

Félagslegt leiguhúsnæði í Kópavogi

Kynning starfshóps – maí 2019, uppfært sept. 2019

Helstu atriði

- Inngangur
- Núverandi staða
- Leiguverðskerfi
- Sjálfbært leiguíbúðakerfi
- Umgjörð leiguíbúðakerfis
- Viðaukar



Kópavogsbær

Gnaris

Inngangur

- Erindisbréf
- Minnisblað
 - Núverandi staða
 - Tillögur að úrbótum



Kópavogsbær

Gnaris

Erindisbréf



Kópavogsbær

Velferðarsvið
Fannborg 4
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Starfshópur um félagslegt húsnæði í Kópavogi

8.1.2019

Samkvæmt ákvörðun bæjarstjóra þann 7.1.2019 er nú stofnað til starfshóps um endurskoðun á félagslega húsnæðiskerfinu. Hlutverk starfshópsins er að;

- a) skoða og gera tillögur um við hvað skuli miða þegar leiga í félagslegum íbúðum er ákvörðuð, skal miða við fasteignamat íbúða, aldur þeirra, stærð, staðsetningu eða aðrar breytur.
- b) að leggja til leiguupphæðir og eftir atvikum hvort greiddar skuli sérstakar húsnæðisbætur til viðbótar við almennar húsnæðisbætur og gera þá reglur þar um. Komi til breytinga á leiguverði að leggja til stjórnsýslulega rétta framkvæmd á þeim breytingum.
- c) gera samanburð á leiguverði félagslegra íbúða í Kópavogsbæ og öðrum sveitarfélögum; Reykjavík, Hafnarfirði, Reykjanesbæ og Akureyri.
- d) að meta út frá fjárhagslegum og faglegum þáttum hvort núverandi rekstrarform félagsíbúðakerfisins sé með besta móti, eða hvort hagkvæmara væri að breyta rekstrarformi þess.

Í hópnum sitja Atli Sturluson deildarstjóri velferðarsviði, Ása A. Kristjánsdóttir lögfræðingur, Rannveig María Þorsteindóttir deildarstjóri, Gunnar Már Karlsson deildarstjóri fasteigna, bæjarfulltrúi minnihluta, bæjarfulltrúi meirihluta og Aðalsteinn Sigfússon sviðsstjóri velferðarsviðs og formaður starfshópsins.

Gert er ráð fyrir að ráðinn verði starfsmaður til að vinna með starfshópnum.



Kópavogsbær

Félagslegt leiguhúsnæði - maí 2019

Gnaris

Minnisblað

Minnisblað um endurskoðun á félagslegu húsnæðiskerfi í Kópavogi

Samráðshópur um félagslegt húsnæðiskerfi í Kópavogi hefur, á grundvelli erindisbréfs bæjarstjóra Kópavogs dagsett 8. janúar 2019, unnið að tillögum um þróun á umgjörð félagslega leiguhúsnæðiskerfisins í bænum. Starf hópsins hófst um miðjan janúar sl. Formaður hópsins var Aðalsteinn Sigfússon en með honum starfaði Auðun Freyr Ingvarsson verkfræðingur /viðskiptafræðingur. Starf hópsins sneri að greiningu á núverandi stöðu og starfsemi húsnæðiskerfisins og að skilgreina og leggja fram tillögur að breytingum á þeim grundvelli. Minnisblaði þessu er ætlað að taka saman helstu niðurstöður og tillögur hópsins. Nánari grein er gerð fyrir vinnu hópsins í skýrslu og kynningu.

1. Núverandi staða

Núverandi rekstur félagslega húsnæðiskerfisins (HNK) er ósjálfbær. Það þýðir að leigutekjur standa ekki undir rekstri og lánagreiðslum þrátt fyrir að kostnaður við rekstur sé vantallinn í bókum HNK. Miðað við fyrirliggjandi gögn, áætlun um vantallinn rekstrarkostnað og að starfsemin verði áfram inni í stjórnslu sveitarfélagsins, er ljóst að gjöld vegna rekstrar HNK falla á bæinn. Það er mat hópsins að tekjur HNK þurfi að aukast um allt að 160 milljónir á ári til að endar nái saman í rekstri og greiðslum af núverandi lánnum.

Margar ólíkar tegundir leigusamninga eru í gildi við leigutaka og ósamræmis gætir í verðlagningu á leigu milli íbúða. Leiguverð er langt undir því sem gerist á almennum leigumarkaði í Kópavogi og nokkuð undir leiguverði á félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Það virðist einnig nokkuð um að leigutakar dvelji of lengi í of stórum íbúðum, en þeir gætu komist af með, ef fleiri litlar íbúðir væru í eignasafni HNK.

Ábyrgð á einstökum þáttum starfseminnar er dreifð og oft óljós og því er skortur á yfirsýn með rekstri og annarri framkvæmd.

2. Tillögur að úrbótum að mati samráðshópsins

a) Nýtt leiguverðskerfi

Eftir að hafa skoðað nokkrar útfærslur mögulegra leiguverðskerfa leggur samráðshópurinn til að tekið verði upp kerfi þar sem leiguverð byggir á föstu gjaldi á íbúð að viðbættu gjaldi í réttu hlutfalli við flatarmál íbúðar. Slíkt kerfi er einfalt og gegnsætt og í takt við verðlagningu sem tíðkast á almennum leigumarkaði. Ákvarða þarf tvo stuðla til að skilgreina kerfið „föst leiga á mánuði“ (a1) og „leigu á fermetra“ (a2). Leiguverð reiknast svo fyrir hverja leigueiningu sem;

Leiguverð á mánuði = $a1 + a2 \times \text{flatarmál}$. Stuðlana a1 og a2 má stilla af með tilliti til rekstrarlegra og félagslegra markmiða bæjarfélagsins.

Minnisblað

b) Sjálfbær rekstur HNK og upptaka sérstaks húsnæðisstuðnings

Samráðshópurinn leggur fram eftirfarandi tillögur um „Markmið um félagslegt húsnæðiskerfi“

- ✓ Stefnt skal að því að félagslegar íbúðir í eigu HNK nýtist þeim fyrst sem eru í mestri fjárhagslegri og félagslegri þörf.
- ✓ Fjárhagslegum stuðningi bæjarins verði beint til þeirra sem mest þurfa á honum að halda.
- ✓ Markmið kerfisins er að aðstoða fólk til að verða sjálfbjarga.
- ✓ Stefnt er að því að greiðslubyrði leigu hjá þeim sem leigja félagslegar íbúðir í eigu HNK verði að jafnaði undir 25% af skattskyldum tekjum þeirra.
- ✓ Leiguverð miði að sjálfbærum rekstri eignasafns og eðlilegu viðhaldi eigna.
- ✓ Stækkun eignasafns verði fjármögnuð þannig að sjálfbærni í rekstri sé viðhaldið.

Í takt við þessi markmið leggur samráðshópurinn til að leiguverð hjá leigutökum HNK verði hækkað þannig að rekstur HNK verði sjálfbær miðað við núverandi umsvif. Til að vega upp á móti hækkun á leigu hjá leigutökum verði tekinn upp sérstakur húsnæðisstuðningur til þeirra sem leigja hjá HNK líkt og þegar er gert gagnvart leigutökum á almennum markaði í Kópavogi.

Í skýrslunni eru nokkrar ólíkar leiðir sýndar þar sem í hverri þeirra eru skilgreindir stuðlar fyrir sérstakan húsnæðisstuðning og leiguverð. Í dag er þessi stuðull 0,9 af almennum húsaleigubótum og neðri mörk leiguverðs 50 þús. kr. Fyrir hverja leið eru metin áhrif á greiðslubyrði leigutaka og áhrif á rekstur sveitarfélagsins.

Ef eignasafn er stækkað þarf samt sem áður að koma til framlag frá bæjarfélaginu til að viðhalda sjálfbærum rekstri. Miðað við núverandi verð á íbúðum á fasteignamarkaði getur skuldsetning nýkeyþtra íbúða ekki orðið nema um 40% af stofnverði án þess að ógna sjálfbærni kerfisins. Þó félagslega húsnæðiskerfið geti orðið sjálfbært með þessum hætti, þá er 60% hlutinn fjármagnaður þannig að ríkissjóður myndi leggja til 18-22% sem vaxtalaust stofnframlag og bærinn sjálfur þá 38-42% sem einnig væri vaxtalaust og því þannig séð niðurgreiðsla á kostnaði við starfsemina.

Minnisblað

c) Umgjörð leiguíbúða

Hópurinn skoðaði ólík rekstrarform fyrir starfsemi HNK og stillt var upp hugmynd að sjálfstæðu félagi um starfsemina og það kostnaðargreint. Mat hópsins er að sjálfstæð eining með 5-6 stöðugildum með tilheyrandi skrifstofu- og stjórnunarkostnaði yrði árlega um 70 milljónum dýrari í rekstri en núverandi starfsemi HNK. Stjórnunarkostnaður yrði því hlutfallslega hár fyrir svo litla einingu.

Það er því mat hópsins að stærð eignasafnsins HNK réttlæti ekki, á rekstrarlegum forsendum einum og sér, að um hana verði stofnað sérstakt félag eða sjálfseignarstofnun. Engu að síður sé nauðsynlegt að marka starfsemi HNK skýrari umgjörð þar sem heimildir og ábyrgð þeirra sem koma að starfseminni sé skilgreind og að einn aðili sé skilgreindur með höfuðábyrgð.

Samráðshópurinn setur fram hugmyndir um að stofna nýtt húsnæðissvið innan sveitarfélagsins sem bæri ábyrgð á rekstri HNK auk annarra verkefna sem beinlínis snúa að viðhaldi og rekstri á öllu húsnæði bæjarins. Sviðið myndi þá einnig bera ábyrgð á að framfylgja húsnæðisstefnu bæjarfélagsins og gera eftir þörfum tillögur að breytingum á henni.

Einnig kæmi vel til greina að stofna sérstaka deild innan umhverfissviðs sem bæri ábyrgð á þessum málum.

d) Leigusamningar

Gildandi leigusamningar HNK voru yfirfarnir. Það er áriðandi að núverandi samningsform verði endurbætt sem fyrst í samræmi við breytingar á húsaleigulögum. Einnig þarf að endurskoða reglur sveitarfélagsins um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis.

Ef vilji er til að hrinda tillögum samráðshópsins í framkvæmd liggur beint við að segja upp öllum gildandi leigusamningum. Nýr uppfærður samningur myndi hafa ákvæði um að breytingar á leiguverði sé samkvæmt ákvörðun bæjarráðs Kópavogs.

Áður en að því kemur þarf að liggja fyrir skýr framkvæmda- og kynningaráætlun því mikilvægt er að upplýsingum um fyrirhugaðar breytingar sé miðlað skilvirkt til bæði íbúa og starfsmanna sveitarfélagsins.

Minnisblað

Fyrir hönd samráðshóps um félagslegt húsnæði í Kópavogi;



Aðalsteinn Sigfússon sviðsstjóri veiferðarsviðs



Atli Sturluson, deildarstjóri rekstrardeildar



Asa A. Kristjánsdóttir lögfræðingur



Guðmundur Gísli Geirdal bæjarfulltrúi



Gunnar Már Karlsson, deildarstjóri eignadeildar




Ingólfur Arnarson fjármálastjóri Kópavogsbæjar



Pétur Hrafn Sigurðsson bæjarfulltrúi



Rannveig María Þorsteinsdóttir deildarstjóri ráðgjafa- og íbúðadeildar



Auðun Freyr Ingvarsson verkfræðingur/viðskiptafræðingur, starfsmaður hópsins og höfundur skýrslu



Núverandi staða – Greining:

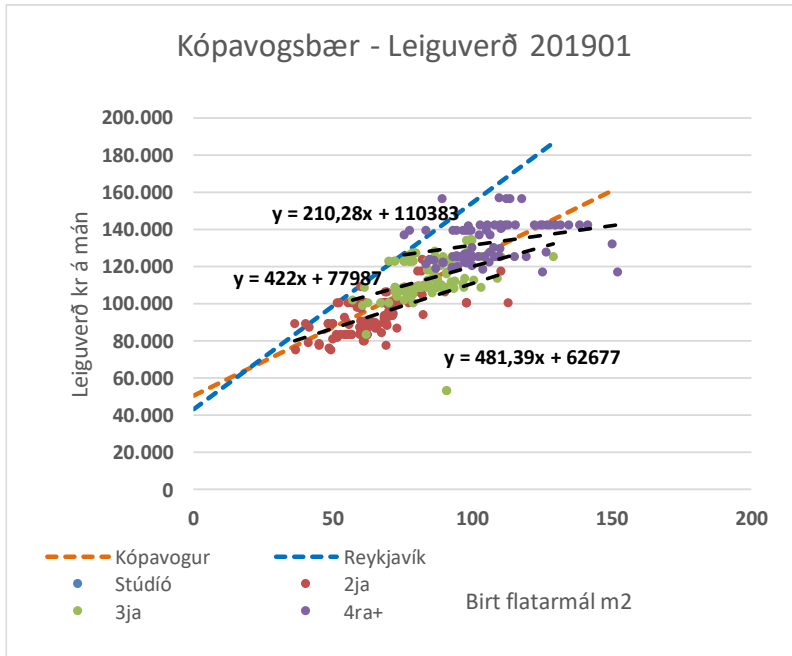
- Eignasafnið
- Leiguverð í Kópavogi
- Samanburður við önnur sveitarfélög
- Almennt borið saman við félagslegt leiguhúsnaði
- Fasteignaverð í Kópavogi



Kópavogsbær

Gnaris

Leiguverð og herbergjafjöldi félagslegra íbúða í Kópavogi

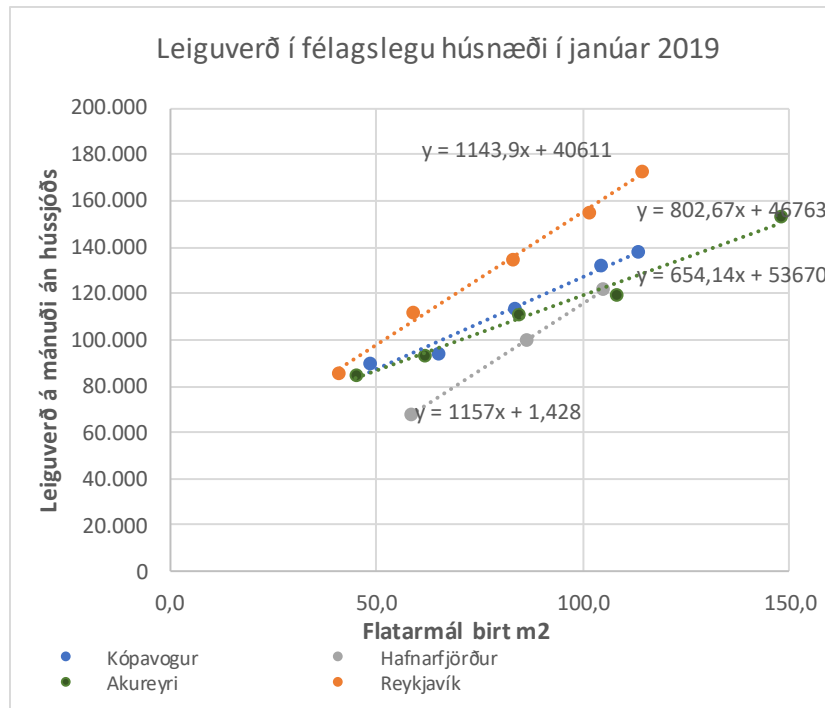


Punktur

- Ýmsar aðferðir hafa verið notaðar til að ákvarða leiguverð félagslegra leiguíbúða hjá húsnæðisnefnd Kópavogs (HNK) í gegnum tíðina og í gildi eru ýmsar tegundir samninga
- Leiguverð er nær undantekningarlaust undir því sem gerist fyrir sambærilegar félagslegar leiguíbúðir í Reykjavík
- Eftir því sem herbergjum fjölga virðist sem leiguverðslínan verði flatar. Þetta er nokkuð ólíkt því sem er í Reykjavík þar sem fjöldi herbergja reyndist ekki marktæk breyta þegar nýtt leiguverðskerfi var hannað fyrir rúmum 2 árum síðan

Herb.	Fjöldi	MeðalM2	Leigutekjur		
			Leiga 2019	Gildandi 2019	Munur
1	1	48,4	89.404	89.404	100%
2	152	64,9	14.272.724	15.349.490	108%
3	170	83,7	19.264.940	21.032.220	109%
4	85	104,6	11.224.699	12.276.302	109%
5	7	113,3	966.845	1.095.199	113%
Alls	415	81,5	45.818.612	49.842.615	109%

Leiguverð á félagslegu húsnæði í öðrum sveitarfélögum



	Leiguverð í janúar 2019			
	Akureyri	Hafnarfjörður	Kópavogur	Reykjavík
Form á rekstri	Bær	Bær	Bær	Félag
Hússjóður	Án	Án	Án	Án
Sérstakur húsnæðisst.	Já	Nei	Nei	Já
Leiguverðskerfi	Fast á íbúð	Fast per m2	bland	% af fastmat

Punktur

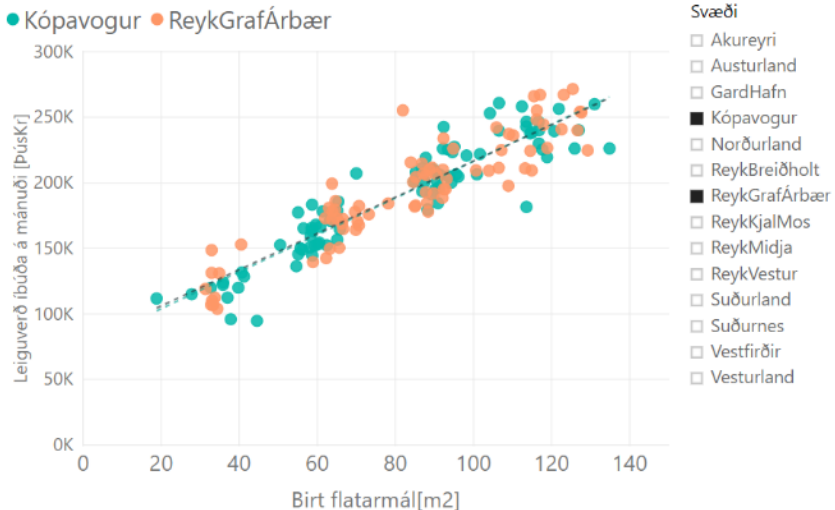
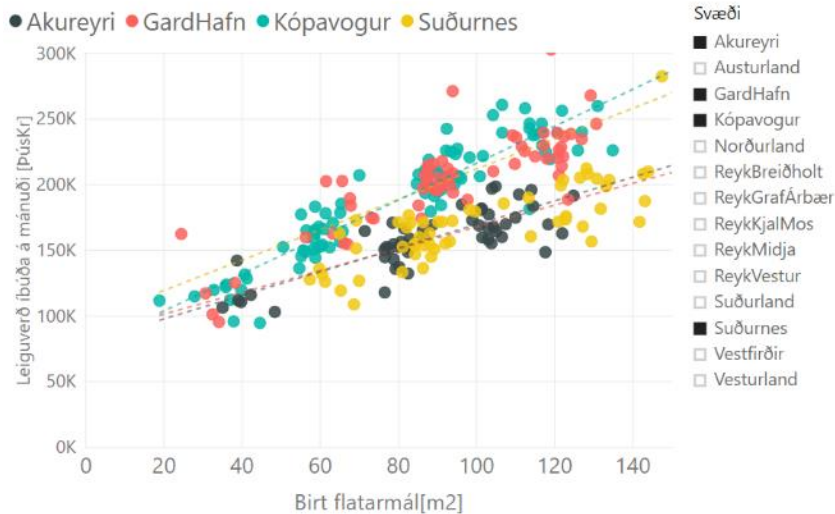
- Upplýsinga var aflað um meðalleiguverð og stærðir fyrir ólíkar tegundir íbúða með fyrirspurn til nokkurra sveitarfélaga
- Á línuritinu hér til hliðar er teiknað upp leiguverð á félagslegum íbúðum sveitarfélaga eða félaga á þeirra vegum
- Þegar leiguverð og flatarmál fyrir ólíkar tegundir íbúða er teiknað upp falla punktarnir í öllum tilfellum á beina línu fyrir hvert sveitarfélag. Það bendir til þess að sterkt línulegt samband sé milli leiguverðs og flatarmáls íbúða og fjöldi herbergja hafi óveruleg áhrif á leiguverð umfram það
- Þetta bendir til að ákvarða megi leiguverð einstakra eigna með líkani sem byggir á jöfnu beinnar línu

$$\text{Leiguverð} = a1 + a2 \times \text{flatarmál}$$

- Leiguverð er þá fast fyrir íbúð (eldhús, bað, aðgengi) að viðbættum gjaldi sem háð er stærð íbúðar (en ekki fjöldi herbergja)
- Í Hafnarfirði er leiguverð ákvarðað sem föst leiga á hvern m2 sem er nokkuð óvenjulegt. Í því tilfalli er $a1 = 0$
- Fyrir Kópavog væri líkan miðað við núverandi leiguverð

$$\text{LeiguverðFél} = 46.700 \text{ kr/íbúð} + 803 \text{ kr/m}^2 \times \text{flatarmál}$$

Markaðsleiga í sveitarfélögum og hverfum

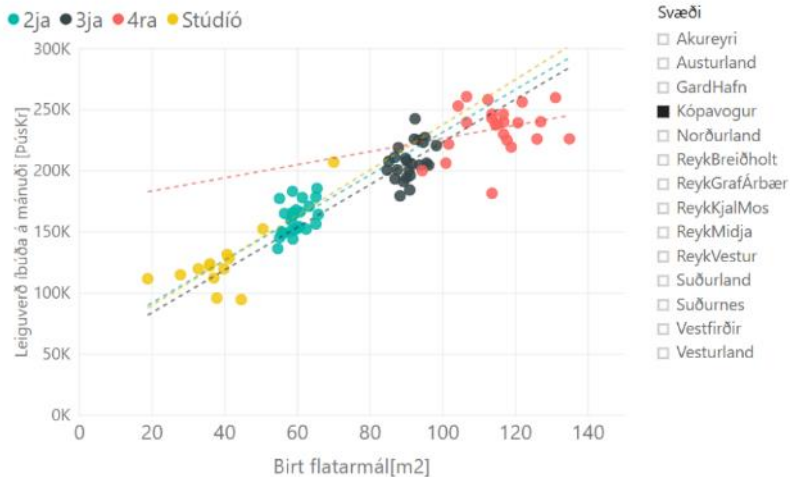


Punktur

- Meðaltöl fyrir alla þinglýsta leigusamninga er tekið saman af skra.is og gefið út í hverjum mánuði. Þessi greining byggir á þessari samantekt
- Almennt er gott línulegt samband milli flatarmáls íbúða og leiguverðs í hverju leiguhverfi eins og þau eru skilgreind hjá skra.is
- Leiguverð á almennum markaði í Kópavogi virðist svipað og í Garðabæ/Hafnarfirði en nokkuð hærra en í minni nágranna-sveitarfélögum á Suðurnesjum
- Leiguverð á markaði í Kópavogi virðist svipað og í Árbæ/Grafrvogi, hærra en í Breiðholti en lægra en miðsvæðis og í vesturbæ Reykjavíkur

Markaðsleiga í Kópavogi

Greining á leiguverði - Fjöldi herbergja



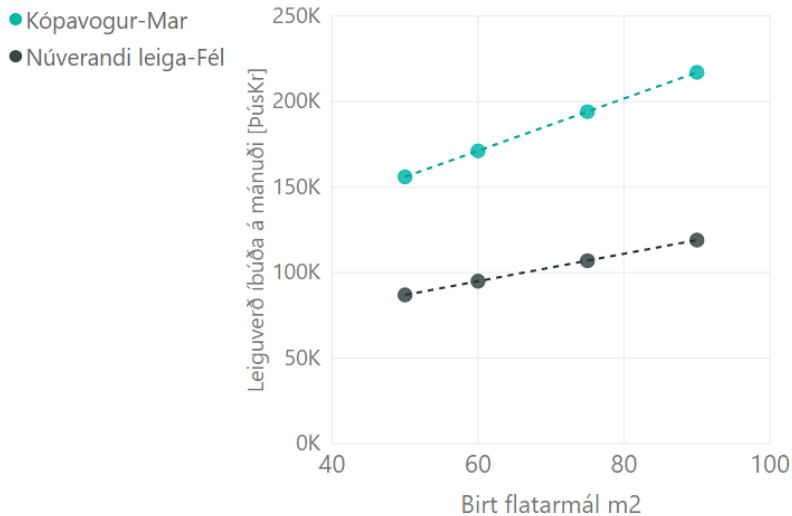
Punktur

- Í Kópavogi fylgir leiguverð Stúdíó, 2ja og 3ja herbergja íbúð á almennum markaði beinni línu.
- Leiguverð fyrir minni 4ra herbergja íbúðir fylgir sömu línu en þegar stærð íbúða fer yfir 110m² flest línun út
- Sama á við um leiguverð stórra íbúða á markaði í Garðabæ og Hafnarfirði en þetta kemur ekki fram í leiguverði á markaði í Reykjavík
- Fyrir Kópavog lýsir eftirfarandi líkan vel leiguverði fyrir íbúðir sem eru minni en 110 m²

$$\text{LeiguverðMar} = 79.591\text{kr}/\text{íbúð} + 1.527 \text{ kr}/\text{m}^2 * \text{flatarmál}$$

Leiguverð í Kópavogi á félagslegu húsnæði og á markaði

Greining á leiguverði - Svæði

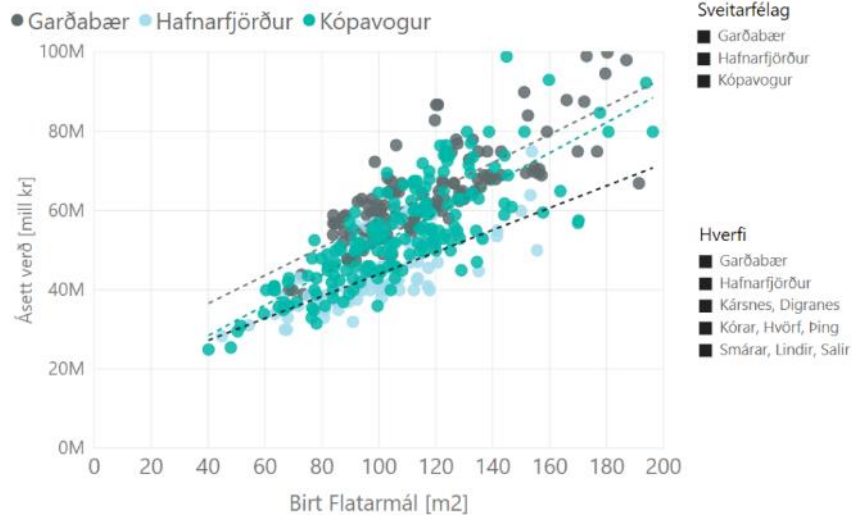
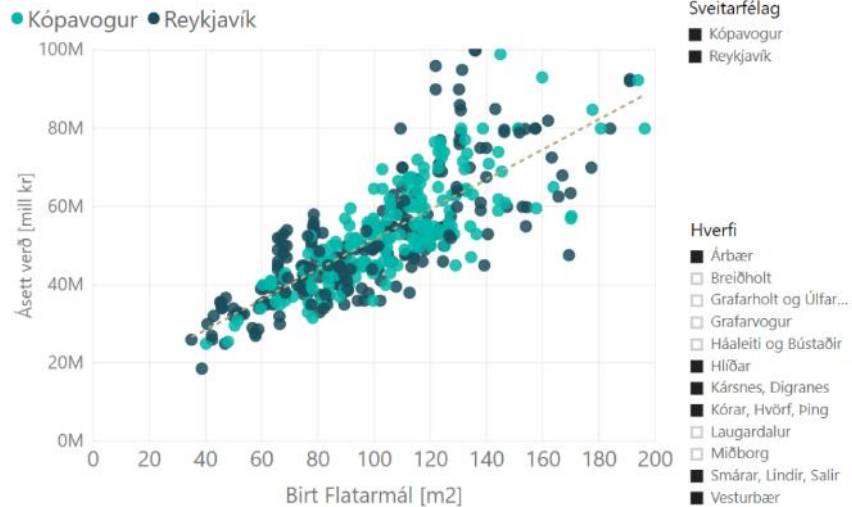


Punktur

- Línuritið hér til hliðar sýnir muninn á leiguverði milli íbúða á almennum leigumarkaði og leiguíbúða í eigu Kópavogs
- Leiga á markaði er um 80% hærri en leiguverð félagslegra leiguíbúða hjá Kópavogsbæ óháð stærð íbúða
- Leiga á félagslegum íbúðum er um 55% af leigu á almennum markaði óháð stærð íbúða
- Það er því nokkuð hátt stökk að komast úr leiguíbúð í eigu Kópavogs yfir á almenna markaðinn
- Hér hefur ekki verið tekið tillit til þess að sérstakur húsnæðisstuðningur er greiddur til þeirra sem eiga á honum rétt og leigja á almennum markaði í Kópavogi

Bæjarfélag	LeigTe	a1	a2	M2	Leiguverð	Hlutfal
Kópavogur	Fél	46.763	803	50	86.913	56%
Kópavogur	Fél	46.763	803	60	94.943	55%
Kópavogur	Fél	46.763	803	75	106.988	55%
Kópavogur	Fél	46.763	803	90	119.033	55%
Kópavogur	Mar	79.606	1.527	50	155.958	179%
Kópavogur	Mar	79.606	1.527	60	171.228	180%
Kópavogur	Mar	79.606	1.527	75	194.134	181%
Kópavogur	Mar	79.606	1.527	90	217.040	182%

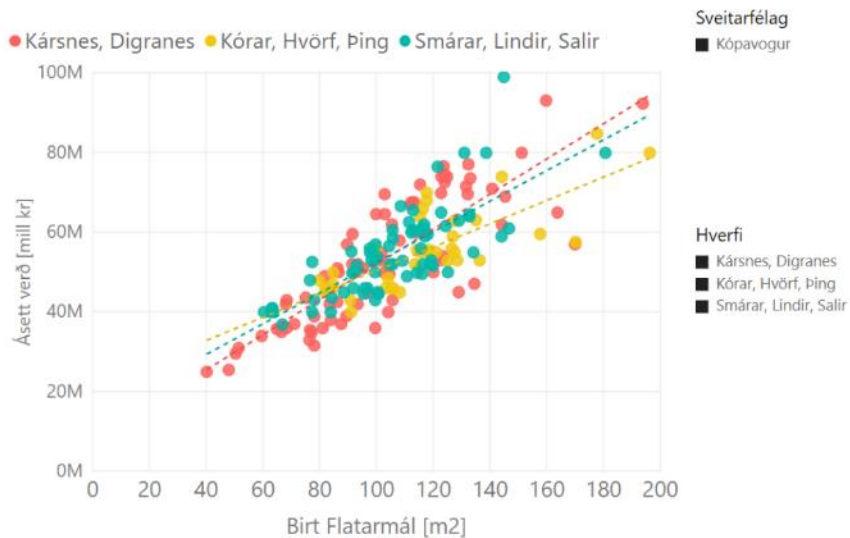
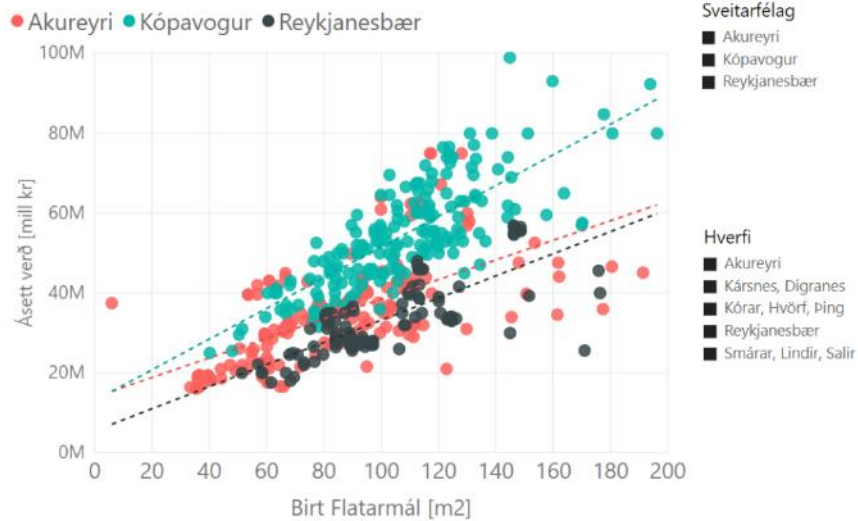
Ásett verð fasteigna



Punktur

- Mikilvægt er hafa góða mynd af fasteignaverði í Kópavogi þar sem kaupum og sölu á fasteignum kann að vera beitt til að þróa eignarsafn sveitarfélagsins
- Af vefnum fasteignir.visir.is er hægt að lesa ásett verð eigna hverju sinni
- Grafið hér til hliðar sýnir ásett verð eigna í fjölbýlishúsum í nokkrum hverfum á höfuðborgarsvæðinu í lok janúar 2019
- Ásett verð í Kópavogi er mjög sambærilegt því sem gerist í hverfunum í miðju Reykjavíkur ásamt Árbæ og Vesturbæ
- Ásett verð í Kópavogi er hærra en í Hafnarfirði en lægra en í Garðabæ

Ásett verð fasteigna



Punktur

- Ásett verð í Kópavogi er mun hærra en ásett verð á Akureyri og í Reykjanesbæ
- Ásett verð í Smárum, Lindum og Sölum er ögn lægra en í öðrum hverfum í Kópavogi
- Ágætis línuleg fylgni er milli flatarmáls íbúða og ásetts verðs. Fyrir Kópavog má nálga ásett verð með línunni

$$\text{ÁsettVerð} = 13,6 \text{ mill/íbúð} + 0,39 \text{ mill/m}^2 * \text{flatarmál}$$

Leiguverðskerfi:

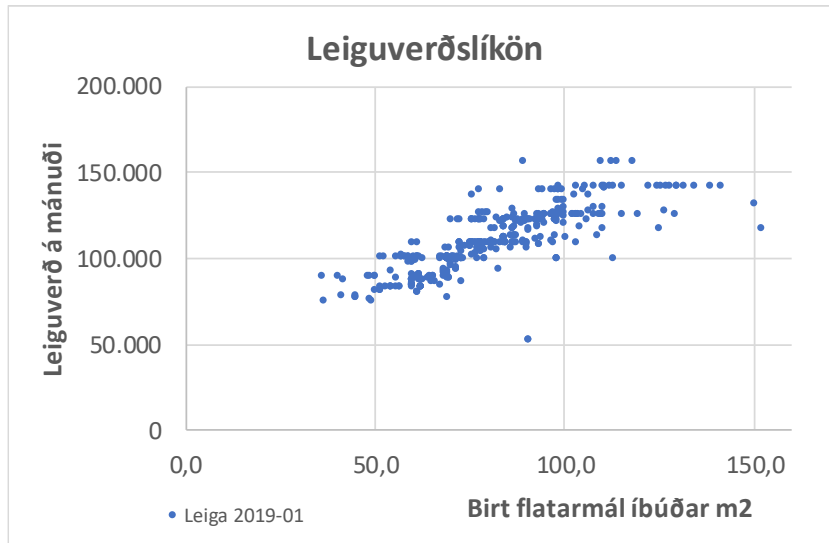
- Núverandi kerfi
- Æskilegir eiginleikar
- Útfærsla 1 - Leiguverðstafla
- Útfærsla 2 - Leiguverðslína
- Útfærsla 3 - Hlutfall af fasteignamati



Kópavogsbær

Gnaris

Núverandi leiguverð á félagslegu leiguhúsnæði í Kópavogi

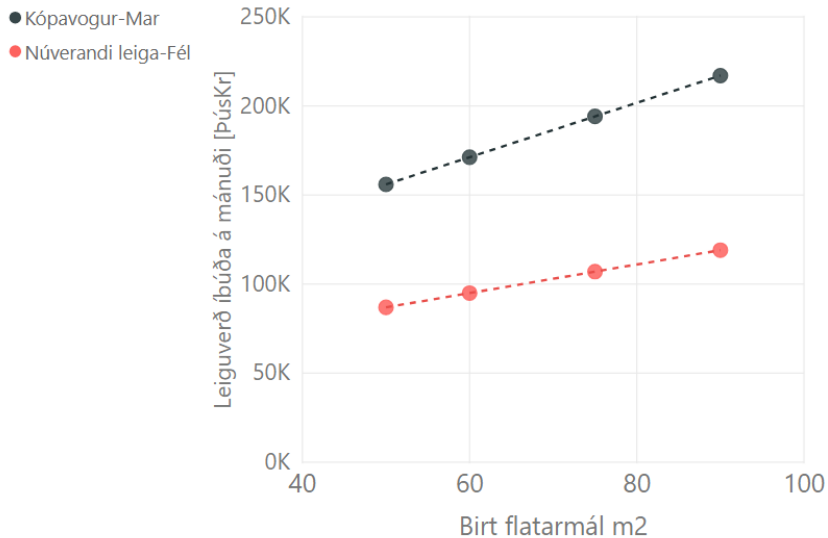


Punktur

- Notast hefur verið við ólíkar aðferðir við ákvörðun leiguverðs í gegnum tíðina
- Fram til ársins 2016 var miðað við hlutfall af fasteignamati
- Frá 2016 til dagsins í dag hefur verið notað kerfi sem tekur mið af flatarmáli og fjölda herbergja
- Leiguverð íbúða er því ákvarðað með ólíkum hætti og tvær samskonar íbúðir geta því haft ólík leiguverð allt eftir því hvenær leiguverð þeirra var ákvarðað

Æskilegir eiginleikar leiguverðskerfis

Greining á leiguverði - Svæði

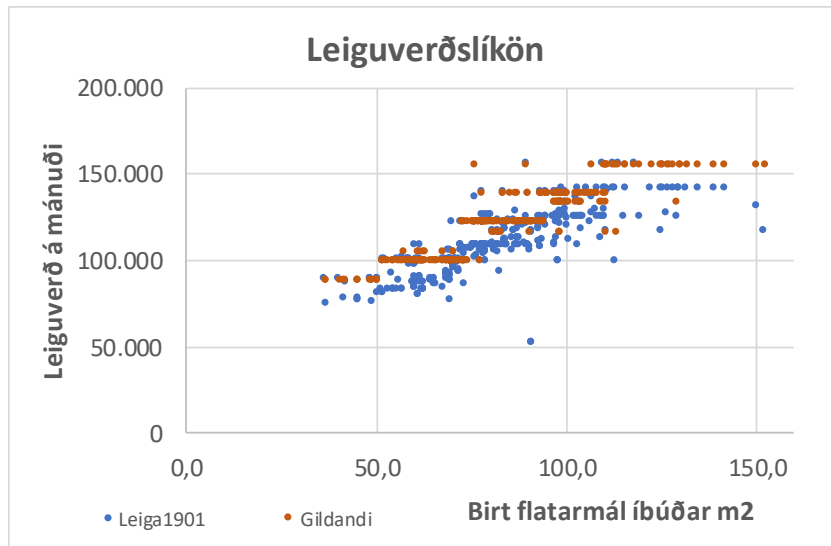


Leiguverð í Kópavogi á almennum markaði og í félagslegu leiguhúsnæði í upphafi árs 2019

Æskilegt er að

- Verðlagningarkerfi sé einfalt og gagnsætt þ.a. auðvelt sé að útskýra fyrir leigutökum og öðrum hvernig það virkar
- Kerfið styðji rekstrarleg markmið svo sem um sjálfbæran rekstur leiguíbúða og sé í eðli sínu í takti við leiguverð á markaði
- Leiguverð sé í takti við gæði íbúða og íbúðir með sömu gæði beri sama leiguverð
- Mælikvarðar úr umhverfi verði notaðir til að uppfæra sjálfkrafa og reglulega leiguverð
- Ekki þurfi að breyta leiguverði nema ef til koma meiriháttar breytingar í umhverfi eða annað ójafnvægi í kerfinu af öðrum sökum
- Breytingar á leiguverði séu innleiddar þ.a. leigjendur hafi svigrúm til að bregðast við

Gildandi leiguverð fyrir nýjar úthlutanir



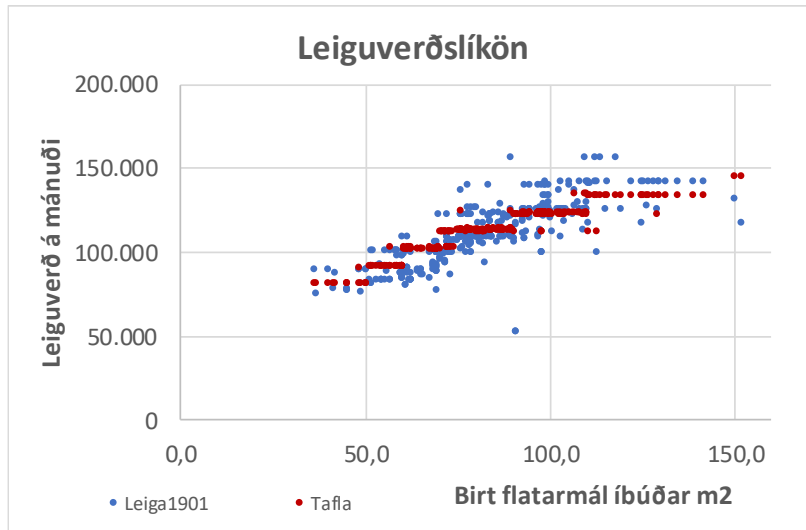
Punktur

- Fyrir allar stærðir íbúða er gildandi leiguverð í nýjum úthlutunum hærra en sú leiga sem innheimt er þegar um eldri úthlutanir er að ræða
- Ef öllum íbúðum væri endurúthlutað myndu leigutekjur HNK hækka um 9%

Herb	M2		Verð
	>	<=	
1	0	50	89.404
2	0	50	89.404
2	50	80	100.579
2	80	1.000	117.343
3	0	70	106.167
3	70	95	122.930
3	95	1.000	134.106
4	0	110	139.694
4	110	1.000	156.457
5	0	1.000	156.457

Herb.	Fjöldi	MeðalM2	Leigutekjur		
			Leiga 2019	Gildandi 2019	Munur
1	1	48,4	89.404	89.404	100%
2	152	64,9	14.272.724	15.349.490	108%
3	170	83,7	19.264.940	21.032.220	109%
4	85	104,6	11.224.699	12.276.302	109%
5	7	113,3	966.845	1.095.199	113%
Alls	415	81,5	45.818.612	49.842.615	109%

Útfærsla 1 – Leiguverðstafla



Herb	M2	>	<=	Verð
1	0	40	81.000	
1	40	50	91.000	
1	50	60	101.000	
1	60	100	111.000	
2	0	50	82.000	
2	50	60	92.000	
2	60	70	102.000	
2	70	150	112.000	
3	0	75	103.000	
3	75	90	113.000	
3	90	150	123.000	
4	0	90	114.000	
4	90	110	124.000	
4	110	200	134.000	
5	0	100	125.000	
5	100	120	135.000	
5	120	200	145.000	

Skilgreining

- Leiguverð er ákvarðað út frá töflu þar sem fjöldi herbergja og stærð íbúða ákvarðar fasta leigufjárhæð
- Leiguverð tekur breytingum með vísitölu neysluverðs einu sinni á ári

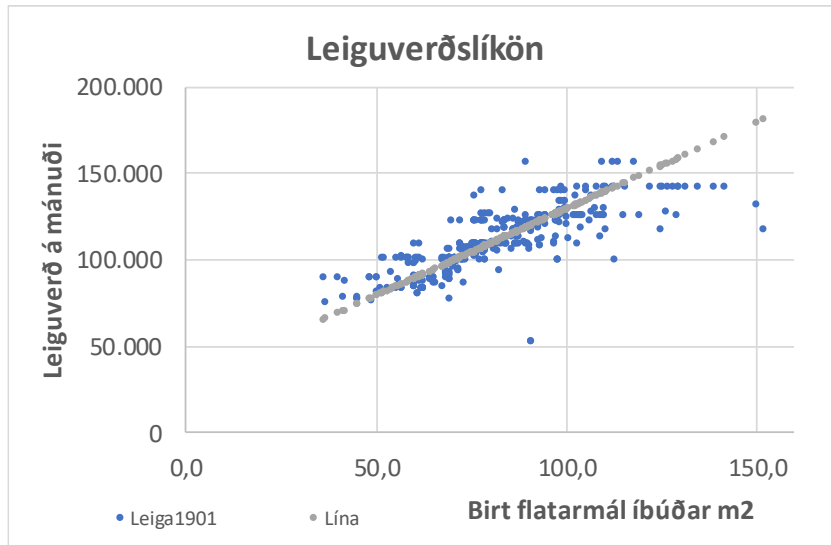
Kostir

- Einfalt fyrir leigutaka að skilja verðlagningu
- Eins íbúðir eru eins verðlagðar
- Margir parametrar í kerfinu þ.a. hægt er að stilla það á ýmsa vegu
- Ef verðbólga fer á skrið getur uppfærsla leiguverðs m.t.t. vísitölu verið nokkuð brött einu sinni á ári

Gallar

- Tekur ekki tillit til flatarmáls íbúða sem samkvæmt fasteignamati, ásettu verði og markaðsleigu er ráðandi eiginleiki í verðlagningu á markaði
- Ólíkar íbúðir eru eins verðlagðar sem getur skapað freistingu til að hafa áhrif á úthlutun

Útfærsla 2 – Leiguverðslína



Skilgreining

- Leiguverð ákvarðað út frá línu út frá flatarmáli
- Leiguverð tekur breytingum með vísitölu neysluverðs í hverjum mánuði

$$\text{Leiguverð} = a1 \text{ kr/íbúð} + a2 \text{ kr/m}^2 \times \text{flatarmál}$$

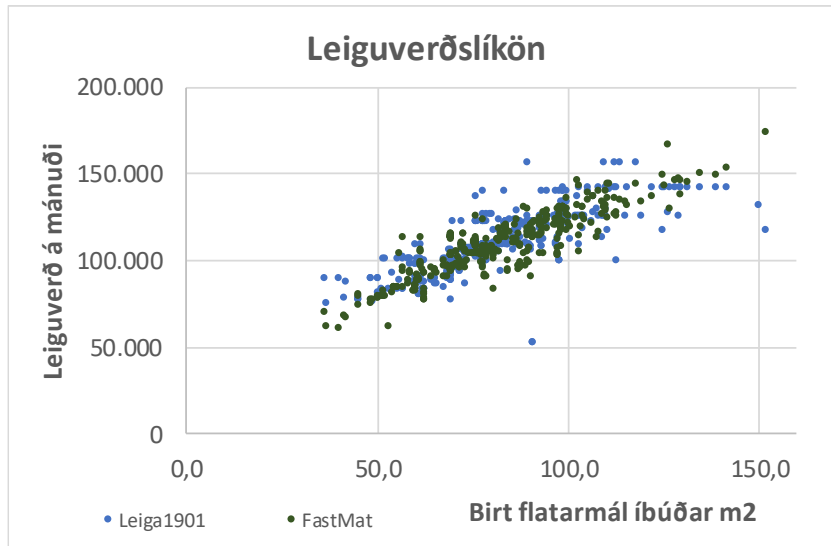
Kostir

- Einfalt kerfi
- Fáir parametrar en samt nokkurt svigrúm til að stilla í takt við markmið
- Eins íbúðir eru eins verðlagðar
- Tekur tillit til flatarmáls íbúða sem samkvæmt fasteignamati, ásettu verði og markaðsleigu er ráðandi eiginleiki í verðlagningu á markaði
- Tekur mið af mælanlegum eiginleikum íbúðar sem ólíklegt er að breytist

Gallar

- Aðeins stuðst við flatarmál til að verðleggja íbúðir þ.a. tvær jafnstórar íbúðir með ólík gæði eru eins verðlagðar
- Gæti þurft að aðlaga fyrir íbúðir sem eru >110 m² sem verða nokkuð dýrar

Útfærsla 3 – Hlutfall af fasteignamati



Skilgreining

- Leiguverð ákvarðað sem hlutfall af fasteignamati eignar m.v. fasteignamat fyrir árið 2019
- Leiguverð tekur breytingum með vísitölu neysluverðs í hverjum mánuði

Leiguverð = $b1 \text{ kr/kr} * \text{Fasteignamat2019} / 12 \text{ mán}$

Kostir

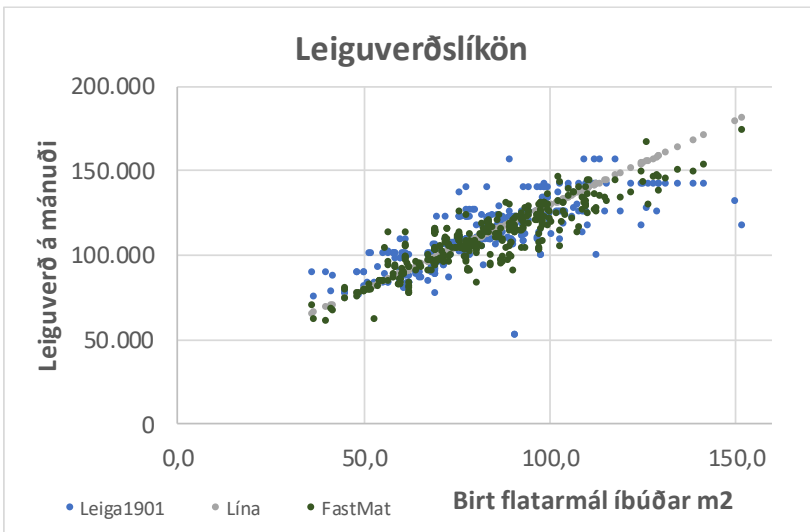
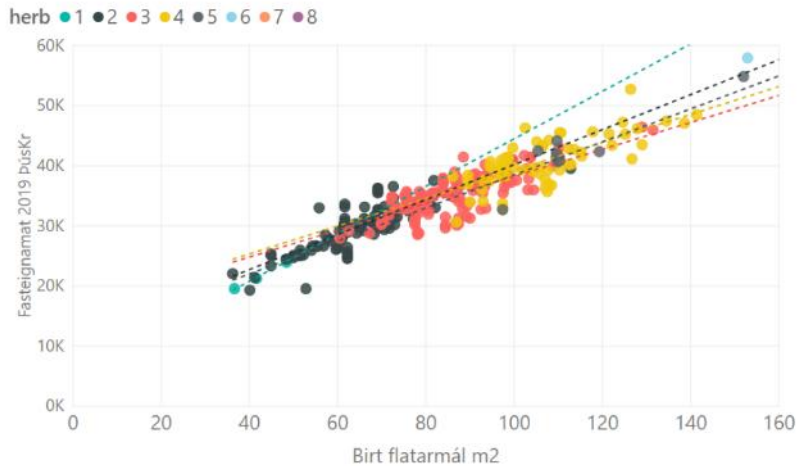
- Einfalt líkan með aðeins einum parametra
- Tekur mið af áætluðu markaðsvirði íbúða sem trúlega er besti tiltæki mælikvarði á notagildi þeirra

Gallar

- Ekki er til Fasteignamat2019 fyrir allar leiguingar. Það verður því ekki hjá því komist að nota aðra aðferð samhliða við ákvörðun leiguverðs.
- Eignir sem byggðar eru eftir árið 2019 fá ekki fasteignamat fyrir árið 2019

Fasteignamat samanborið við flatarmál og fjölda herbergja

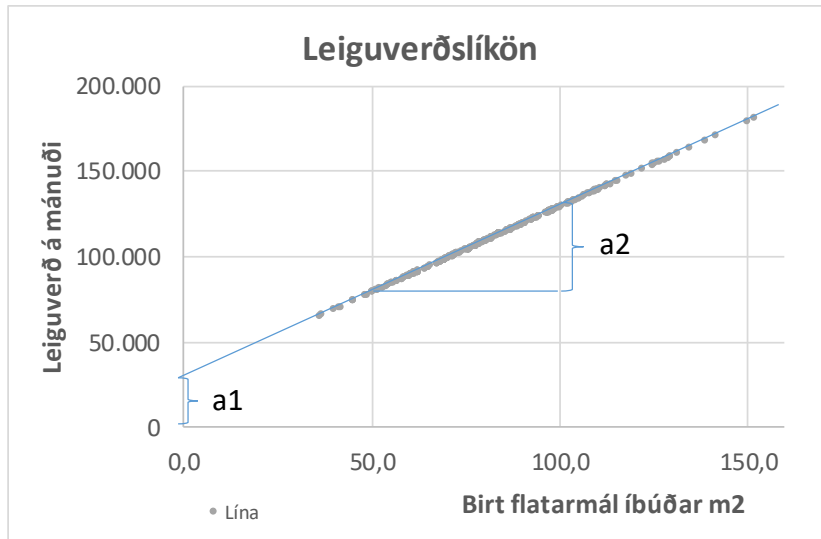
Fasteignamat eigna HNK



Punktur

- Fasteignamat byggir á kaupsamningum um fasteignir og er því ágætur mælikvarði á notagildi (e. utility) sem fólk telur sig hafa af fasteignum
- Punktartitin hér til hliðar sýna hvernig fasteignamat eigna HNK er háð flatarmáli íbúða og fjölda herbergja
- Það er afar sterkt línulegt samband flatarmáls íbúða og fasteignamats. Það bendir til þess að flatarmál íbúða í eigu HNK sé ráðandi þáttur í fasteignamati þeirra
- Íbúðirnar eru allar á svipuðu svæði og eru af svipaðri tegund svo það eru ekki afgerandi breytur í fasteignamati
- Fjöldi herbergja hefur ekki afgerandi áhrif á fasteignamat og fasteignamat þeirra raðast nánast á sömu línu óháð fjölda herbergja
- Þetta bendir til að leiguverðslíkan sem byggir á flatarmáli eingöngu gefi svipaða niðurstöðu og líkan sem byggir á fasteignamati

Tillaga að leiguverðskerfi



Punktur

- Til að milda breytingar á leiguverði ef verðbólga fer á skrið er lagt til að leiguverð verði uppfært mánaðarlega m.t.t. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Þetta er í takt við það sem almennt gerist á leigumarkaði
- Í ljósi umfjöllunarinnar hér á undan er lagt til að nýtt leiguverðskerfi verði samkvæmt útfærslu 2, þ.e. leiguverð byggist á flatarmáli íbúða og verði á forminu

$$\text{Leiguverð} = \mathbf{a1} \text{ kr/íbúð} + \mathbf{a2} \text{ kr/m}^2 * \text{flatarmál}$$
- Stuðlarnir a1 og a2 verði ákvarðaðir þannig að rekstrarlegum og félagslegum markmiðum kerfisins verði sem best fullnægt
- Útfæra þarf þessa leið gagnvart sambýlum og þeim tilfellum þar sem einstaklingar deila húsum. Þá má t.a.m. hugsa sér að fastanum **a1** sé deilt jafnt á heimilisfólk og flatarmáli hlutfallslega í samræmi við flatarmál sérafnota hvers leigutaka
- Í sumum tilfellum er bílastæði í geymslu inni í flatarmáli íbúðar hjá Fasteignamati. Það þyrfti að skoða hvort slík tilfelli koma upp í eignasafni HNK

Sjálfbært leiguíbúðakerfi:

- Félagsleg markmið og áherslur í húsnæðismálum
- Skilgreining á sjálfbæru kerfi
- Núverandi kerfi
- Samanburður við Félagsbústaði
- Ólíkar leiðir
- Niðurstaða og næstu skref



Kópavogsbær

Gnaris

Félagsleg markmið og áherslur í húsnæðismálum

Tillaga að markmiðum félagslegs húsnæðiskerfis

- Stefnt að því að félagslegar leiguíbúðir í eigu HNK nýtist þeim fyrst sem verst eru staddir fjárhagslega og félagslega
- Fjárhagslegum stuðningi bæjarins verði beint til þeirra sem mest þurfa á honum að halda
- Markmið kerfisins er að hjálpa fólki að vera sjálfbjarga
- Stefnt er að því að greiðslubyrði leigu hjá þeim sem leigja íbúð HNK verði að jafnaði undir 25% af skattskyldum tekjum þeirra
- Leiguverð miði að sjálfbærum rekstri eignasafns og eðlilegu viðhaldi eigna
- Stækkun eignasafns verði fjármögnuð þannig að sjálfbærni í rekstri sé við haldið

Punktur

- Þegar lagt er af stað í breytingar á kerfi er mikilvægt að markmið breytinga sé skýrt og sett fram á skriflegan hátt
- Jafnframt verða hlutaðeigandi að lýsa sig reiðubúna til að vinna samhent að þeim markmiðum sem samstaða hefur náðst um
- Að öðrum kosti er hættu á að innleiðing breytinga gangi hægt og illa fyrir sig
- Starfshópurinn telur að sátt geti myndast um markmið um félagslegt húsnæðiskerfi sem sett eru fram hér til hliðar og að hlutaðeigandi aðilar muni geta unnið samhent að þessum markmiðum



Skilgreining á sjálfbærum rekstri

Sjálfbær rekstur/sjóðstreymi

Rekstur húsnæðisfélagsins er fjárhagslega sjálfbær. Í því felst að rekstrartekjur verði í jafnvægi við rekstrarkostnað auk afborgana af lánum til næstu 5 ára (jafnvægi í sjóðstreymi). Jafnframt þarf líftími eigna félagsins að vera markvert lengri en líftími skulda félagsins.

Viðhald

Húsnæðisfélagið skal gera viðhaldsáætlun þar sem áætlaður er viðhaldskostnaður á eignum nefndarinnar til lengri tíma og uppfæra áætlunina reglulega. Viðhald skal miða að því að ástand og gæði þess húsnæðis sem húsnæðisfélagið leigir út sé viðunandi og skapi nauðsynlegar tekjur.

Öryggispúði

Stefnt er að því að eigið fé húsnæðisfélagsins verði að jafnaði ekki undir 35% af heildareignum m.v. uppgjör. Það skapar húsnæðisfélaginu svigrúm til að standa við skuldbindingar komi til verulegra breytinga í viðskiptaumhverfi eða ef á því dynja ófyrirséð áföll.

Dæmi um mælikvarðar og viðmið

- Vaxtaþekja = $EBIT/vaxtagreiðslur \geq 1,4$
- Skuldaþekja = $EBIT/lánagreiðslur \geq 0,9$
- Veginn meðaluppgreiðslutími lána ≤ 35 ár
- Samanlagt áætlað sjóðstreymi til næstu 5 ára ≥ 0

Punktur

- Hér til hliðar gefur að líta dæmi um skilgreiningu á sjálfbærum rekstri fyrir ótilgreint húsnæðisfélag
- Þar sem nokkrar sveiflur geta verið í rekstri t.d. vegna viðhalds eða breytingar á stærð fasteignasafns er litið til sjóðsteymis til 5 ára
- Ef líftími eigna er ekki markvert lengri en líftími skulda er hætta á að félagið lendi í greiðsluerfiðleikum þegar tekjuberandi eignir vantar á móti greiðslum af skuldum
- Viðhaldsáætlun er gerð til að hafa yfirsýn yfir ástand eignasafnsins og tryggja að viðhaldi sé sinnt að því marki að eignir skapi tekjur
- Öryggispúðinn skýrir sig sjálfur
- Mælikvarðar eru háðir greiðslum af lánum. Skuldaþekja undir 1,0 þýðir að í raun er heimilt að lengja í lánum svo lengi sem uppgreiðslutími er undir tilteknum árafjölda og líftími eigna er markvert lengri en líftími skulda

Núverandi rekstur HNK er ósjálfbær

		Núverandi		
	Eining	2017	2018	2019
Tekjur				
Leigutekjur	Mkr	541	522,3	512,8
Aðrar tekjur	Mkr	52,7	55,7	56,0
Tekjur alls	Mkr	593	578	569
Kostnaður				
Rekstur fasteigna	Mkr	-54	-60	-56
Viðhald	Mkr	-141	-200	-163
Fasteignagjöld	Mkr	-65	-69	-72
Vatns- og fráveitugjöld	Mkr		0	0
Tryggingar	Mkr	-63	-8	-10
Laun og launatengd gjöld	Mkr	-9	0	0
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	Mkr	-7	-9	-15
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	Mkr	0	0	0
Vaxtagjöld, nettó	Mkr	-182	-184	-194
Kostnaður alls	Mkr	-522	-529	-510
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytin	Mkr	71	49	59

Afborganir af langtímaskuldum í árslok greinast þannig á næstu ár:

	Skuld við aðalsjóð	Skuld við lána-stofnanir	Samtals
Árið 2018.....	47.630	106.804	154.434
Árið 2019.....	47.630	109.082	156.712
Árið 2020.....	47.630	111.422	159.052
Árið 2021.....	47.630	113.841	161.470
Árið 2022.....	47.630	116.317	163.947
Síðar.....	824.287	5.071.257	5.895.544
Samtals:	1.062.435	5.628.723	6.691.158

Punktur

- Hér til hliðar er yfirlit yfir rekstur HNK samkvæmt endurskoðuðum ársreikningi fyrir árið 2017, bráðabirgðaniðurstöðu 2018 og áætlun fyrir 2019
- Samanburður á kostnaðarliðum við rekstur Félagsbústaða sem reka um 5x stærra eignasafn bendir til að ekki komi allur kostnaður fram í uppgjörinu
- Launakostnaður er hverfandi og því óraunhæfur
- Gjaldfærður viðhaldskostnaður er hlutfallslega hærri en hjá Félagsbústöðum fyrir árið 2018 en lægri fyrir árið 2017
- Afkoma ársins 2018 sem er um 49 milljónir dugir ekki til að standa skil á afborgunum lána sem eru 154 milljónir. Rekstur er því ekki sjálfbær til skemmri tíma
- Ekki liggur fyrir hver viðhaldspörf er á eignum HNK, en samkvæmt samtölum við starfsfólk virðist þörf á viðhaldi vera að byggjast upp í kerfinu að einhverju leyti
- Eins liggur ekki fyrir í þessari greiningu endurgreiðslutími lána sem hvíla á eignunum
- Staða og rekstur samkvæmt uppgjöri er þannig að ef um sjálfstæðan rekstur væri að ræða myndi endurskoðandi væntanlega ekki kvitta upp á áframhaldandi rekstrarhæfi

Rekstur og áætlun Félagsbústaða

AFI 2019 04 03	Hlutfall af			Félagsbústaðir		
	Eignum	Tekjum				
			Eining	2017	2018	2019
Tekjur						
Leigutekjur	4,50%	92,1%	Mkr	3.402	3.709	4.157
Aðrar tekjur	0,39%	7,9%	Mkr	276	319	337
Tekjur alls	4,89%	100%	Mkr	3.678	4.028	4.494
Kostnaður						
Rekstur fasteigna	-0,50%	-10,2%	Mkr	-392	-412	-441
Viðhald	-1,17%	-23,9%	Mkr	-801	-962	-907
Fasteignagjöld	-0,29%	-5,8%	Mkr	-218	-235	-251
Vatns- og fráveitugjöld	-0,18%	-3,7%	Mkr	-143	-149	-167
Tryggingar	-0,07%	-1,4%	Mkr	-54	-57	-61
Laun og launatengd gjöld	-0,33%	-6,9%	Mkr	-296	-276	-321
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	-0,12%	-2,5%	Mkr	-98	-100	-107
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	-0,03%	-0,7%	Mkr	-22	-28	-52
Vaxtagjöld, nettó	-1,43%	-29,3%	Mkr	-1.130	-1.180	-1.377
Kostnaður alls			Mkr	-3.154	-3.399	-3.684
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingu			Mkr	524	629	810
Hagnaður fyrir fjármagnsliði			Mkr	1.654	1.809	2.187
Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur			-	45,0%	44,9%	49%

Punktur

- Hér til hliðar er yfirlit yfir rekstur og áætlun Félagsbústaða hf. (FB) sem er fasteignafélag í eigu Reykjavíkurborgar sem rekið er með sjálfbærni að leiðarljósi
- Uppgjör félagsins er að því leyti ólíkt uppgjöri HNK að eignir eru metnar á gangvirði og eru því ekki afskrifaðar
- Fjórum sinnum á ári er félagið gert upp og framkvæmdastjóri gerir grein fyrir fjárhagslegri stöðu og horfum
- Einn veigamesti mælikvarðinn sem litið er til er hvort afkoma fyrir verðbætur og matsbreytingar standi undir afborgunum lána, en það er nauðsynlegt til að rekstur geti talist sjálfbær til lengri tíma
- Árið 2017 var sjóðastreymi nánast á pari en árið 2018 stefndi í að endar næðu ekki saman
- Við áætlun kostnaðar hjá FB er auk annars stuðst við hlutfall kostnaðarliða af áætluðu verðmæti fjárfestingaeigna í lok árs (eignir) og hlutfalli kostnaðarliða af tekjum
- Með því að nota þessi hlutföll má áætla hvernig rekstri eigna HNK væri háttað ef hann væri hluti af rekstri Félagsbústaða

Áætlaður fjöldi stöðugilda Kópavogsbæjar vegna HNK

Stjórnsýslusvið (1)
Fjármál
Bókhald
Reikningar og innheimta
Lögfræðiþjónusta
Viðhald og þjónusta (1,25)
Viðhald
Verkstjórn
Samskipti (1,5 - 2)
Úthlutun
Gerð leigusamninga
Samskipti
Alls (3,75 -4,25)

Punktur

- Í fjárhagsuppgjör HNK vantar allan launakostnað, en starfsfólk Kópavogsbæjar sinnir engu að síður störfum fyrir hönd HNK
- Það er mat starfshópsins að 4 stöðugildi hjá Kópavogsbæ tengist eingöngu starfsemi HNK. Kostnaður vegna þeirra kemur ekki fram í reikningum HNK
- Ef gert er ráð fyrir að meðallaunakostnaður vegna þessara starfa sé um 1,0 mill á mánuði er árlegur raunkostnaður um 49 milljónir fyrir árið 2018
- Bæta þarf þessum launakostnaði við núverandi rekstur til að fá raunhæfa mynd af afkomunni

Rekstur HNK á sjálfbæran hátt

AFI 2019 04 03		HNK											
		Núverandi			Núver., raunhæft, sjálfb.			Sama leiga, kostnaður FB			Ný leiga, kostnaður FB		
Eining		2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Tekjur													
Leigutekjur	Mkr	488	522	513	620	680	660	488	522	513	660	670	680
Aðrar tekjur	Mkr	53	56	56	53	56	56	53	56	56	53	56	56
Tekjur alls	Mkr	541	578	569	673	736	716	541	578	569	712,69	726	736
Kostnaður													
Rekstur fasteigna	Mkr	-54	-60	-56	-54	-60	-56	-54	-60	-56	-54	-60	-56
Viðhald	Mkr	-141	-200	-163	-141	-200	-163	-163	-172	-176	-163	-172	-176
Fasteignagjöld	Mkr	-65	-69	-72	-65	-69	-72	-40	-42	-43	-40	-42	-43
Vatns- og fráveitugjöld	Mkr		0	0		0	0	-25	-27	-27	-25	-27	-27
Tryggingar	Mkr	-9	-8	-10	-9	-8	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Laun og launatengd gjöld	Mkr		0	0	-47	-49	-51	-47	-49	-51	-47	-49	-51
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	Mkr	-16	-9	-15	-16	-9	-15	-17	-18	-18	-17	-18	-18
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	Mkr	0	0	0	0	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Vaxtagjöld, nettó	Mkr	-182	-184	-194	-182	-184	-194	-182	-184	-194	-182	-184	-194
Kostnaður alls	Mkr	-468	-529	-510	-515	-578	-561	-543	-566	-581	-543	-566	-581
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytin	Mkr	73	49	59	158	157	155	-2	12	-12	170	159	155
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	Mkr	255	232	253	340	341	349	180	195	182	352	343	349
Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur	-	47%	40%	45%	51%	46%	49%	33%	34%	32%	49%	47%	47%

Í töflunni hér fyrir ofan er kostnaður við rekstur HNK metinn annarsvegar með því að

Bæta 4 stöðugildum við laun og launatengd gjöld

Áætla kostnað í samræmi við það sem gerist hjá FB ef íbúðirnar væru í rekstri þar

Aðrar tekjur mæta útlögðum kostnaði við rekstur fasteigna sem leigutakar greiða á endanum

Til að standa undir afborgunum lána (154 milljónir) sem þegar hvíla á eignasafni árið 2018 hefðu leigutekjur ársins þurft að vera um 670 – 680 milljónir

Það samsvarar hækkun leigu um 150-160 milljónir eða um 28% - 31%

Nýtt sjálfbært kerfi með sérstökum húsnæðisstuðningi



Punktur

- Núverandi húsnæðiskerfi í Kópavogi er ósjálfbært
- Leiguverð íbúða er mun lægra en gengur og gerist á markaði
- Bærinn greiðir þannig niður leiguverð félagslegra íbúða sem felur í sér óbeinan styrk til þeirra sem á annað borð komast inn í kerfið
- Fyrir vikið er mikill hvati til að halda sig inni í kerfinu því stökkið út á almennan leigumarkað er stórt
- Með húsnæðisstuðningi í formi niðurgreiddrar leigu er stuðningi beint víðar en hans er þörf
- Fjármunum bæjarins er betur varið með því að styrkja persónubundið þá sem þurfa á fjárhagsstuðningi að halda til að ráða við leigugreiðslur í félagslegu íbúðakerfi

Ósjálfbærni nýrra íbúða

Forsendur	Eining	Núgildandi		Nýtt kerfi	
		Íbúð í kerfi	Ný íbúð	Íbúð í kerfi	Ný íbúð
Flatarmál	m2	83	75	83	75
Kaupverð	ÞúsKr		42.840		42.840
Vísitala íbúðaverðs feb 2018	-	601,3	601,3	601,3	601,3
Vísitala íbúðaverðs des 2018	-	623,4	623,4	623,4	623,4
Áætlað fasteignamat	ÞúsKr	36.096	33.740	36.096	33.740
Stofnframlag eða eigið fé	-	51,60%	20%	51,60%	34%
Lán jafngreiðslu	-	48,40%	80%	48,40%	66%
Vextir	-	2,94%	3,5%	2,94%	3,5%
Lánstími	Ár	30	40	30	40
Lánsupphæð	ÞúsKr	17.470	34.272	17.470	28.274
Rekstur					
Leigutekjur	kr/mán	122.930	122.930	144.600	135.000
Leigutekjur	ÞúsKr/ári	1.475	1.475	1.735	1.620
Meðalrekstur á fjárfestingu	-/ári	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%
Rekstur	ÞúsKr/ári	780	729	780	729
Nýting 97% og leiguskil 98%	ÞúsKr/ári	73	73	86	80
EBIT	ÞúsKr/ári	623	674	870	811
EBIT	% af tekjum	42,2%	45,7%	50,1%	50,1%
Vextir og afborgun	ÞúsKr/ári	-884	-1.605	-884	-1.324
Afkoma	ÞúsKr/ári	-262	-931	-15	-513

Forsendur	Eining	Íbúð	
		a1	a2
LeiguverðNúgildandi	Kr/(mán)	122.930	
LeiguverðNýtt	Kr/(mán)	45.000	1.200
Kaupverð	ÞúsKr	13.590	390
Fasteignamat	ÞúsKr	11.244	284

Punktur

- Í töflunni hér til hliðar er greindur rekstur tveggja ólíkra íbúða. Önnur íbúðin er meðalíbúð í núverandi kerfi með birt flatarmál um 83m2. Hin íbúðin er nýkeypt 3ja herbergja 75 m2 íbúð sem keypt er á markaðsverði í Kópavogi
- Annarsvegar er rekstur greindur miðað við núgildandi leiguverðskerfi og fjármögnun frá bæjarfélaginu. Hins vegar er miðað við nýtt leiguverðskerfi sem miðar að sjálfbærum rekstri og fjármögnun með stofnframlagi frá ríki og sveitarfélagi
- Núgildandi leiguverð er að meðaltali um 9% hærra en sú leiga sem innheimt er í dag. Núverandi kerfi er því enn ósjálfbærara en þessi greining gefur til kynna en hún miðast við gildandi leiguverð
- Í nýju leiguverðskerfi myndi rekstur meðalíbúðar í núverandi kerfi vera því sem næst sjálfbær
- Ný íbúð sem keypt er inn í kerfið er hins vegar langt frá því að vera sjálfbær, bæði í núverandi kerfi og í nýju leiguverðskerfi, þrátt fyrir að stofnframlag dekki 34% stofnverðs
- Stækkun eignasafn myndar því þrýsting á hækkun leiguverðs því rekstur nýrra skuldsettra íbúða sem keyptar eru á núverandi markaðsverðum er ósjálfbær jafnvel þó sjálfbærni þess eignasafns sem fyrir sé tryggð með hækkun á leiguverði

Sjálfbær rekstur og vöxtur

Forsendur	Eining	Nýtt kerfi			
		Íbúð í kerfi	Íbúð í kerfi	Ný íbúð	Ný íbúð
Flatarmál	m ²	83	75	75	75
Kaupverð	ÞúsKr			42.840	42.840
Vísitala íbúðaverðs feb 2018	-	601,3	601,3	601,3	601,3
Vísitala íbúðaverðs des 2018	-	623,4	623,4	623,4	623,4
Áætlað fasteignamat	ÞúsKr	36.096	33.740	33.740	33.740
Stofnframlag eða eigið fé	-	51,60%	51,60%	34%	60%
Lán jafngreiðslu	-	48,40%	48,40%	66%	40%
Vextir	-	2,94%	2,94%	3,5%	3,5%
Lánstími	Ár	30	30	40	40
Lánsupphæð	ÞúsKr	17.470	16.330	28.274	17.136
Rekstur					
Leigutekjur	kr/mán	144.600	135.000	135.000	135.000
Leigutekjur	ÞúsKr/ári	1.735	1.620	1.620	1.620
Meðalrekstur á fjárfestingu	-/ári	2,16%	2,16%	2,16%	2,16%
Rekstur	ÞúsKr/ári	780	729	729	728,79
Nýting 97% og leiguskil 98%	ÞúsKr/ári	86	80	80	80
EBIT	ÞúsKr/ári	870	811	811	811,19
EBIT	% af tekjum	50,1%	50,1%	50,1%	50,1%
Vextir og afborgun	ÞúsKr/ári	-884	-827	-1.324	-802
Afkoma	ÞúsKr/ári	-15	-16	-513	9

Forsendur	Eining	Íbúð	
		a1	a2
Leiguverð Núgildandi	Kr/(mán)	122.930	
Leiguverð Nýtt	Kr/(mán)	45.000	1.200
Kaupverð	ÞúsKr	13.590	390
Fasteignamat	ÞúsKr	11.244	284

Punktur

- Í samhengi húsnæðisfélaga er hugtakið „sjálfbær rekstur“ notað yfir rekstur á skilgreindu eignasafni sem hvorki er að vaxa né minnka
- Tekjur í slíkum rekstri eru stilltar þannig að ekki safnist upp sjóðir í húsnæðisfélaginu nema til að viðhalds á því sem þar er fyrir. Það myndast því ekki hagnaður til að drífa áfram vöxt eignasafnsins. Það er því eingöngu um að ræða sjálfbæran rekstur eignasafns en ekki sjálfbæran rekstur og vöxt
- Hægt er að viðhalda, með föstu leiguverði, sjálfbærni stækkandi kerfis með því að auka framlag Kópavogsbæjar þegar fjárfest er í nýjum íbúðum
- Það lækkar afborganir og vexti vegna nýkeyþra eigna þ.a. óbreyttar leigutekjur ná að standa undir lánagreiðslum vegna þeirra
- Samkvæmt greiningunni hér til hliðar myndi rekstur haldast sjálfbær ef 60% af kaupverði nýrra íbúða væri fjármagnað með stofnframlagi og/eða hlutafé (22% + 38%). Nýjar íbúðir þola aðeins 40% láns hlutfall miðað við 40 ára jafngreiðslulán og 3,5% vexti og miðað við þau verð sem eru á markaði í dag og sjálfbært leiguverð þess sem fyrir er
- Með sölu eigna eða lántökum er hægt að viðhalda um einhvern tíma ósjálfbærum rekstri eignasafns en slíkt gengur ekki til lengdar og félagið verður á endanum fjárvana

Hvað fást margar íbúðir fyrir 200 milljónir á ári

Lýsing	Ein	Hlutfall	ÞúsKr
Kaupverð íbúðar 75m ² 3 herb		100%	42.840
Stofnframlag frá ríki		22%	9.425
Lánsfjármögnun		40%	17.136
Stofnframlag frá Kópavogbæ		38%	16.279
Árlegt framlag Kópavogsbæjar	ÞúsKr/ár		200.000
Fjöldi íbúða á ári	Íbúðir/ár		12,3
Núverandi fjöldi	íbúðir		415
Árleg fjölgun	-		3,0%
Lýsing	Ein	Hlutfall	ÞúsKr
Kaupverð íbúðar 55m ² 2 herb		100%	35.040
Stofnframlag frá ríki		22%	7.709
Lánsfjármögnun		40%	14.016
Stofnframlag frá Kópavogbæ		38%	13.315
Árlegt framlag Kópavogsbæjar	ÞúsKr/ár		200.000
Fjöldi íbúða á ári	Íbúðir/ár		15,0
Núverandi fjöldi	íbúðir		415
Árleg fjölgun	-		3,6%

Punktur

- Hægt er að viðhalda sjálfbærni rekstrar með því auka stofnframlag Kópavogsbæjar úr 12% í 38% við stækkun eignasafns
- Stofnframlag við hverja keypta íbúð væri þá á bilinu 13-16 milljónir fyrir 2-3 herbergja íbúð
- Ef Kópavogsbær ver með þessum hætti 200 milljónum til kaupa á nýjum íbúðum er hægt að kaupa 12-15 íbúðir á hverju ári sem samsvara stækkun eignasafns um 3,0 – 3,6% á ári

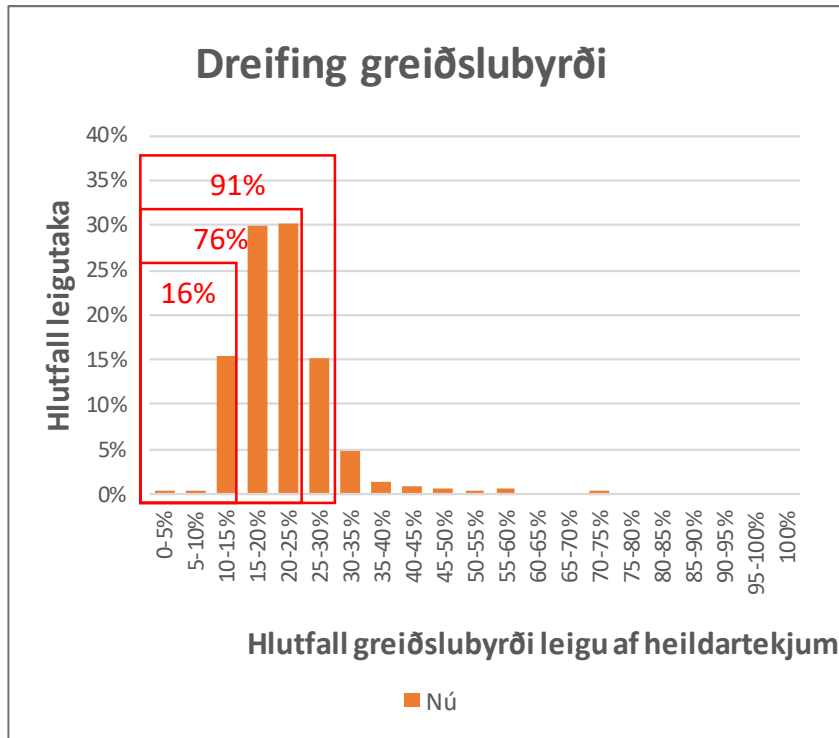
Leiguverð, nýting og leiguskil

	Ein	Nú	Nýtt
Leiguverð	mill kr/mán	45,8	59,5
Leiguverð	mill kr/ár	549,8	713,9
Nýting	-	97,0%	97,0%
Greiðslur	-	98,0%	98,0%
Leiguskil	mill kr/ár	522,7	678,7

Punktur

- Þar sem alltaf er einhver hreyfing á leigutökum inn og út úr íbúðum næst aldrei full nýting á eignasafni. Eðlilegt er að nýting sé um 97% en það samsvarar því að það taki 3 mánuði að tæma, standsetja og flytja inn í íbúð á 8 ára fresti
- Einnig má vænta þess að ekki fáist allir útsendir leigureikningar greiddir til fulls. Reynsla af svipuðum rekstri hjá Félagsbústöðum er að leiguskil séu á bilinu 98-99%
- Til að ná nettó tekjum upp á 670 milljónir þarf því að verðleggja leigu íbúða þ.a. leiguverð sé um 706 milljónir áður en tillit er tekið til nýtingar og greiðsluskila

Greiðslubyrði leigutaka í núverandi kerfi



Punktur

- Á grafinu hér til hliðar kemur fram dreifing á greiðslubyrði leigutaka sem leigja íbúðir af HNK
- Greiðslubyrði er reiknuð sem hlutfall af skattskyldum heildartekjum
- Athygli vekur að um 16% leigutaka hafa greiðslubyrði sem er undir 15% af tekjum
- Um 76% af leigutökum eru með greiðslubyrði sem er innan við 25% af tekjum. Æskilegt er að í nýju kerfi haldist þetta hlutfall nokkuð óbreytt eða lækki
- Um 91% leigutaka hefur greiðslubyrði sem er innan við 30% af skattskyldum tekjum

Ólíkar leiðir

Leiðir	Sérstakur húsnæðisstuðningur				Einingaverð leigu	
	HlutfHúsBæt	MinGreiðslub	MaxBæturKr	MaxBætur%	Íbúð (a1)	m2 (a2)
1. Núverandi á almennum	0,9	50.000	82.000	75%	45.000	1.200
2. Fyrsta hugmynd	0,8	60.000	82.000	75%	45.000	1.200
3. Einstigið	0,9	50.000	90.000	65%	60.000	1.000
4. Ódýrar stórar	1	50.000	85.000	55%	75.000	825
5. Ódýrar litlar	1	50.000	90.000	65%	30.000	1.375
6. Hár sérstakur húsnæðisstuð.	1,2	60.000	80.000	55%	70.000	900
7. Enginn sérstakur húsnæðisstuð.	0	55.000	82.000	75%	45.200	800

Punktur

Í núverandi kerfi um sérstakan húsnæðisstuðning eru skilgreindir fjórir stikar sem hafa áhrif á stuðning við leigutaka félagslegra íbúða.

1) Hlutfall af húsnæðisbótum (HlutfHúsBæt): Grunnur er reiknaður út sem margfeldi húsnæðisbóta frá ríki

2) Lágmarks greiðslubyrði (MinGreiðslub): Stuðningur er skertur ef greiðslubyrði leigutaka fer undir þessa krónutölu

3) Hámarks bætur (MaxBæturKr): Ef samtala húsnæðisbóta og húsnæðisstuðnings er yfir skilgreindum mörkum er stuðningur skertur

4) Hámark á hlutfalli bóta- og stuðnings (MaxBætur%): Ef samtala húsnæðisbóta og húsnæðisstuðning er yfir tilteknu hlutfalli leigu er stuðningur skertur

Punktur

Leigufjárhæð íbúðar er ákvarðast út frá flatarmáli íbúðar og stikumum a1 (per íbúð) og a2 (per fermetra)

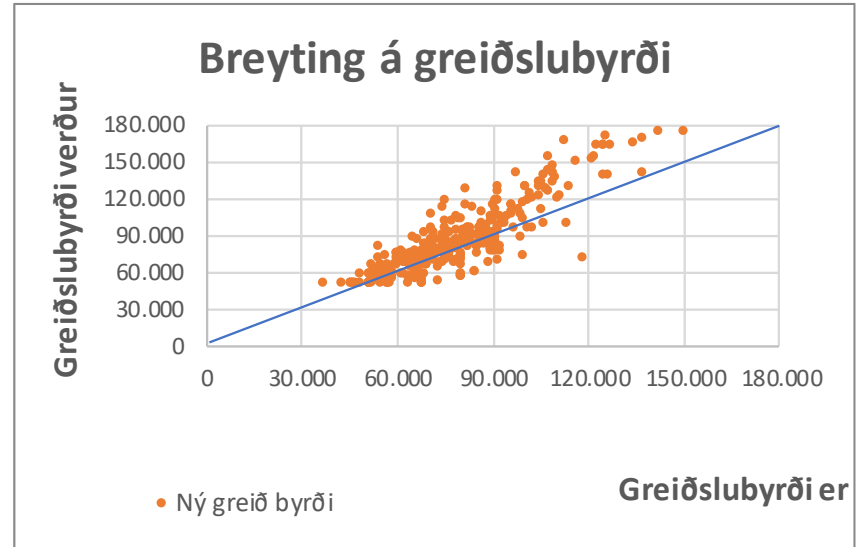
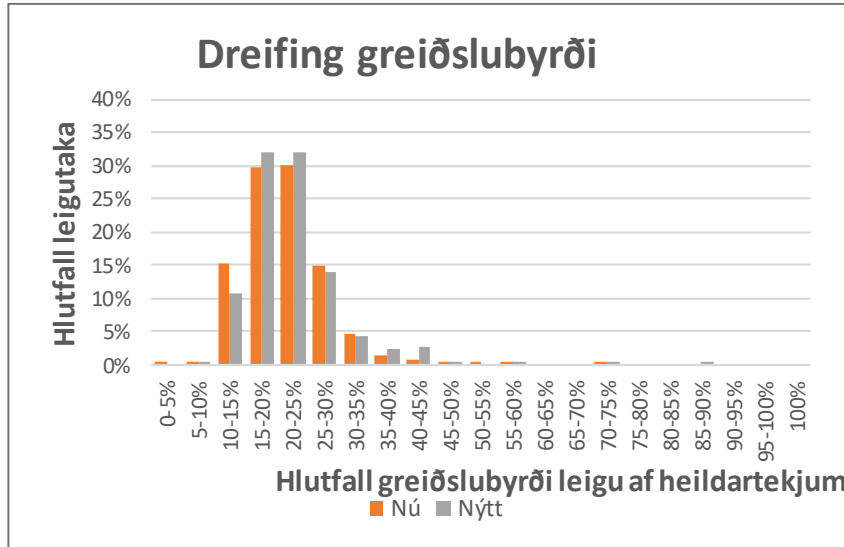
Starfshópurinn telur að með því að ákvarða þessa sex parametra megi ná fram þeim eiginleikum húsnæðiskerfis sem lagt er upp með í markmiðum. Ekki þurfi að innleiða nýja stika

Skilgreindar voru 7 ólíkar leiðir þar sem hver leið er skilgreind með ólíkri samsetningu á gildum þessara stika

Ólíkar leiðir eru metnar og bornar saman á kerfisbundinn hátt á næstu síðum

Leiguverð er í öllum tilfellum, nema því síðasta, stillt af þ.a. nettó tekjur verði í kringum 670-680 milljónir sem tryggir sjálfbæran rekstur eignasafnsins miðað við drög að uppgjöri fyrir árið 2018

Leið 1: Núverandi sértækur stuðningur á almennum leigumarkaði



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	676,1	153,4	29,3%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	59,3	13,4	29,3%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	52,3	11,9	29,4%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	9,5	9,5	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	31,1	2,3	8,1%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	11%		
Leiga undir 25% tekna		76%	75%		
Leiga undir 30% tekna		91%	89%		

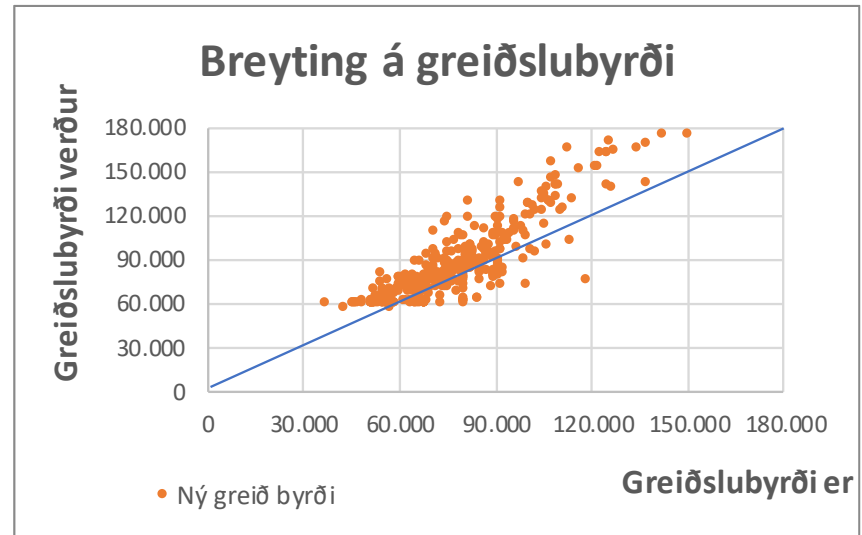
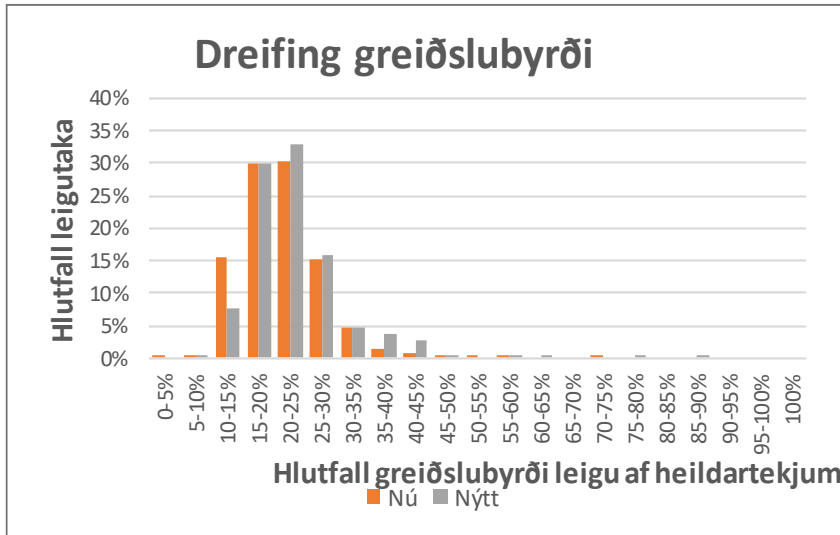
Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðslu	MaxBæturKr	MaxBætur% a1	a2
0,9	50.000	82.000	75%	45.000 1.200

Punktar

- Gert er ráð fyrir að
 - Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
 - Núverandi sérstakur stuðningur við leigutaka á almennum markaði verði yfirfærður óbreyttur á leigutaka hjá HNK
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður nokkuð
- Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% tekna lækkar örlítið (76% -> 75%)

Leið 2: Fyrsta hugmynd



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	676,1	153,4	29,3%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	59,3	13,4	29,3%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	52,3	11,9	29,4%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	8,4	8,4	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	32,2	3,4	12,0%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	8%		
Leiga undir 25% tekna		76%	71%		
Leiga undir 30% tekna		91%	87%		

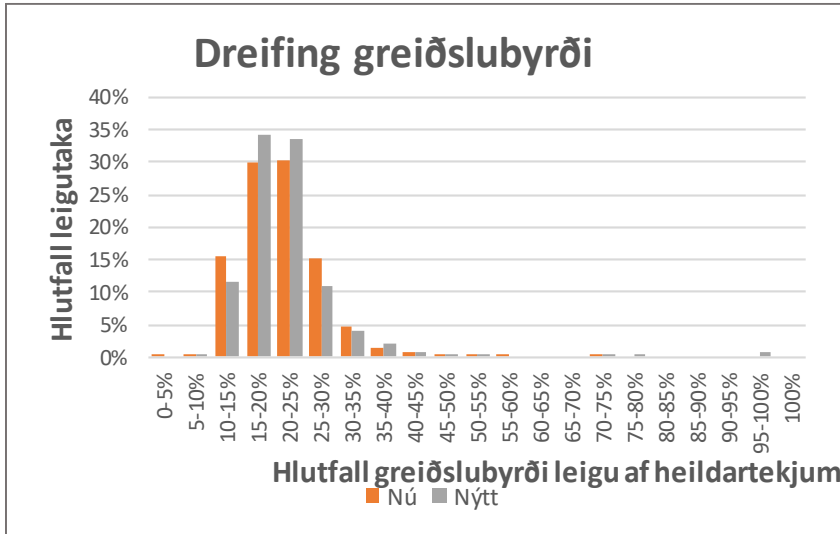
Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðsluk	MaxBæturKr	MaxBætur% a1	a2
0,8	60.000	82.000	75%	45.000 1.200

Punktar

- Gert er ráð fyrir að
 - Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
 - Núverandi sérstakur stuðningur við leigutaka á almennum markaði verði yfirfærður á leigutaka hjá HNK lágmarksgreiðslubyrði hækkuð í 60 þús. og grunnur lækkaður í 80% af almennum húsnæðisbótum
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður verulega
- Ókostur er að hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði undir 25% tekna lækkar nokkuð (76% -> 71%)

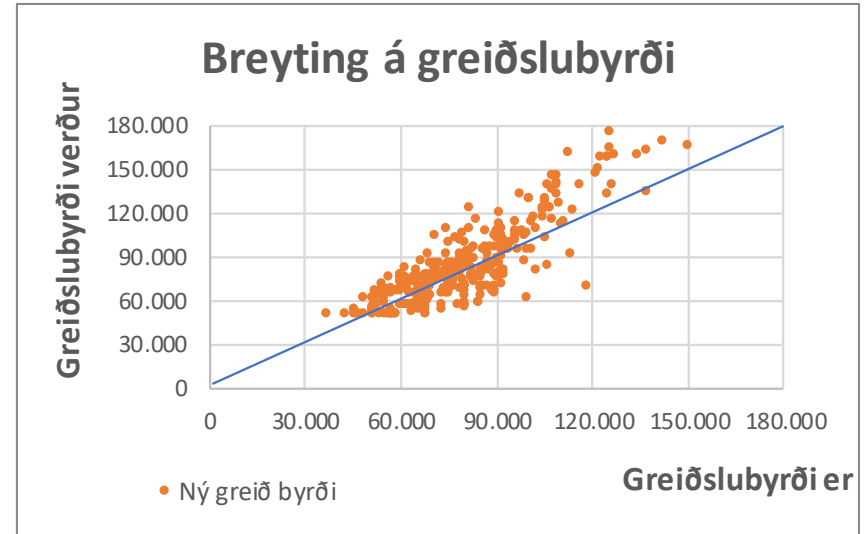
Leið 3: Einstigið



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	669,9	147,2	28,2%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	58,7	12,9	28,2%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	51,7	11,3	28,0%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	10,0	10,0	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	30,0	1,3	4,5%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	12%		
Leiga undir 25% tekna		76%	80%		
Leiga undir 30% tekna		91%	91%		

Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðsluk	MaxBæturKr	MaxBætur%	a1	a2
0,9	50.000	90.000	75%	60.000	1.000



Punktur

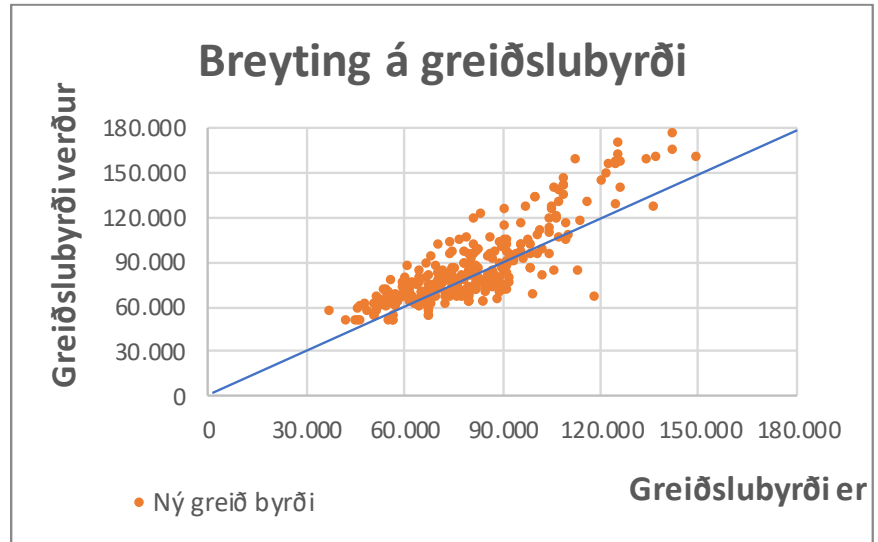
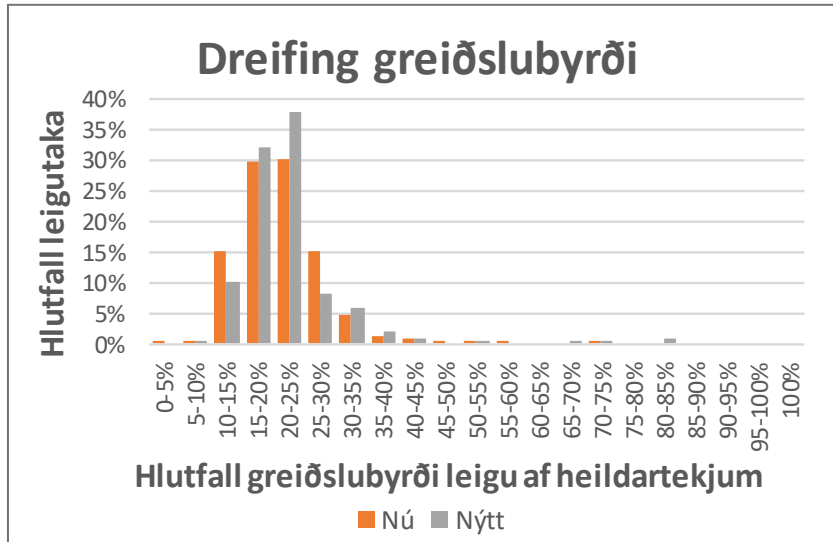
Gert er ráð fyrir að

- Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
- Fast leiguverð íbúðar nokkuð hærra en í öðrum tillögum
- Núverandi sérstakur stuðningur við leigutaka á almennum markaði verði yfirfærður á leigutaka hjá HNK. Hámarksbætur hækkaðar í 90 þús.

Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður nokkuð

Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði undir 25% tekna hækkar (76% -> 80%)

Leið 4: Ódýrar stórar



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	673,4	150,7	28,8%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	59,0	13,2	28,8%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	51,9	11,5	28,5%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	10,2	10,2	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	29,9	1,2	4,2%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	10%		
Leiga undir 25% tekna		76%	80%		
Leiga undir 30% tekna		91%	89%		

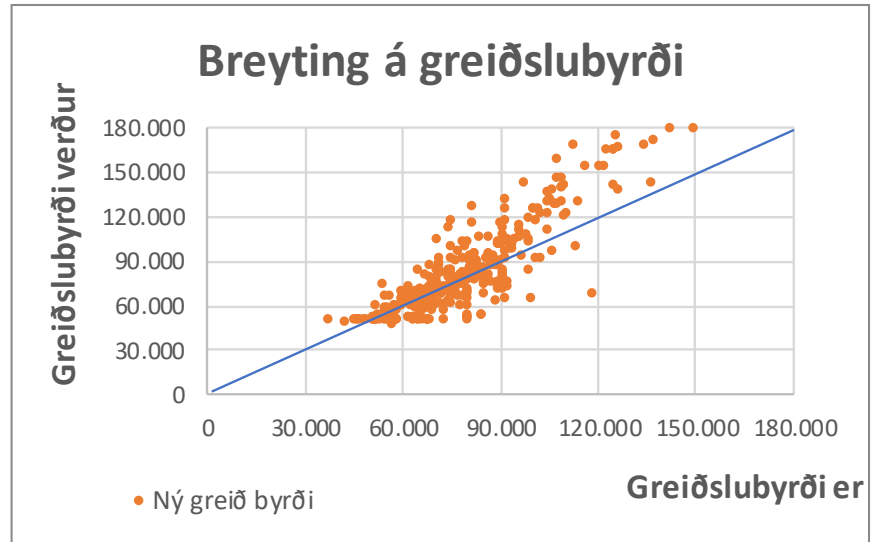
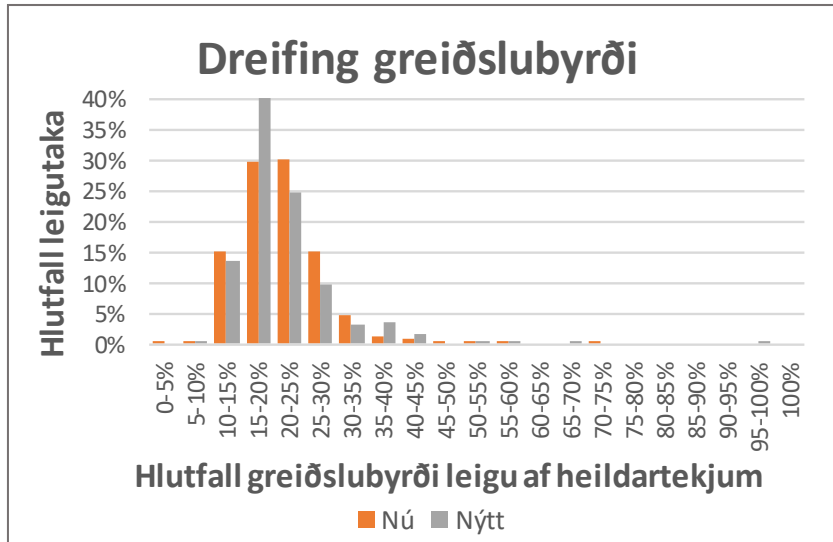
Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðslub	MaxBæturKr	MaxBætur% a1	a2
1	50.000	85.000	55%	75.000 825

Punktur

- Gert er ráð fyrir að
 - Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
 - Fast leiguverð íbúðar er mun hærra en samkvæmt öðrum leiðum en leiga á hvern fermetra lægri
 - Þak á hlutfall bóta af heildarleigu er lágt (MaxBætur%)
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður nokkuð
- Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% tekna lækkar
- Stórar íbúðir eru verðlagðar afar hagstætt
- Hátt hlutfall leigutaka (70%) hefur greiðslubyrði á bilinu 15-25% og um 38% hefur greiðslubyrði á bilinu 20-25% af tekjum

Leið 5: Ódýrar litlar



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	672,6	149,9	28,7%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	59,0	13,1	28,7%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	52,1	11,7	28,9%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	10,5	10,5	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	29,8	1,1	3,9%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	14%		
Leiga undir 25% tekna		76%	80%		
Leiga undir 30% tekna		91%	90%		

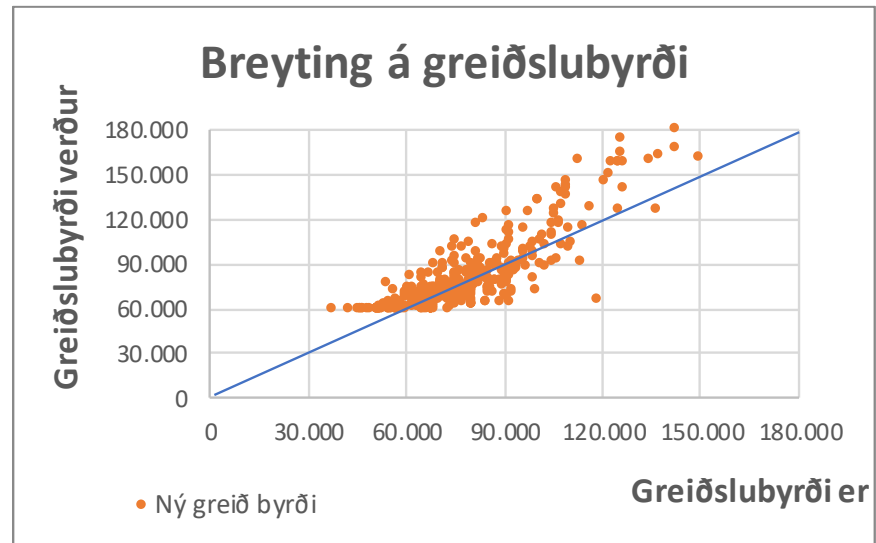
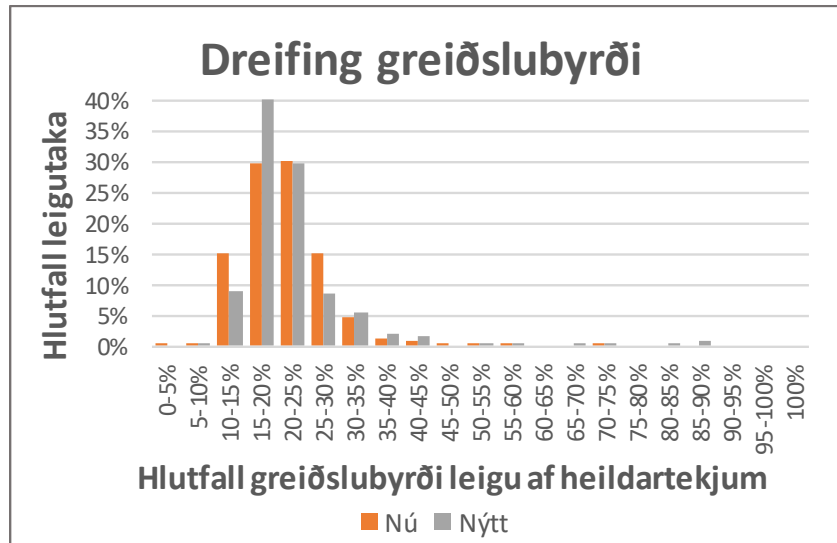
Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðslub	MaxBæturKr	MaxBætur% a1	a2
1	50.000	90.000	65%	30.000 1.375

Punktur

- Gert er ráð fyrir að
 - Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
 - Fast leiguverð íbúðar er mun lægra en samkvæmt öðrum leiðum en leiga á hvern fermetra hærrí
 - Þak á hlutfall bóta af heildarleigu er lækkað (MaxBætur%)
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður óverulega
- Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% tekna lækkar
- Litlar íbúðir eru verðlagðar afar hagstætt
- Hátt hlutfall leigutaka (40%) hefur greiðslubyrði leigu á bilinu 15-20% af tekjum

Leið 6: Hár sérstakur húsnæðisstuðningur



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	678,7	156,0	29,8%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	59,5	13,7	29,8%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	52,4	12,0	29,6%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	10,7	10,7	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	29,9	1,2	4,1%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguíbúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	9%		
Leiga undir 25% tekna		76%	80%		
Leiga undir 30% tekna		91%	89%		

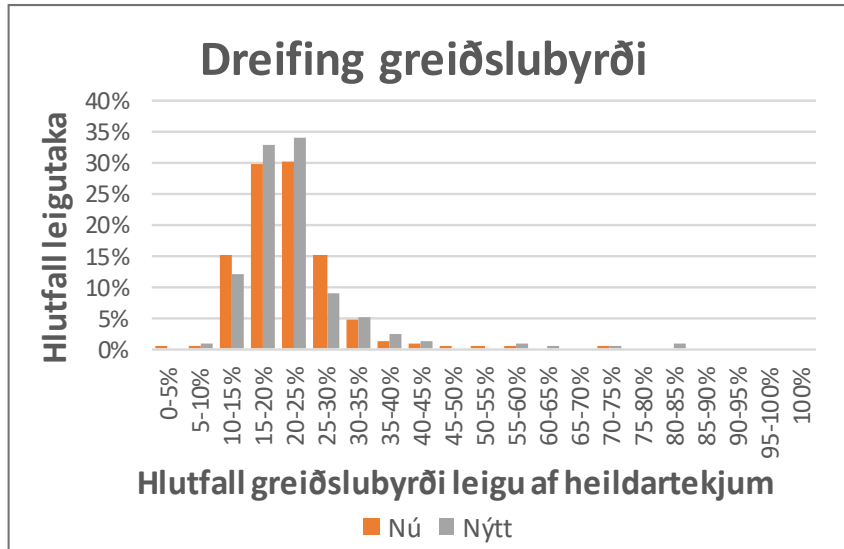
Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðslub	MaxBæturKr	MaxBætur% a1	a2
1,2	60.000	80.000	55%	70.000 900

Punktur

- Gert er ráð fyrir að
 - Leiguverð hjá HNK verði hækkað þ.a. rekstur verði sjálfbær í deild innan sveitarfélagsins
 - Grunnur sérstakst húsnæðisstuðnings er skilgreindur nokkuð hár
 - Á móti kemur að þak á hlutfall bóta af heildarleigu er lækkað verulega (MaxBætur%)
 - Fast leiguverð íbúðar er hátt samanborið við aðrar leiðir en leiga á hvern fermetra lægri
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður óverulega
- Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% lækkar
- Stórar íbúðir eru verðlagðar nokkuð hagstætt
- Hátt hlutfall leigutaka (40%) hefur greiðslubyrði leigu á bilinu 15-20% af tekjum

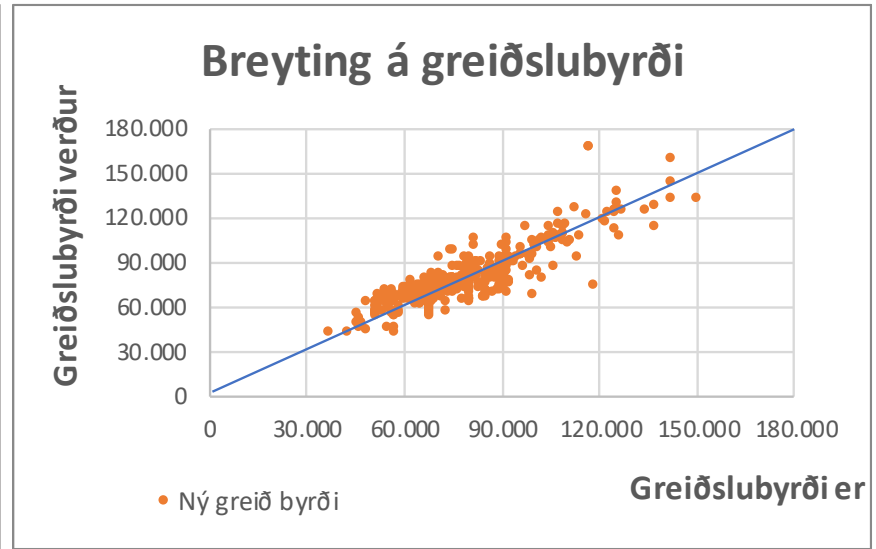
Leið 7: Enginn sérstakur húsnæðisstuðningur



Liður	Eining	Núverandi	Nýtt kerfi	Breyting	Breyting %
Væntanlegar leigutekjur á ári	mill kr/ár	522,7	522,7	0,0	0,0%
Útsendir reikningar mán	mill kr/mán	45,8	45,8	0,0	0,0%
Útsendir reikningar mán úrtak	mill kr/mán	40,4	40,4	0,0	-0,1%
Húsnæðisbætur	mill kr/mán	11,7	11,7	0,0	
Sérstakur húsnæðisstuðningur	mill kr/mán	0,0	0,0	0,0	
Greiðslubyrði	mill kr/mán	28,7	28,6	-0,1	-0,4%
Fjöldi í úrtaki		363	363		
Fjöldi leiguibúða		415	415		
Leiga undir 15% tekna		16%	13%		
Leiga undir 25% tekna		76%	80%		
Leiga undir 30% tekna		91%	89%		

Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð.

HlutfHúsBæt	MinGreiðsluk	MaxBæturKr	MaxBætur%	a1	a2
0	55.000	82.000	75%	45.200	800



Punktur

- Gert er ráð fyrir að
 - Leigutekjur HNK verði óbreyttar þ.a. rekstur verði áfram ósjálfbær
 - Tekið upp línulegt leiguverðslíkan
 - Enginn sérstakur húsnæðisstuðningur
- Með þessari leið er stuðningur við þá sem hafa hlutfallslega lága greiðslubyrði af tekjum minnkaður verulega
- Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% lækkar (24% -> 20%)
- Það er athyglisvert að með því að breyta leiguverðs módeli en halda föstum leigutekjum næst svipuð dreifing greiðslubyrði eins og í „Einstigi“. Það bendir til að hjá hluta leigutaka sé leiguverð of lágt.

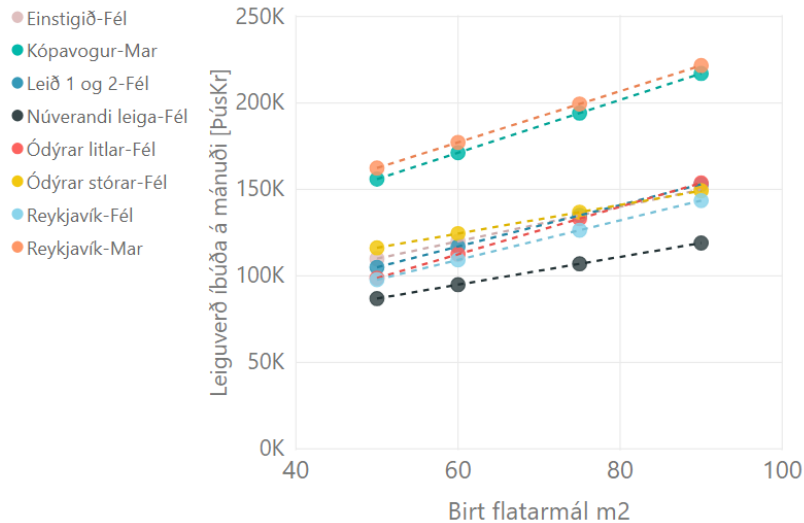
Áhrif á rekstur sveitarfélagsins

	Sérstakur húsnæðisstuðningur				Einingaverð leigu		Niðurstöður			
	-	[kr/mán]	-	-	[kr/mán]	-	[mill kr]		-	
Leiðir	HlutfHúsBæt	MinGreiðslu	MaxBætur	MaxBætur	Íbúð (a1)	m2 (a2)	HækkLeig	SérHúsStuð	Breyting	<25% tekjur
1. Núverandi á almennum	0,9	50.000	82.000	75%	45.000	1.200	153,4	113,7	0,0	75%
2. Fyrsta hugmynd	0,8	60.000	82.000	75%	45.000	1.200	153,4	100,3	0,0	71%
3. Einstigið	0,9	50.000	90.000	65%	60.000	1.000	147,2	119,7	0,0	80%
4. Ódýrar stórar	1	50.000	85.000	55%	75.000	825	150,7	122,9	0,0	80%
5. Ódýrar litlar	1	50.000	90.000	65%	30.000	1.375	149,9	126,0	0,0	80%
6. Hár sérstakur húsnæðisstuð.	1,2	60.000	80.000	55%	70.000	900	156,0	128,5	0,0	80%
7. Enginn sérstakur húsnæðisstuð	0	55.000	82.000	75%	45.200	800	0,0	0,0	0,0	80%

- „1. Núverandi á almennum“ gæti verið eðlilegt framhald af því sem þegar hefur verið gert fyrir almennan markað. Það næst fram hagræðing um c.a. 40 milljónir með því að minnka stuðning við þá sem eru í betri efnahagslegri stöðu. Hlutfall þeirra sem hafa greiðslubyrði yfir 25% tekna helst nær óbreytt á sama tíma
- „2. Fyrsta hugmynd“ hækkar nokkuð hlutfall þeirra sem eru með greiðslubyrði yfir 25% tekna. Það er ekki í anda þeirra félagslegu markmiða sem sett eru fram. Trúlega þyrfti að grípa til sértækra aðgerða gagnvart þessum hópi. Árleg hagræðing um áætluð um 50 milljónir vegna skerts stuðnings
- „3. Einstigið“ er hönnuð með það fyrir augum að ná fram lækkun á kostnaði í bótakerfi, viðhalda stuðningi við þá sem eru með þunga greiðslubyrði en minnka stuðning við aðra. Árleg hagræðing er áætluð um 25 milljónir en hlutfall þeirra sem eru með húsnæðisstuðning yfir 25% tekna batnar nokkuð
- „4. Ódýrar stórar“ er stillt þannig að föst leiga íbúða er há, en leiga á hvern fermetra er fremur lág. Þessi leið hentar betur þeim sem leigja stórar íbúðir sem verða hlutfallslega ódýrari en litlar íbúðir. Árleg hagræðing Kópavogs er áætluð um 25 milljónir verði þessi leið valin
- „5. Ódýrar litlar“ er stillt þannig að föst leiga íbúða er lág, en leiga á hvern fermetra er há. Hún ætti að henta vel þeim sem leigja litlar íbúðir. Árleg hagræðing Kópavogs Kópavogs er áætluð um 20 milljónir

- „6. Hár sértækur stuðningur“ gengur út á háan grunn fyrir sértækan stuðning en stíf skilyrði á hámarksbætur. Föst leiga er líka stillt nokkuð há. Árleg hagræðing bæjarfélagsins er metin um 25 milljónir
- „7. enginn sérstakur húsnæðisstuðningur“ gerir ráð fyrir að ekki verði innleiddur sérstakur húsnæðisstuðningur fyrir leigutaka HNK. Leiga er stillt á línu m.t.t. flatarmáls þ.a. heildar leigutekjur haldast óbreyttar. Í þessu tilfalli eru um 80% leigutaka með greiðslubyrði innan við 25% af tekjum en Kópavogsbær greiðir óbeint með kerfinu um 150-160 milljónir á hverju ári með niðurgreiðslu á leiguverði. Þetta er í raun núverandi kerfi með nýju leiguverðsmódeli
- Dæmi.** Í viðauka má finna nokkur dæmi um áhrif ólíkra leiða á fjóra leigutaka
- Takmarkanir greiningar.** Ofangreindar niðurstöður eru byggðar á upplýsingum um 87% leigutaka HNK. Ekki liggja fyrir upplýsingar um tekjur og/eða eignir um 13% leigutaka og því ekki hægt að áætla sérstakan húsnæðisstuðning til þeirra, verði hann tekinn upp á annað borð. Ekki hefur verið tekið tillit til kostnaðar vegna breytinga á sérstökum húsnæðisstuðningi til þeirra sem leigja á almennum markaði en líklegt er að hann verði útfærður á sama hátt og til þeirra sem leigja íbúðir hjá HNK.

Samanburður leiguverðs



Punktur

- Á línuritinu hér til hliðar er borið saman leiguverð á almennum markaði í Reykjavík og Kópavogi. Einnig sýnir það leiguverð Félagbústaða, núverandi leiguverð hjá HNK og leiguverð nokkurra ólíkra leiða
- Núverandi leiguverð hjá HNK er nokkuð undir því sem gerist hjá Félagbústöðum (FB) og langt undir markaðsverði leigu í Kópavogi
- Til að ná fram sjálfbærum rekstri hjá HNK þarf að hækka leiguverð um 30% að jafnaði
- Leiguverð verður þá á svipuðu reiki og hjá FB, en þó örlítið hærrí. Það skýrist m.a. af því að ekki hefur komið til framkvæmda leiguverðshækkun hjá FB sem nauðsynleg er til að viðhalda sjálfbærum rekstri félagsins

Leiguverð á mán	Flatarmál	50	60	75	90
Leigusali					
Markaður					
Kópavogur		155.958	171.228	194.134	217.040
Reykjavík		162.393	177.200	199.410	221.620
Félagslegt					
Leið 1 og 2		105.000	117.000	135.000	153.000
Einstigið		110.000	120.000	135.000	150.000
Ódýrar litlar		98.750	112.500	133.125	153.750
Ódýrar stórar		116.250	124.500	136.875	149.250
Núverandi leiga		86.913	94.943	106.988	119.033
Reykjavík		97.811	109.251	126.411	143.571

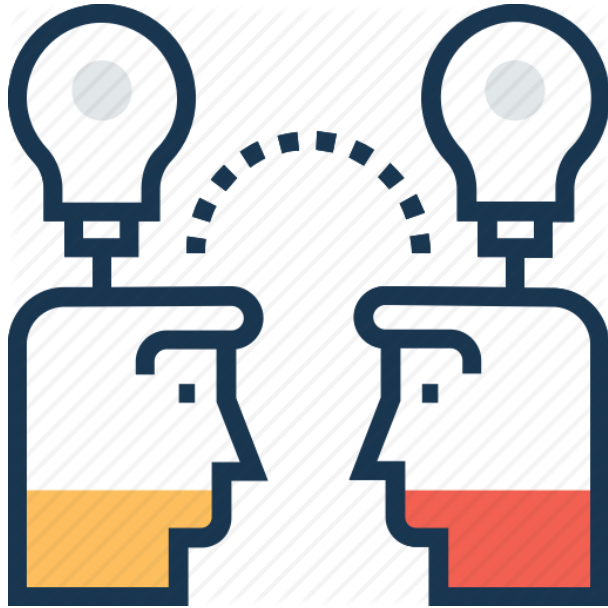
Hvernig fer saman fjöldi herbergja og heimilismanna?

Fjöldi íbúða	FjH	0	1	2	3	4	5	8 #N/A	Alls
1	8	4	111	51	13	1	4	40	232
2	5		12	67	12	3		1	100
3	6		1	25	32				64
4			1	4	14	5			24
5				2	3	1			6
6						2			2
7						1			1
Alls	19	4	125	149	77	10	4	41	429

Punktur

- Í töflunni hér til hliðar er borinn saman fjöldi heimilismanna og fjöldi herbergja í íbúðum í safni HNK
- Ef stærð íbúðar og fjöldi herbergja fer saman á hagkvæman hátt ætti fjöldi herbergja að vera sá sami eða einum fleiri en heimilismenn þar sem stofa er talin sem herbergi og hjón deila yfirleitt herbergi
- Ef heimilismaður er 1 teldist hagkvæmt að hann byggi í 1-2 herbergja íbúð
- Ef heimilismenn eru 2 teldist hagkvæmt að þeir byggju í 2-3 herbergja íbúð o.s.frv.
- Samkvæmt töflunni er nokkuð um að fáir heimilismenn séu í stærri íbúðum en telst hagkvæmt (rauðir reitir). Þetta á við um 84 eignir eða um 20% allra eigna í eignasafni HNK
- Ástæður þessa kunna í einhverjum tilfellum að vera skortur á litlum íbúðum. Einnig kann skráning á fjölda heimilisfólks að vera röng í einhverjum tilfellum
- Mikilvægt er a leita leiða til að fjölga litlum íbúðum í safni HNK

Niðurstaða, takmarkanir og næstu skref



Punktur

- Sett hefur verið fram tillaga að „Markmiðum um félagslegt húsnæðiskerfi“
- Sett hafa verið fram drög að því hvernig skilgreina megi sjálfbæran rekstur deildar eða fyrirtækis sem sæi um rekstur og eignarhald á félagslegu húsnæði
- Bent hefur verið á að þó að sett sé upp sjálfbært kerfi hvað varðar rekstur félagslegra íbúða verður kerfið fljótt ósjálfbært ef íbúðum er fjölgað og ekki kemur til stuðningur sveitarfélagsins umfram stofnframlög
- Settar hafa verið fram 7 ólíkar leiðir sem uppfylla markmið um félagslegt húsnæðiskerfi misvel. Gera má ráð fyrir að hægt sé að ná fram hagræðingu í rekstri sveitarfélagsins upp á 20 – 50 milljónir árlega allt eftir því hvaða leið er valin. Ekki er tekið tillit til áhrifa á sérstakan húsnæðisstyrk til þeirra sem leigja á markaði
- Með því að fjölga litlum íbúðum í eignasafni HNK má ná fram hagræðingu bæði fyrir sveitarfélagið og íbúa þess
- Ef ákvörðun er tekin um að framkvæma skilgreinda leið þarf að undirbúa framkvæmdina með nákvæmari og yfirgrípsmeiri gögnum en þessi greining byggir á. Greiningin miðar að því að fá fram gróflega réttar niðurstöður en ekki nákvæmlega vitlausar
- Í gögnum um leigueiningar væri æskilegt að
 - Flatarmál leigueininga væri yfirfarið í grunni HNK m.t.t. flatarmáls í fasteignamati
 - Afstaða tekin til þess hvort leiga sé innheimt fyrir bílskúra og aukaherbergi
 - Safninu væri skipt upp þ.a. ljóst væri hvaða einingar eru almennar félagslegar og hvaða einingar eru hluti af búsetuúrræði

Umgjörð leiguíbúða:

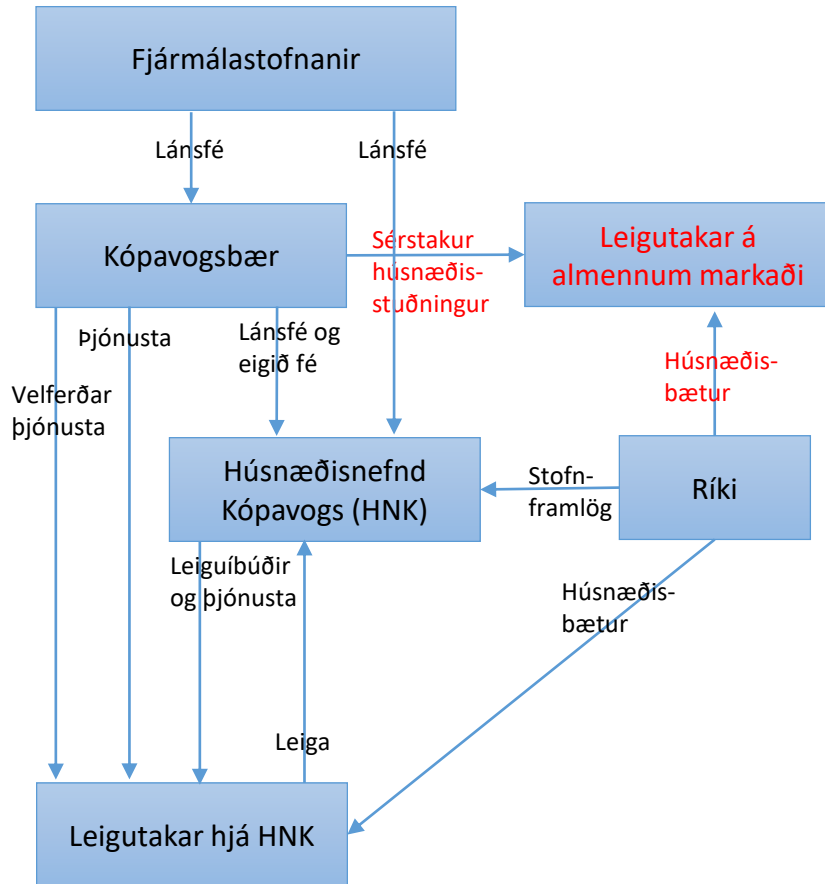
- Núverandi kerfi
- Núverandi stjórnskipulag um félagslegar íbúðir
- Markmið þjónustu
- Mögulegar útfærslur á umgjörð
- Niðurstaða



Kópavogsbær

Gnaris

Núverandi félagslegt húsnæðiskerfi í Kópavogi



Punktur

- Húsnæðisnefnd Kópavogs er stofnun að fullu í eigu Kópavogsbæjar
- Allir sem leigja húsnæði eiga rétt á húsnæðisbótum frá ríki. Þær kunna þó að skerðast niður í ekki neitt ef tekjur eða eignir eru háar
- Kópavogsbær hefur f.h. HNK sótt um stofnframlög til ríkisins til að fjármagna stækkun eignasafns HNK
- Kópavogsbær á allt hlutfé HNK og hefur veitt HNK lán til að fjármagna stækkun eignasafns
- Fjármálastofnanir veita lán til Kópavogsbæjar til að fjármagna HNK en HNK hefur líka fengið lán beint frá ILS í gegnum tíðina
- Íbúðum er úthlutað af velferðarsviði til leigutaka og leigusamningar eru gerðir í nafni HNK
- Ýmissi þjónustu s.s. viðhaldsþjónustu og innheimtu er sinnt beint frá Kópavogsbæ
- Þjónusta frá þriðja aðila s.s. verktaka er skrifuð á HNK ásamt rekstrartengdum þáttum s.s. tryggingum, fasteignagjöldum
- Leigutakar á almennum markaði fá sérstakan húsnæðisstuðning frá Kópavogsbæ og húsnæðisbætur frá ríki. Ekki hefur verið litið til þessa í þessari greiningu.

Núverandi skipulag

Velferðarsvið

Úthlutun:

Úthlutunarreglur,
úthlutunarferli

Samskipti:

Verklagsreglur, kvartanir,
eftirfylgni, leigulisti,
sýning íbúða

Stjórnsýslusvið

Þróun fasteignasafns:

Þróunaráætlun,
Kaup/sala íbúða

Bókhald og uppgjör:

Tekjur, kostnaður, afkoma

Fjármögnun:

Lánasamningar,
sjóðstreymisáætlun

Innheimta:

Gerð reikninga, vanskil,
viðvaranir, uppsagnir

Greiðslur:

Greiðslur reikninga

Umhverfissvið

Nýframkvæmdir:

Ákvarðanir, verkferli

Viðgerðir:

Ákvarðanir, verkferli

Viðhald:

Viðhaldsáætlun,
verkefnisstjórnun

Samþykkt reikninga:

Samþykkt framkvæmda
reikninga

Leigusamningar:

Samningsform,
framlenging, uppsögn

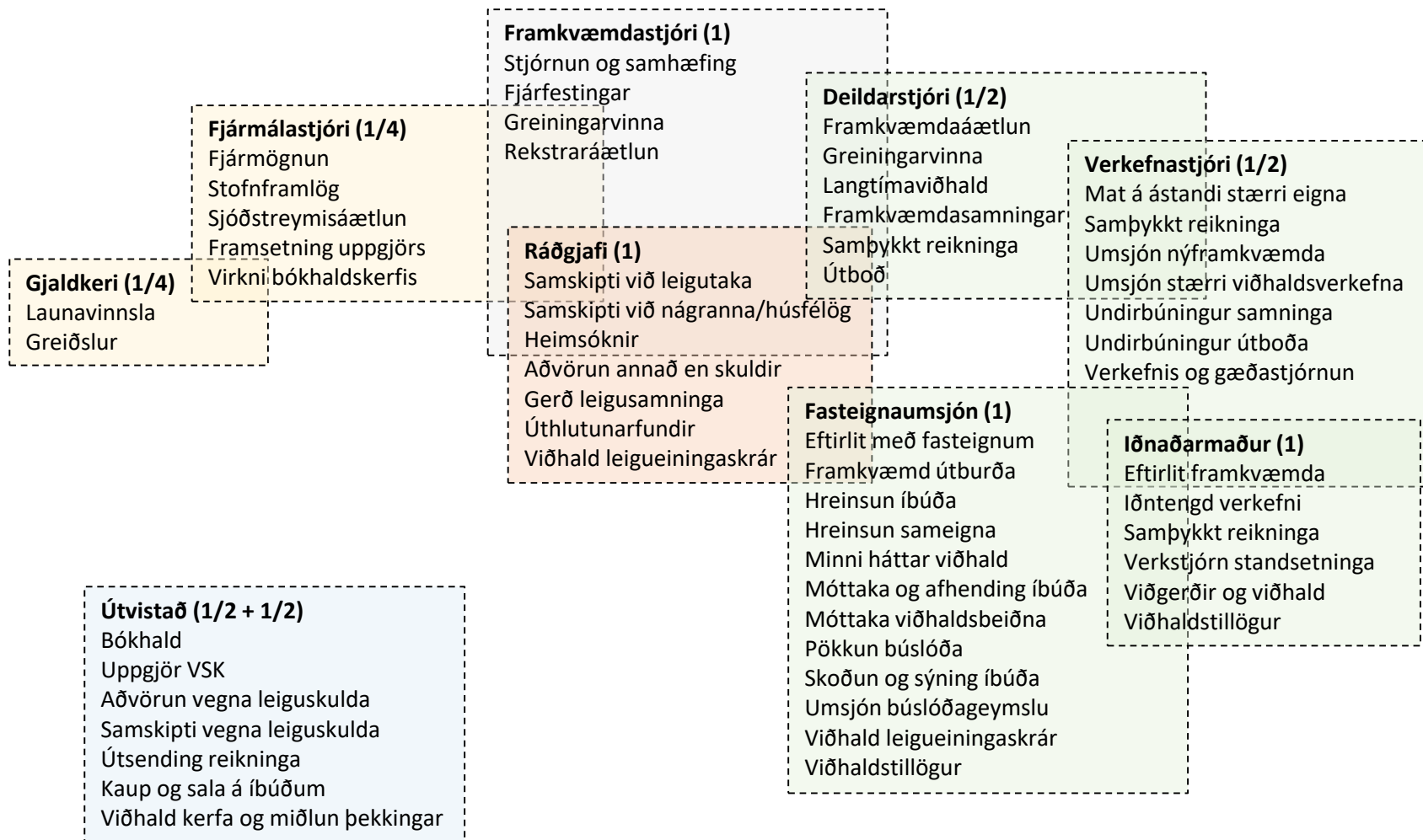
Stjórnun:

Yfirsýn, samhæfing,
samskipti við umhverfi,
mannahald

Útburður:

Formlegt útburðarferli

Tillaga að nýju skipulagi – Sjálfstæð eining



Alls 5,5 stöðugildi + 1 útvistað

Sjálfstæð eining - Áætlaður launakostnaður

Starf	Stöðugildi	Launakostnaður	
		á mán á stöðugildi (ÞúsKr)	Launakostnaður á mán (ÞúsKr)
Bókari	0	0	0
Deildarstjóri	0,5	1.300	650
Fasteignasjón	1	900	900
Fasteignaþróun	0	0	0
Fjármálastjóri	0,25	1.300	325
Framkvæmdastjóri	1	1.800	1.800
Gjaldkeri	0,25	1.000	250
Iðnaðarmaður	1	900	900
Innheimtufulltrúi	0	0	0
Ráðgjafi	1	900	900
Upplýsingakerfi	0	0	0
Verkefnisstjóri	0,5	1.100	550
Alls/Meðal	5,5	1.141	6.275

Punktur

- Hér er gert ráð fyrir 5,5 stöðugildum í sjálfstæðri einingu
- Launakostnaður er áætlaður sem markaðslaun * 1,4 og inniheldur launatengd gjöld (orlof, lífeyrissjóð, tryggingargjald o.f.l.)
- Þar sem vinnustaðurinn er lítill fylla sum störf ekki heilt stöðugildi. Skilgreining starfa er einnig háð þeim einstaklingum sem þar hefja störf
- Í töflunni hér til hliðar er launakostnaður áætlaður
- Í svo smárrí einingu verður erfitt að ná fram aðskilnaði starfa í bókhaldi. Það er því gert ráð fyrir að því verði mögulega útvistað til Kópavogsbæjar
- Enn fremur er gert ráð fyrir að útvista fasteignaþróun, þjónustu vegna upplýsingakerfa og innheimtu
- Launakostnaður samkvæmt þessu er engu að síður nokkuð hærri hlutfallslega af fasteignamati eigna en hjá Félagsbústöðum. Það má reyndar færa fyrir því rök að starfsemi Félagsbústaða sé undirmönnuð um þessar mundir
- Það er samt hæpið að stofna um þessa starfsemi sérstaka einingu með minna en 5 - 6 starfsmönnum þar sem stjórnunarkostnaður verður of hár

Sjálfstæð eining - Áætlaður stjórnunarkostnaður

Liður	Rekstur		Áætl	
	Hreyf 2017	2018	2017	2018
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	-39	-33	-30	-39
Aðk. sérfræðingþjónusta (vsk)	-3	-1	0	-4
Kostnaður v. útburðar	-6	-2	0	-5
Reiknuð afnot	-5	-5	-5	-5
Reiknuð afnot bakfærð	5	5	5	5
Útvistað bókun og innheimta	-15	-15	-15	-15
Skrifstofa og aðstaða	-5	-5	-5	-5
Upplýsingakerfi	-1	-1	-1	-1
Stjórnarlaun	-4	-4	-4	-4
Annað	-5	-5	-5	-5
Alls	-39	-33	-30	-39

Punktur

- Útvistað: Bókhald og innheimta c.a. eitt stöðugildi ásamt aðgangi að nauðsynlegum bókhalds- og innheimtukerfum
- Skrifstofu: Leiga og rekstur á c.a. 150m2 skrifstofu
- Upplýsingakerfi: Uppfærsla á upplýsingakerfum sem eignfært yrði á nokkrum árum
- Stjórnarlaun: Gert er ráð fyrir 3ja manna stjórn 1 mill ári fyrir almennan stjórnarmann og 2 mill fyrir stjórnarformann
- Annað: Ráðgjafar og annað tilfallandi
- Reiknuð afnot: Þarna er um að ræða kostnað sem hefur verið færður á HNK vegna þjónustu Kópavogsbæjar við félagið. Reiknuð afnot eru bakfærð þar sem þau eru innifalin í öðrum nýjum liðum

Rekstur í sjálfstæðu félagi

AFI 2019 04 03		HNK											
		Núverandi			Núver., raunhæft, sjálfb.			Ný leiga, kostnaður FB			Ný leiga, sjálfst. rekstur		
Eining		2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Tekjur													
Leigutekjur	Mkr	488	522	513	620	680	660	660	670	680	665	730	715
Aðrar tekjur	Mkr	53	56	56	53	56	56	53	56	56	53	56	56
Tekjur alls	Mkr	541	578	569	673	736	716	712,69	726	736	718	786	771
Kostnaður													
Rekstur fasteigna	Mkr	-54	-60	-56	-54	-60	-56	-54	-60	-56	-54	-60	-56
Viðhald	Mkr	-141	-200	-163	-141	-200	-163	-163	-172	-176	-141	-200	-176
Fasteignagjöld	Mkr	-65	-69	-72	-65	-69	-72	-40	-42	-43	-40	-42	-43
Vatns- og fráveitugjöld	Mkr		0	0		0	0	-25	-27	-27	-25	-27	-27
Tryggingar	Mkr	-9	-8	-10	-9	-8	-10	-10	-10	-10	-9	-8	-10
Laun og launatengd gjöld	Mkr		0	0	-47	-49	-51	-47	-49	-51	-72	-75	-75
Annar skrifst.- og stjórnunarkostnaður	Mkr	-16	-9	-15	-16	-9	-15	-17	-18	-18	-39	-33	-33
Framlag til afskrifta viðskiptakrafna	Mkr	0	0	0	0	0	0	-5	-5	-5	0	0	0
Vaxtagjöld, nettó	Mkr	-182	-184	-194	-182	-184	-194	-182	-184	-194	-182	-184	-194
Kostnaður alls	Mkr	-468	-529	-510	-515	-578	-561	-543	-566	-581	-562	-628	-615
Afkoma fyrir verðbætur og matsbreytin	Mkr	73	49	59	158	157	155	170	159	155	155	158	156
Hagnaður fyrir fjármagnsliði	Mkr	255	232	253	340	341	349	352	343	349	337	341	350
Hagnaður fyrir fjármagnsliði/Tekjur	-	47%	40%	45%	51%	46%	49%	49%	47%	47%	47%	43%	45%

Punktur

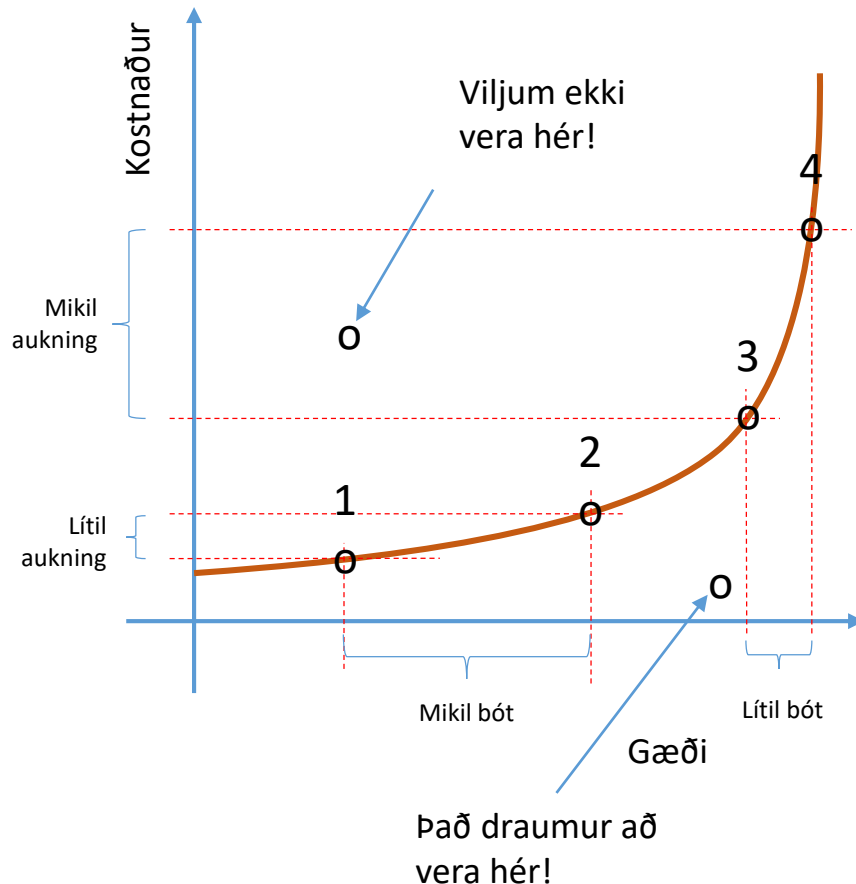
- Leigutekjur þurfa að hækka úr 522 í c.a. 680 milljónir til að rekstur sé sjálfbær í núverandi formi fyrir árið 2018. Þetta samsvarar um 30% hækkun á leiguverði
- Heildarkostnaður við rekstur er þá á svipuðum nótum og hjá FB ef miðað er hlutfallslega við fasteignamat eignasafns

Punktur

- Leigutekjur þurfa að hækka úr 522 í c.a. 730 milljónir til að rekstur sé sjálfbær í sjálfstæðu félagi fyrir árið 2018. Þetta samsvarar um 42% hækkun á leiguverði
- Möguleg lækkun á viðhaldskostnaði með því að ráða inn góða iðnaðarmenn t.d. smið og pípara

Þjónusta: Gæði samanborin við kostnað

Hagkvæma kúrfan



Punktur

- Skilgreina mælanleg þjónustumarkmið
- Dæmi um þjónustumarkmið
 - Viðgerðabeiðnum er í yfir 90% tilfella sinnt innan 5 virkra daga
 - Að yfir xx% viðskiptavina séu ánægðir með samskipti og/eða þjónustu sem tengist félagslegu húsnæði í Kópavogi
 - Samskiptum er sinnt í yfir xx% tilfella innan xx daga frá því að þau berast
- Eru markmið í þessa veru skilgreind í núverandi starfsemi?
- Hefur verið framkvæmd þjónustukönnun?
- Hvernig er þessum markmiðum mætt með núverandi skipulagi?
- Er vilji til að hækka þjónustustig innan skynsamlegra marka?
- Ef þjónustustig er lágt kann að vera tækifæri til að hækka það verulega án mikils kostnaðar. Ef það er hátt nú þegar getur verið mjög dýrt að hækka það (e. diminishing marginal returns)

Mögulegar ástæður fyrir breytingum á kerfi

Rekstrarlegar

- Erum ekki á hagkvæmu kúrfunni þ.e. kostnaður of hár miðað við þjónustustig
- Truflun á annarri starfsemi bæjarfélagsins
- Skortur á yfirsýn og ábyrgð
- Skortur á gagnsæi varðandi notkun fjármuna bæjarins

Pólitískar

- Pólitísk stefna
- Auka sjálfstæði og fjarlægð frá pólitík
- Pólitísk áhætta tengd starfsemi

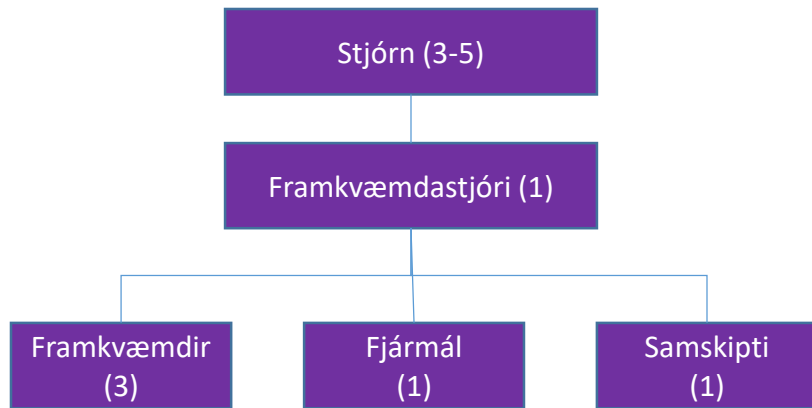
Veitt þjónusta

- Gæði þjónustu er ekki í takt við það þjónustustig sem stefnt er að
- Breyting á þjónustustigi

Aðrar

- Núverandi fyrirkomulag gæti skapað starfsfólki hættu eða óviðunandi vinnuumhverfi
- Breytingar í umhverfi kalla á breytingar á starfsemi
- Lagaumhverfi og kröfur til sveitarfélags
- Möguleg misnotkun í illa skilgreindu kerfi
- Koma skuldum vegna félagslegra íbúða út úr bókum sveitarfélagsins

Sjálfstætt félag eða sjálfseignarstofnun



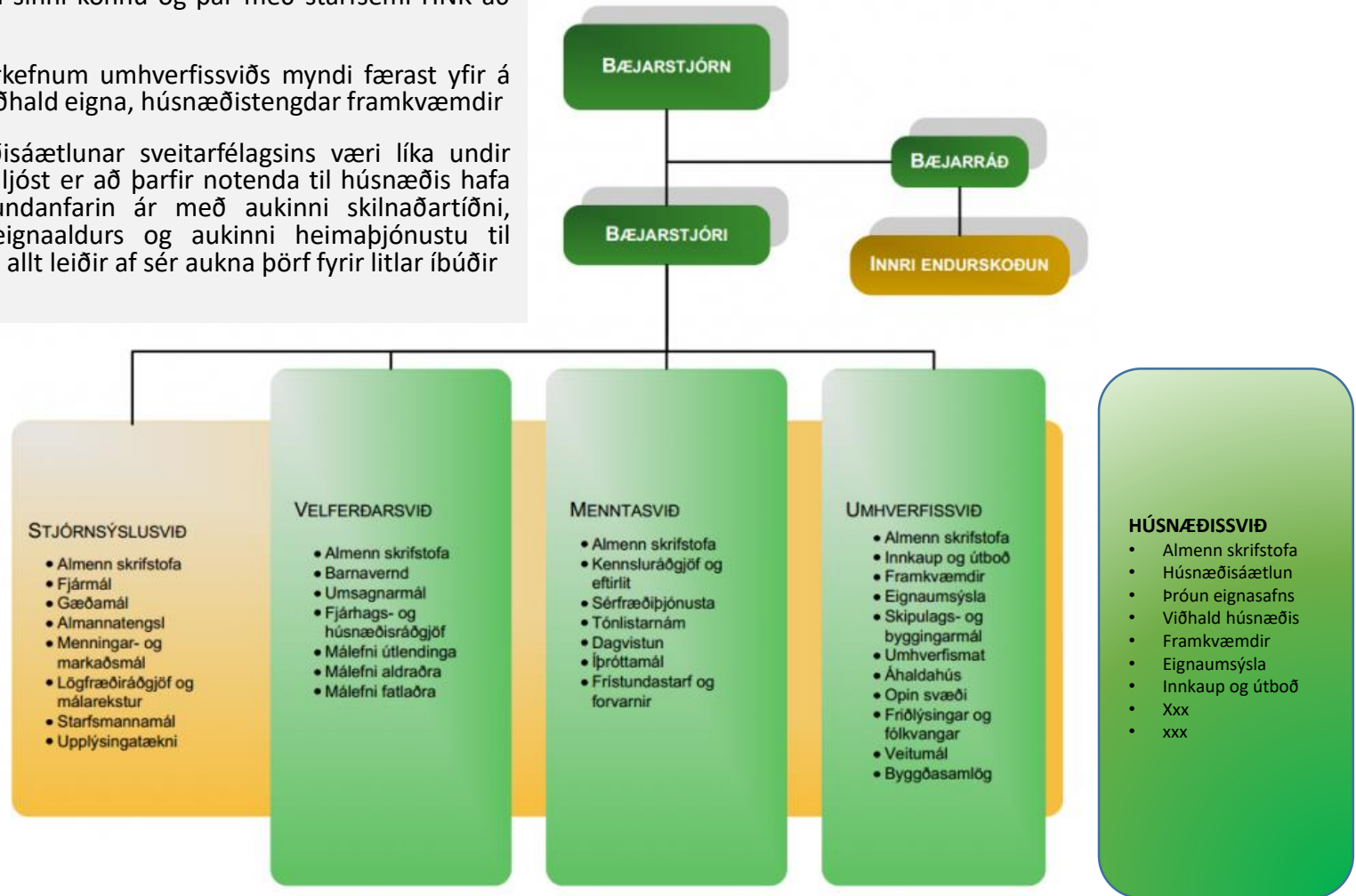
Punktur

- Kostnaðargreining bendir til að verulegur aukinn kostnaður fylgi því að setja starfsemi HNK í sér félag eða sjálfseignarstofnun
- Lágmarks fjöldi starfsfólks í slíku félagi yrði að öllum líkindum 6 stöðugildi og skipa þyrfti stjórn yfir félagið og endurskoðanda
- Miðað hefur verið við að nettó leigutekjur þurfi að vera í kringum 680 milljónir til að endar nái saman miðað við núverandi skipulag. Ef stofnað yrði um reksturinn sjálfstætt félag er áætlað að kostnaður við rekstur hækki um c.a. 50 milljónir á ári og nettó leigutekjur þyrftu þá að vera nálægt 730 milljónum til að endar nái saman
- Það kann að vera vilji til að stofna sérstakt félag um reksturinn á grundvelli pólitískra áherslna, þjónustutengdra ástæða eða af öðrum sökum, en rekstrarlega er það ekki hagkvæmt miðað við núverandi stærð eignasafnsins og óbreytt þjónustustig
- Hins vegar kann það að verða hagkvæmt og nauðsynlegt á einhverjum tímapunkti í framtíðinni ef ekki er hægt að halda uppi viðunandi þjónustustigi með núverandi nálgun eða safnið stækkar verulega (c.a. 1.000 íbúðir)
- Það er skoðun hópsins að engu að síður þurfi að skerpa á því skipulagi sem ríkir um rekstur HNK en í ljósi ofangreinds sé skynsamlegt að það verði gert innan starfsemi Kópavogsbæjar

Nýtt svið innan Kópavogs?

Punktur

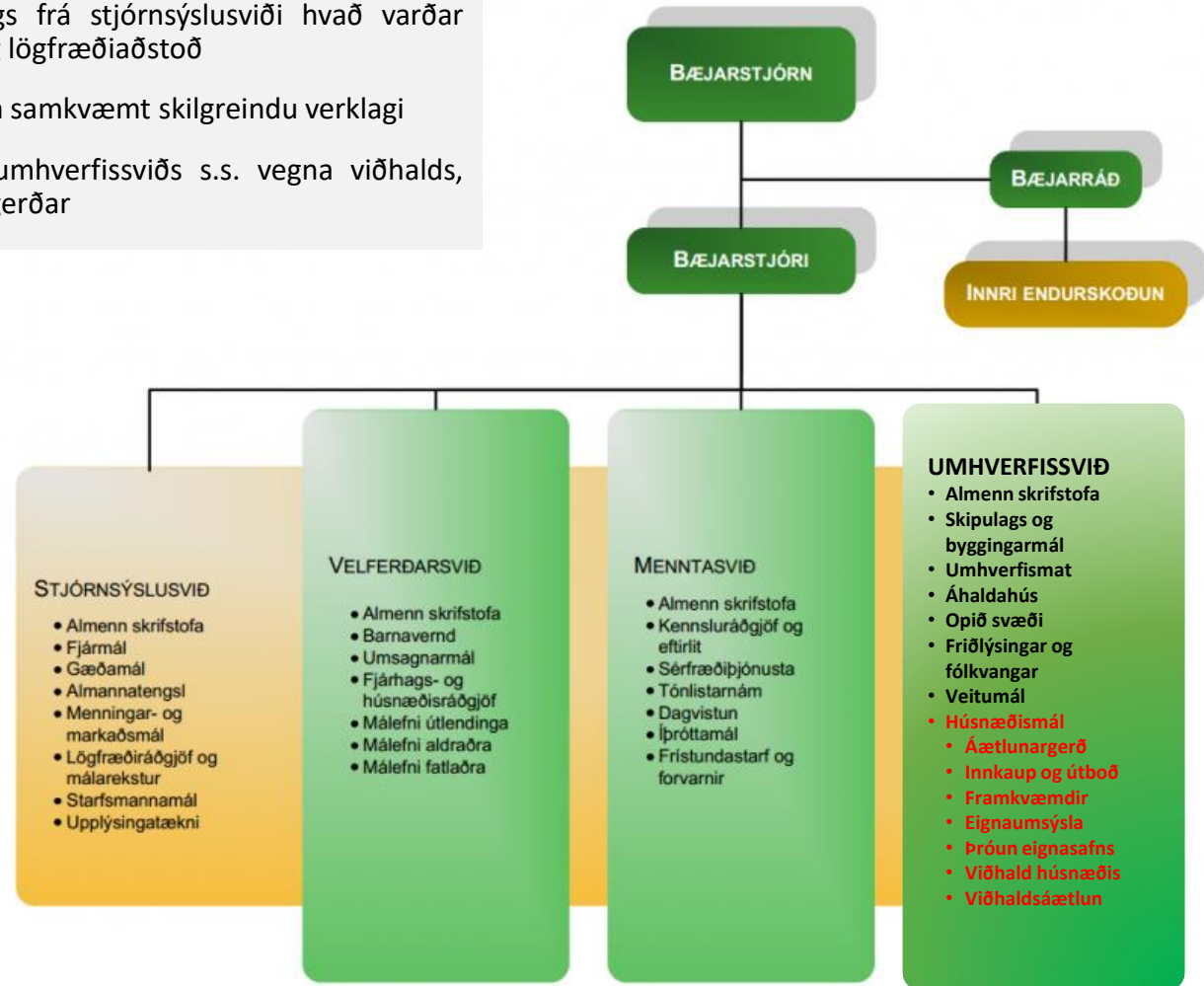
- ❑ Til að skerpa á ábyrgð og yfirsýn með húsnæðismálum mætti stofna nýtt svið innan Kópavogsbæjar sem hefði húsnæðismál á sinni könnu og þar með starfsemi HNK að mestu leyti
- ❑ Eitthvað af verkefnum umhverfissviðs myndi færast yfir á nýtt svið s.s. viðhald eigna, húsnæðistengdar framkvæmdir
- ❑ Þróun húsnæðisáætlunar sveitarfélagsins væri líka undir þessu sviði en ljóst er að þarfir notenda til húsnæðis hafa breyst hratt undanfarin ár með aukinni skilnaðartíðni, hækkun barneignaldurs og aukinni heimaþjónustu til eldra fólks sem allt leiðir af sér aukna þörf fyrir litlar íbúðir



Ábyrgðin hjá deild innan umhverfissviðs?

Punktur

- Einnig má hugsa sér að sér deild yrði stofnuð um starfsemi HNK innan umhverfissviðs sem nyti stuðnings frá stjórnisýslusviði hvað varðar bókhald, fjármögnun, innheimtu og lögfræðiaðstoð
- Samstarf við velferðarsvið færi fram samkvæmt skilgreindu verklagi
- Samlegð með annarri starfsemi umhverfissviðs s.s. vegna viðhalds, framkvæmda, útboða og áætlunargerðar



Viðaukar



Kópavogsbær

Gnaris

Útfærsla leigusamninga

- Núverandi leigusamningar
- Tillögur að breytingum



Kópavogsbær

Gnaris

Gildandi leigusamningar og uppsögn þeirra

Punktur

- Það eru í gildi a.m.k. þrjár ólíkar útgáfur af leigusamningum sem notast hefur verið við í gegnum tíðina
- Það blasir við að gera þarf endurbætur á leigusamningum sem m.a. eru ekki samhljóða húsaleigulögum í núverandi mynd
- Að einhverju leyti mun lokaútfærsla þurfa að taka mið af þeirri umgjörð sem verður um reksturinn. Það má hins vegar vinna að uppfærslu á þeim atriðum sem ekki eru háð umgjörð (90% af samningnum) og byrja strax að nota uppfærða útgáfu

Punktur

- Til að raungera nýtt leigukerfi fyrir Kópavogsbæ þarf að segja upp öllum nýverandi samningum
- Trúlega er skynsamlegast að segja öllum samningum upp m.t.t. þeirra samninga sem lengstan hafa uppsagnarfrest sem er eitt ár
- Þá er nokkuð svigrúm til að þróa nýja samninga sem verða notaðir gagnvart öllum núverandi og nýjum leigutökum
- Þegar samningum er sagt upp þarf engu að síður að liggja fyrir grunnstef hins nýja kerfis svo hægt sé að kynna leigutökum hvað sé í vændum skriflega og með kynningarfundum
- Einnig er æskilegt að sem allra fyrst liggi fyrir uppfært form og notkun þess hafin

Tillögur að breytingum á núverandi samningum

Punktur

- Á samningi komi fram fastanúmer eignar samkvæmt fasteignamati, númer leigugeiningar í kerfum Kópavogsbæjar og einkvæmt númer leigusamnings í kerfum bæjarins
- Upplýsingatæknilega er æskilegt að samningarnir séu parametrískir, þ.e. tilgreint er hvaða form er notað og svo gildi allra þeirra parametra sem formið skilgreinir
- Uppfæra þarf tilvísanir í húsaleigulög en þau tóku nokkrum breytingum árið 2016
- Það þarf að liggja fyrir birt flatarmál íbúða í öllum tilfellum eins og það kemur fram í skrár fasteignamats ríkisins (ath eignaskiptasamningar liggja í dag fyrir í flestum tilfellum)
- Gera þarf grein fyrir útreikningi á leiguverði samkvæmt nýrri reiknireglu ($\text{Leiguverð} = A + B * \text{flatarmál}$)
- Húsreglur eru settar af húsfélagi í fjöleignahúsum. Leigusali getur sett reglur ef ekki er til staðar húsfélag fyrir eign
- Það þarf að laga seinni hluta gr. 3 sem er frekar torskilin. Eðlilegt að brot á leigusamningi varði riftun til viðbótar þessa sem fram kemur
- Gera þar grein fyrir hver fyrirhuguð notkun er þ.e. að um sé að ræða íbúðarhúsnæði (en ekki ræktun, barnapössun, dýrageymsla....)

Punktur

- Eðlilegt er að ástandsskoðun fari fram með leigutaka og að hann kvitti upp á ástand íbúðar þegar hann fær hana afhenda
- Við sama tækifæri væri eðlilegt að taka myndir í íbúðinni. Ef upp kemur ágreiningur síðar um ástand íbúðar er gott að eiga af henni myndir þegar hún er afhent (hluti af ástandsskoðunarskýrslu)
- Breytingar í húsaleigulögum varpa ábyrgð af ýmsu því sem fram kemur í gr. 3 á leigusala (læsingar, vatnskranar, rafmagnstenglar, brunavarnir)
- Það væri eðlilegt að bæta inn í gr. 6 að viðhald og hirðing lóðar sé á ábyrgð leigutaka hvort sem hann sjái um hana sjálfur eða hún falin 3ja aðila til framkvæmdar
- Skilgreina þarf notkun húsnæðis (sjá fyrra komment)
- Ef íbúð er í fjölbýlishúsi þar sem starfandi er húsfélag eru húsreglur settar af húsfélagi. Ef ekki er húsfélag getur leigusali væntanlega sett húsreglur. HNK hefur sett leigutökum reglur um sambýlishætti og umgengni sem kynnt er leigutaka í upphafi leigutíma á sannanlegan hátt
- Eðlilegt væri að leigusali skoði eignina innan 6 mánaða frá því að leigusamband komst á til að ganga úr skugga um að umgengni leigutaka sé í samræmi við leigusamning
- Hvaða eindagi er á leigunni? Eðlilegt að hafa eindaga sem næst mánaðamótum til að auka líkur á greiðslu



Tillögur að breytingum á núverandi samningum

Punktur

- Upphæð hússjóðs breytist með ákvörðun húsfélags, húsfundar eða HNK eftir því sem við á
- Skilyrða að leigutaki óski óafturkræft eftir því við ríki og sveitarfélag að húsnæðisbætur og sérstakur húsnæðisstuðningur verði greiddur beint til leigusala (HLL gr. 3a 4mg)
- Skilgreina viðurlög ef leigusamningur er brotinn. Það ætti t.d. að varða skilyrðislaus uppsögn að fram leigja húsnæði til 3ja aðila eða hafa af því tekjur án samþykkis leigusala (sbr. viðurlög við dýrahaldi í óleyfi)
- Mælt er með því að úttekt fari fram á húsnæði og teknar af því myndir um leið og lykklar eru afhendir
- Spurning hvort tilgreina eigi í samningi tekju- og eignaviðmið til að úthlutun komi til greina. Kannski dugir að vísa í gildandi reglur á hverjum tíma í því sambandi
- Útfæra þarf sérstaklega tilfelli leigusamninga þar sem fleiri en einn deila húsnæði (skipta fastri leigu og telja flatarmál sem hver og einn hefur til sérafnota)
- Bæta inn sérákvæðum um raka og myglu. Láta leigutaka kvitta upp á að hann hafi kynnt sér fræðslufni leigusala hvað þetta varðar og nauðsynlega loftun íbúða
- Húsnæði sé afhent í því ástandi sem almennt getur talist viðunandi (ekki dauðhreinsað m.t.t. til myglu). Spurning um að láta framkvæma myglupróf

Punktur

- Skilgreina hvenær skil hafa farið fram þ.a. hægt sé að tæma húsnæðið ef leigutaki hefur ekki gert það innan eðlilegs tíma frá því að leigu líkur (heimild til að farga búslóð á kostnað leigutaka ef hún er skilin eftir í íbúð við lok leigu og þegar áskorun um að tæma íbúð er ekki sinnt)
- Bæta inn reitum til að lesa af mælum hita og rafmagns
- Bæta inn reit þar sem áætluð eru gjöld í hússjóð er leigutími hefst
- Húsaleiga tekur breytingum mánaðarlega í takt við breytingu á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar eða samkvæmt ákvörðun bæjarráðs/bæjarstjórnar Kópavogs
- Kanna innleiðingu lyklagjalds. Gjaldtaka og endurgreiðsla gjaldsins þegar lykklum er skilað eða bara endurgreiðsla.
- Undirritun úttektar/afhendingarblaðs er skilyrði fyrir gildistöku leigusamnings
- Sum ákvæði nýrra leigusamninga geta verið háð því formi sem reksturinn er settur í (óbreytt, hlutafélag, sjálfseignarstofnun). Ef óbreytt form þá eru flestar ákvarðanir stjórnarsýsluákvæðanir
- Bæta við lista af atriðum sem leigutaka eru kynnt við upphaf leigu s.s. tengt myglu, loftun, dýrahaldi, atvinnustarfsemi, framleigu, hirðingu lóðar....



Dæmi um áhrif ólíkra leiða



Kópavogsbær

Gnaris

Áhrif á leigutaka

		<u>Greiðslubyrði</u>	
		Hækkun	Lækkun
<u>Bætur</u>	Hækkun	Páll	Rósa
	Lækkun	Anna	

Punktur

- Til að sjá áhrif ólíkra leiða í raunverulegum tilfellum voru áhrif breytinga reiknuð fyrir nokkra leigutaka
- Nöfn þeirra er uppspuni, en dæmin eru raunveruleg
- Reynt var að velja þannig tilfelli að bætur og greiðslubyrði væru að hreyfast í ólíkar áttir
- Leiguverð hækkar í nánast öllum tilfellum þegar nýtt leiguverðskerfi er tekið upp
- Það kemur því aldrei upp það tilfelli að bæði greiðslubyrði og bætur lækka hjá einum og sama leigutak
- Með upptöku sérstakra húsnæðisbóta geta bætur tæpast lækkað. Bætur „Önnu“ standa hins vegar í stað í öllum tilfellum þar sem hún fær engar almennar húsnæðisbætur.
- Það er í sjálfu sér skrytið að einstaklingur sem ekki á rétt á almennum bótum sé heimilt að búa í félagslegu húsnæði, en á því kunna að vera eðlilegar skýringar.

Nokkur dæmi um áhrif ólíkra leiða

	Leið	1. Núverandi á almennum		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
	Nýtt	Leiguverð	206.400	135.720
Leiguverð á m2		1.535	1.795	2.011
Bætur		82.000	60.433	0
Greiðslubyrði		124.400	75.287	111.600
Greiðslubyrði/Tekjur		39%	23%	#DIV/0!
Breyting		Leiguverð	64.169	12.789
	Leiguverð á m2	477	169	503
	Bætur	31.739	28.626	0
	Greiðslubyrði	32.430	-15.836	27.934
	Greiðslubyrði/Tekjur	10%	-5%	#DIV/0!

	Leið	2. Fyrsta hugmynd		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
	Nýtt	Leiguverð	206.400	135.720
Leiguverð á m2		1.535	1.795	2.011
Bætur		82.000	57.252	0
Greiðslubyrði		124.400	78.468	111.600
Greiðslubyrði/Tekjur		39%	24%	#DIV/0!
Breyting		Leiguverð	64.169	12.789
	Leiguverð á m2	477	169	503
	Bætur	31.739	25.445	0
	Greiðslubyrði	32.430	-12.656	27.934
	Greiðslubyrði/Tekjur	10%	-4%	#DIV/0!

Leigutakinn "Anna" hefur ekki veitt ILS heimild til að tekjur hennar séu skoðaðar. Hún fær því engar húsnæðisbætur frá ríki í dag og þar sem sérstakar húsnæðisbætur byggja í öllum leiðum á almennum húsnæðisbótum fær hún heldur engan sérstakar húsnæðisbætur frá Kópavogsbæ. Greiðslubyrði hennar hækkar því sem nemur hækkun leiguverðs.

Nokkur dæmi um áhrif ólíkra leiða

	Leið	3. Einstigið		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
Nýtt	Leiguverð	194.500	135.600	115.500
	Leiguverð á m2	1.446	1.794	2.081
	Bætur	90.000	60.433	0
	Greiðslubyrði	104.500	75.167	115.500
	Greiðslubyrði/Tekjur	33%	23%	#DIV/0!
Breyting	Leiguverð	52.269	12.669	31.834
	Leiguverð á m2	389	168	574
	Bætur	39.739	28.626	0
	Greiðslubyrði	12.530	-15.956	31.834
	Greiðslubyrði/Tekjur	4%	-5%	#DIV/0!

	Leið	4. Ódýrar stórar		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
Nýtt	Leiguverð	185.963	137.370	120.788
	Leiguverð á m2	1.383	1.817	2.176
	Bætur	85.000	63.613	0
	Greiðslubyrði	100.963	73.757	120.788
	Greiðslubyrði/Tekjur	32%	22%	#DIV/0!
Breyting	Leiguverð	43.731	14.439	37.122
	Leiguverð á m2	325	191	669
	Bætur	34.739	31.806	0
	Greiðslubyrði	8.992	-17.367	37.122
	Greiðslubyrði/Tekjur	3%	-5%	#DIV/0!

Nokkur dæmi um áhrif ólíkra leiða

	Leið	5. Ódýrar litlar		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
Nýtt	Leiguverð	214.938	133.950	106.313
	Leiguverð á m2	1.598	1.772	1.916
	Bætur	90.000	63.613	0
	Greiðslubyrði	124.938	70.337	106.313
	Greiðslubyrði/Tekjur	39%	21%	#DIV/0!
Breyting	Leiguverð	72.706	11.019	22.647
	Leiguverð á m2	541	146	408
	Bætur	39.739	31.806	0
	Greiðslubyrði	32.967	-20.787	22.647
	Greiðslubyrði/Tekjur	10%	-6%	#DIV/0!

	Leið	6. Hár sérstakur húsnæðisstuð.		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
Nýtt	Leiguverð	191.050	138.040	119.950
	Leiguverð á m2	1.420	1.826	2.161
	Bætur	80.000	69.975	0
	Greiðslubyrði	111.050	68.065	119.950
	Greiðslubyrði/Tekjur	35%	21%	#DIV/0!
Breyting	Leiguverð	48.819	15.109	36.284
	Leiguverð á m2	363	200	654
	Bætur	29.739	38.168	0
	Greiðslubyrði	19.080	-23.058	36.284
	Greiðslubyrði/Tekjur	6%	-7%	#DIV/0!

Nokkur dæmi um áhrif ólíkra leiða

	Leið	7. Enginn sérstakur húsnæðisstu		
Íbúð/íbúi	Tilfelli	"Páll"	"Rósa"	"Anna"
	Stærð íbúðar	134,5	75,6	55,5
	Fjöldi herbergja	4	3	2
	Fjöldi heimilisfólks	3	1	1
	Tekjur	318.951	331.009	0
	Eignir	3.138.788	536.277	0
Nú	Leiguverð	142.231	122.931	83.666
	Leiguverð á m2	1.057	1.626	1.507
	Bætur	50.261	31.807	0
	Greiðslubyrði	91.970	91.124	83.666
	Greiðslubyrði/Tekjur	29%	28%	#DIV/0!
	Nýtt	Leiguverð	152.800	105.680
Leiguverð á m2		1.136	1.398	1.614
Bætur		50.261	31.807	0
Greiðslubyrði		102.539	73.873	89.600
Greiðslubyrði/Tekjur		32%	22%	#DIV/0!
Breyting		Leiguverð	10.569	-17.251
	Leiguverð á m2	79	-228	107
	Bætur	0	0	0
	Greiðslubyrði	10.569	-17.250	5.934
	Greiðslubyrði/Tekjur	3%	-5%	#DIV/0!