

## Viðskiptamódel Félagsbústaða

Tilgangur Félagsbústaða er að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði í Reykjavík. Íbúðir félagsins eru staðsetta í öllum hverfum borgarinnar og ætlaðar fjölskyldum og einstaklingum undir tilteknum eigna- og tekjumörkum, auk leigubíða fyrir aldraða og fólk með fötlun. Félagsbústaðir eru í nánú samstarfi við Velferðarsvið Reykjavíkurborgar sem sér um að meta umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði og úthluta þeim íbúðum sem lausar eru hverju sinni. Þegar úthlutun hefur farið fram taka Félagsbústaðir við hefðbundnu hlutverki leigusala. Alla tíð hefur verið lögð rík áhersla á að leiguverð íbúða Félagsbústaða sé viðráðanlegt fyrir leigjendur. Um 92% af tekjum félagsins eru leigutekjur.

Mikil umræða á sér stað á heimsvísu um sjálfbærni, hvort sem er ójöfnuð, loftslagsbreytingar eða aðra þætti. Tenging er á milli þessara þátta þar sem aukin áhrif af loftslagsbreytingum geta ýtt undir aukinn ójöfnuð, t.d. ýtt undir fjölgun loftslagsflóttamanna. Samkvæmt OECD hefur mældur ójafnvægi áldrei verið hærra. Meðaltekjur ríkustu 10% innan OECD eru niu sinnum hærra en fjórðugustu 10% mannfjöðans. Þrátt fyrir það, og sérstaklega vegna efnahagslegra áhrifa af COVID-19, lengjast bíðlistar hjá Velferðarsviði Reykjavíkurborgar.

Eins og fram kemur í ársskýrslu félagsins vegna félagslegra skuldbærfaútgáfu var meðalleiguverð um 60,2% miðað við almennan leigumarkað (skv. áhrifaskýrslu félagslegra skuldbærfra). Þá bættust við 127 leigubíðir á árinu 2020. Félagið vinnur markvisst að því að auka framboð leigubíða og að leiguverð verði áfram töluvert undir markaðsvirði til þess að uppfylla hlutverk sitt og stuðla að þeim mannréttindum að hver einstaklingur hafi aðgang að mannsemandi hlutverki.

Þar sem Félagsbústaðir eru einn stærsti fasteignaeigandi á Íslandi er aukin ábyrgð á, að þær íbúðir sem félagið á, rekur og byggir tæki mið af umhverfismálum og loftslagsbreytingum. Í því felst að greina þær áhættur sem stæða að eignasafninu og leigutökum. Þá verði í ríkari mæli horft til umhverfisþátta við nýbyggingar og rekstur með það að markmiði að gera byggingar grænni skv. alþjóðlegum viðmiðum og draga úr losun gróðurhúsalofttegunda hvort sem er í byggingarfasanum, rekstri þeirra eða við enda líftíma, t.d. niðurbrot.

## Sjálfbærni félagsins

Félagsbústaðir leggja áherslu á að auka sjálfbærni í starfsemi sinni. Greining á UFS áhættum og tækifærum tengdum starfseminni og starfsgeiranum sem Félagsbústaðir starfa í verður haldið áfram og gerð að rótgrónu verklagi. Félagsbústaðir eru staðráðin í því að innleiða sjálfbærniþætti og ná markmiðum með skýrum starfsreglum og aðgerðaráætlunum. Félagsbústaðir munu tryggja að markmið félagsins séu mælanleg og að væntingar til starfsfólks, birgja og annarra haghafa félagsins séu skýrar.

Samkvæmt mikilvægisgreiningu UFS þátta hafa Félagsbústaðir greint helstu áhættuþætti sem snúa að UFS þáttum. Hér er meðan má sjá hvernig Félagsbústaðir hafa nálgast þessa áhættuþætti, þá sérstaklega í tengslum við félagsleg húsnæði.

Félagsbústaðir leggja mikið upp úr ábyrgð í rekstri og starfsemi. Félagsbústaðir leggja áherslu á að mannréttindum sé fylgt í allri virðiskeðju félagsins, aukin fjölbreytileyka og jafnrætti, öryggi og heilsa starfsfólks sé tryggt og leita leiða til að gefa baka til samfélagsins.

Góðir stjórnarhættir eru lykillinn að velgengi og framfarir í sjálfbærri þróun Félagsbústaða. Því hafa Félagsbústaðir einsett sér að starfa eftir ýrstru kröfum sem gerður eru um góða stjórnarhætti og framfylgja öllum þeim lögum og reglum sem um starfsemiina gilda.

Visar hér að neðan eru unnir í samræmi við UFS leiðbeiningar Nasdaq og Greenhouse Gas Protocol



## Umhverfi

### Megináhættur

- Áhrif loftslagsbreytinga á eignir.
- Umhverfisáhrif í virðiskeðjunni.
- Ágangur á náttúrulegar auðlindir.
- Loftgæði innanhúss.

### Árangur

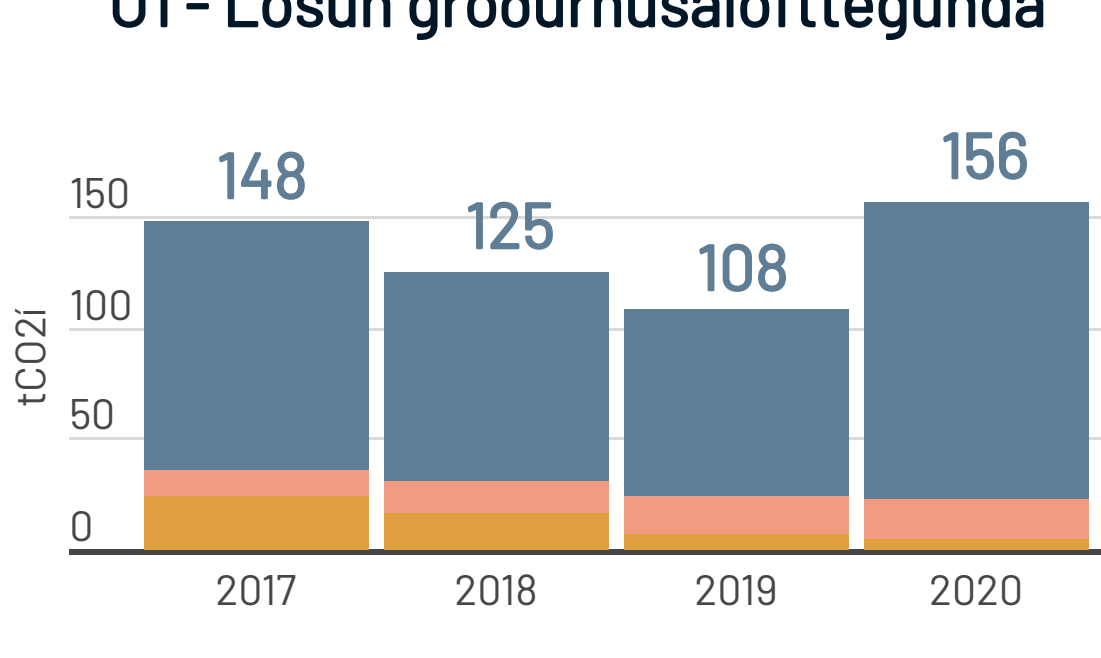
- Félagsbústaðir hafa sett sér græna innkaupastefnu.
- Innleiðing ferla til þess að meta áhrif loftslagsbreytinga með virkum hætti.
- Ein bygging hefur fengið Svansvottun.

### Markmið

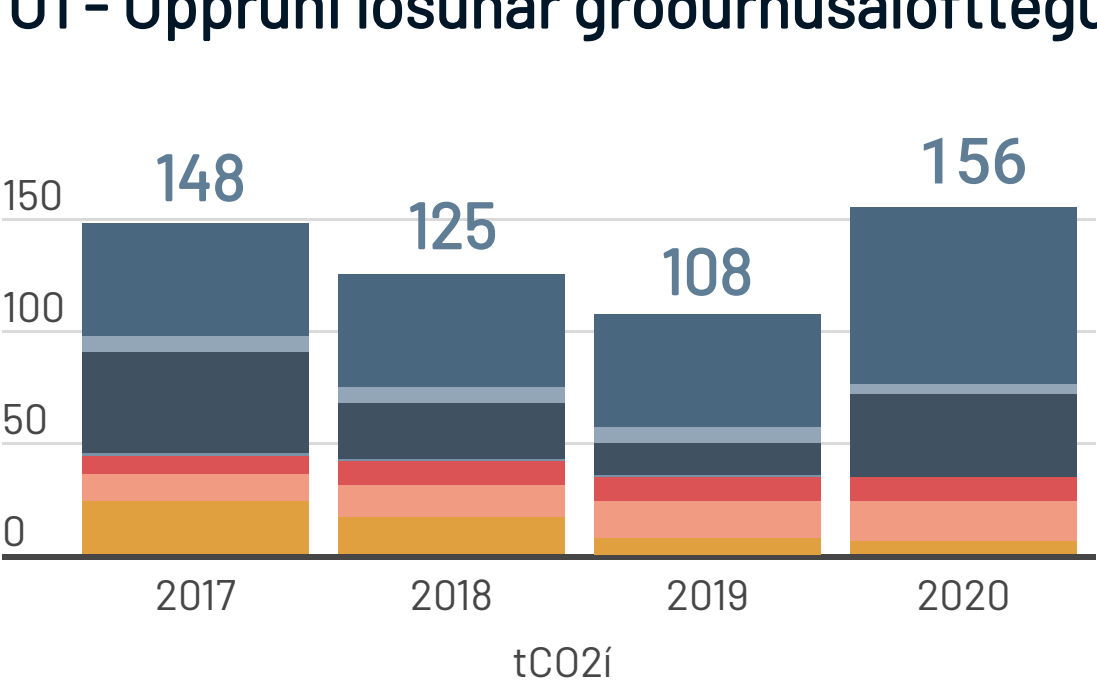
- Koma á fót umhverfisstjórnarkerfi þar sem hægt er að stýra, bera saman og fylgja úr umhverfisgæði á borði orku- og vatnsnotkun, milli bygginga.
- Skilgreina raunhæfar aðgerðir til að ná markmiðið um 40% minni losun gróðurhúsalofttegunda árið 2030 miðað við árið 2017. Verði komið til framkvæmda eigi síðar en 2023.
- Gera glufugreiningu á umfangi 3.
- Greina áhættur lofslagsbreytinga, s.s. hækkun sjávarmáls og ofsaverður, og aukinnar losunar, s.s. setningu útblásturs- og umhverfistengdra laga og reglna.
- Fjölga umhverfisvottuðum byggingum.
- Kólefnisjafna starfssemi félags

Lykilmeilivarðar (LM)

### U1 - Losun gróðurhúsalofttegunda



### U1 - Uppruni losunar gróðurhúsalofttegunda<sup>1)</sup>

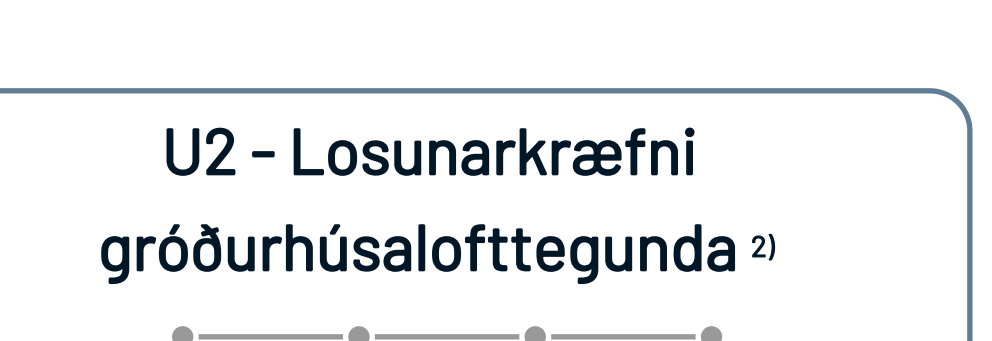


### U1 - Losun frá ferðum starfsfólks

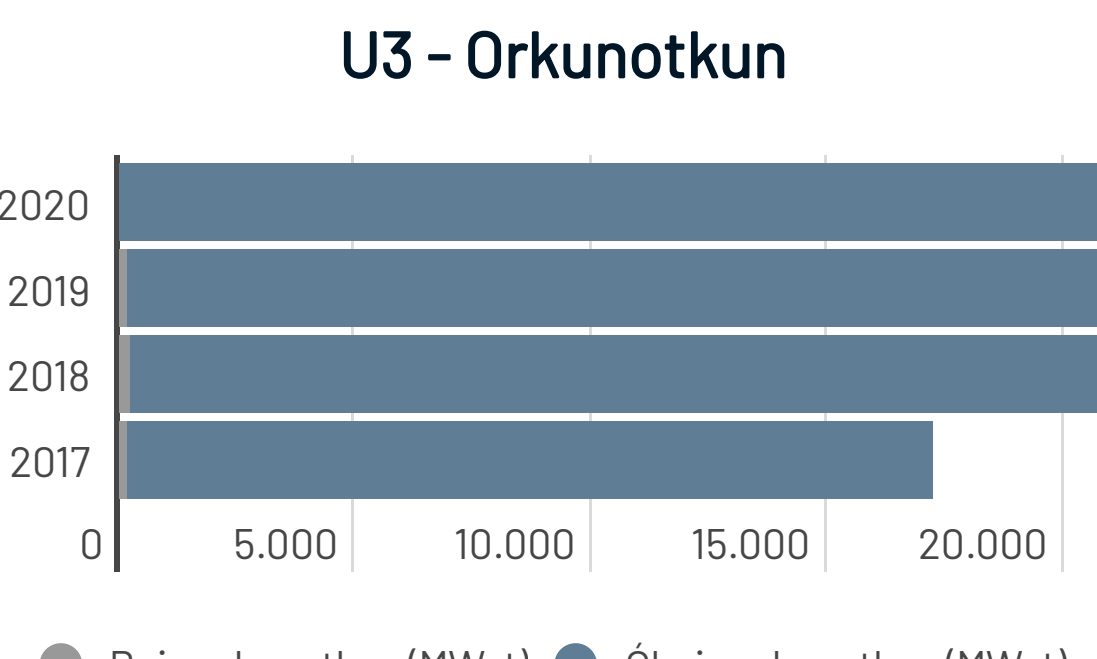


4.4 tonn CO<sub>2</sub> ígildi og minnkar um 35%

Ástæða aukinnar milli ára 2020 og 2019 er vegna flutninga fyrirtækis og þeirra tækjakaupa sem gerð voru í ferlinu, ásamt því að 390 íbúar fluttu í eða úr íbúðum Félagsbústaða árið 2020 í samanburði við 200 flutninga 2019 sem jók notkun málingar.



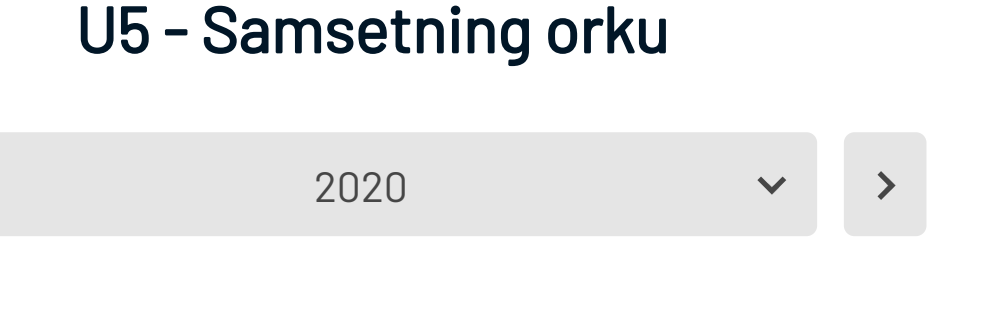
### U3 - Orkunotkun



Bein orkunotkun inniheldur eldsneyti, óbein orkunotkun inniheldur rafmagn og hita.



### U5 - Samsetning orku



### U6 - Vatnsnotkun



### E7 - Umhverfisstarfsemi

- Fylgir fyrirtækið þitt formlegri umhverfisstefnu?
- Fylgir fyrirtækið þitt tilteknum stefnum fyrir úrgang, vatn, orku og/eða endurvinnslu?
- Notast fyrirtækið þitt við viðurkennt orkustjórnunarkerfi?

### U8 - Loftslagseftirlit / stjórn

Hefur stjórn þín eftirlit með og/eða stjórnar loftslagstengdri áhættu?

### U9 - Loftslagseftirlit / stjórnendur

Hefur æðsta stjórnunarteymi þitt eftirlit með og/eða stjórnar loftslagstengdri áhættu?

### U10 - Mildun loftslagsáhættu

Heildarfráfaragn sem árlaga er fjárfest í loftslagstengdum innviðum, seiglu og vörubróun 0 m ISK

### Aðrir mikilvægismælikvarðar

Hefur fyrirtækið sett sér græna innkaupastefnu?

Fjöldi vottaðra bygginga 1

Hefur fyrirtækið gert lífsferilsgreiningar á byggingum sínum?

Hefur fyrirtækið sett sér markmið um að minnka losun gróðurhúsalofttegunda?

## Félagslegir þættir

### Megináhættur

- Félagsleg áhrif í virðiskeðjunni.
- Einsleitir mannaugur og stöðunin í hæfni og framþróun starfsfólks.
- Heilsa og öryggi starfsfólks og verktaka.
- Samskipti við nærsamfélagið.

### Árangur

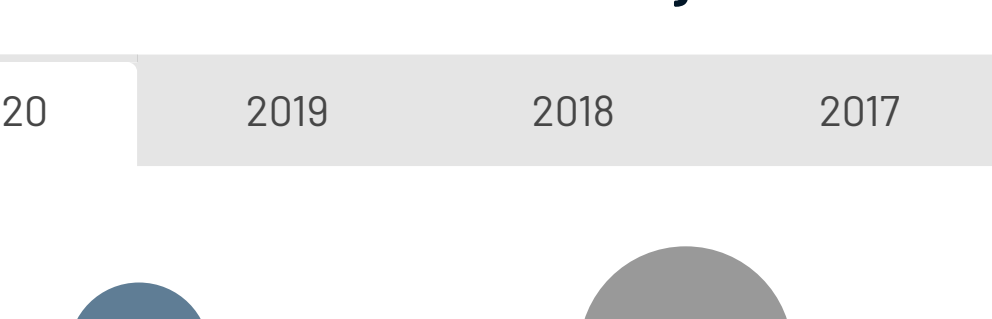
- Hlutfall miðgildis launagreiðsna karla og miðgildis launagreiðsna kvenna er 0.95 konum í vil.
- Kynjahlutfalli í stjórnunartöðum er jafnt milli karla og kvenna.
- Fylgir fyrirtækið þitt stefnu gegn barna- og/eða nauðungarvinnu? Já
- Ef já, nær stefnan gegn barna- og/eða nauðungarvinnu einnig til birgja og seljenda? Já
- Fjöldi leigugefninga er 2911
- Meðalleiguverð er 129.092 kr.
- Engin stys á fólk voru skráð á árinu.

### Markmið

- Gera með aðgerðaráætlun um hvernig Félagsbústaðir byggjast vinna að vörðum Heimsmarkmiðum.
- Jafna launavottun
- Gera stefnu um heilsu og velliðan starfsfólks Félagsbústaða og birta á vefsíðu félagsins.
- Auka upplýsingar um vinnuvernd og gera þær aðgengilegrar.
- Félagsbústaðir hafa þá markmið að tryggja öllu starfsfólki heilsuvernd.

Lykilmeilivarðar (LM)

### F1 - Launahlutfall forstjóra

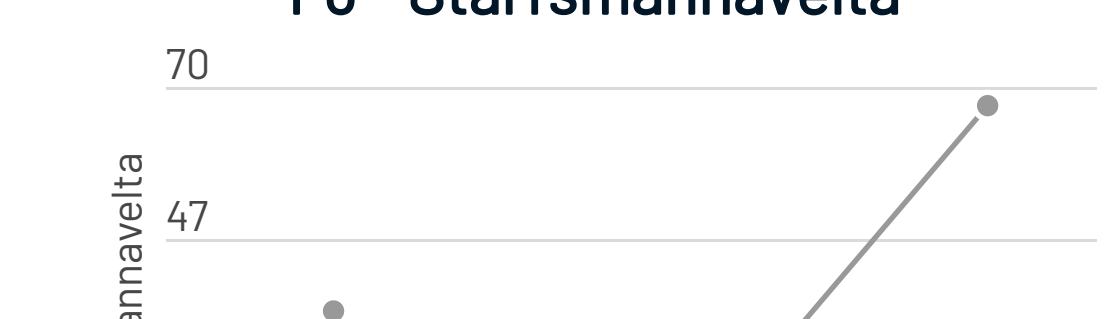


Er þetta hlutfall sett fram af fyrirtækinu þínu í skýrslugjöf til yfirvalda?

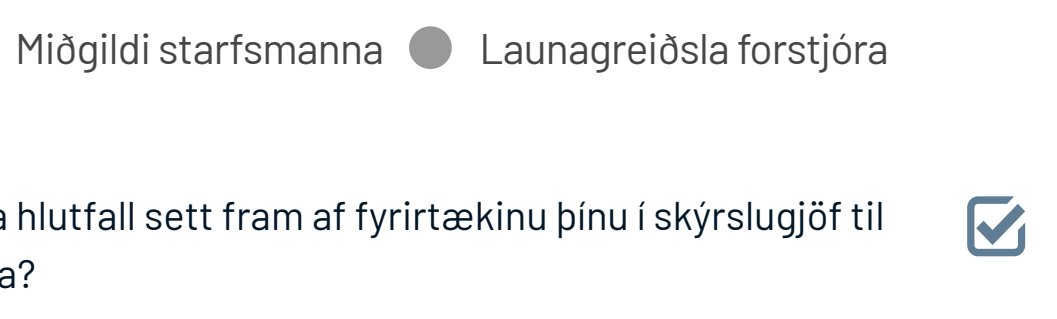
### F2 - Launamunur kynja



### F3 - Starfsmannaveita<sup>3)</sup>



### F4 - Kynjafjölbreytni



Er þetta hlutfall sett fram af fyrirtækinu þínu í skýrslugjöf til yfirvalda?

### F5 - Hlutfall tímabundinna starfskrafta<sup>4)</sup>



### F6 - Aðgerðir gegn mismunum

Fylgir fyrirtækið þitt stefnu er varðar kynferðislegt áreitni og/eða jafnrætti?

### F8 - Hnattærn heilsa og öryggi

Fylgir fyrirtækið þitt almennri heilsustefnu og/eða stefnu um heilsu og öryggi?

### F9 - Barna- og nauðungarvinna

Fylgir fyrirtækið þitt stefnu gegn barna- og/eða nauðungarvinnu?

Nær stefnan til birgja?

### F7 - Vinnuslysatiðni

0% Af vinnutíma tapaðist vegna slysa

### F10 - Mannréttindi

Fylgir fyrirtækið þitt mannréttindastefnu?

Nær stefnan til birgja?

### Aðrir mikilvægismælikvarðar

Er fyrirtækið með jafnréttisáætlun?

Fjöldi óýrra leigugefninga? 911

Meðalleiguverð 129.092 kr.

## Stjórnarhættir

### Megináhætta

- Yfirsnj stjórnar og stjórnenda.
- Samskipti við hagaðila.
- Viðskiptisástoðer.

### Árangur

- Hlutfall kvenna í stjórn er 67%
- Ber seljendum þínum eða birgjum að fylgja síðareglum? Já
- Öflug fyrirtækið þitt út sjálfbærnisráðgjöf? Já
- Leggur fyrirtækið þitt áherslu á tiltekin heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun (UN SDGs)? Já
- Hefur fyrirtækið ferla fyrir upplýstranir? Já

### Markmið

- Innleiða nýja sjálfbærnistefnu á árinu 2021.
- Uppfæra síðareglur með það að markmiði að þær innihaldi það sem besti þykki í mannvirkjaáhrifaáætlunum.
- Gera könnun sem metur UFS árangur birgja.
- Byggt á niðurstöðum könnunarinnar, munu Félagsbústaðir vera í samskiptum við birgja sína um frammistöðu þeirra í UFS málum.
- Allt starfsfólk staðfesti árlega síðareglur félagsins og að Áð hýsing viðkvæmra og verðmætra upplýsinga verði vottuðu upplýsingaöryggiskerfi.

Lykilmeilivarðar (LM)

### S1 - Kynjahlutfall í stjórn



### S2 - Óháðri stjórnar

Bannar fyrirtækið forstjóra að sinna stjórnarformennsku?

Stjórnarformaður er óháður félaginu og eiganda þess. Meðstjórnendur eru tengdir félaginu annar sem leigjandi og hinn borgarfulltrúi og formaður Velferðarsviðs. Stjórnarmenn eiga ekki beina eða óbeina eignarhluti í félaginu. Stjórnarmenn hafa ekki hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila, samkeppnisáðila eða stóra hluthafa. Þá gegna stjórnarmenn ekki öðrum störfum fyrir félagið en stjórnarstörfum.

Hlutfall óháðra stjórnarmanna í prósentum 33%

### S3 - Kaupaukar

Fá sviðstjórnar formlegan kaupauka fyrir að ná árangri á sviði sjálfbærni?

### S4 - Kjarasamningar



### S5 - Síðareglur birgja

Ber seljendum þínum eða birgjum að fylgja síðareglum?

### S6 - Síðferðir og aðgerðir gegn spillingu

Fylgir fyrirtækið þitt stefnu um síðferðir og/eða aðgerðum gegn spillingu?

Hve hátt hlutfall vinnuaffis þins hefur formlega vottað að það fylgi stefnunni, í prósentum? 100%

### S7 - Persónuvernd

Fylgir fyrirtækið þitt stefnu um persónuvernd?

Hefur fyrirtækið þitt hafist handa við að fylgja GDPR reglum?

### S8 - Sjálfbærnisráðgjöf

Gefur fyrirtækið þitt út sjálfbærnisráðgjöf?

Erú gögn um sjálfbærni að finna í skýrslugjöf til yfirvalda?

### S9 - Starfsvenjur við upplýsingagjöf

Veitir starfsvenjur þitt upplýsingar um gögn hæfni til vörðkennara aðila með skipulögðum þætti?

Leggur fyrirtæki þitt áherslu á tiltekin heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun?

Setur fyrirtækið þitt markmið og gefur skýrslu um framvindu heimsmarkmiða Sp?

### Aðrir mikilvægismælikvarðar

Er fyrirtækið með vottað upplýsingaöryggiskerfi, t.d. ISO 27001?

Hefur fyrirtækið ferla fyrir upplýstranir?

### Stefnur Félagsbústaða

Sjálfbærnistefna (heildstæð stefna sem ætlað er að komi í stað nokkura af núverandi stefnum, hún verður birt á fyrsta ársfjórðungi 2021)

[Áhættustefna](#)

[Eineltis- og áreitnistefna \(heildstæð sjálfbærnistefna tekur við\)](#)

[Innkaupastefna](#)

[Mannauðustefna \(heildstæð sjálfbærnistefna tekur við\)](#)

[Persónuverndarstefna](#)

[Síðareglur](#)

[Umhverfisstefna \(heildstæð sjálfbærnistefna tekur við\)](#)

1) Félagsbústaðir notast við eignarhluta skilgreininguna og er með allt sitt fasteignasafn í inni losunartíðum. Eldsneyti inniheldur bæði bruna og framleiðslu þess. Rafmagn inniheldur bæði framleiðslu og flutning. Losun í eignasafni ekki tekin með. Losun vegna ferða starfsfólks áætluð út frá ferðavenjðunum. Áhrif losunar vegna flugs inniheld