



Varasjóður húsnæðismála

Ársskýrsla 2010

Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur.....	3
Samantekt	4
Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála.....	5
Söluframlög 2010.....	6
Yfirlit yfir framlög árin 2002–2010	7
Tryggingasjóður byggingargalla	8
Viðbótarlán í frystingu við lok ársins 2010	9

Yfirlit yfir myndir og töflur

Mynd 1. Skipting sölufamlaga árið 2010 eftir landshlutum	6
Mynd 2. Skipting famlaga eftir árum 2002-2010	7
Mynd 3. Skipting famlaga eftir landshlutum 2002-2010.....	8
Mynd 4. Skipting frystra viðbótarlána eftir landshlutum, árslok 2010.....	10
Tafla 1. Söluframlög sem veitt voru árið 2009.....	6
Tafla 2. Fjöldi sölufamlaga sem veitt voru 2002–2009.....	8
Tafla 3. Samþykkt famlög Tryggingasjóðs byggingargalla 2002–2009	9
Tafla 4. Viðbótarlán, árslok 2010, eftir landshlutum	10

Samantekt

Árið 2010 greiddi Varasjóður húsnæðismála út 54,2 milljónir króna vegna sölu félagslegra íbúða sveitarfélaga. Eins og árið 2009 voru hins vegar engin framlög greidd á árinu 2010 vegna rekstrarhalla eða auðra íbúða sveitarfélaganna.

Frá því að Varasjóður húsnæðismála hóf störf árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 2.027,8 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2010 námu söluframlög 1.479,0 milljónum króna vegna sölu á 443 íbúðum og rekstrarframlögin 543,6 milljónum króna. Einnig hafa 5,2 milljónir króna runnið til framlaga vegna niðurrifs á ónýtu húsnæði.

Við lok ársins 2009 höfðu um 9.500 af 13.500 viðbótarlánum verið greidd upp. Eftir stóðu 3.999 „lifandi“ viðbótarlán að fjárhæð 11,1 milljarður króna. Af þessum viðbótarlánum sem eru ógreidd voru 194 lán alls í frystingu við lok ársins 2010.

Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála

Árið 2010 var áttunda árið sem sjóðurinn starfar, en hann tók til starfa 1. ágúst 2002. Starfsemi sjóðsins er byggð á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, með síðari breytingum. Sjóðurinn starfar einnig í samræmi við reglugerð nr. 656/2002, með síðari breytingum. Einnig starfaði sjóðurinn samkvæmt samkomulagi félags- og tryggingamálaráðuneytisins, fjármálaráðuneytisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 4. apríl 2002, sem endurnýjað var árið 2006, en rann út í lok ársins 2009. Nýtt samkomulag um sjóðinn var gert 23. nóvember 2010 og gildir það til ársloka 2011.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála er að:

- Veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma.
- Veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði.
- Hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána.
- Hafa umsýslu með Tryggingasjóði byggingargalla.
- Veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða og hagræða í rekstri þeirra.
- Sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Þá var sjóðnum heimilt að koma að niðurgreiðslu lána á húsnæði sem ákveðið hefur verið að úrelða, en sú heimild féll niður í árslok 2007.

Samkvæmt lögum um húsnæðismál skipar velferðaráðherra sjóðnum ráðgjafarnefnd til fjögurra ára í senn og var hún síðast skipuð árið 2010. Nefndarmenn eru: Ingi Valur Jóhannsson, deildarstóri í velferðarráðuneytinu, skipaður af velferðaráðherra, formaður, Guðfinna M. Hreiðarsdóttir, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga, varaformaður, Hlynur Hreinsson, sérfræðingur í fjármálaráðuneytinu, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu, Skúli Þórðarson, sveitarstjóri Húnaþings vestra, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Anna Guðrún Edvardsdóttir, formaður Fjórðungssambands Vestfirðinga, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Varasjóður húsnæðismála er samkvæmt samningi vistaður hjá Íbúðalánasjóði á Sauðárkróki og hefur aðsetur sitt þar. Framkvæmdastjóri sjóðsins er Unnur Ólöf Halldórsdóttir. Guðni Kristjánsson tók við starfi framkvæmdastjóra, í nóvember 2010, í fæðingarorlofi Unnar, en hún kemur aftur til starfa í október 2011.

Samkomulag um opinber framlög til Varasjóðs húsnæðismála var, eins og fyrr segir, endurnýjað í nóvember 2010 og samkvæmt því hafði sjóðurinn 50 milljónir króna til ráðstöfunar vegna söluframlaga. Ekki var gert ráð fyrir fjármunum í rekstrarframlög. Tjón sjóðsins vegna bankahrunsins seint á árinu 2008 er ekki að öllu leyti komið fram, en það var töluvert.

Á árinu 2010, eins og árið 2009, greiddi Varasjóður húsnæðismála engin rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða, þar sem ekki var talið að fjárhagsstaða sjóðsins leyfði slíkt. Varasjóðurinn greiddi hins vegar 69,2 milljónir króna í rekstrarframlög árið 2008.

Söluframlög sjóðsins á árinu 2010 námu 54,2 milljónum króna samanborið við 79,9 milljónir króna árið 2009. Árið 2008 voru söluframlögin 49,9 milljónir króna.

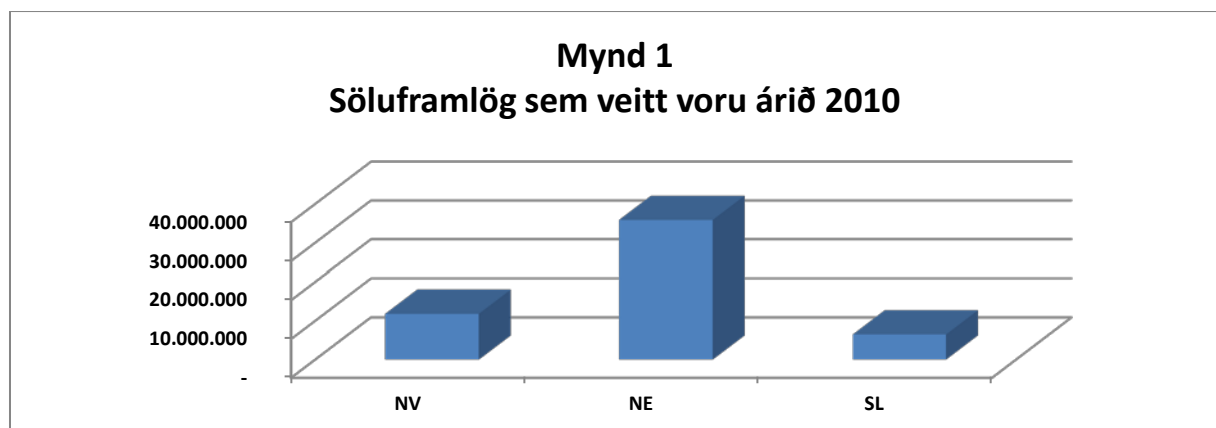
Söluframlög 2010

Árið 2010 minnkuðu framlög vegna sölu íbúða talsvert að krónutölu frá fyrra ári og urðu, sem fyrr segir, 54,2 milljónir króna vegna 12 íbúða, samanborið við 79,9 milljónir króna vegna 18 íbúða árið 2009. Samsvarandi tölur árið 2008 voru 49,9 milljónir króna vegna 26 íbúða. Árið 2007 voru þessar tölur mun hærra, þ.e. 274,9 m.kr. vegna 64 íbúða. Skiptingu framlaganna árið 2010 eftir landshlutum má sjá í töflu 1.

	Fjöldi íbúða	Framlög kr.	Meðalframlag kr.
Vestfirðir	3	11.828.415	3.942.805
Norðurland eystra	7	35.884.091	5.126.299
Suðurland	2	6.486.292	3.243.146
Samtals	12	54.198.798	4.516.567

Framlög 2010 voru til færri íbúða en árið 2009. Að meðaltali voru þó veittar svipaðar fjárhæðir til hvernar íbúðar, þ.e. um 4,5 milljónir króna, samanborið við 4,4 milljónir króna árið 2009.

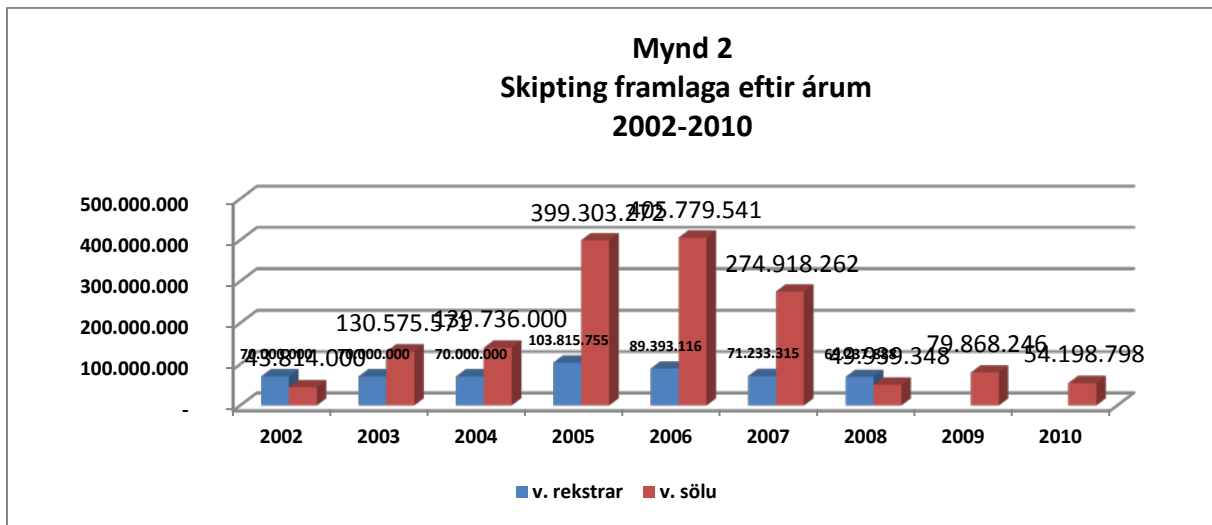
Mynd 1 sýnir skiptingu söluframlaganna milli landshluta árið 2010.



Söluframlögin runnu að langmestu leyti til tveggja landshluta, Norðurlands eystra og Vestfjarða.

Yfirlit yfir framlög árin 2002–2010

Skipting bæði sölu- og rekstrarframlaga Varasjóðs húsnæðismála árin 2002–2010 er sýnd í mynd 2.

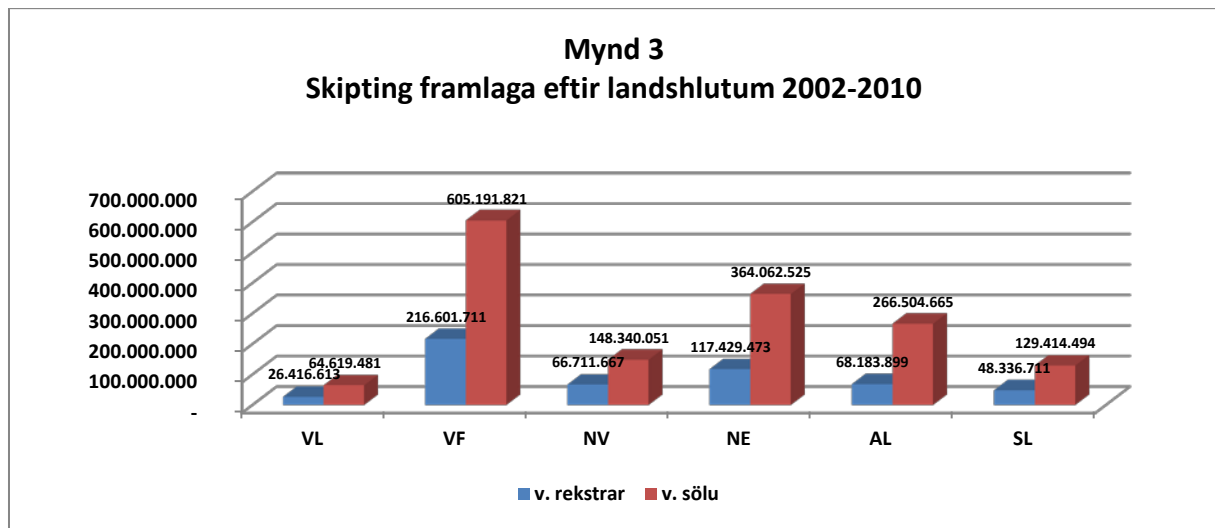


Frá árinu 2002 til og með ársins 2010 veitti Varasjóðurinn framlög að fjárhæð alls 2.027,8 milljónir króna. Þar af runnu 1.479,0 milljónir króna til söluframlaga vegna 443 íbúða, 543,6 milljónir króna til rekstrarframlaga og einnig runnu 5,2 milljónir króna til niðurrifs húsnæðis.¹ Mismunandi heimildir voru til veitingar framlaga á tímabilinu. Í upphafi var heimilt að veita 70 milljónum króna til rekstrarframlaga á ári og sömu fjárhæð til söluframlaga. Með breytingu á reglugerð nr. 1180/2005 var heimilað að nýta raunvexti sjóðsins til greiðslu framlaga sem var nýtt til greiðslu söluframlaga.

Sú breyting varð á greiðslum framlaga varasjóðsins í árslok 2005 að sjóðnum var heimilað að nýta 280 milljóna króna höfuðstól sinn til framlaga 2005–2007. Við breytinguna margfölduðust söluframlög næstu þrjú árin, urðu um 400 milljónir króna árin 2005 og 2006 og um 275 milljónir króna árið 2007. Rekstrarframlög fóru upp í 103,8 milljónir króna árið 2005, en áður hafði alltaf þurft að færa úthlutuð framlög frá útreiknuðu framlagi niður í þær 70 milljónir króna sem heimilt var að úthluta. Rekstrarframlögin hafa síðan lækkað árlega vegna betri stöðu félagsíbúðakerfis sveitarfélaganna. Ekki voru greidd rekstrarframlög vegna árána 2009 og 2010. En sú ákvörðun var tekin í ljósi þess að ekki var hægt að ganga á eigið fé varasjóðsins til greiðslu þeirra.

¹ Aðeins var um að ræða eina íbúð í Ísafjarðarbæ, árið 2007.

Mynd 3 sýnir skiptingu bæði sölu- og rekstrarframlaga eftir landshlutum 2002–2010.



Á mynd 3 sést glögg að hlutur Vestfjarða hefur verið langmestur þegar litið er til heildarframlaga sjóðsins, einkum þó hvað snertir söluframlögin.

Tafla 2 sýnir heildarfjölda söluframlaga sem Varasjóður húsnæðismála veitti árin 2002–2010.

Tafla 2
Fjöldi söluframlaga sem veitt voru
2002–2010

2002–2004	86
2005	118
2006	119
2007	64
2008	26
2009	18
2010	12
Samtals	443

Alls hafa verið veitt 443 söluframlög á starfstíma sjóðsins frá upphafi hans 2002 til loka ársins 2010. Framlögin voru fremur fá fyrstu þrjú árin, en fjölgaði hins vegar árin 2005, 2006 og 2007. Síðastliðin þrjú ár, 2008, 2009 og 2010 hefur söluframlögunum hins vegar fækkað.

Tryggingasjóður byggingargalla

Tryggingasjóður byggingargalla var upprunalega settur á laggirnar með lögum nr. 70/1990 um Húsnæðisstofnun og var þar kveðið á um að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja 1% af byggingarkostnaði í sjóðinn. Með lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, var þessi sjóður svo lagður niður og hann vistaður hjá varasjóði viðbótarlána og færðist því ásamt honum til Varasjóðs húsnæðismála þann 1. ágúst árið 2002. Í lögnum kemur fram að varasjóðurinn sé í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.

Ábyrgðarskyldur vegna Tryggingasjóðs byggingargalla ganga endanlega úr gildi árið 2013; sjóðurinn var, eins og fyrr sagði, lagður niður árið 1998 og ábyrgðin er bundin við 15 ára tímabil.

Bæta skal það tjón sem sannanlega er tilkomið vegna galla á íbúðum, byggðum af sveitarfélögum, sem ekki er unnt að rekja til vanrækslu á eðlilegu viðhaldi að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sem nánar er greint frá í 26. gr. reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála.

Tafla 3 sýnir framlög úr Tryggingasjóði byggingargalla árin 2002–2009. Alls var um að ræða framlög til viðgerða er snertu 311 íbúðir að fjárhæð 49,2 milljónir króna.

	Fjöldi íbúða	Fjárhæð í kr.
Reykjavíkurborg	225	33.506.231
Kópavogsbær	60	6.129.973
Blönduósbær	1	47.111
Akureyrarkaupstaður	24	8.970.530
Rangárþing ytra	1	556.073
Samtals	311	49.209.918

Megnið af greiðslum vegna byggingargalla voru til framkvæmda í þremur stærstu sveitarfélögum landsins, þ.e. í Reykjavíkurborg, Kópavogsbæ og Akureyrarkaupstað.

Á tímabilinu var fjórum umsóknum sýnjað.

Með lögum nr. 120/2004, sem samþykkt voru á Alþingi undir lok ársins 2004, gat ráðgjafarnefnd fært raunvexti vegna umsýslu með Tryggingasjóð byggingargalla til annarra verkefna sjóðsins.

Í desember 2010 hafði Tryggingasjóður byggingargalla alls til ráðstöfunar 43,4 milljónir króna.

Ekki voru útgreiðslur úr Tryggingasjóði byggingargalla vegna umsókna á árinu 2010.

Viðbótarlán í frýstingu við lok ársins 2010

Við lok ársins 2010 höfðu um 9.500 af 13.500 viðbótarlánunum verið greidd upp. Eftir stóðu 3.999 „lifandi“ viðbótarlán að fjárhæð 11,1 milljarður króna.

Tafla 4 sýnir skiptingu uppreiknaðra eftirstöðva allra viðbótarlána og skiptingu vanskila frystra viðbótarlána eftir landshlutum og einnig fjölda allra viðbótarlána og fjölda frystra viðbótarlána, sömuleiðis skipt eftir landshlutum.

Tafla 4
Viðbótarlán, árslok 2010
-eftir landshlutum-

	Fjöldi lána	Uppreiknaðar eftirstöðvar	Fryst viðbótarlán/ vanskil alls	Fjöldi lána
Höfuðborgarsvæði	2.436	7.170.654.009	13.724.986	109
Reykjanes	365	1.004.863.139	3.213.579	35
Vesturland	169	430.788.430	865.686	7
Vestfirðir	117	237.504.772	788.795	4
Norðurland vestra	76	153.409.480	148.733	2
Norðurland eystra	419	1.027.102.311	885.757	20
Austurland	151	348.442.859	339.706	5
Suðurland	266	648.731.662	1.932.512	12
Samtals	3.999	11.021.496.662	21.899.754	194

Af um 4.000 viðbótarlánum sem voru óuppgreidd, voru alls 194 lán í frystingu við lok ársins 2010. Af um 11 milljarða króna útistandandi viðbótarlánum voru lán að fjárhæð rúmlega 7 milljarðar króna áhvílandi á húseignum á höfuðborgarsvæðinu. Vanskil vegna frystra viðbótarlána voru alls tæpar 22 milljónir króna.

Mynd 4 sýnir skiptingu frystra viðbótarlána eftir landshlutum við lok ársins 2010.

