



Ráðhús Reykjavík
Borgarráð
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Tillögur um breytingar leiguverðs hjá Félagsbústöðum hf.

Á fundi velferðarráðs þann 1. desember 2016 voru lagðar fram að nýju og kynntar tillögur, dags. 23. nóvember 2016, um breytingar leiguverðs hjá Félagsbústöðum hf, ásamt bréfi frá Félagsbústöðum hf., dags. 28. nóvember 2016 og fylgigögnum. Jafnframt lögð fram umsögn fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar, dags. 28. nóvember 2016.

Tillögurnar eru eftirfarandi:

- a. Tekið verði upp nýtt leiguverðskerfi hjá Félagsbústöðum hf.

Tillagan er samþykkt með fjórum samhljóða atkvæðum.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina sitja hjá við atkvæðagreiðsluna.

- b. Leigugrunnur sértækra húsnæðisúrræða verði í samræmi við reglugerð um um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/216.

Tillagan er samþykkt með sex samhljóða atkvæðum.

-Börkur Gunnarsson situr hjá við atkvæðagreiðsluna.

- c. Húsaleiga hjá Félagsbústöðum hf. verði uppfærð mánaðarlega samkvæmt vísitölu neysluverðs.

Tillagan er samþykkt með fjórum samhljóða atkvæðum.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina sitja hjá við atkvæðagreiðsluna.

- d. Framangreindar breytingar taki gildi frá og með 1. febrúar 2017.

Tillagan er samþykkt samhljóða með fjórum samhljóma atkvæðum.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins og fulltrúi Framsóknar og flugvallarvina sitja hjá við atkvæðagreiðsluna.

Þetta er hér með sent ykkur til samþykktar.

Virðingarfyllst,



Stefán Eiríksson
Sviðsstjóri



Skrifstofa	Þjónustu heim
Deild	Húsnæðis- og búsetu
Vinnsla	ASA/BM/GS/JVP/JGE/ÓMH
Áb.m.	Stefán Eiríksson
Dags	23. nóvember 2016
GoPro	20150028

Lagt fyrir fund velferðarráðs 1. desember 2016

Tillaga

Tillögur um breytingar leiguverðs hjá Félagsbústöðum hf.

Í samræmi við bréf Félagsbústaða hf. dagssett 28.11 2016 eru lagðar fram eftirfarandi tillögur:

1. Tekið verði upp nýtt leiguverðskerfi hjá Félagsbústöðum hf.
2. Leigugrunnur sértækra húsnæðisúrræða verði í samræmi við reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016
3. Leiguverð Félagsbústaða hf. verði hækkað um 5% umfram hækkun vegna vísitölu og verðbólgu
4. Húsaleiga Félagsbústaða hf. verði uppfærð mánaðarlega skv. vísitölu neysluverðs
5. Ofangreindar breytingar taki gildi frá og með 1. febrúar 2017

Forsaga:

- Hækkun fasteignaverðs hefur leitt til ójafnræðis meðal leigutaka Félagsbústaða hf. þar sem nýjar íbúðir í eignasafni félagsins eru dýrari en eldri íbúðir sömu stærðar en núverandi leiguverð tekur mið af kaupverði íbúða
- Reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016
- Áhersla á að tryggja félagslega blöndun í öllum hverfum borgarinnar
- Ákvörðun Reykjavíkurborgar um að fjölga félagslegum leiguíbúðum á næstu misserum
- Kynning Félagsbústaða hf. í velferðarráði þann 17. nóvember 2016
- Minnisblað húsnæðis- og búsetudeildar frá 14. nóvember 2016
- Meðfylgjandi bréf Félagsbústaða hf. frá 28. nóvember 2016

Greinargerð/umsögn:

Húsaleiga Félagsbústaða hf. hefur til þessa tekið m.a. mið af kaupverði og vísitölu neysluverðs en vegna breyttra aðstæðna á húsnæðismarkaði er þörf á að endurskoða þá aðferð. Nýjar íbúðir eru dýrar í innkaupum sem veldur ójafnræði á milli leigutaka þ.e. þeirra sem fá úthlutað íbúðum sem hafa lengi verið í eignasafni Félagsbústaða hf. og þeirra sem fá úthlutað nýkeyptum íbúðum.

Ennfremur er mikilvægt að tryggja félagslega blöndun í öllum hverfum borgarinnar og því þurfa Félagsbústaðir hf. að hafa leigukerfi sem tekur á ólíku fasteignaverði á milli borgarhluta þannig að húsaleiga verði viðráðanleg fyrir leigutaka félagsins, óháð hverfum.



Vísitala neysluverðs hefur ekki hækkað til samræmis við vísitölu íbúðaverðs sem þýðir m.a. að útgjöld félagsins hafa hækkað umfram tekjur og því þarf að hækka húsaleigu eigi félagið að vera sjálfbært við óbreyttar aðstæður. Eigi félagið að fjölga félagslegum leiguíbúðum sbr. stefnu Reykjavíkurborgar þá er enn mikilvægara að húsaleigan verði hækkuð svo félagið verði ekki rekið með tapi.

Forsendur leigukerfis

Það var sameiginleg niðurstaða Félagsbústaða og velferðarsviðs að best væri að velja þá aðferð að skilgreina ákveðinn leigustuðul fyrir mismunandi hverfi. Það er frekar einföld aðferð sem byggir á ytra verðamati. Um er að ræða fjóra ólíka leigustuðla sem ráða leiguverði í jafnmörgum leiguhverfum. Aðferðin býður upp á sveigjanleika auk þess sem minni breyting verður á húsaleigu leigutaka með þessari aðferð heldur en með öðrum aðferðum sem voru skoðaðar.

Það er sameiginlegt mat velferðarsviðs og Félagsbústaða að æskilegt sé að eftirfarandi atriði einkenni forsendur húsaleigu:

- ✓ Leiguverð sé í takt við gæði íbúða og ástand og íbúðir með sömu gæði séu eins verðlagðar
- ✓ Breytingar á leiguverði verði ekki í stórum stökkum, heldur innleiddar hægt og sígandi til að viðskiptavinir og í einhverjum tilvikum velferðarsvið hafi svigrúm til að bregðast við
- ✓ Verðlagning leiði af sér sveigjanleika þ.a. milliflutningar geti átt sér stað
- ✓ Verðlagningarkerfið sé það einfalt og gagnsætt að auðvelt verði að útskýra fyrir leigjendum og öðrum hvernig leigan er reiknuð út
- ✓ Ábyrgir mælikvarðar úr umhverfi verði notaðir til að uppfæra sjálfkrafa leiguverð (t.d. vísitala neysluverðs)
- ✓ Leiguverð þarf að tryggja sjálfbæran rekstur Félagsbústaða

- ✓ Ef ekki koma til meiriháttar breytingar í umhverfi eða í rekstri félagsins þurfi sjaldan að endurstilla leigu umfram verðbætur (helst sjaldnar en á 3 ára fresti)
- ✓ Til að minnka hættu á misnotkun og tryggja nýtingu leiguíbúða FB er æskilegt að leigukjör hjá FB endurspegli, að forminu til, leigukjör á markaði
- ✓ Leiguverð sértækra húsnæðisúrræða verði sambærileg við verð almennra félagslegra íbúða hjá FB

Skilgreining á nýju leigukerfi

Mánaðar leiguverð almennra félagslegra leiguíbúða Félagsbústaða hf. sem á annað borð hafa skilgreint fasteignamat fyrir leigueiningu, er ákvarðað sem einn tólfti af margfeldi gildandi fasteignamts leigueiningar árið 2017 og leigustuðuls fyrir ólík póstnúmer samkvæmt Töflu 1 hér að neðan.

$$1. \text{ Mánaðarleiga (kr/mán)} = \text{FastMat17 (kr)} * \text{Leigustuðull} / 12 \text{ (1/mán)}$$

Ef íbúð er nýleg og ekki er til fyrir hana fasteignamat frá árinu 2017 er það áætlað út frá nýrra fasteignamati eignarinnar og þróun fasteignamats í viðkomandi hverfishluta.

Stofnverð íbúða samanstendur af kaupverði, kostnaði við fjármögnun og standsetningarkostnaði ef einhver er. Ef stofnverð almennrar íbúðar er lægra en fasteignamat verður mánaðar leiguverð.



$$2. \text{ Mánaðarleiga (kr/mán)} = \text{Stofnverð (kr)} * \text{Leigustuðull} / 12 \text{ (1/mán)}$$

Mánaðar leiguverð sértækra húsnæðisúrræða Félagsbústaða og almennra leigueininga sem ekki hafa fasteignamat er óháð leiguhverfi og er ákvarðað þ.a. greitt er fast gjald fyrir hverja leigueiningu auk breytilegs gjalds sem er í réttu hlutfalli við við birt flatarmál leigueiningar.

$$3. \text{ Mánaðarleiga (kr/mán)} = 41.036 \text{ (kr/mán)} + \text{BirtFlatarmál (m}^2\text{)} * 1058 \text{ ((kr)/(m}^2\text{mán))}.$$

Í herbergjasambýlum og íbúðakjörnum er eftir atvikum leigu sameignar deilt milli íbúa og velferðarsviðs í samræmi við reglugerð 370/2016 sem tók gildi þann 29. apríl 2016.

Tafla 1

Tímabil	201610	201701	Breyting	Fastar á FastMat17		
Vísitala	436,4	438,4	1,0046			
Hækkun umfram vísitölu			1,050			
Hverfi	LeigNú1610	FastMat17	Leigustár	Íbúð	Flatarmál	Fjöldi
Breiðholt	62.766.101	12.390.800	6,41%			535
Grafarv/Árbær	50.588.004	10.191.400	6,28%			403
Miðja	47.531.779	11.061.050	5,44%			434
Vesturhluti	25.855.393	6.543.500	5,00%			227
SértækBús				41.036	1.058	
Alls	186.741.277	40.186.750	196.976.958			1.599
Meðaltal			5,86%			

Almennar félagslegar leiguíbúðir

Velferðarsvið telur brýnt að forsendur leiguverðs í almennum félagslegum leiguíbúðum verði endurskoðaðar svo jafnræðis verði gætt á meðal umsækjanda um félagslegt leiguhúsnæði sem oft á tíðum hafa ekki val um hvaða íbúðir þeir fá úthlutað. Einnig er mikilvægt að félagsleg blöndun verði tryggð í hverfum borgarinnar.

Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 felur í sér leiðbeiningar um hvernig sveitarfélög skuli reikna húsaleigu í sértækum húsnæðisúrræðum. Nauðsynlegt er að Reykjavíkurborg fylgi þeim leiðbeiningum og breyti útreikningum á húsaleigu til samræmis við reglugerðina.

Í reglugerð 370/2016 segir:

Þegar húsaleigusamningur er gerður eða endurskoðaður skal fjárhæð leigu ákveðin í samræmi við reglur um félagslegt leiguhúsnæði í viðkomandi sveitarfélagi. Um breytingar á leigufjárhæð fer einnig samkvæmt þeim reglum nema sérstaklega sé kveðið á um aðra skipan í samningnum sjálfum eða í reglugerð þessari.



Kostnaðarhlutdeild þjónustuaðila og íbúa vegna húsaleigu skiptist með eftirfarandi hætti:

- a. *Sú leiga sem íbúi greiðir er fyrir afnot af einkarými og hlutdeild í sameiginlegu rými í hlutfalli við fjölda íbúa. Teljist starfsmannaáðstaða jafnframt til sameiginlegs rýmis skal leggja þann fjölda starfsmanna sem eru venjulega á vakt hverju sinni við fjölda íbúa þegar hlutfall er reiknað.*
- b. *Aukarými vegna fötlnunar, svo sem starfsmannaáðstaða, og önnur aukin þörf á rými vegna sérstaks húsnæðisúrræðis, greiðist af þjónustuaðila, eftir atvikum samkvæmt sérstökum samningi við umráðaaðila húsnæðis.*

Félagsbústaðir hf. og velferðarsvið hafa í sameiningu skrásett stærðir einkarýma og sameiginlegra rýma á hverjum stað ásamt meðalfjölda starfsmanna á vakt hverju sinni og hafa Félagbústaðir hf. miðað sína útreikninga við þá niðurstöðu. Um er að ræða þrenns konar heimili þ.e. herbergjasambýli, íbúðakjarna með sameiginlegri aðstöðu og íbúðakjarna án sameiginlegrar aðstöðu.

Þess ber að geta að velferðarsvið hefur niðurgreitt húsaleigu í sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk frá yfirfærslu málefna fatlaðs fólks til sveitarfélaga. Með hliðsjón af því hafa leigutakar í sértækum húsnæðisúrræðum hjá Reykjavíkurborg ekki haft rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings. Verði tillaga Félagbústaða hf. um breytingar á leiguverði samþykkt mun velferðarsvið breyta núverandi niðurgreiðslu en þess í stað öðlast leigutakar rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings í samræmi við reglur þar að lútandi.

Þjónustuíbúðir aldraðra

Leiguverð í þjónustuíbúðum aldraðra tekur breytingum með sama hætti og leiguverð í almennum félagslegum leiguíbúðum. Þeim íbúum þar sem leiga hækkar umfram kr. 3.500 á mánuði verður boðið viðtal og/eða sent bréf sbr. það sem fram kemur hér á eftir.

Áhrif breytinga leiguverðs á leigutaka

Mikilvægt er að innleiða breytingar á húsaleigu hægt og sígandi þannig að leigutakar Félagbústaða hf. fái góðan aðlögunartíma og geti gert viðeigandi ráðstafanir s.s. sótt um milliflutning í ódýrara húsnæði reynist þörf á því. Félagbústaðir hafa lagt til að breytingin verði að hámarki kr. 3.500 á mánuði í báðar áttir. Velferðarsvið telur að það góða aðferð til að dempa áhrif breytinganna fyrir leigutaka.

Velferðarsvið hefur skoðað þá aðila þar sem leiguverð breytist mest þ.e. hjá þeim sem fá hækkun húsaleigu um meira en tíuþúsund krónur á mánuði og verða jafnframt með greiðslubrýði yfir 30% af heildartekjum eftir breytingarnar. Við greiningu á hópnum kom í ljós að um er að ræða 73 leigutaka og hafa þeirra mál verið skoðuð sérstaklega út frá fyrirbyggjandi upplýsingum í málaskrá velferðarsviðs. Lagt er til að þeim hópi verði mætt með eftirfarandi hætti:

- **Viðtöl á þjónustumiðstöð:** 27 leigutökum verða boðin viðtöl á þjónustumiðstöð þar sem farið verður ítarlega yfir aðstæður hvers og eins og skoðaðar lausnir eins og milliflutningur í ódýrara húsnæði, fjármálaráðgjöf o.s.frv.



- **Milliflutningur:** 17 leigutakar búa í of stórum og dýrum íbúðum m.v. fjölskyldustærð. Í þessum hópi glíma núþegar nokkrir aðilar við greiðsluferfiðleika vegna þess. Húsnæðifulltrúi mun hringja í þessa aðila og bjóða þeim að sækja um milliflutning.
- **Bréf 1 (ekki með þjónustu):** 24 leigutökum sem ekki hafa fengið þjónustu hjá þjónustumiðstöð um árabíl verða send bréf með upplýsingum um fyrirhugaðar aðgerðir og þeim boðið að leita ráðgjafar á þjónustumiðstöð.
- **Bréf 2 (skertar bætur):** Alls eru fimm leigutakar í þessum hópi því bætur þeirra munu skerðast á komandi ári vegna breyttra reglna um húsnæðisbætur og sérstaks húsnæðisstuðnings. Þessum aðilum verða send bréf og þeim boðið að leita ráðgjafar á þjónustumiðstöð.

Kynning breytinga á húsaleigu fyrir leigutökum Félagsbústaða hf.

Félagsbústaðir hf. hafa undirbúið bréf til allra leigutaka sinna þar sem fram koma upplýsingar um fyrirhugaða breytingar, bæði almennar upplýsingar og persónubundnar. Í bréfinu verður greint frá forsendum breytinganna, með hvaða hætti aðlögunin verður og hve langan tíma hún tekur hjá viðkomandi leigutaka ásamt þróun upphæða á milli mánaða. Félagsbústaðir hf. munu senda bréfin út síðar í þessum mánuði verði tillagan samþykkt.

Fjárhagsáætlun:

Kostnaðarmat

Gert er ráð fyrir því að kostnaður velferðarsviðs vegna tillögu Félagsbústaða hf. um breytingu leiguverðs muni auka útgjöld vegna sérstaks húsnæðisstuðnings um 1,3 mkr á mánuði eða um 15,6 mkr á ári og er sú breyting innan fjárheimilda sérstaks húsnæðisstuðnings ársins 2017. Kostnaðarbreyting vegna leigu velferðarsviðs á starfsmannarýmum ásamt hlutdeild í sameiginlegum rýmum og jöfnun er lækkun útgjalda um 1,2 mkr á mánuði eða um 14,4 mkr á ársgrundvelli.

Áhrif leiguverðsbreytinga á útgjöldum vegna sérstaks húsnæðisstuðnings

Áhrif breytinga leiguverðs skv. tillögu Félagsbústaða hf. á útgjöld velferðarsviðs vegna sérstaks húsnæðisstuðnings árið 2017 er lækkun um 1,3 mkr á mánuði eða um 15,6 mkr á ári. Kostnaðarmatið er unnið út frá reiknilíkani skrifstofu fjármála og rekstrar og upplýsinga um leigjendur og leiguverð frá Félagsbústöðum. Til grundvallar matinu eru 2.021 leigjendur Félagsbústaða. Kostnaðarmatið er birt með þeim fyrirvara að ekki liggja fyrir upplýsingar um alla leigjendur Félagsbústaða hf. og miðað er við forsendur um eignir og tekjur eins og þær koma fram í húsaleigubótagrunni frá júlí 2016.

Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning sem samþykktar voru á fundi velferðarráðs þann 3. nóvember 2016 gera ráð fyrir því að samanlagður húsnæðisstuðningur þ.e. húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geti ekki verið hærri en 75% af húsaleigu eða 82.000 kr. (60% af húsaleigu ef húsaleiga er undir 91.300 kr. á mánuði). Sé notandi þegar með hámarks stuðning sem hlutfall af húsaleigu og húsaleiga hækkar þá getur sérstakur húsnæðisstuðningur einnig hækkað ef ekki koma til aðrir takmarkandi þættir. Kostnaðarauki er tilkomin annars vegar vegna þessara áhrifa en einnig vegna fjölgunar notenda þar sem gert er ráð fyrir því að leigjendur í sértækum húsnæðisúrræðum geti sótt um sérstakan húsnæðisstuðning verði þessi tillaga samþykkt.

Tillaga Félagsbústaða hf. gerir ráð fyrir lækkun leigu hjá íbúum sértækra húsnæðisúrræða. Eftir breytingar er gert ráð fyrir því að þessi hópur geti sótt um sérstakan húsnæðisstuðning.



Þrátt fyrir hækkun útgjalda um 15,6 mkr á ári er gert ráð fyrir því að breytingin rúmist innan fjárheimilda velferðarsviðs árið 2017. Í fyrsta lagi gerir áætlun 2017 ráð fyrir því að heildarkostnaður sérstaks húsnæðisstuðnings verði 31,1 mkr eða 2,9% innan fjárheimilda. Í öðru lagi er gert ráð fyrir vöktun á útgjöldum í ljósi óvissu m.a. um áhrif nýs matstækis sem er til grundvallar mati á aðstæðum einstaklinga þegar réttur til sérstaks húsnæðisstuðnings er metinn. Þannig getur fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings verið endurskoðuð á árinu 2017.

Áhrif á leigu og jöfnun velferðarsviðs

Velferðarsvið greiðir leigu til Félagsbústaða hf. vegna starfsmannarýma í sértækum búsetuúrræðum, íbúðakjörnum og þjónustuíbúðum auk hlutdeildar í sameiginlegum rýmum að jafnaði um 8,3 mkr á mánuði m.v. fyrstu níu mánuði ársins 2016. Einnig greiðir velferðarsvið fyrir jöfnun í sértækum búsetuúrræðum þannig að aukin leigukostnaður falli ekki á íbúa vegna fötlunar þeirra og rekstur íbúðanna geti verið sjálfbær út frá sjónarhóli Félagsbústaða. Þessi jöfnun er mismunur á þeim tekjum sem Félagsbústaðir hf. þurfa til þess að reka eignirnar með sjálfbærum hætti og þeirri leigu sem Félagsbústaðir hf. innheimta frá íbúum og velferðarsviði. Á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 hefur þessi greiðsla verið að jafnaði um 3,6 mkr á mánuði. Heildargreiðsla velferðarsviðs til Félagsbústaða hf. vegna þessara tveggja þátta var því um 12 mkr á mánuði á fyrstu níu mánuðum ársins 2016.

Heildaráhrif leiguverðsbreytinga samanstandur þannig af breytingum á leigukostnaði velferðarsviðs vegna starfsmannarýma auk hlutdeildar í sameiginlegum rýmum og breytingum á jöfnunarhlut velferðarsviðs. Gert er ráð fyrir því að bein leiga hækki samkvæmt forsendum Félagsbústaða að jafnaði um 5% og er kostnaður vegna þess áætlaður um 0,4 mkr. á mánuði eða um 5 mkr. á ársgrundvelli. Hins vegar er gert ráð fyrir því að jöfnunarhluti lækki úr 3,6 mkr. á mánuði í 2 mkr sem er lækkun um 1,6 mkr á mánuði eða um 19,2 mkr á ársgrundvelli. Heildaráhrif leiguverðsbreytinga eru því samtals lækkun útgjalda um 1,2 mkr á mánuði eða um 14,4 mkr á ársgrundvelli.

Samantekt/niðurstaða:

Lagt er til að ofangreindar tillögur verði samþykktar svo jafnræðis á meðal leigutaka Félagsbústaða verði gætt enda er umræddur hópur með svipaðar tekjur sé horft til sömu fjölskyldustærðar. Reglur um almennt félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur setja þröngar skorður varðandi tekjur og eignamörk umsækjanda/leigutaka sem þýðir að tekjubil hópsins er þröngt.

Jafnframt er mikilvægt að félagslega blöndun verði tryggð í öllum hverfum Reykjavíkurborgar en fjölmargar rannsóknir hafa sýnt fram á mikilvægi þess til lengri tíma litið.

Ennfremur er mikilvægt að forsendum húsaleigu í sértækum húsnæðisúrræðum verði breytt til samræmis við reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 og því mikilvægt að sú breyting taki gildi sem fyrst.

Velferðarsvið leggur jafnframt til að breytingin öðlist gildi þann 1. febrúar 2017 þannig að áhrif breytinganna verði dempaðar eins og hægt er sbr. Töflu 2 hér að neðan.

Tafla 2. Nýtt leiguverð Félagsbústaða frá 1. febrúar 2017.

1. janúar

1. febrúar

1. mars



Leiguverð Félagsbústaða <i>Fyrirfram</i>	Eldra	Nýtt	Nýtt
Almennar / sérstakar húsaleigubætur <i>Eftirá</i>	Þann 1. janúar 2017 greiðast húsaleigubætur vegna leigu í desember 2016		
Húsnæðisbætur / sérstakar húsnæðisstuðningur <i>Eftirá</i>		Þann 1. febrúar greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í janúar 2017	Þann 1. mars greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í febrúar 2017
Forsendur	Eldra leiguverð og eldra kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðning m.v. nýtt leiguverð
Greiðslubyrði einstaklinga	Óbr. greiðslubyrði frá því sem verið hefur.	Aukinn stuðningur (+) og ný leiga. Greiðslubyrði getur hækkað eða lækkað.	Aukinn stuðningur (++) og ný leiga. Greiðslubyrði lægri en 1. febrúar hjá sumum.

Fylgiskjöl:

Kynning Félagsbústaða á tillögu um breytingar á leiguverði frá 17. nóvember 2016

Minnisblað húsnæðis- og búsetudeildar frá 14. nóvember 2016

Umsögn fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar frá 28. nóvember 2016

Bréf Félagsbústaða frá 28. nóvember 2016

Reykjavík 28. nóvember 2016

Stefán Eiríksson

Sviðstjóri Velferðarsviðs,

Efni: Félagsbústaðir óska eftir að lögð verði fram tillaga fyrir velferðarráð um að tekið verði upp nýtt leiguverðskerfi, leigugrunnur sértæks búsetuúrræða verði í samræmi við reglugerð um húsnæðisúrræði nr. 370/2016, að leiguverð hækkii um 5% umfram verðbólgu og að leiga verði uppfærð mánaðarlega. Þessar breytingar taki gildi frá 1.febrúar 2017.

Þörf á nýju leigukerfi

Að frumkvæði Félagsbústaða (FB) og í samvinnu við velferðarsvið (VEL) hefur frá því vorið 2014 verið unnið að endurskoðun á því kerfi sem FB notar við ákvörðun leiguverðs til leigutaka félagsins, þ.e. leiguverðsgrunn. Það er einkum þrennt sem leiddi til þess að nauðsyn var talin á endurskoðun.

- ✓ Í núverandi kerfi er leiguverð almennra íbúða byggt á fasteignamati eigna frá árinu 2003 sem byggir á markaðsveðri frá árinu 2002. Stór hluti eigna FB er byggður eftir þennan tíma og því ekki til fasteignamat frá árinu 2003.
- ✓ Fasteignamat hefur hækkað verulega umfram vísitölu neysliverðs undanfarin ár. Ef gamalt fasteignamat uppfært m.t.t. vísitölu neysliverðs er notað til að verðleggja leigu hjá FB verða nýjar einingar ósjálfbærar fyrir félagið í rekstri og þar með rekstur félagsins.
- ✓ Leigugrunnur stórs hluta þeirra sértæku búsetuúrræða sem félagið á og leigir er ekki í samræmi við reglugerðu um húsnæðisúrræði nr. 370/2016 fyrir fatlað fólk né þá stefnu Reykjavíkurborgar, að leiguverð félagslegra íbúða sé byggt á rekstrarkostnaði þeirra og stuðningur sé persónubundinn í formi almenns og sértæks stuðnings.

Markmið

Við vinnu FB og VEL við hönnun á nýju leiguverðskerfi var lagt upp með að nýtt kerfi uppfyllti eftirfarandi markmið:

- ✓ Leiguverð þarf að tryggja sjálfbærann rekstur Félagsbústaða
- ✓ Leiguverð sé í takt við gæði íbúða og ástand og íbúðir með sömu gæði séu eins verðlagðar
- ✓ Breytingar á leiguverði verði ekki í stórum stökkum, heldur innleiddar hægt og sígandi til að viðskiptavinir, og í einhverjum tilfellum VEL, hafi svigrúm til að bregðast við
- ✓ Verðlagning leiði af sér sveigjanleika þ.a. að milliflutningar geti átt sér stað
- ✓ Verðlagningarkerfið sé það einfalt og gagnsætt að auðvelt verði að útskýra fyrir leigjendum og öðrum hvernig leigan er reiknuð út
- ✓ Ábyrgir mælikvarðar úr umhverfi verði notaðir til að uppfæra sjálfkrafa leiguverð (t.d. vísitala neysliverðs)
- ✓ Ef ekki koma til meiri háttar breytingar í umhverfi eða í rekstri félagsins þurfi sjaldan að endurstilla leigu umfram verðbætur (helst sjaldnar en á 3 ára fresti)
- ✓ Til að minnka hættu á misnotkun og tryggja nýtingu leiguíbúða FB er æskilegt er að leigukjör hjá FB endurspegli, að forminu til, leigukjör á markaði
- ✓ Leiguverð sértækra búsetuúrræða væri sambærileg við verð almennra félagslegra íbúða hjá FB

Á grunvelli ofangreindra markmiða voru skoðuð 4-6 ólík leigukerfi og þau metin eftir því hversu vel þau uppfylltu markmiðin. Árangur þessarar vinnu er það kerfi sem skilgreint er hér að neðan og lagt er til að tekið verði upp hjá FB í febrúar 2017.

Þróun umhverfis

Viðskiptaumhverfi FB hefur þróast fyrirtækinu nokkuð í óhag hvað rekstur varðar síðustu misseri. Grafið hér að neðan sýnir þróun helstu rekstrarliða FB frá árinu 2013. Nær allir rekstrarliðir félagsins hafa hækkað umfram tekjur árin 2013-2016 nema „Annar skrifstofu og stjórnunarkostnaður“ og „Framlag til afskrifta viðskiptakrafna“.

Fyrirséð er að fasteignagjöld munu hækka enn frekar með hækkanði fasteignamati og mikil spennan ríkir í byggingariðnaði, en viðhald er stór rekstrarliður hjá fyrirtækinu. Mikið launaskrið virðist vera í landinu sem þó hefur ekki enn komið fram í vaxandi verðbólgu sem myndi hækka leiguverð.

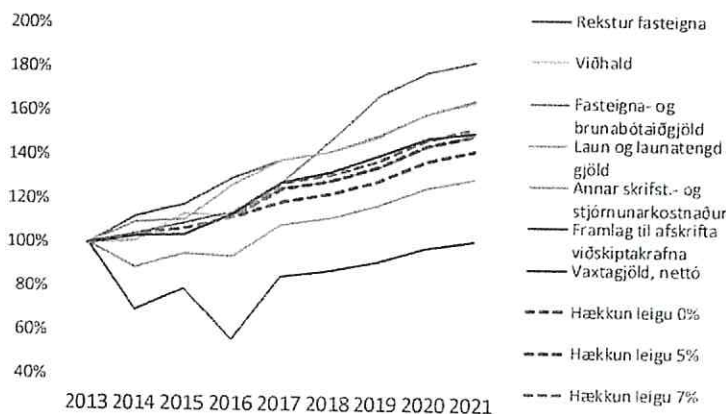
Sjálfbærni FB

Samkvæmt samþykktum Félagsbústaða hf. á rekstur félagsins að vera sjálfbær. Það stefnir hinsvegar í að reksturinn verði ósjálfbær á árinu 2016 og aukist tekjur ekki lítur út fyrir að hann verði verulega ósjálfbær á árunum 2017–2021. Sjóðstreymi frá rekstri mun þá ekki ná að standa undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með stækkun eignasafns.

Því er nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu. Áætlanir m.v. fast verðlag gefa til kynna að nauðsynlegt sé að hækka leiguverð um 7% til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins til loka árs 2019. Áætlanir m.v. breytilegt verðlag gefa til kynna að hækka þurfi leigu enn meira til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi til loka árs 2019.

Í ljósi þess að nokkur óvissa ríkir um þróun viðskiptaumhverfis og þá sérstaklega verðbólguþróun er, til að tryggja sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða til skemmri tíma, lagt til að leiguverð hækki um 5% umfram verðbólgu samhliða því að nýtt leiguverðskerfi er innleitt. Ef viðskiptaumhverfi þróast eins og áætlanir gera ráð fyrir kann að vera nauðsynlegt endurskoða leiguverð aftur í árslok 2017 í tengslum við áætlunargerð fyrir árin 2018-2022.

Breyting rekstrarliða frá árinu 2013



Lánsþörf s.b.v. breytingu leiguverðs

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hækkun leigu 0%	-42,8	-180,4	-262,2	-345,3	-368,5	-377,7
Hækkun leigu 5%	-42,8	-3,9	-80,7	-154,5	-164,3	-166,0
Hækkun leigu 7%	-42,8	66,7	-8,0	-78,2	-82,6	-81,4

Skilgreining á nýju kerfi

Mánaðar leiguverð almennra félagslegra íbúða Félagsbústaða hf., sem á annað borð hafa skilgreint fasteignamat fyrir leigueiningu, er ákvarðað sem einn tólfthi af margfeldi gildandi fasteignamats leigueiningar árið 2017 og leigustuðuls fyrir ólík pósthúmer samkvæmt töflunni hér fyrir neðan.

$$(1) \text{ Mánaðarleiga [kr/mán]} = \text{FastMat17 [kr]} * \text{LeigustuðullÁr/12 [1/mán]}$$

Ef íbúð er nýleg og ekki er til fyrir hana fasteignamat frá árinu 2017 er það áætlað út frá nýrra fasteignamati eignarinnar og þróun fasteignamats í viðkomandi hverfishluta.

Stofnverð íbúða samanstendur af kaupverð, kostnaði við fjármögnun og standsetningarkostnaði ef einhver er. Ef stofnverð almennra íbúðar er lægra en fasteignamat verður mánaðar leiguverð

$$(2) \text{ Mánaðarleiga [kr/mán]} = \text{Stofnverð [kr]} * \text{LeigustuðullÁr/12 [1/mán]}$$

Mánaðar leiguverð sértækra búsetuúrræða Félagsbústaða og almennra leigueininga sem ekki hafa fasteignamat er óháð leiguhverfi og er ákvarðað þ.a. greitt er fast gjald fyrir hverja leigueiningu auk breytilegs gjalds sem er í réttu hlutfalli við birt flatarmál leigueiningar.

$$(3) \text{ Mánaðarleiga [kr/mán]} = 41.036 \text{ [kr/mán]} + \text{BirtFlatarmál [m}^2\text{]} * 1.058 \text{ [kr/(m}^2\text{ mán)]}$$

Í herbergjasambýlum og íbúðasambýlum er eftir atvikum leigu sameignar deilt milli íbúa og velferðarsviðs í samræmi við reglugerð nr. 370 sem gefin var út af velferðarráðuneytinu og tók gildi 29. apríl 2016.

Leiguverð breytist að hámarki um 3.500 kr/mánuði fyrir hverja leigueiningu þar til það nýtt leiguverð hefur að fullu verið innleitt.

$$(4) \text{ Max(breyting leiguverðs milli mánaða)} = 3.500 \text{ [kr/mán]}$$

Ofangreint kerfi skilgreinir leiguverð FB frá og með janúar 2017. Leiguverð breytist eftir það í hverjum mánuði í réttu hlutfalli við breytingu neysluvísitölu til verðtryggingar.

Tímabil	201610	201701	Breyting			
Vísitala	436,4	438,4	1,0046			
Hækkun umfram vísitölu			1,050			
				Fastar á FastMat17		
Hverfi	LeigNú1610	FastMat17	LeigustÁr	Íbúð	Flatarmál	Fjöldi
Breiðholt	62.766.101	12.390.800	6,41%			535
Grafarv/Árbær	50.588.004	10.191.400	6,28%			403
Miðja	47.531.779	11.061.050	5,44%			434
Vesturhluti	25.855.393	6.543.500	5,00%			227
SértækBús				41.036	1.058	
Alls	186.741.277	40.186.750	196.976.958			1.599
Meðaltal			5,86%			

Leiguhverfi í Reykjavík eru skilgreind eins og gert er hjá fasteignamati ríkisins (skra.is). Skiptingin er eins og fram kemur í töflunni hér fyrir neðan.

Póstnr	Staður	Leiguhverfi	Leigustuðull
101	Miðborg	Vesturhluti	5,00%
102	alþjóðapóstflokunarstöç	Vesturhluti	5,00%
103	Háaleitis- og Bústaðahver	Miðja	5,44%
104	Laugardalur	Miðja	5,44%
105	Hlíðar	Miðja	5,44%
107	Vesturbær	Vesturhluti	5,00%
108	Háaleitis- og Bústaðahver	Miðja	5,44%
109	Breiðholt	Breiðholt	6,41%
110	Árbær	Grafarv/Árbær	6,28%
111	Breiðholt	Breiðholt	6,41%
112	Grafarvogur	Grafarv/Árbær	6,28%
113	Grafarholt og Úlfarsárdal	Grafarv/Árbær	6,28%
116	Kjalarnes	Grafarv/Árbær	6,28%

Áhrif

Í ljósi þess að um sama leyti verða innleiddar breytingar á almennum og sértækum húsnæðisstuðningi er ljóst að verulegar breytingar kunna að verða á greiðslubyrði nokkurs hluta leigutaka FB. Hvað harðast verða þeir úti sem ekki eiga lengur rétt á sértækum húsnæðisstuðningi, en hann hefur til þessa verið grunnvöllur þess að viðkomandi öðlist rétt til úthlutunar og hafi rétt til leigu hjá Félagsbústaðum.

Þessar kerfisbreytingar munu einnig hafa áhrif á greiðslubyrði þeirra sem búa í sérstækum búsetuúrræðum. Hjá því verður hinsvegar ekki komist ef vilji Reykjavíkurborgar stendur til að fylgja eigin stefnumótun og breytingum sem hafa orðið í lagaumhverfi þessa málaflokks síðustu árin.

Hvað varðar frekari greiningu áhrifa ofngreindra breytinga vísa ég á kynningu sem deilt hefur verið til velferðarsviðs og velferðaráðs.

Með bestu kveðju



Auðun Freyr Ingvarsson

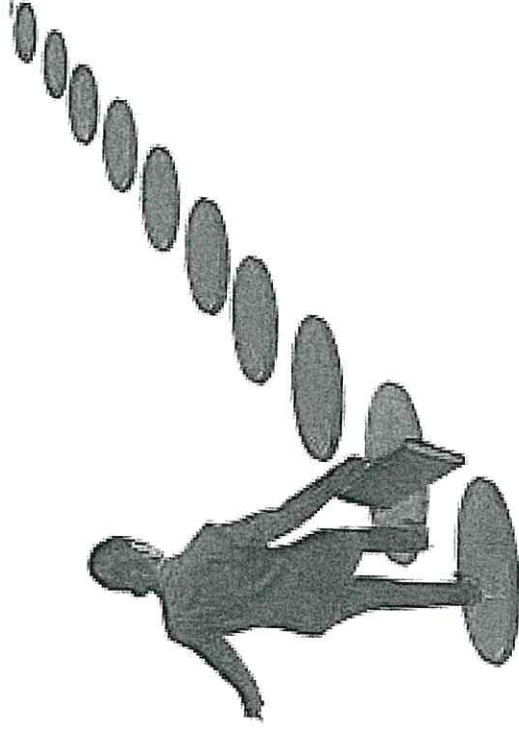
Leiguverð almennra íbúða

Upprifjun frá kynningu fyrir velferðarráði 2016 09 15



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

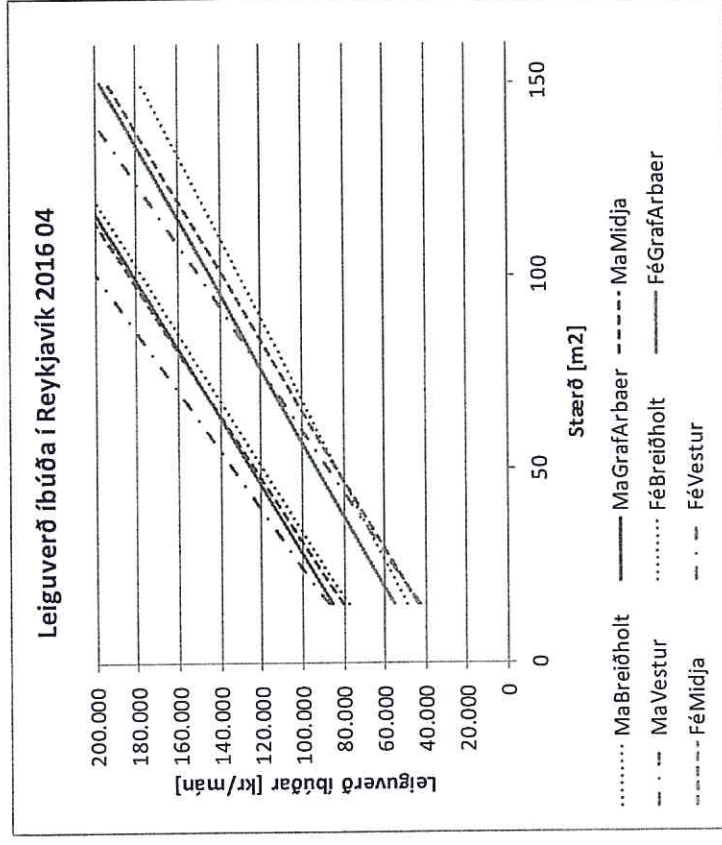
Næstu skref



Punktur

- Fara yfir upplegg að nýju leigukerfi sérstækra búsetuúrræða með nokkrum forstöðumönnum til prufu
- Tengja verðlagningu sérstækra búsetuúrræða inn í greiningarkerfið og meta áhrif breytinga á leigutaka í þessum úrræðum
- VEL greini breytingu á greiðslubyrði einstakra leigjenda m.t.t. núverandi útfærslu sérstakra húsaleigubóta og m.t.t. nýrrar útfærslu á sérstökum húsnæðisstuðningi
- FB skilgreini jöfnun milli ólíkra sambýla þ.a. rekstur hvers og eins þeirra verði sjálfbær sem og eignaflokksins og félagsins í heild
- Málið lagt aftur fyrir velferðarráð í október með það fyrir augum að klára afgreiðslu þess. Hefja innleiðingarferli sem miðar að því að nýtt leigukerfi taki gildi í janúar 2017
- Þarf hugsanlega aðlögun fyrir íbúðir í nýjum verkefnum þar sem fasteignamat verður hátt (t.d. Vesturbugt og Keilugranda)
- Skoða núverandi leiguverð í Seljahlíð og hvernig það myndi breytast ef FB kaupir húsnæðið og notar leigukerfi „þjónustuíbúðir“ til að uppfæra leiguverð

Æskilegir eiginlegar verðlagningarkerfis

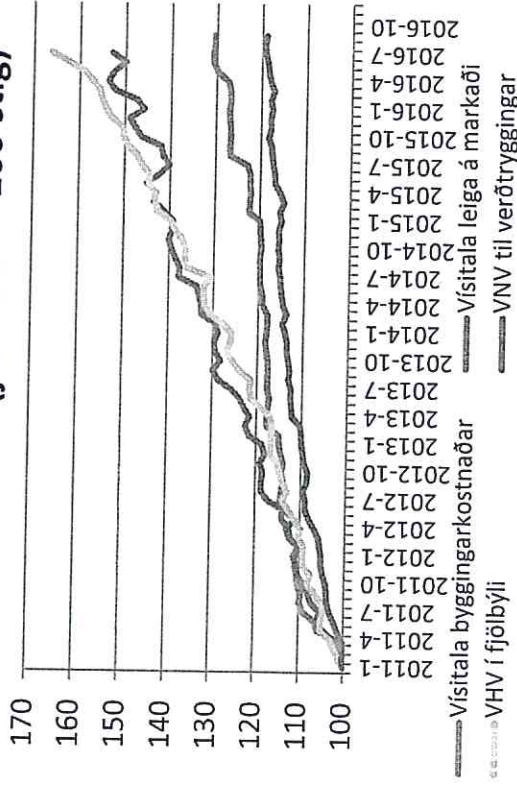


- ✓ Leiguverð þarf að tryggja sjálfbæran rekstur Félagsbústaða
- ✓ Leiguverð sé í takt við gæði íbúða og ástand
- ✓ Íbúðir með sömu gæði séu eins verðlagðar
- ✓ Breytingar á leiguverði verði ekki í stórum stökkum, heldur innleiddar hægt og sígandi til að viðskiptavinir hafi svigrúm til að bregðast við
- ✓ Verðlagning leiði af sér sveigjanleika þ.a. að milliflutningar geti átt sér stað
- ✓ Verðlagningarkerfið sé það einfalt og gagnsætt að auðvelt verði að útskýra fyrir leigjendum og öðrum hvernig leigan er reiknuð út
- ✓ Ábyrgir mælikvarðar úr umhverfi verði notaðir til að uppfæra sjálfkrafa leiguverð (t.d. vísitala neysluverðs)
- ✓ Ef ekki koma til meiri háttar breytingar í umhverfi eða í rekstri félagsins þurfi sjaldan að endurstilla leigu umfram verðbætur (helst sjaldnar en á 3 ára fresti)

Línuritið hér að ofan lýsir leiguverði í Reykjavík. Bláar línur tákna leigverð á markaði, rauðar línur tákna leiguverð almennra íbúða hjá FB. Línur fyrir markað er unnar úr upplýsingum frá skra.is sem viðheldur gagnagrunni um þinglýsta leigusamninga á Íslandi og birtir einu sinni í mánuði. Línur Félagsbústaða eru unnar úr gögnum félagsins. Línuritið sýnir að verðlagning á leigu íbúða skiptis tvo hluta. Annarsvegar er verðlagt fyrir aðstöðu óháð flatarmáli (klósett, eldhús, útihurð) og hinsvegar fyrir stærð íbúðar (þessi hluti hækkar með hækkanði flatarmáli). Uppfæra greiningu.

Þróun umhverfis

Þróun á umhverfi (jan 2011 = 100 stig)



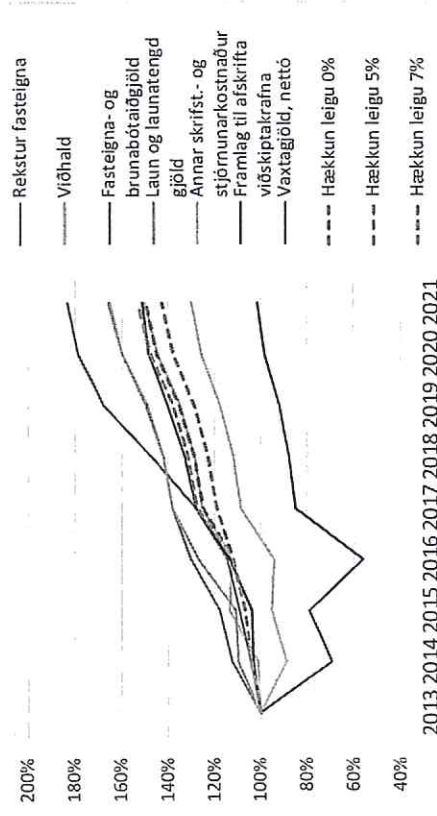
Þróun í umhverfi

- ✓ Fasteignaverð í fjölbýli hefur hækkað yfir 66% frá ársbyrjun 2011
- ✓ Vísitala neysluverðs hefur hækkað um 19% á sama tíma en leiga hjá Félagsbústöðum hækkar í takt við þessa vísitölu
- ✓ Fasteignaverð hefur því hækkað 47% meira en vísitala neysluverðs
- ✓ Þetta er ágætt fyrir efnahag félagsins því eignir hafa hækkað hraðar í verði en skuldir og því vex eigið fé félagsins sem myndar hagnað í rekstri
- ✓ Þetta eru hinsvegar ekki góð tíðindi fyrir þá sem leigja nýkeyptar íbúðir hjá félaginu því leiguverð á nýjum íbúðum hjá FB tekur mið af kaupverði þeirra
- ✓ FB er ekki stætt á að ákvarða leigu með öðrum hætti til lengri tíma því
 - ✓ Félagið er sjálfbært í núverandi mynd
 - ✓ Ef nýkeyptar eignir eru ekki sjálfbærar hættir félagið að vera sjálfbært nema auknar tekjur komi úr annarri átt
 - ✓ Ekki má hækka leigu þeirra sem þegar leigja hjá félaginu umfram vísitölu nema með samþykki Velferðarráðs
- ✓ Með þessari aðferðaferði gætir aukins ójöfnuðar meðal leigjenda félagsins og viðskiptavinir hafa ekki efni á að leigja nýkeyptar íbúðir
- ✓ Þróa þarf nýja aðferðaferði til ákvarða leigu með gagnsæjum hætti

	Eining	Íbúð 1	Íbúð 2
Dagsetning kaupa	dags	2011-1	2015 - 7
Kaupverð	þús kr	15.000	22.000
Stærð	m ²	60	60
Kaupverð á fermetra	þús kr/m ²	250,0	366,7
Leiga/kaupverð	1/ár	7,0%	7,0%
Leiga/kaupverð	1/mán	0,583%	0,583%
Leiguverð við kaup	þús kr/mán	87,5	128,3
Leiguverð í dag	þús kr/mán	101,2	128,3
Hlutfall	-	100%	127%

Sjálfbærni FB ógnað

Breyting rekstrarliða frá árinu 2013



Lánsþörf s.b.v. breytingu leiguverðs	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hækkun leigu 0%	-42,8	-180,4	-262,2	-345,3	-368,5	-377,7
Hækkun leigu 5%	-42,8	-3,9	-80,7	-154,5	-164,3	-166,0
Hækkun leigu 7%	-42,8	66,7	-8,0	-78,2	-82,6	-81,4

Þróun umhverfis

Viðskiptaumhverfi FB hefur þróast fyrirtækinu nokkuð í óhag hvað rekstur varðar síðustu misseri. Grafið hér til hliðar sýnir þróun helstu rekstrarliða FB frá árinu 2013. Nær allir rekstrarliðir félagsins hafa hækkað umfram tekjur árin 2013-2016 nema „Annar skrifstofu og stjórnunarkostnaður“ og „Framlag til afskrifta viðskiptakrafna“.

Fyrirséð er að fasteignagjöld munu hækka enn frekar með hækkanði fasteignamati og mikil spenna ríkir í byggingariðnaði, en viðhald er stór rekstrarliður hjá fyrirtækinu. Mikið launaskrið virðist vera í landinu sem þó hefur ekki enn komið fram í vaxandi verðbólgu sem myndi hækka leiguverð.

Sjálfbærni FB

Samkvæmt samþykktum Félagsbústaða hf á rekstur félagsins að vera sjálfbær. Það stefnir hinsvegar í að reksturinn verði ósjálfbær á árinu 2016 og aukist tekjur ekki lítur út fyrir að hann verði verulega ósjálfbær á árunum 2017–2021. Sjóðstreymi frá rekstri mun þá ekki ná að standa undir þeim skuldbindingum sem félagið hefur tekist á hendur og mun takast á hendur með stækkun eignasafns.

Verðbóluskot myndi hafa jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins þar sem tekjur eru tengdar vísitölu neysluverðs. Um helmingur verðbólgu bætir rekstrarfögnu, en restin fer til lánveitenda vegna verðtryggingar lána.

Breyting leiguverðs greining

Nýtt heildarkerfi til ákvörðunar leigu

Velferðarráð 2016 11 17



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.
Þjónustufyrirtæki á húsnæðismarkaði

Rekstur ólíkra tegunda íbúða í eigu FB síðustu 3 árin

FjárhæðirMill	Leiguke				
	Almenn	Sértæk	Þjónust	Annað	Alls
Líður	7.424	554	1.107	38	9.122
Rekstrartekjur	464	29	76	12	581
Aðrar tekjur	6.959	525	1.031	25	8.540
Leigutekjur	-3.540	-380	-581	-110	-4.611
Rekstrargjöld	-3.407	-374	-582	632	-3.732
Rekstur og viðhald eignasafns	-773	-49	-121	-12	-955
Fasteigna og brunabotagjöld	-674	-57	-122	-86	-939
Rekstur fasteigna	-1.961	-268	-339	730	-1.837
Viðhald og framkvæmdir	-133	-5	1	-742	-880
Skrifstofu- og stjórnumarkostnaður	6	0	0	-224	-217
Annar skrifstofu- og stjórnumarkostnaður	-139	-6	1	0	-144
Framlag í afskriftareining viðskiptakrafna				-519	-519
Laun og launatengd gjöld	3.883	174	525	-72	4.510
Alls					0
Eignfærðar framkvæmdir	566	110	0	-676	0
Hlutdeild í sameiginlegum kostnaði	-611	-46	-91	748	0
Lekórétt EBIT	3.838	238	434	0	4.510
EBIT%	52%	43%	39%	0%	49%
Vaxtagjöldur	-2.465	-134	-235	0	-2.834
Hagnaður fyrir matsbreytingar	1.372	105	199	0	1.676
Hagnaður fyrir matsbreytingar%	18,5%	18,9%	18,0%	0%	18%

Rekstrarniðurstaða

FjárhæðirMill	Leiguke	
	Almenn	Sértæk
Row Labels		Alls
Hlaðbær 2	-7	-7
Írabakki 2-16	-533	-533
Meistaravellir 19-29	-8	-8
Mýrarás 2	-7	-7
Rangársel 16-20	-25	-25
Þingvað 3	-30	-30
Þorláksgesili 2	-66	-66
Alls	-110	-676

Helstu eignfærðar framkvæmdir

Nokkrir punktar

- ✓ Hér til hliðar er greindur rekstur eigna í eigu FB síðustu 3 árin eftir tegund húsnæðis (2013-2015)
 - ✓ Almennar félagslegar íbúðir og kjarnar í almennu íbúðahúsnæði
 - ✓ Sértæk búsetuúrræði og áfangahæimili
 - ✓ Þjónustuíbúðir
 - ✓ Annað - Tekjur/kostnað sem ekki var hægt að greina á ofangreint
- ✓ EBIT er leiðrétt m.t.t. helstu eignfærðra framkvæmda á tímabilinu
- ✓ Sameiginlegum kostnaði er dreift m.t.t. tekna
- ✓ Greining á hagnaði fyrir fjármagnsliði (EBIT) sýnir að afkoma er betri af almennum íbúðum en af sértækum búsetuúrræðum og þjónustuíbúðum
- ✓ Vaxtagjöld eru hærri af almennum íbúðum en öðrum, m.a. vegna óhagstæðari lána.
- ✓ Eftir að tillit hefur verið tekið til vaxtakostnaðar er afkoma svipuð í öllum eignaflokkum

Nýtt fasteignamat m.v. verðlag feb 2016 fyrir árið 2017

Póstnúmer	Hverfi	FastMat16	FastMat17	Breyting
101	Vesturhluti	6.064.590	7.030.510	1,159
103	Miðja	91.400	103.850	1,136
104	Miðja	6.095.600	6.877.400	1,128
105	Miðja	6.837.750	7.648.200	1,119
107	Vesturhluti	2.916.250	3.290.300	1,128
108	Miðja	4.266.600	4.815.650	1,129
109	Breiðholt	4.897.300	5.673.050	1,158
110	Grafarv/Árbær	4.076.150	4.563.600	1,120
111	Breiðholt	6.937.950	8.189.770	1,180
112	Grafarv/Árbær	4.933.640	5.462.080	1,107
113	Grafarv/Árbær	2.764.500	3.020.300	1,093
116	Grafarv/Árbær	105.600	106.350	1,007
Alls		49.987.330	56.781.060	1,136

Greining á póstnúmer

- Hækkun á fasteignamati eigna félagsins á milli ára er 13,6%
- Mest hækkun í efra Breiðholti í póstnúmeri 111
- Minnst hækkun í Grafarholti og Úlfarsárdal í póstnúmeri 113

Leiguhverfi	FaMat16	FaMat17	Breyting
Breiðholt	11.835.250	13.862.820	1,171
Grafarv/Árbær	11.879.890	13.152.330	1,107
Miðja	17.291.350	19.445.100	1,125
Vesturhluti	8.980.840	10.320.810	1,149
Grand Total	49.987.330	56.781.060	1,136

Greining á leiguhverfi

- Mest hækkun í Breiðholti
- Næst mest hækkun í Vesturhluta
- Minnst hækkun í Grafarvogi/Árbæ
- Hefur áhrif á ákvörðun leigustuðla fyrir ólík hverfi

Leigukerfi - Skilgreining

#Samninga	Nýting		Rekstur	Alls
	Íbúar	Íbúar		
Almenn	1.880	12	1.892	
Þjónustuíbúð	298	6	304	
Íbúðasambýli	75	5	80	
Herbergjasambýli	96	11	107	
Áfangageimili	18	1	19	
Utan		2	2	
(blank)	4		4	
Alls	2.371	37	2.408	

Almennar

- ✓ Fyrir almennar leigubúðir verður notað kerfi sem byggir á fasteignamati og leigustuðlum fyrir ólík hverfi í Reykjavík
- ✓ Sértek búsetuúrræði, í búsetukjörnum í fjölbýlishúsum þar sem fasteignamat er til fyrir hverja einingu, verða verðlögð á sama hátt og almennar íbúðir

Þjónustuíbúðir

- ✓ Nota sama kerfi og fyrir almennar íbúðir, skoða þarf fasteignamat fyrir Lönguhlíð sem er óvenjulaft
- ✓ Kanna hvort velferðarsvið greiði hærra leigu fyrir aðstöðu í húsunum m.t.t. stærðar leiguréma til að afkoma verði ásættanleg fyrir FB eftir breytingu

Íbúðasambýli

- ✓ Leiguverð leigutaka ákvarðað m.t.t. birts flatarmáls íbúðar, stærðar sameignar sem nýtist heimilisfólki, fjölda heimilisfólks og meðal fjölda starfsfólks
- ✓ Velferðarsvið greiðir leigu fyrir aðstöðu sem samvarar leiguverði einnar íbúðar og auk jöfnunargjalds til að gera rekstur hverrar eignar sjálfbæran.

Herbergjasambýli

- ✓ Leiguverð íbúa ákvarðað m.t.t. stærðar herbergis, stærðar sameignar sem nýtist heimilisfólki, fjölda heimilisfólks og meðalfjölda starfsfólks
 - ✓ Velferðarsvið greiðir leigu fyrir aðstöðu sem samvarar leiguverði einnar íbúðar og auk jöfnunargjalds til að gera rekstur hverrar eignar sjálfbæran.
- Áfangageimili
- ✓ Í vinnslu

Sértæk búsetuúrræði: Leigukerfi

Fjöldi Leigusamninga	Leigukerfi	Herbergja- sambýli	Íbúða- sambýli	Alls
Yfireign				
+ Búsetuendurhæfingarheimili				
Gunnarsbraut 51		8		8
Sóleyjargata 39		6		6
+ Búsetukjarni				
Bergþórugata 41			5	5
Bréttartún 26	7			7
Bréttartún 30	7			7
Flókagata 29		6		6
Flókagata 31		4		4
Hraunbær 107 A	3			3
Hraunbær 107 B	3			3
Lindargata 64	6			6
Njálsgata 65			6	6
Skarphéðingsgata 14	2			2
Starengi 6	5			5
Pórðarsveigur 1-5	5			5
+ Herbergjasambýli				
Bröndukvísl 17		3		3
Fannafold 178		7		7
Grundarland 17		3		3
Hlaðbær 2		4		4
Hólaberg 76		6		6
Mýrarás 2		4		4
Stígahlíð 54		3		3
Stígahlíð 71		5		5
Tindasel 1			5	5
Vesturbtún 17		4		4
Viðarrími 42		5		5
+ Íbúðar/Búsetukjarni				
	4			4
+ Íbúðarsambýli				
+ Íbúðarsambýli/-kjarni				
	10		31	41
+ (blank)				
	16		7	23
Alls	68	75	59	202

Fjöldi Leigusamninga	Leigukerfi	Herbergja- sambýli	Íbúða- sambýli	Alls
Yfireign				
+ Búsetuendurhæfingarheimili				
		14		14
+ Búsetukjarni				
	38			38
+ Herbergjasambýli				
	44			44
+ Íbúðar/Búsetukjarni				
Austurbtún 6		4		4
+ Íbúðarsambýli				
Bleikargróf 4			5	5
Byggðarendi 6		1	3	4
Jóklasel 2			6	6
Kleppsvegur 90		5		5
Mururími 4		4		4
Sólheimar 21B			5	5
Vallengi 2			6	6
Vættaborgir 82			6	6
+ Íbúðarsambýli/-kjarni				
Dalbraut 23		5		5
Hátún 6		5		5
+ (blank)				
#NA		6		6
Bergþórugata 43		1	1	2
Gvendargeisli 21		1	1	2
Hringbraut 121		3		3
Logafold 56			3	3
Norðurbtún 34			4	4
Skarphéðingsgata 16		3		3
Snorrabraut 32		2		2
Útgærðar			2	2
Alls	68	75	59	202

Almennar íbúðir – Ákvörðun leigu ef óbreytt grunnleiga

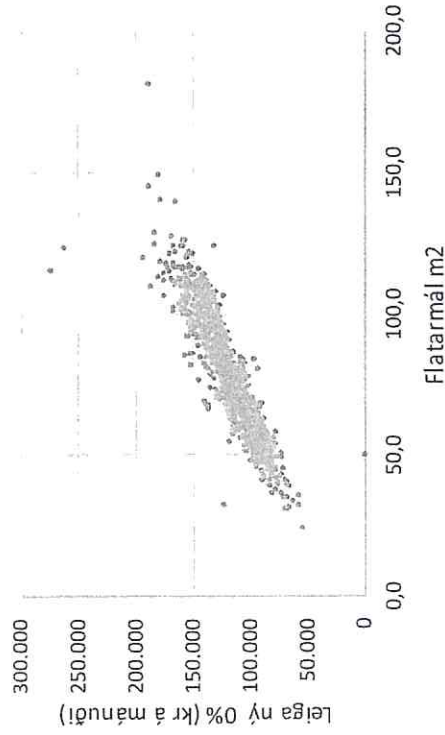
Tímabil	201610	201701	Breyting			
Vísitala	436,4	438,5	1,00000000			
Hækkun umfram vísitölu			1,000			
				Línur		
				Fastar á FastMat17		
Hverfi	LeigNú1610	FastMat17	LeigustÁr	Íbúð	Flatarmál	Fjöldi
Breiðholt	62.766.101	12.390.800	6,08%			535
Grafarv/Árbær	50.588.004	10.191.400	5,96%			403
Miðja	47.531.779	11.061.050	5,16%			434
Vesturhluti	25.855.393	6.543.500	4,74%			227
Sértækibús				38.904,0	1.003	
Alls	186.741.277	40.186.750	186.741.277			1.599
Meðaltal			5,58%			

Almennar íbúðir – Almennar leiguíbúðir eru um 78% af eignum FB. Þær hafa langflestar skilgreint fasteignamat og fyrir þessar íbúðir er leiga ákvörðuð sem margfeldi fasteignamats og leigustuðuls fyrir viðkomandi hverfi. Fyrir hverja íbúð verði mánaðarleiga ákvörðuð sem

$$\text{Mánaðarleiga} = \text{FastMat17} * \text{LeigustÁr} / 12$$

„LeigustÁr“ er háður staðsetningu íbúðar. Með þessu móti er leiguverði íbúða jafnað innan hverfis þ.a. í tilteknu leiguhverfi verður leiguverð það sama fyrir tvær íbúðir sem hafa saman fasteignamat.

Almennar: Leiguverð sbv flatarmál



Leigustuðull hverfis er fundinn út frá leigu eins og hún er hjá FB í okt 2017 og fasteignamati sem tekur gildi í jan 2017. Gildi stuðlana voru ákvörðuð þannig að heildar leigutekjur FB af almennum félagslegum íbúðum héldust óbreyttar fyrir hvert leiguhverfi.

Ekki hefur verið tekið tillit til breytinga á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar frá okt 2016 til þess dags er kerfisbreyting tekur gildi.

Breyting á leiguverði

Tímabil	201610	201701	Breyting			
Vísitala	436,4	438,5	1,00000000			
Hækkun umfram vísitölu		1,050				
				Línur		
				Fastar á FastMat17		
Hverfi	LeigNú1610	FastMat17	LeigustÁr	Íbúð	Flatarmál	Fjöldi
Breiðholt	62.766.101	12.390.800	6,38%			535
Grafarv/Árbær	50.588.004	10.191.400	6,25%			403
Miðja	47.531.779	11.061.050	5,41%			434
Vesturhluti	25.855.393	6.543.500	4,98%			227
SérteakBús		40.849,2			1.053	
Alls	186.741.277	40.186.750	196.078.341			1.599
Meðaltal			5,86%			

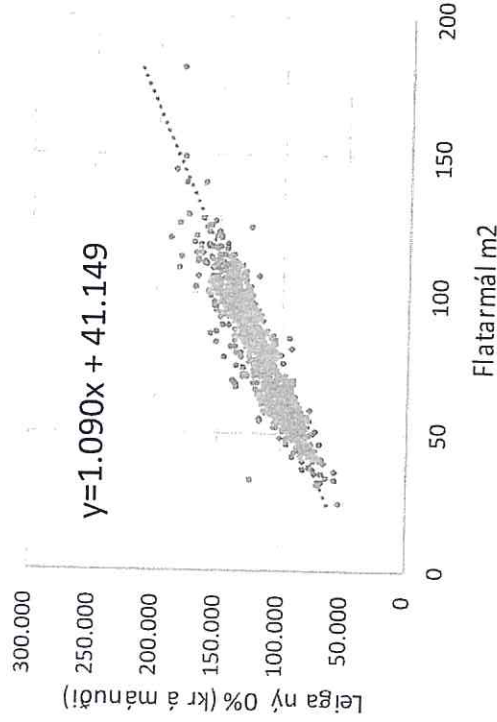
Sjálfbærni

Vegna þróunar viðskiptaumhverfis Félagsbústaða og fyrirhugaðrar stækkunar eignasafns félagsins er nauðsynlegt að hækka leiguverð hjá félaginu. Áætlanir m.v. fast verðlag gefa til kynna að nauðsynlegt sé að hækka leiguverð um 7% til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi félagsins til loka árs 2019. Áætlanir gefa til kynna að við breytilegt verðlag kunni að þurfa enn meiri hækkanir leigu til að tryggja jafnvægi í sjóðstreymi.

Lánsþörf s.b.v. breytingu leiguverðs

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Hækkun leigu 0%	-42,8	-180,4	-262,2	-345,3	-368,5	-377,7
Hækkun leigu 5%	-42,8	-3,9	-80,7	-154,5	-164,3	-166,0
Hækkun leigu 7%	-42,8	66,7	-8,0	-78,2	-82,6	-81,4

$$Y=1.090x + 41.149$$



Almennar: Leiguverð sbv flatarmál

Útfærsla

Í ljósi þess að nokkur óvissa ríkir um þróun viðskiptaumhverfis og þá sérstaklega verðbólguþróun er, til að tryggja sjálfbærni í rekstri Félagsbústaða til skemmri tíma, lagt til að allir leigustuðlar verði hækkaðir um 5% þegar nýtt leigukerfi verður innleitt.

Ef viðskiptaumhverfi þróast á eins og áætlanir gera ráð fyrir kann að vera nauðsynlegt endurskoða leiguverð aftur í árslok 2017 í tengslum við áætlunargerð fyrir árin 2018-2022.

Leiguverð út frá fasteignamati og flatarmáli eininga

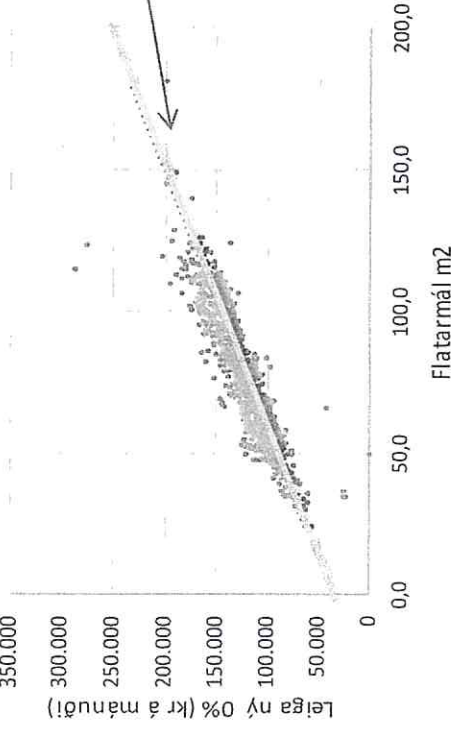
Tímabil	201610	201701	Breyting			
Vísitala	436,4	438,5	1,00000000			
Hækkun umfram vísitölu			1,050			
				Línur		
				Fastar á FastMat17		
Hverfi	LeigNú1610	FastMat17	LeigustÁr	Íbúð	Flatarmál	Fjöldi
Breiðholt	62.766.101	12.390.800	6,38%			535
Grafarv/Árbær	50.588.004	10.191.400	6,25%			403
Miðja	47.531.779	11.061.050	5,41%			434
Vesturhluti	25.855.393	6.543.500	4,98%			227
SértækBús				40.849,2	1.053	
Alls	186.741.277	40.186.750	196.078.341			1.599
Meðaltal			5,86%			

Yfirfersla á leigueiningar sem ekki hafa fasteignamat

Nokkuð er um að eignir Félagsbústaða hafi ekki skilgreint fasteignamat niður á leigueiningar. Þetta á t.a.m. við um mörg sértæk búsetuúrræði og stórar eignir þar sem ekki hefur verið gerður eignaskiptasamningur. Í þessum tilfellum þarf að beita annarri nálgun við ákvörðun leiguverðs.

Leiguverð fyrir leigueiningar sem ekki hafa fasteignamat er ákvarðað út frá flatarmáli þeirra og jöfnu bestu beinu línu í gegnum punktasafn (birt flatarmál, nýtt leiguverð á mánuði) fyrir almennar íbúðir.

Mánaðarleiga = $a + b * x$ = Íbúðagjald + Fermetragjald * flatarmál



Sömu fastar verð notaðir fyrir öll leiguhverfi:

Íbúðagjald; $a = 40.849$ kr/(mán íbúð)
 Fermetragjald; $b = 1.053$ kr/(m² mán íbúð)

Í kjölfar breytinga á leigustuðlum er samband leiguverðs og flatarmáls endurreiknað og leiga eininga sem fylgja leigukerfinu „íbúðasambýli“ og „herbergjasambýli“ er uppreiknað.

Leiguverð -
Almennar íbúðir



Leiguverð -
Sértæk búsetuúrræði

Samspil við breytingu á bótakerfi

Nýtt leiguverð Félagsbústaða 1. febrúar 2017

	1. janúar	1. febrúar	1. mars
Leiguverð Félagsbústaða <i>Fyrirfram</i>	Eldra	Nýtt	Nýtt
Almennar / sérstakar húsa leigubætur <i>Eftirá</i>	Pann 1. janúar 2017 greiðast húsa leigubætur vegna leigu í desember 2016		
Húsnæðisbætur / sérstakar húsnæðisstuðningur <i>Eftirá</i>		Pann 1. febrúar greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í janúar 2017	Pann 1. mars greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í febrúar 2017
Forsendur	Eldra leiguverð og eldra kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðning m.v. nýtt leiguverð
Greiðslubyrði einstaklinga	Óbr. greiðslubyrði frá því sem verið hefur.	Aukinn stuðningur (-) og ný leiga. Greiðslubyrði getur hækkað eða lækkad.	Aukinn stuðningur (+) og ný leiga. Greiðslubyrði lægri en 1. febrúar hjá sumum.

Lagt er til að breyting leiguverðs Félagsbústaða taki gildi 1. febrúar 2017 þar sem stuðningur við leigu sem greidd verður þann 1. janúar byggir á eldra (núverandi) kerfi almennra og sérstakra húsaleigubóta sem greidd verða skv. forsendur um leigu í desember 2016.

Nýtt leigukerfi – Nauðsynleg samþykkt velferðarráðs

Póstnr	Staður	Leiguhverfi	Leigustuðull
101	Miðborg	Vesturhluti	4,98%
102	alþjóðapóstflokunarstöð	Vesturhluti	4,98%
103	Háaleitis- og Bústaðahver	Miðja	5,41%
104	Laugardalur	Miðja	5,41%
107	Vesturbær	Vesturhluti	4,98%
108	Háaleitis- og Bústaðahver	Miðja	5,41%
109	Breiðholt	Breiðholt	6,38%
110	Árbær	Grafarv/Árbær	6,25%
111	Breiðholt	Breiðholt	6,38%
112	Grafarvogur	Grafarv/Árbær	6,25%
113	Grafarholt og Úlfarsárdal	Grafarv/Árbær	6,25%
116	Kjalarnes	Grafarv/Árbær	6,25%

Leigustuðlar m.v. 5% hækkun grunnleigu og vísitölu neysliverðs til verðtryggingar í okt 2016

Mánaðar leiguverð almennt íbúða Félagsbústaða hf., sem hafa skilgreint fasteignamat fyrir leigueiningu, er ákvarðað sem einn tólfthi af margfeldi gildandi fasteignamats leigueiningar árið 2017 og leigustuðuls fyrir ólík pósthúmer samkvæmt töflunni hér til hliðar.

$$\text{Mánaðarleiga [kr/mán]} = \text{FastMat17} * \text{LeigustuðullÁr/12}$$

Ef íbúð er nýleg og ekki er til fyrir hana fasteignamat frá árinu 2017 er það áætlað út frá nýrra fasteignamati eignarinnar og þróun fasteignamats í viðkomandi hverfishluta í tíma. Ef um er að ræða nýbyggingu er leiguverð ákvarðað sem

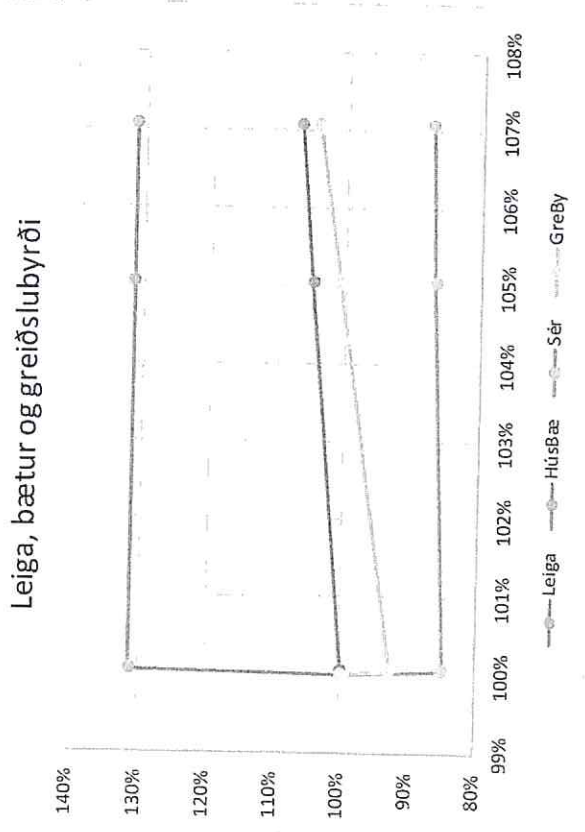
$$\text{Mánaðarleiga [kr/mán]} = \min(\text{FastMat17}; \text{kaupverð}) * \text{LeigustuðullÁr/12}$$

Mánaðar leiguverð sértækra búsetuúrræða Félagsbústaða og almennra leigueininga sem ekki hafa fasteignamat er óháð leiguhverfi og er ákvarðað þ.a. greitt er fast gjald fyrir hverja leigueiningu auk breytilegs gjalds sem er í réttu hlutfalli við birt flatarmál leigueiningar.

$$\text{Mánaðarleiga [kr/mán]} = 40.849 + \text{BirtFlatarmál} * 1.053 \text{ kr/m}^2$$

Í herbergiasambýlum og íbúðasambýlum er eftir atvikum leigu sameignar deilt milli íbúa og velferðarsviðs í samræmi við reglugerð nr. 370 sem gefin var út af velferðarráðuneytinu og tók gildi 29. apríl 2016. Leiguverð breytist í hverjum mánuði í réttu hlutfalli við breytingu neyslúvitölu til verðtryggingar (breytist nú á þriggja mánaða fresti).

Breytingar leigu, bóta og greiðslubyrði leigjenda FB



Punktur

- Ferlarnir á myndinni hér til hliðar rekja breytingar á húsnæðisbótum, sérstökum húsnæðisstuðningi og greiðslubyrði leigutaka m.t.t. þriggja ólíkra nálgana á leiguverði
- Húsnæðisbætur breytast ekki þó að leiguverð sé hækkað í nýju kerfi
- Sérstakur húsnæðisstuðningur hækkar hlutfallslega minna en leiguverð
- Greiðslubyrði hækkar því hlutfallslega meira en leiguverð
- Ef nýju kerfi er komið á án þess að hækka leigu, lækkar greiðslubyrði leigu að jafnaði um 7% (100% - 93%)
- Ef nýju kerfi er komið á og leiga er hækkuð um 5%, hækkar greiðslubyrði um c.a. 1% (101% - 100%)
- Ef nýju kerfi er komið á og leiga er hækkuð um 7%, hækkar greiðslubyrði um c.a. 4% (104% - 100%)

Hlutfall af núverandi leigukerfi

Breyting leigu	Raun	Leiga	HúsBæ	Sér	GreBy
Núverandi	100%	100%	100%	100%	100%
Nýtt leigukerfi 0%	100%	100%	131%	85%	93%
Nýtt leigukerfi 5%	105%	105%	131%	87%	101%
Nýtt leigukerfi 7%	107%	107%	131%	88%	104%

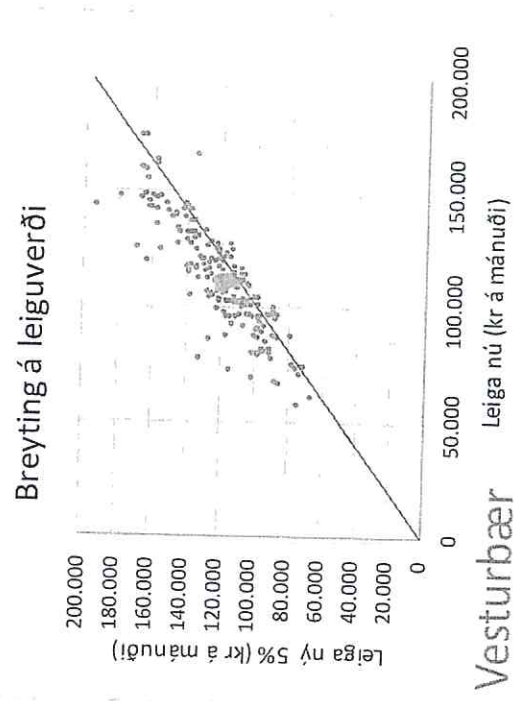
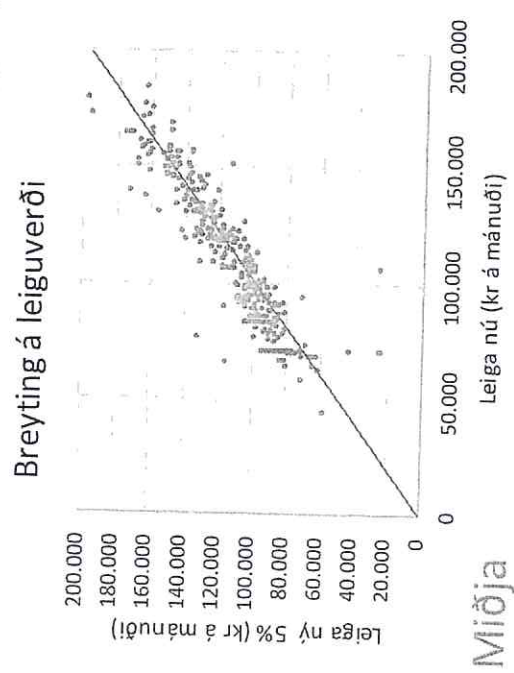
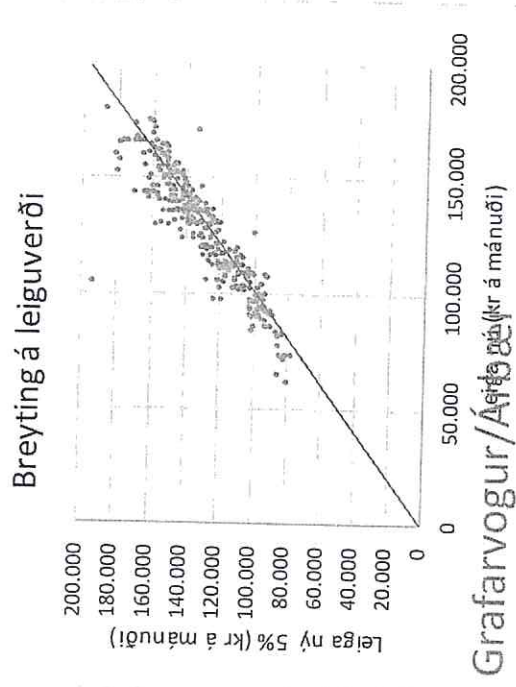
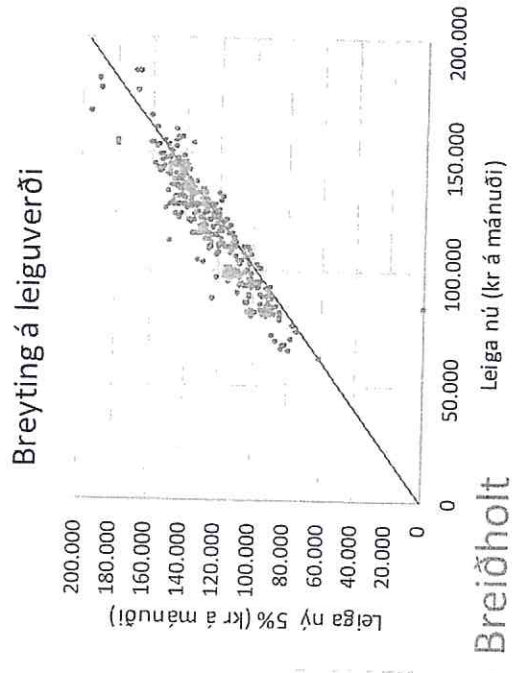
Áhrif breytinga á tvo hópa

Values	Hópar		Alls
	Ekki rétt	Eiga rétt	
Fjöldi Samninga	356	1.667	2.023
LeigaNú	36,5	183,1	219,6
HúLeiBæt	6,5	45,1	51,6
SérHúLeiBæt	6,1	42,6	48,7
GreiByNú	23,9	95,5	119,3
LeigaNý	36,7	194,0	230,7
HúBæ	8,2	59,6	67,8
SéHúStu	0,0	42,3	42,3
GreiByNý	28,5	92,1	120,6
BrGreiBy	4,6	-3,3	1,3
BrLeiga%	101%	106%	105%
BrGreiBy	119%	97%	101%

Nokkrir punktar

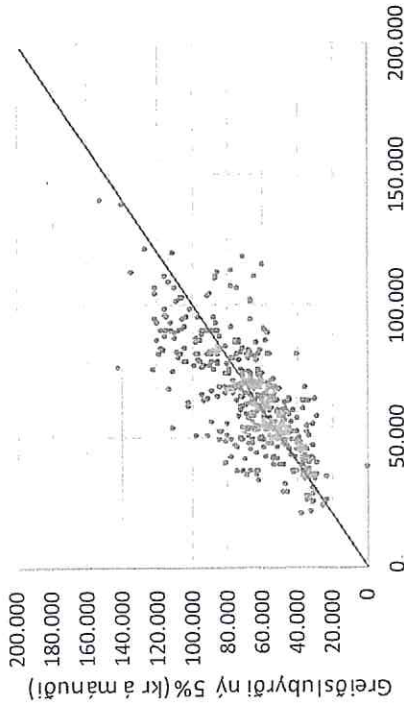
- Leiguverð er hækka um 5% yfir það heila úr 219,6 milljónum í 230,7 milljónir eða um 10,7 milljónir
- Skiptum hópnum í tvo flokka
 - Þá sem eiga ekki rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi
 - Þá sem eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi
- Hækkun leigu bitnar harðar á þeim sem eiga rétt, leiga hækkar um 6% en helst nánast óbreytt hjá hinum
- Þetta skýrist af því að fasteignamat hefur hlutfallslega hækkað meira í litlum íbúðum þar sem þeir búa sem eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi
- Greiðslubyrði hækkar í um 1,3 milljón í það heila vegna breytinga á bótagreiðslum
- Greiðslubyrði þeirra sem eiga rétt lækkar um 3%
- Greiðslubyrði þeirra sem eiga ekki rétt lækkar um tæp 19%
- Þrátt fyrir 5% hækkun á leigu frá FB er því greiðslubyrði þeirra sem eiga rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi að lækka um 3%
- Huga þarf sérstaklega að 50 til 60 einstaklingum af tæplega 1700 í ofangreindum hópi sem bera hærri greiðslubyrði eftir breytingu leigukerfis þrátt fyrir að hún sé að lækka fyrir hópinn í heild (fær sérstakan húsnæðisstuðning, greiðslubyrði/tekjur >30% og breyting greiðslubyrði > 10 þús á mán)

Breyting leiguverðs eftir hverfum (almennar og þjónustu)



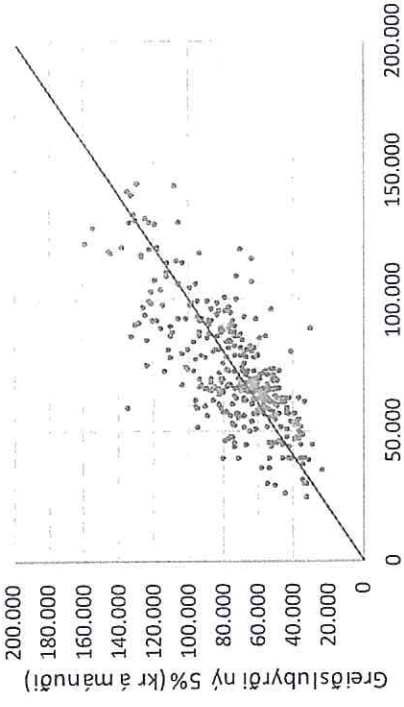
Breyting greiðslubyrði eftir hverfum (almennar og þjónustu)

Breyting á greiðslubyrði



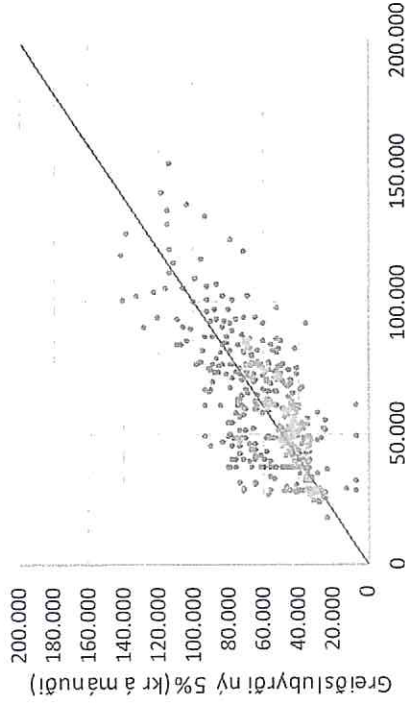
Breiðholt

Breyting á greiðslubyrði



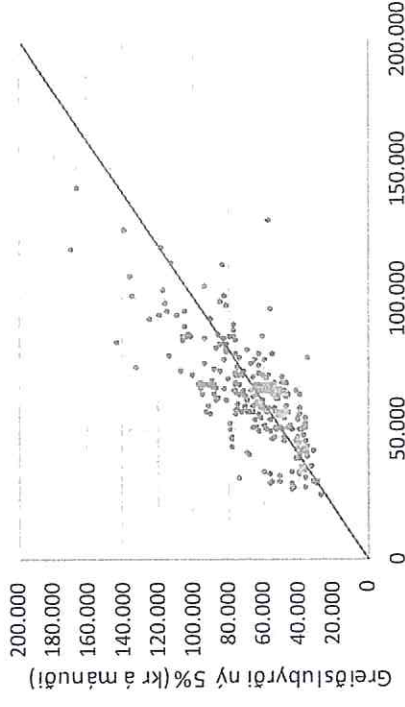
Grafarvogur/Árbæjarseltúnir

Breyting á greiðslubyrði



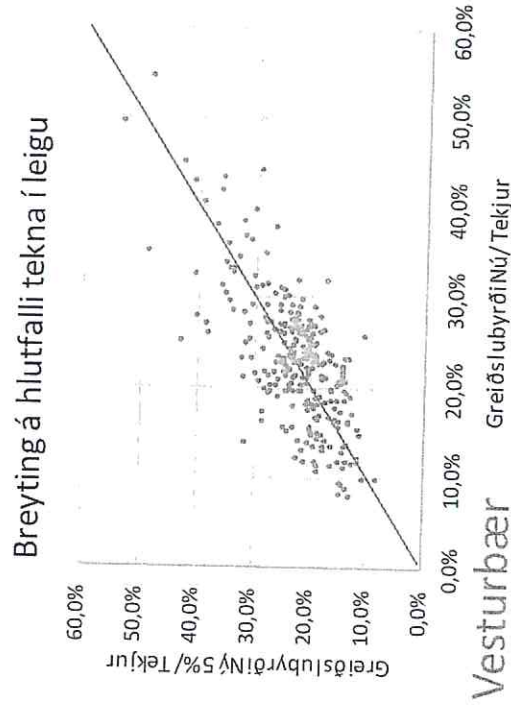
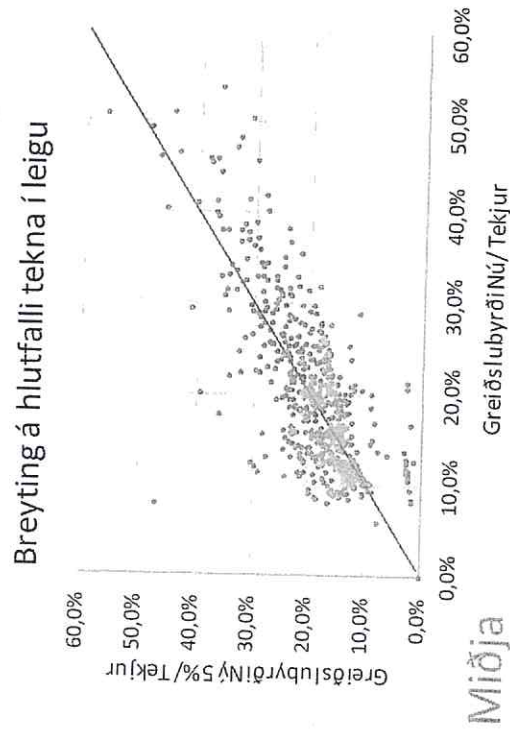
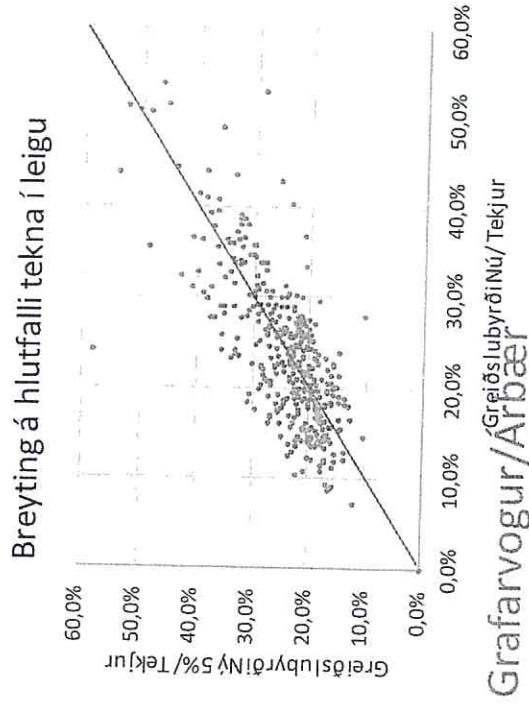
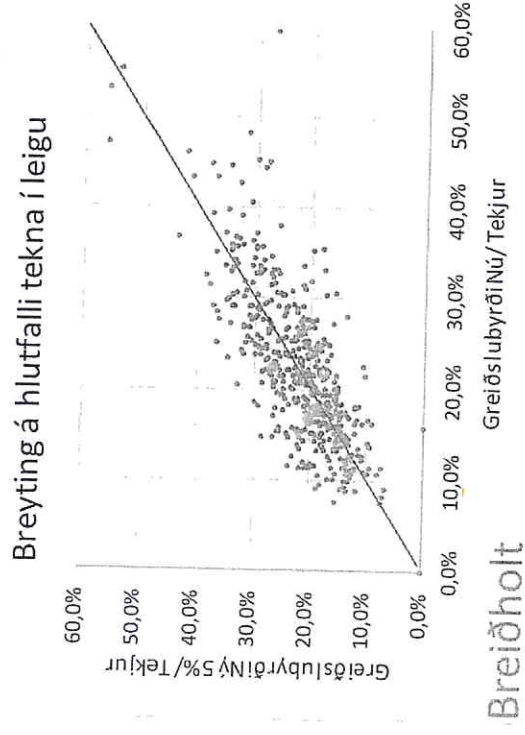
Miðja

Breyting á greiðslubyrði



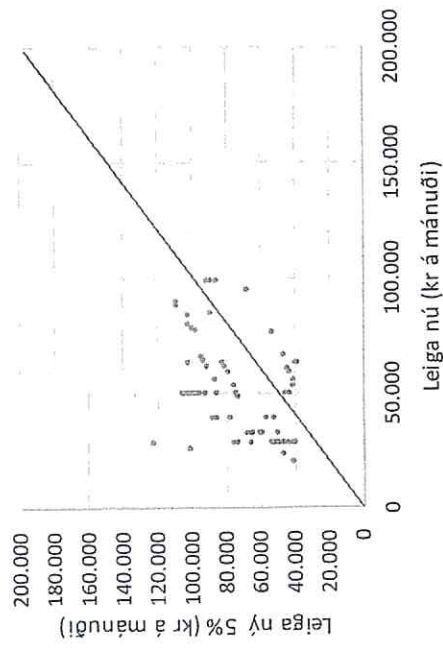
Vesturbær

Breyting á leiga/tekjur eftir hverfum (almennar og þjónustu)

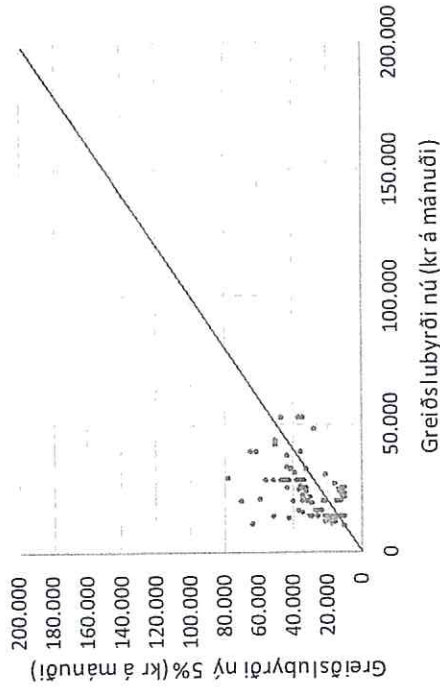


Sértæk búsetuúrræði

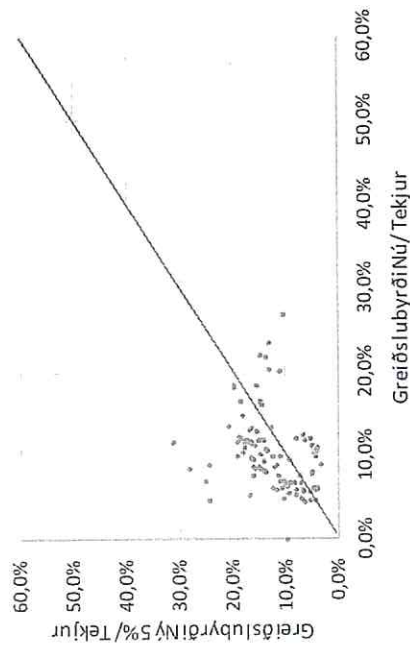
Breyting á leiguverði



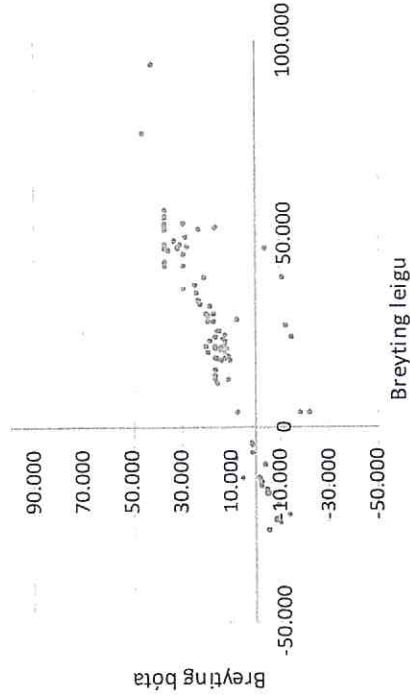
Breyting á greiðslubyrði



Breyting á hlutfalli tekna í leigu

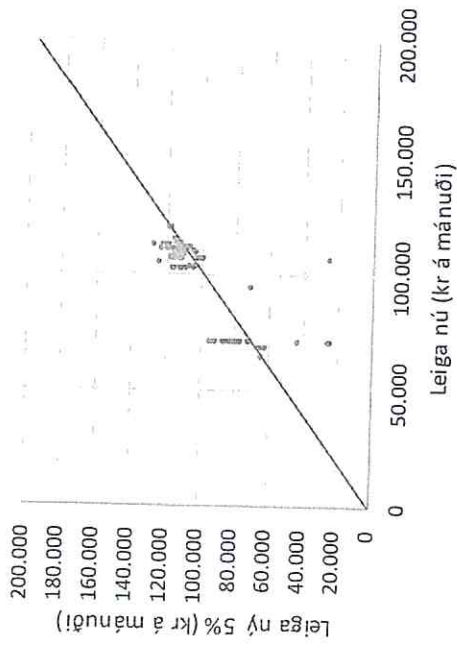


Breyting leigu og bóta

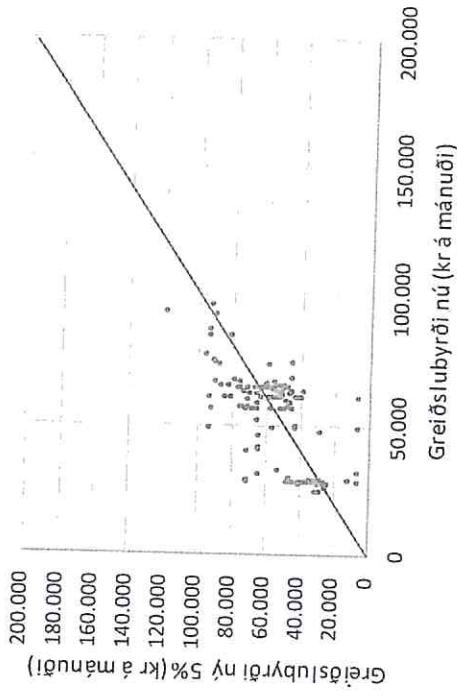


Þjónustuíbúðir

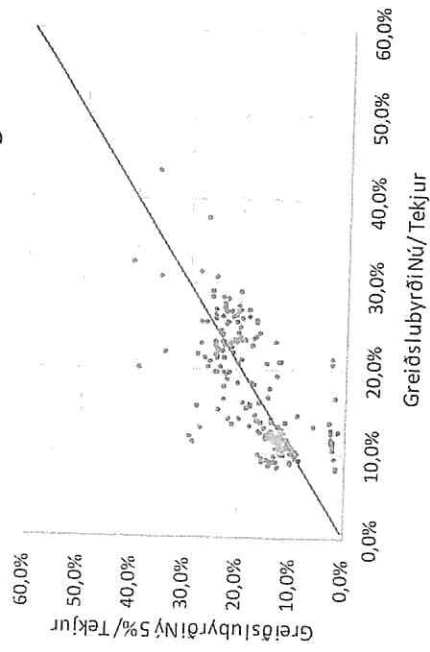
Breyting á leiguverði



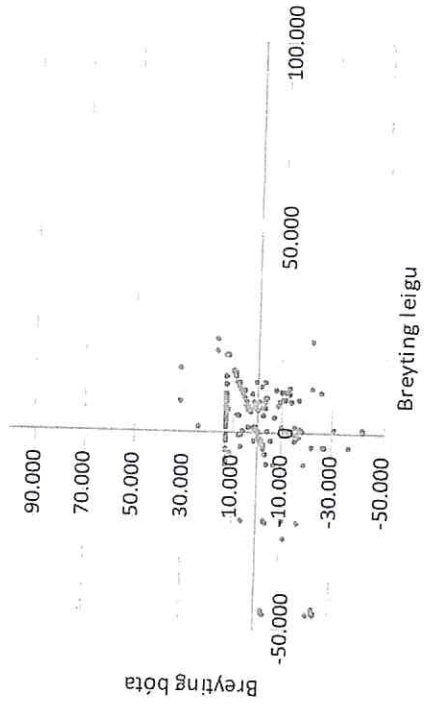
Breyting á greiðslubyrði



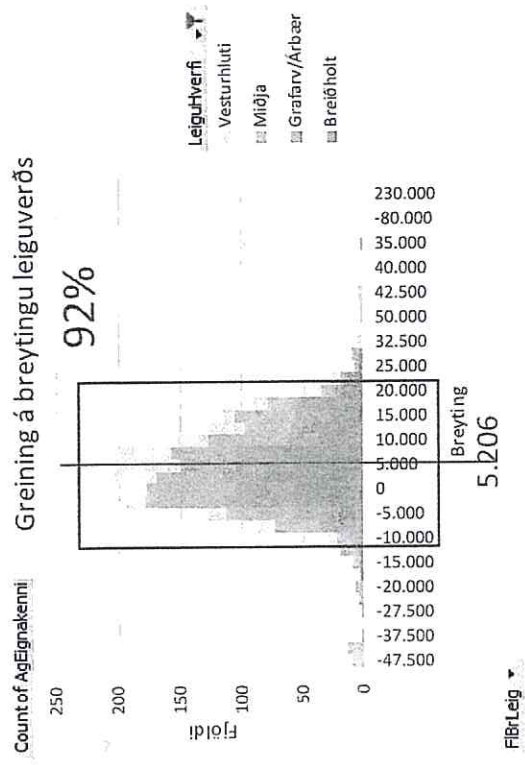
Breyting á hlutfalli tekna í leigu



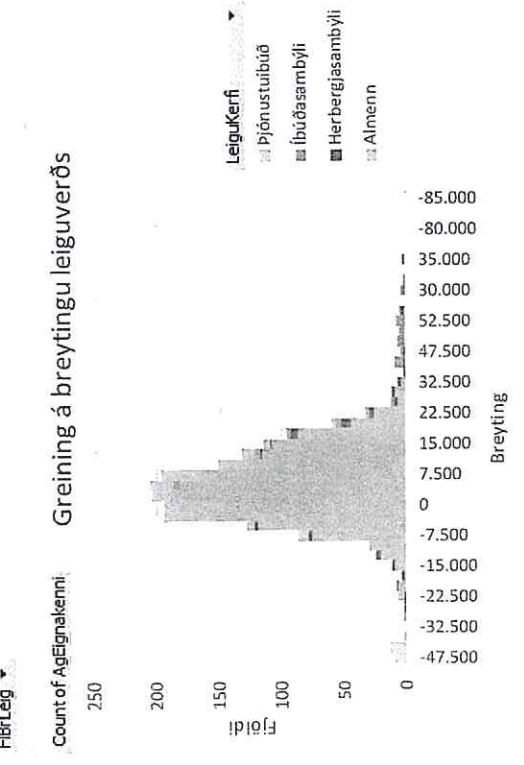
Breyting leigu og bóta



Greining á breytingu leiguverðs

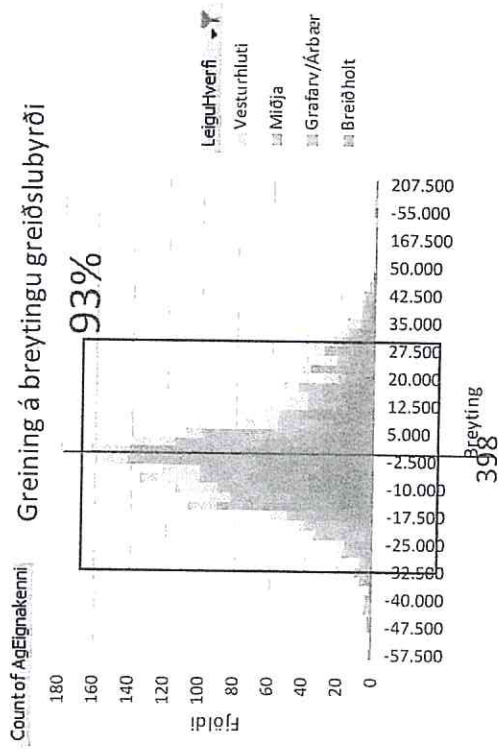


- Hverfi**
- Dreifingin er samhverf þjöllumkúrfa með meðaltal 5.206 með frekar litla dreifni. Fyrir 92% leigutaka FB mun leiga breytast á bilinu -10 til 20 þús á mán
 - Greina þarf sérstaklega þau tilfelli þar sem leiga breytist meira
 - Í einhverjum tilfellum er um að ræða skekju í undirliggjandi gögnum
 - Breyting leigu er jafndreifð milli hverfa sem er í takt við forsendur (það er ekki verið að lækka verð í einu hverfi á kostnað annars).



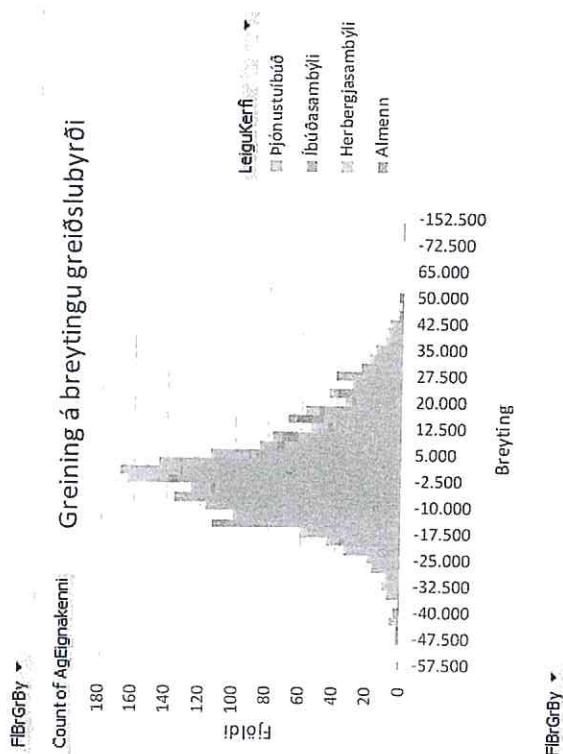
- Leigukerfi**
- Leiguverð í sértækum búsetuúrræðum er að hækka
 - Leiga lækkar í þjónustubiðum við Lönguhlíð, þarf að laga fasteignamat

Greining á breytingu greiðslubyrði



Hverfi

- Dreifni er mun meiri í breytingu á greiðslubyrði en í breytingu á leiguverði
- Breytingu á greiðslubyrði má því frekar rekja til breytinga á breytinga á bótakerfi en til breytinga leiguverðs
- Að meðaltali er greiðslubyrði að hækka um 398 kr/mán
- Hjá 93% leigutaka FB breytist greiðslubyrði á bilinu -30 til +30 ÞúsKr/mán



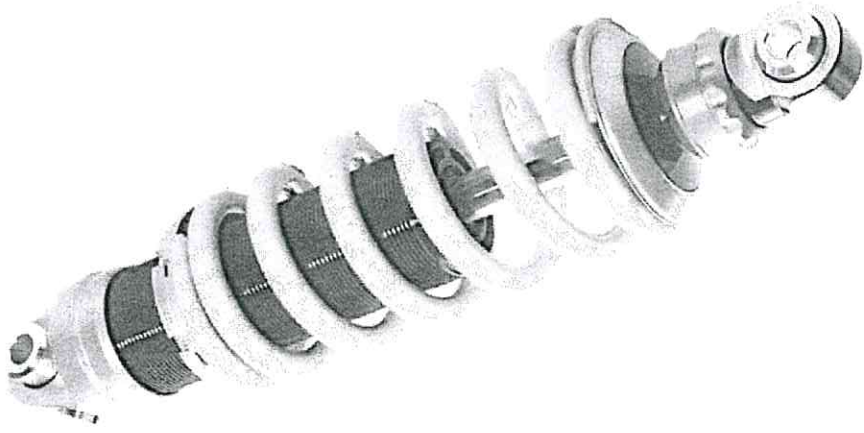
Leigukerfi

- Greiðslubyrði hækkar í sérstökum búsetuáráttum í þar sem um grundvallar breytingu er að ræða í ákvörðun leiguverðs

Sértæk búsetuúrræði - Áhrif á íbúa

Nýting	Íbúar	LeiNý	HúsBæ	SéHúStu	GreiByNý	LeiNú	HúLeiBæ	SérHúLeiBæ	GreiByNú
Heimili	LeiNý	HúsBæ	SéHúStu	GreiByNý	LeiNú	HúLeiBæ	SérHúLeiBæ	GreiByNú	
Herbergjassambýli	3.426.601	1.680.890	346.393	1.399.318	2.595.778	1.096.323	342.300	1.231.701	
Bröndukvísl 17	188.857	85.974	15.303	87.581	98.022	48.966	0	49.056	
Byggðarendi 6	91.580	31.000	27.900	32.680	50.089	22.000	0	28.089	
Fannafold 178	362.011	186.000	27.900	148.111	169.914	84.795	8.475	76.644	
Grundarfand 17	170.938	88.760	11.626	70.552	93.667	46.407	2.753	44.507	
Gunnarsbraut 51	341.880	240.733	790	100.357	479.234	175.763	111.094	192.377	
Hólberg 76	347.689	154.070	26.563	167.055	189.904	82.870	0	107.034	
Kleppsvegur 90	441.966	152.382	102.099	187.485	493.945	110.000	121.000	262.945	
Mururimi 4	349.289	124.000	89.086	136.203	178.618	83.104	3.904	91.610	
Mýrarás 2	210.972	62.000	0	148.972	89.312	55.213	0	48.645	
Sóleyjargata 39	296.490	215.587	0	80.904	411.076	154.000	91.708	165.368	
Stigahlíð 54	277.710	124.000	42.626	111.084	117.631	58.763	0	58.868	
Vesturbrún 17	102.285	62.000	0	40.285	67.527	33.733	0	33.794	
Viðarrimi 42	244.934	154.384	2.500	88.050	156.839	80.709	3.366	72.764	
Íbúðasambýli	4.687.928	1.428.789	1.189.623	2.069.515	3.340.236	1.231.940	509.510	1.598.786	
Bergþórugata 41	445.507	143.114	69.837	232.556	426.420	110.000	121.000	195.420	
Bleikargróf 4	505.624	152.821	127.813	224.991	250.505	110.000	0	140.505	
Byggðarendi 6	197.111	62.000	55.800	79.311	100.190	43.803	7.408	48.979	
Flókagata 29	611.274	186.000	167.400	257.874	479.669	132.000	138.631	209.038	
Flókagata 31	474.008	155.000	128.457	190.552	329.463	110.000	83.947	135.516	
Jöklaasel 2	611.415	184.796	160.764	265.854	276.393	122.932	0	153.461	
Njálsgata 65	465.203	182.590	95.032	187.581	335.948	131.369	61.881	142.698	
Sogavegur 208	-457.557	-343.168	0	-114.389	85.282	22.000	24.200	39.082	
Sólheimar 21B	485.448	150.151	111.600	223.696	250.505	109.999	24.043	116.463	
Tindasel 1	203.313	152.485	0	50.828	141.595	70.735	0	70.860	
Útgardar	136.910	62.000	20.146	54.764	189.406	44.000	48.400	97.006	
Vallengi 2	509.741	186.000	119.844	203.896	235.248	117.516	0	117.732	
Vættaborgir 82	499.931	155.000	132.930	212.001	239.612	107.586	0	132.026	
Grand Total	8.114.529	3.109.680	1.536.016	3.468.834	5.936.014	2.268.263	851.810	2.830.487	

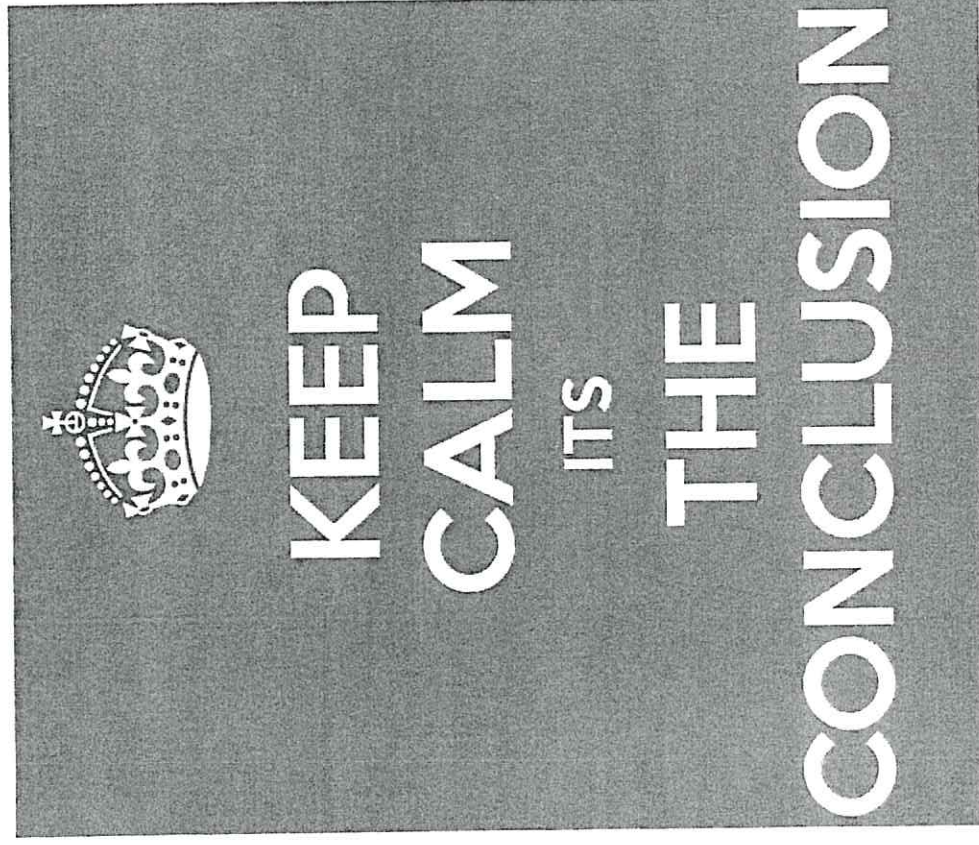
Tíðni uppfærslu leiguverðs og dempun



Punktur

- Leiguverð FB uppfærast m.t.t. vísitölu á 3ja mán fresti en ekki í hverjum mánuði eins og almennt gerist á leigumarkaði
- Leifar frá gamalli tíð þegar vísitala neysluverðs var aðeins gefin út á 3ja mánaða fresti
- Þessu verði breytt þ.a. leiguverð uppfærast í hverjum mánuði m.t.t. breytinga á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar
- Ef leiguverð íbúða er ákvarðað samkvæmt leigukerfinu „almenn“ verði breytingar á leiguverði verði dempaðar
 - Hámarksbreyting á leiguverði verði 3% hjá sérhverjum leigutaka á mánuði vegna breytinga á leiguverðsgrunni
 - Dempun verði óháð því hvort leiga er að hækka eða lækka (virkar í báðar áttir)
 - Leiguverðsgrunni sérhverrar íbúðar verði breytt frá núverandi leiguverði í hverjum mánuði þar til fullum áhrifum nýju leiguverði er náð (þarf að kanna heimild gagnvart núverandi leigutökum vegna ILS lána)
 - Til viðbótar koma breytingar á leiguverði vegna breytinga á vísitölu neysluverðs í hverjum mánuði
- Dempun eigi ekki við um eignir þar sem leiguverð er ákvarðað samkvæmt leigukerfum „Íbúðasambýlum“ eða „Herbergjasambýli“ því þar breytast bætur á mót

Helstu niðurstöður



Punktur

- Óvissa um aðferðafræði við ákvörðun leiguverð stendur FB fyrir þrifum
- Það er ekki ábyrg stjórnun að kaupa íbúðir í því verðumhverfi sem nú ríkir á fasteignamarkaði án þess að hafa tryggt sjálfbærni FB með nýju leiguákvörðunarkerfi
- Í undirbúningi er skuldabréfaútböð FB á almennum markaði. Verðum að hafa minnkað þessa óvissu í verðlagningu áður en skuldabréf verða seld
- Tejum okkur vera kominn með grunn að leigukerfi fyrir allar tegundir úrræða þar sem áhrif á langstærstan hluta viðskiptavina FB eru óverulegar, en svigrúm skapast til að tryggja sjálfbærni FB
- Hægt að stýra verði niður á hverfi með því að hreyfa 4 tölur, þ.e. leigustuðla fyrir hvert hverfi
- Það er nokkur fjöldi tilfella sem þarf að skoða betur samhliða innleiðingu
- Það virðist nokkuð stór hópur leigutaka FB hafa tekjur til að geta leigt á almennum markaði. Hægt að auka framboði hjá FB með því segja upp leigusamningi ef tekjur eru yfir viðmiðunarmörkum.

Næstu skref

- Kynning út á við
- Leiguverð FB s.b.v. markaðsleigu, kynning á fjölmíðla
- Benda á rétta þjónustumiðstöð
- Setja sér línu í bréf sem hækka mikið, hanna ólík bréf
- Fólk þarf að fjármagna breytingu á bótum til hækunar
- Þetta er sérstaklega slæmt í tilfalli sértækra búsetuúrræða



Dagsetning: 14. nóvember 2016
Skrifstofa: Þjónustu heim
Unnið af: Jóna Guðný Eyjólfsdóttir
Jón Viðar Pálmason
Ólafía M. Hinriksdóttir
Ábyrgð: Agnes Sif Andrésdóttir
Berglind Magnúsdóttir
GoPro: 2015050028

Lagt fyrir velferðarráð 17. nóvember 2016

Minnisblað

Efni: Vegna tillögu um breytingar á leiguverði Félagsbústaða í félagslegu leiguhúsnæði hjá Reykjavíkurborg

Forsaga:

Húsaleiga Félagsbústaða hefur til þessa tekið mið af kaupverði og vísitölu neysluverðs en vegna breyttra aðstæðna á húsnæðismarkaði er þörf á að endurskoða þá aðferð. Nýjar íbúðir eru dýrar í innkaupum sem veldur ójafnræði á milli leigutaka Félagsbústaða þ.e. þeirra sem fá úthlutað íbúðum sem hafa lengi verið í eigu Félagsbústaða og þeirra sem fá úthlutað nýkeyptum íbúðum. Auk þess er ljóst að leiguverð Félagsbústaða krefst heildarendurskoðunar þar sem vísitala neysluverðs hefur ekki hækkað til samræmis við vísitölu íbúðaverðs.

Það er sameiginlegt mat velferðarsviðs og Félagsbústaða að æskilegt sé að eftirfarandi atriði einkenni forsendur húsaleigu:

- ✓ Leiguverð þarf að tryggja sjálfbæran rekstur Félagsbústaða
- ✓ Leiguverð sé í takt við gæði íbúða og ástand
- ✓ Íbúðir með sömu gæði séu eins verðlagðar
- ✓ Verðlagningarkerfið sé einfalt og gangsað þannig að auðvelt verði að útskýra fyrir leigutökum og öðrum hvernig leiguverð sé reiknað út
- ✓ Ábyrgir mælikvarðar úr umhverfinu verði notaðir til að uppfæra sjálfkrafa leiguverð s.s. vísitala neysluverðs
- ✓ Ef ekki koma til meiriháttar breytingar í umhverfi eða í rekstri félagsins þurfi sjaldan að endurstilla leigu umfram verðbætur

Greinargerð:

Almennar félagslegar leiguíbúðir

Undanfarin misseri hefur það sýnt sig að nýkeyptar íbúðir sem koma til úthlutunar hjá úthlutunarteymi velferðarsviðs eru með hærra leiguverð en eldri íbúðir í eignasafni Félagsbústaða. Velferðarsvið telur brýnt að það verði lagað svo jafnræðis sé gætt á meðal umsækjanda um félagslegt leiguhúsnæði sem oft á tíðum hafa ekki val um hvaða íbúðir þeir fá úthlutað. Það var sameiginleg

niðurstaða Félagsbústaða og velferðarsviðs að best væri að velja þá aðferð að skilgreina ákveðinn leigustuðul fyrir mismunandi hverfi. Það er frekar einföld aðferð sem byggir á ytra verðamati. Um er að ræða fjóra ólíka leigustuðla sem ráða leiguverði í jafnmörgum leiguhverfum. Aðferðin býður upp á sveigjanleika auk þess sem minni breyting verður á húsaleigu leigutaka með þessari aðferð heldur en með öðrum aðferðum sem voru skoðaðar.

Sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk

Reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 felur í sér leiðbeiningar um hvernig sveitarfélög skuli reikna húsaleigu í sértækum húsnæðisúrræðum. Nauðsynlegt er að Reykjavíkurborg fylgi þeim leiðbeiningum og breyti útreikningum á húsaleigu til samræmis við reglugerðina.

Í reglugerð 370/2016 segir:

Þegar húsaleigusamningur er gerður eða endurskoðaður skal fjárhæð leigu ákveðin í samræmi við reglur um félagslegt leiguhúsnæði í viðkomandi sveitarfélagi. Um breytingar á leigufjárhæð fer einnig samkvæmt þeim reglum nema sérstaklega sé kveðið á um aðra skipan í samningnum sjálfum eða í reglugerð þessari.

Kostnaðarhlutdeild þjónustuaðila og íbúa vegna húsaleigu skiptist með eftirfarandi hætti:

- a. *Sú leiga sem íbúi greiðir er fyrir afnot af einkarými og hlutdeild í sameiginlegu rými í hlutfalli við fjölda íbúa. Teljist starfsmannaaðstaða jafnframt til sameiginlegs rýmis skal leggja þann fjölda starfsmanna sem eru venjulega á vakt hverju sinni við fjölda íbúa þegar hlutfall er reiknað.*
- b. *Aukarými vegna fötlunar, svo sem starfsmannaaðstaða, og önnur aukin þörf á rými vegna sérstaks húsnæðisúrræðis, greiðist af þjónustuaðila, eftir atvikum samkvæmt sérstökum samningi við umráðaaðila húsnæðis.*

Félagsbústaðir og velferðarsvið hafa í sameiningu skrásett stærðir einkarýma og sameiginlegra rýma á hverjum stað ásamt meðalfjölda starfsmanna á vakt hverju sinni og hafa Félagsbústaðir miðað sína útreikninga við þá niðurstöðu. Um er að ræða þrenns konar heimili þ.e. herbergjasambýli, íbúðakjarna með sameiginlegri aðstöðu og íbúðakjarna án sameiginlegrar aðstöðu.

Þess ber að geta að velferðarsvið hefur niðurgreitt húsaleigu í sértækum húsnæðisúrræðum fyrir fatlað fólk frá yfirfærslu málefna fatlaðs fólks til sveitarfélaga. Með hliðsjón af því hafa leigutakar í sértækum húsnæðisúrræðum hjá Reykjavíkurborg ekki haft rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings. Verði tillaga Félagsbústaða um breytingar á leiguverði samþykkt mun velferðarsvið breyta núverandi niðurgreiðslu en þess í stað öðlast leigutakar rétt til sérstaks húsnæðisstuðnings í samræmi við reglur þar að lútandi.

Frá skrifstofu fjármála og rekstrar

Kostnaðarmat

Gert er ráð fyrir því að kostnaður velferðarsviðs vegna tillögu Félagsbústaða hf. um breytingu leiguverðs muni auka útgjöld vegna sérstaks húsnæðisstuðnings um 1,3 mkr á mánuði eða um 15,6 mkr á ári og er sú breyting innan fjárheimilda sérstaks húsnæðisstuðnings ársins 2017. Kostnaðarbreyting vegna leigu velferðarsviðs á starfsmannarýmum ásamt hlutdeild í sameiginlegum rýmum og jöfnun liggur ekki fyrir að svo stöddu og er því ekki mögulegt að kostnaðarmeta þá tillögu að fullu.

Áhrif leiguverðsbreytinga á útgjöldum vegna sérstaks húsnæðisstuðnings

Áhrif breytinga leiguverðs skv. tillögu Félagsbústaða hf. á útgjöld velferðarsviðs vegna sérstaks húsnæðisstuðnings árið 2017 er hækkun um 1,3 mkr á mánuði eða um 15,6 mkr á ári. Kostnaðarmatið er unnið út frá reiknilíkani skrifstofu fjármála og rekstrar og upplýsinga um leigjendur og leiguverð frá Félagsbústöðum. Til grundvallar matinu eru 2.021 leigjendur Félagsbústaða. Kostnaðarmatið er birt með þeim fyrirvara að ekki liggja fyrir upplýsingar um alla leigjendur Félagsbústaða og miðað er við forsendur um eignir og tekjur eins og þær koma fram í húsaleigubótagranni frá júlí 2016.

Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning sem samþykktar voru á fundi velferðarráðs þann 3. nóvember 2016 gera ráð fyrir því að samanlagður húsnæðisstuðningur þ.e. húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur geti ekki verið hærrí en 75% af húsaleigu eða 82.000 kr. (60% af húsaleigu ef húsaleiga er undir 91.300 kr. á mánuði). Sé notandi þegar með hámarks stuðning sem hlutfall af húsaleigu og húsaleiga hækkar þá getur sérstakur húsnæðisstuðningur einnig hækkað ef ekki koma til aðrir takmarkandi þættir. Kostnaðarauki er tilkomin annars vegar vegna þessara áhrifa en einnig vegna fjölgunar notenda þar sem gert er ráð fyrir því að leigjendur í sértækum húsnæðisúrræðum geti sótt um sérstakan húsnæðisstuðning verði þessi tillaga samþykkt.

Tillaga Félagsbústaða gerir ráð fyrir hækkun leigu hjá íbúum sértækra húsnæðisúrræða. Á móti hækkunar leigu er gert ráð fyrir því að þessi hópur geti sótt um sérstakan húsnæðisstuðning.

Þrátt fyrir hækkun útgjalda um ca. 15,6 mkr á ári er gert ráð fyrir því að breytingin rúmist innan fjárheimilda velferðarsviðs árið 2017. Í fyrsta lagi er í áætlun 2017 gert ráð fyrir að heildarkostnaður sérstaks húsnæðisstuðnings verði 31,1 mkr eða 2,9% innan fjárheimilda. Í öðru lagi er gert ráð fyrir vöktun á útgjöldum í ljósi óvissu m.a. um áhrif nýs matstækis sem er til grundvallar mati á aðstæðum einstaklinga þegar réttur til sérstaks húsnæðisstuðnings er metinn. Þannig getur fjárhæð sérstaks húsnæðisstuðnings verið endurskoðuð á árinu 2017.

Áhrif á leigu og jöfnun velferðarsviðs

Velferðarsvið greiðir leigu til Félagsbústaða hf. vegna starfsmannaráma í sértækum búsetuúrræðum, íbúðakjörnum og þjónustuíbúðum auk hlutdeildar í sameiginlegum rýmum að jafnaði um 8,3 mkr á mánuði m.v. fyrstu níu mánuði ársins 2016. Einnig greiðir velferðarsvið fyrir jöfnun í sértækum búsetuúrræðum þannig að rekstur þeirra geti verið sjálfbær út frá sjónarhóli Félagsbústaða. Þessi jöfnun er mismunur á þeim tekjum sem Félagsbústaðir þurfa til þess að reka eignirnar með sjálfbærum hætti og þeirri leigu sem Félagsbústaðir innheimta frá íbúum og velferðarsviði. Á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 hefur þessi greiðsla verið að jafnaði um 3,6 mkr á mánuði. Heildargreiðsla velferðarsviðs til Félagsbústaða vegna þessara tveggja þátta var því um 12 mkr á mánuði á fyrstu níu mánuðum ársins 2016.

Heildaráhrif leiguverðsbreytinga samanstandur þannig af breytingum á leigukostnaði velferðarsviðs og breytingum á jöfnunarhlut velferðarsviðs. Gert er ráð fyrir því að bein leiga hækki samkvæmt forsendum Félagsbústaða að jafnaði um 5%. Miðað við nýjustu upplýsingar frá Félagsbústöðum er einnig gert ráð fyrir hækkun á jöfnunarhlut velferðarsviðs frá því sem verið hefur. Endanlegur útreikningur á leiguverði og jöfnunarhlut velferðarsviðs liggur ekki fyrir að svo stöddu en unnið er að því að ljúka þeirri vinnu í samvinnu við Félagsbústaði. Tryggja þarf að áhrif leiguverðsbreytinga á hlutdeild velferðarsviðs í leigu og jöfnun rúmist innan fyrirbyggjandi fjárheimilda.

Samantekt/niðurstaða:

Velferðarsvið mælir með að tillaga Félagsbústaða verði samþykkt svo jafnræðis meðal leigutaka Félagsbústaða verði gætt enda er umræddur hópur með svipaðar tekjur sé horft til sömu fjölskyldustærðar. Reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur setja þröngar skorður varðandi tekjur og eignamörk umsækjanda/leigutaka sem þýðir að tekjubil hópsins er þröngt.

Mikilvægt er að klára útreikninga er varða beina leigu velferðarsviðs og útfærslu á jöfnunarhlut í samræmi við reglugerð 370/2016 sem fyrst.

Velferðarsvið leggur jafnframt til að breytingin taki gildi þann 1. febrúar 2017 þannig að áhrif breytinganna verði dempaðar eins og hægt er sbr. Töflu 1 hér að neðan.

Tafla 1. Nýtt leiguverð Félagsbústaða frá 1. febrúar 2017.

	1. janúar	1. febrúar	1. mars
Leiguverð Félagsbústaða <i>Fyrirfram</i>	Eldra	Nýtt	Nýtt
Almennar / sérstakar húsaleigubætur <i>Eftirá</i>	Þann 1. janúar 2017 greiðast húsaleigubætur vegna leigu í desember 2016		
Húsnæðisbætur / sérstakar húsnæðisstuðningur <i>Eftirá</i>		Þann 1. febrúar greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í janúar 2017	Þann 1. mars greiðast húsnæðisbætur vegna leigu í febrúar 2017
Forsendur	Eldra leiguverð og eldra kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðnings m.v. eldra leiguverð	Nýtt leiguverð og nýtt kerfi húsnæðisstuðning m.v. nýtt leiguverð
Greiðslubyrði einstaklinga	Óbr. greiðslubyrði frá því sem verið hefur.	Aukinn stuðningur (+) og ný leiga. Greiðslubyrði getur hækkað eða lækkað.	Aukinn stuðningur (++) og ný leiga. Greiðslubyrði lægri en 1. febrúar hjá sumum.

Velferðarsvið leggur áherslu á að leigutakar fái aðlögunartíma ef um er að ræða hækkun leiguverðs þar sem leigutakar Félagsbústaða eru tekjulægsti hópur samfélagsins.

Þjónustumiðstöðvar munu skoða aðstæður allra einstaklinga sem verða fyrir umtalsverðum hækkunum á húsaleigu og þeir boðaðir í viðtal til ráðgjafa svo hægt verði að meta aðstæður hvers og eins. Mikilvægt er að Félagsbústaðir veiti ákveðið svigrúm í þeim tilvikum sem breytingin verður mjög mikil þannig að hægt verði að grípa til einstaklingsbundna aðgerða með sólarlagsákvæði.



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 verðhækkunar 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 viðhaldsþörf 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 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 eilítlum 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 leigjendum Félagsbústaða.



Í umsögninni frá 26. nóvember 2015 var tekið undir að aðferðin sem þá var lögð til væri einföld og gagnsæg 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 gagnsæg 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 leiguhúsnæðis 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 húsnæðisstuðning (2016)

Nýverið var lögð fram í velferðarráði umsögn fjármálaskrifstofu um fjárhagslegar forsendur tillögu að reglum um sérstakan húsnæðisstuðning, 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 húsnæðisstuðning, 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 leiguhúsnæðis. Ef til þess kemur að sagt verði upp leigusamningum við einhverja þessara leigjenda mun kostnaður borgarinnar vegna sérstaks húsnæðisstuðnings 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 húsnæðisúrræðum öðlist rétt á sérstökum húsnæðisstuðningi leiði til aukins kostnaðar vegna sérstaks húsnæðisstuðning 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 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

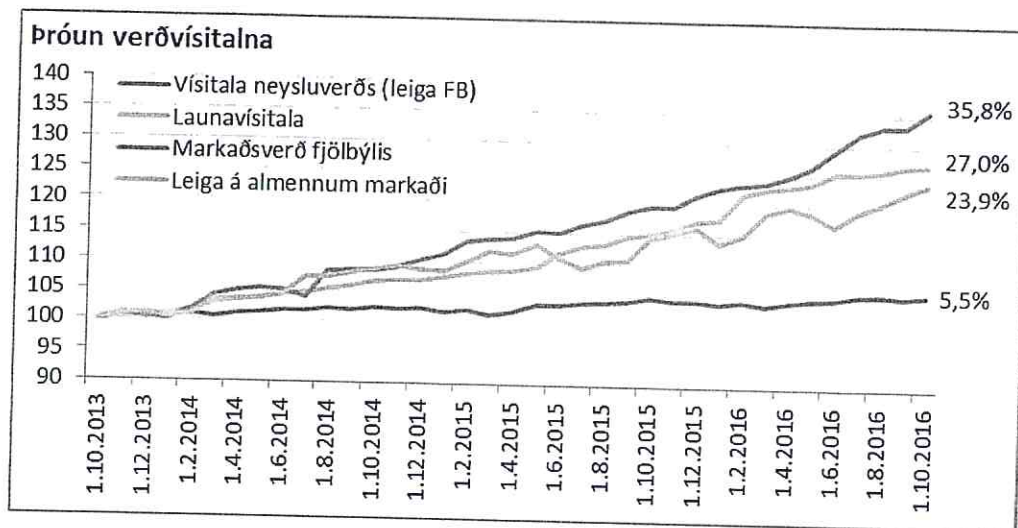
4.1.1. Áhrif verðlagsbreytinga á sjóðstreymi Félagsbústaða

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. Hærra byggingakostnaður og hærra 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 undanfarnin 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 hækkan íbúðaverðs í fjölbyli 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 tekjamyndun 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
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 fyrria 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 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 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 óvissupáttum 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