt í 109 vegna blöndunarskilyrða.

Fasteignakaup 2018: Verð



- Meðalverð á fermetra á íbúðum keyptum 2018 er 519.000 kr
- Meðalfermetraverð fyrir:
- Stúdíó = 625.000 kr.
- 2ja herbergja = 553.000 kr.
- 3ja herbergja = 446.000 kr.

Fasteignakaup 2019: Áætlun

Verkefni	Reitur	Póstnr	TegFramkv	TegÚthlutunar	UpphafÁr	LokÁr	#úthlutana	Verð/m2
Bjarg	Spöngin/Móavegur	112	Kaup nýframkvæmd	Almennar	2018	2019	21	0
Bjarg	Spöngin/Móavegur	112	Kaup nýframkvæmd	Búsetukjarni	2018	2019	6	0
Bjarg	Urðarbrunnur	113	Kaup nýframkvæmd	Almennar	2018	2019	17	0
Bjarg	Spöngin/Móavegur	112	Kaup nýframkvæmd	Stuðningur og þjálfun	2018	2019	4	0
Búseti	Skógavegur	103	Kaupréttur nýframkvæmd	Almennar	2018	2019	2	0
Kaup á markaði	Kaup á markaði		Kaup á markaði	Almennar	2019	2019	50	
Rauðsvík	Barónsreitur	101	Kaupréttur nýframkvæmd	Almennar	2017	2019	6	650
S 73-77 ehf	Sogavegur	108	Kaupréttur nýframkvæmd	Almennar	2018	2019	4	
Skuggi 4	RÚV	103	Kaupréttur nýframkvæmd	Almennar	2017	2019	7	466
Landris ehf	Trilluvogur	104	Kaupréttur nýframkvæmd	Almennar	2017	2019	8	595
							125	

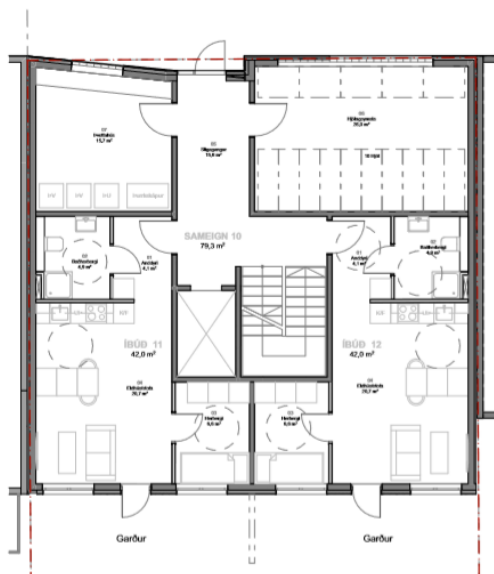
Áætlun fasteignakaupa 2019:

- Eins og staðan er þá er áætlað að 50 eignir komi af markaði á þessu ári.
- FB fær afhendar 48 íbúðir frá Bjargi á þessu ári, þar af 38 almennar íbúðir.
- Af markaði er mikið af nýbyggingar-verkefnum sem koma til afhendingar á þessu ári. FB getur keypt í slíkum verkefnum á 5-10% undir markaðsverði.

Fjölgun íbúða – almennar íbúðir

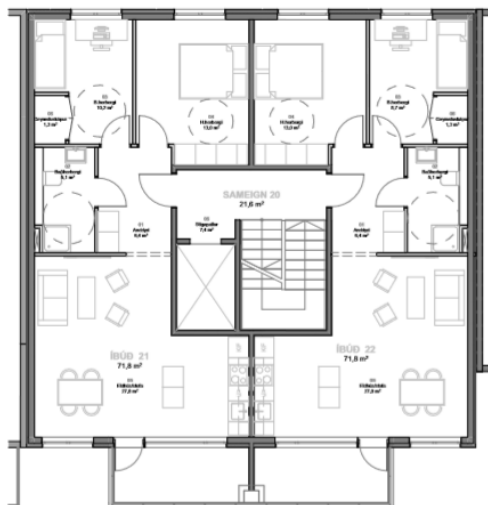
VESTURGATA 67

Í fyrsta skiptið í sögu Félagsbústaða hefur fyrirtækið hafið undirbúning á byggingu á húsnæði fyrir almennar íbúðir. Um er að ræða lóð á Vesturgötu 67 þar sem fyrirhugað er að byggja fjölbýlishús með 10 íbúðum; tvær studioíbúðir, fjórar 2ja herbergja og fjórar 3ja herbergja. Unnið er í hönnun samhliða því að koma þessu í gengum deiliskipulag borgarinnar. Til að halda byggingarkostnaði niðri er stefnt að því að nota krosslímdar timbureiningar sem aðalbyggingarefni. Markmiðið er að þessar íbúðir verði teknar í notkun fyrir árslok 2020. Arkitektastofa er +arkitektar, aðalhönnuður Páll Hjaltason.



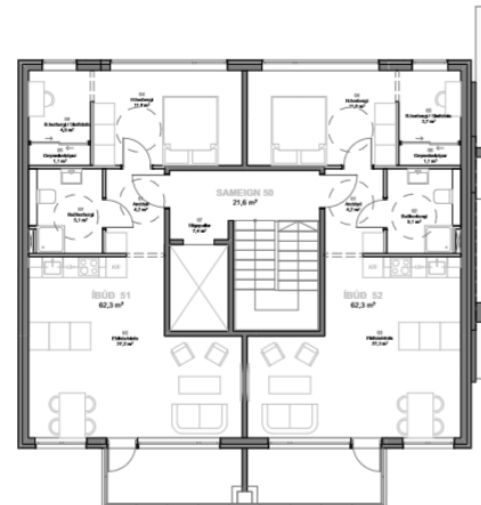
JARDHÆÐ

1:125



2-3. HÆÐ

1:125



4-5. HÆÐ

1:125

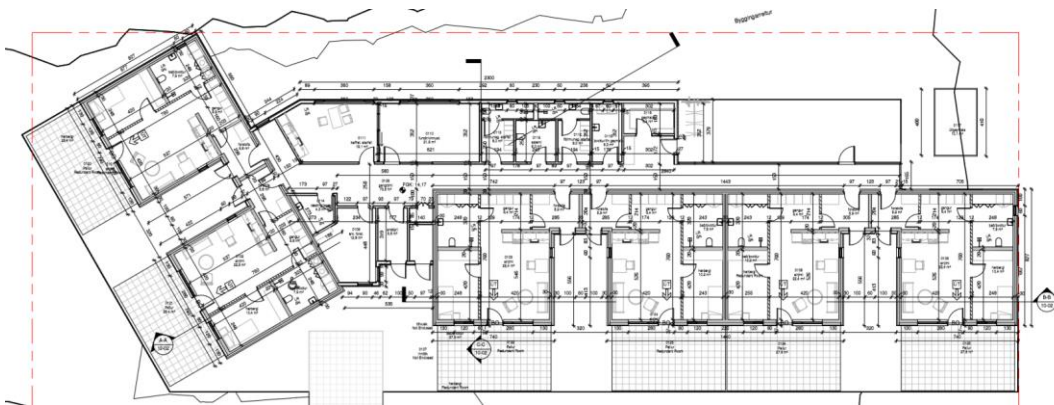
Fjölgun íbúða – sértækt húsnæði

ÁRLAND 10 OG STJÖRNUGRÓF 11

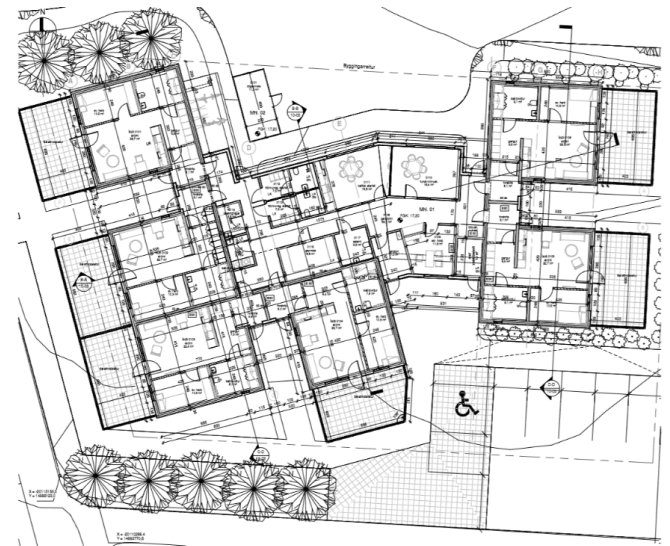
Á vordögum 2019 hefjast framkvæmdir við tvö ný sértæk húsnæði við Árland 10 og Stjörnugróf 11. Bæði þessi hús eru byggð sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjúnustflokk IV. Bæði þessi verkefni eru í hönnun og er stefnt að því að bjóða þau út samhliða hvort öðru í febrúar nk. Gert er ráð fyrir að heimilin verði tekin í notkun á haustdögum 2020, alls 12 nýjar íbúðir. Arkitektastofa er ASK arkitektar, aðalhönnuður Gunnar Boragarson.



Árland 10 - útlit



Stjörnugróf 11 - grunnmynd



Árland 10 grunnmynd

Fjölgun íbúða – sértækt húsnæði

RÖKKVATJÖRN 3

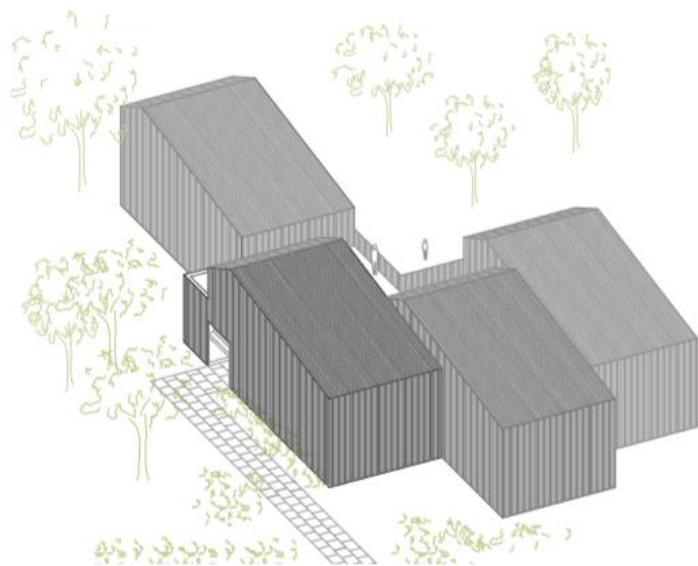
Stefnt er að hefja framkvæmdir við byggingu á sértæku húsnæði við Rökkvatjörn 3 sumarið 2019. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir í þjónustuflokki II. Verkefnið er í hönnunarferli en þarna er verið að kappkosta að halda byggingarkostnaði í lágmarki og horft er sérstaklega til krosslímdra timbureininga í þeim efnum. Markmiðið er að bjóða verkefnið út á vordögum 2019. Gert er ráð fyrir að heimilið verði tekið í notkun á haustdögum 2020, alls 6 nýjar íbúðir. Arkitektastofa er +arkitektar, aðalhönnuður Páll Hjaltason.



Fjölgun íbúða – sértækt húsnæði

HAGASEL 23

Stefnt er að hefja framkvæmdir við byggingu á sértæku húsnæði við Hagasel 23 á sumarið 2019. Húsið er byggt sérstaklega fyrir einstaklinga með geðfötlun í þjónustuflokki III. Verkefnið er í deiliskipulagskynningu en búið er að vinna ákveðna forhönnun. Í þessu verkefni er einnig verið að horfa til krosslímdra timbureininga sem aðalbyggingarefni. Markmiðið er að bjóða verkefnið út á vordögum 2019, jafnvel samhliða Rökkvatjörn 3. Gert er ráð fyrir að heimilið verði tekið í notkun á haustdögum 2020, alls 6 nýjar íbúðir. Arkitektastofa er YDDA arkitektur, aðalhönnuður Hildur Ýr Ottósdóttir og Hjördís Sóley Sigurðardóttir.



Skýringarmynd 1.h

Fjármögnun FB 2019

- Gróf áætlun um lánsfjárbörf til ársloka 2019:

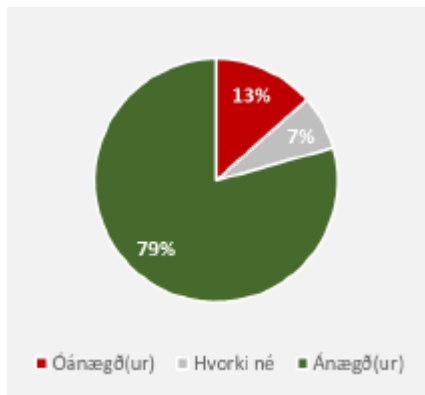
Skýring	Fjárfesting	Stofnf. 34%	Lántaka 66%
Lántaka v/ fjárfestinga 2019 skv. áætlun	3.616	1.446	2.170
Lántaka v/ viðhalds '19 skv. áætlun	200	0	200
Lán vegna uppgreiðslu á óhagstæðum lánum			2.621
Sjóðsstaða 1.1.2019 (ófjármagnað 2018), yfirdráttarlán*			944
Fjárfesting (skuldbinding) umfram ógr stofnframlög 1.1. 2019			320
Lánsfjárbörf alls 2019:			6.255

FB hafa möguleika á að fjármagna sig með:

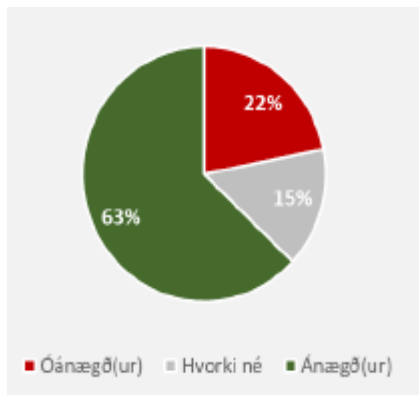
- Skuldabréfaútgáfu í eigin nafni
- Lánum frá LSS
- Lánum frá eiganda/borginni – það er óhagstætt vegna 20% fjármagnstekjuskatts á borgina
- Stofnframlög 34% af stofnvirði íbúðar.

Þjónustukönnun – helstu niðurstöður

Leigja hjá FB - ánægja



Þjónusta - ánægja



Ánægja

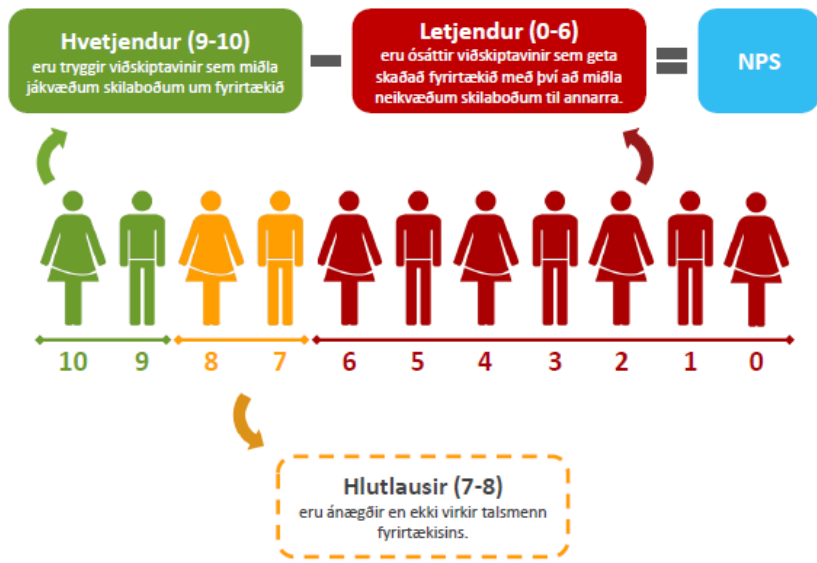
79% svarenda kváðust ánægðir með að leigja hjá Félagsbústöðum en 43% sögðust mjög ánægðir. Ánægja var meiri hjá þeim svarendum sem leigja þjónustuíbúðir (91%) eða sértaek úrræði (90%) heldur en hjá þeim sem búsettir voru í almennum úrræðum (76%). Ánægjan reyndist mest á meðal svarenda búsettum í Árbæ/Grafarvogi (87%) en minnst á meðal þeirra búsettum í Breiðholti (69%).

Ánægja með þjónustu Félagsbústaða var einnig há eða 63% (29% mjög ánægðir). Athygli vekur að minni ánægju (44%) og meiri óánægju (32%) gætti á meðal leigjenda í Breiðholti heldur á meðal íbúa á öðrum svæðum höfuðborgarinnar.

Þegar litið var til þjónustuatríða sögðust þau sem kváðust frekar eða mjög ánægð með þjónustu Félagsbústaða helst ánægð með þjónustu starfsfólks (50%), viðhaldsþjónustu (41%), leiguverð og greiðslufyrirkomulag (34%) og viðmót starfsfólks (30%). Þau sem kváðust frekar eða mjög óánægð með þjónustuna sögðust helst óánægð með þjónustu starfsfólks (56%), viðhaldsþjónustu (53%), viðmót starfsfólks (29%) og hraða þjónustu (25%).

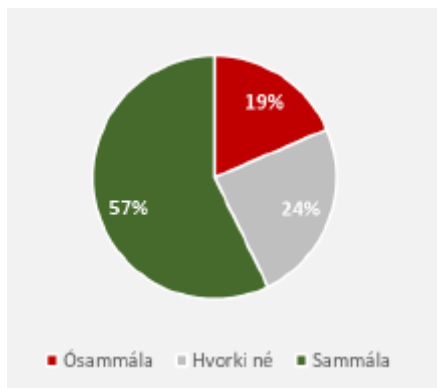
NPS og traust

Meðmælaskor (NPS) Félagsbústaða var jákvætt eða 15% (á kvarðanum -100% til 100%) en 47% svarenda kváðust líkleg (9 eða 10 stig af 10) til að mæla með Félagsbústöðum við vini eða kunningja en 32% líkleg til að hallmæla (0 til 6 stig af 10). Meðalskor trausts svarenda var 7,1 af 10 en 34% kváðust bera mjög mikið traust (10 stig af 10) til Félagsbústaða en 8% mjög lítið (0 stig af 10).

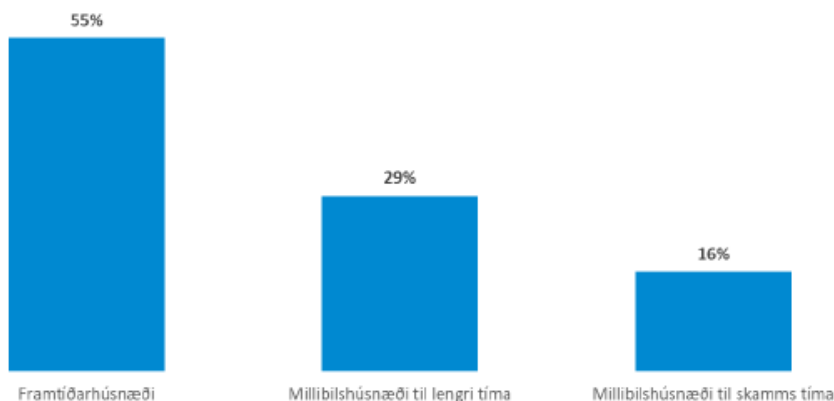


Þjónustukönnun – helstu niðurstöður, frh.

Upplýsingagjöf er almennt skýr og áreiðanleg



[FEL05] Sérð þú leiguhúsnæðið sem þú ert í núna fyrir þér sem framtíðarhúsnæði eða millibilshúsnæði?



Kvarðaspurningar

Af þeim þáttum í starfsemi félagsbústaða sem spurt var um reyndist ánægja mest með símsvörun (57% frekar eða mjög ánægð) og viðhaldsþjónustu (56% frekar eða mjög ánægð) en mestrar óánægju gætti með viðhaldsþjónustu (30% frekar eða mjög óánægðir) og upplýsingagjöf um breytingar á leiguverði (30% óánægðir).

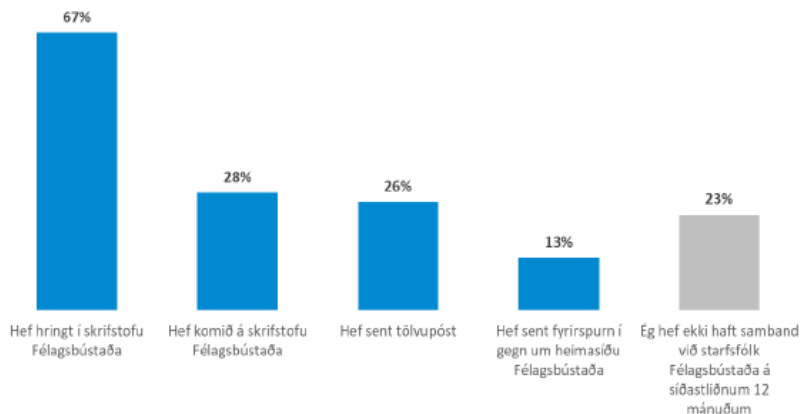
Þá reyndust þátttakendur helst sammála fullyrðingunum að húsnæði þeirra veiti þeim öruggt umhverfi (78% frekar eða mjög sammála) og að þau væru ánægð með húsnæðið (72% sammála). Svarendur voru helst ósammála fullyrðingum um að starfsemi Félagsbústaða væri gegnsæ (30% frekar eða mjög ósammála) og að starfsfólk Félagsbústaða væri fljótt að svara fyrirspurnum (26% ósammála).

Framtíð í húsnæði

Meirihluti svarenda kvaðst sjá núverandi leiguhúsnæði fyrir sér sem framtíðarhúsnæði (55%) en helstu ástæður fyrir því sögðu svarendur vera fjárhagsstaða (23%), heilsufar, örorka eða aldur (21%) og vellíðan með húsnæðisfyrirkomulag (17%). Algengustu ástæður þess að svarendur kváðu leiguhúsnæði vera millibilshúsnæði voru vilji til að kaupa eða leigja húsnæði á almennum markaði (27%), óhentug stærð húsnæðisins (21%) og/eða ónæði frá nágrönnum og óöryggi (11%).

Þjónustukönnun – helstu niðurstöður, frh.

[FEL07] Með hvaða hætti hefur þú haft samband við starfsfólk Félagsbústaða á síðastliðnum 12 mánuðum?



MMR annaðist framkvæmd net- og símakönnunar meðal leigjenda Félagsbústaða í desember sl.

Upphaflegt úrtak var 846 manns; 684 netföng og 162 símanúmer.

Alls svöruðu 299 einstaklingar könnuninni. Svarhlutfall var því rúm 35%.

Samskipti við starfsfólk Félagsbústaða

Alls sögðust 77% svarenda hafa haft samband við starfsfólk Félagsbústaða á síðustu 12 mánuðum en flestir kváðust hafa hringt á skrifstofu (67%). Algengustu ástæður reyndust viðhaldsbeiðnir (75%), leigusamningar (21%), upphæð húsaleigu (17%) og kvartanir vegna ónæðis (17%). Meirihluta svarenda (59%) þótti vel hafa tekist að leysa úr erindi sínu og 41% sagði úrlausn hafa gengið mjög vel. Þá kváðu 19% svarenda úrlausn hafa gengið mjög illa.

Nær helmingur svarenda sagðist telja að Félagsbústaðir ættu að miðla upplýsingum til leigjenda sinna með reglulegu fréttabréfi í tölvupósti (52%) eða á persónulegri vefgátt leigjenda á heimasíðu Félagsbústaða (47%).

Annað

Þrír af hverjum fjórum svarendum kváðust ekki hafa heyrt um eða átt samskipti við Félag leigjenda hjá Félagsbústöðum og einungis 5% kváðust hafa átt í einhverjum samskiptum við félagið.

Yfir helmingur svarenda (51%) kvaðst finna fyrir fordómum í garð leigjenda Félagsbústaða. 16% kváðust finna fyrir fordómum frá starfsfólki Félagsbústaða, 13% frá fjölskyldu, vinum og/eða kunningjum og 46% frá öðru fólki í samfélaginu.