



Varasjóður húsnæðismála

Ársskýrsla 2011

Sauðárkróki í nóvember 2011
Guðni Kristjánsson, framkvæmdastjóri VH

Efnisyfirlit

Yfirlit yfir myndir og töflur	2
Samantekt.....	3
Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála	4
Fjármögnun Varasjóðs	4
Söluframlög 2011.....	5
Yfirlit yfir söluframlög árin 2002-2011	6
Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002-2011	7
Viðbótarlán við lok ársins 2011	8
Viðbótarlán í fyrstingu	9
Tryggingasjóður byggingargalla	10

Yfirlit yfir myndir og töflur

Tafla 1. Fjármögnun Varasjóðs frá 2002 til 2011	5
Tafla 2. Söluframlög árið 2011	6
Tafla 3. Söluframlög 2011 eftir sveitarfélögum.....	6
Tafla 4. 90% söluframlög 2002 til 2011	7
Tafla 5. Yfirlit rekstraframlaga árin 2002-2008.....	7
Tafla 6. Viðbótarlán i árslok 2011 eftir landshlutum.....	8
Mynd 1. Dreifing (hlutfallsleg) viðbótarlána eftir landsvæðum	8
Mynd 2. Fjöldi frystra lána eftir mánuðum 2011	9
Mynd 3. Breyting milli ára í fjölda frystra viðbótarlána eftir landsvæðum	9
Mynd 4. Breyting á fjölda viðbótarlána milli mánaða	10
Tafla 6. Fjöldi og upphæðir framlaga úr Tryggingasjóði byggingagalla 2002-2011.....	11

Samantekt.

Árið 2011 greiddi Varasjóður húsnæðismála út 49,9 milljónir króna vegna sölu sveitarfélaga á félagslegum íbúðum. Ekki hafa verið greidd framlög vegna rekstrarhalla eða auðra íbúða sveitarfélaganna frá árinu 2008.

Frá því að Varasjóður húsnæðismála hóf störf árið 2002 hefur sjóðurinn veitt framlög til sveitarfélaga vegna félagslega húsnæðiskerfisins að fjárhæð 2.176,5 milljónir króna. Á tímabilinu 2002–2011 námu söluframlögin 1.632,9 milljónum króna vegna sölu á 462 íbúðum og rekstrarframlögin 543,6 milljónum króna frá 2002 til ársloka 2008. Einnig hafa 5,2 milljónir króna runnið til niðurrifs á ónýtu húsnæði. Ráðgjafanefnd Varasjóðs tók ákvörðun um að hætta veitingu rekstrarframlaga á árinu 2009 þar sem ekki var talið að fjárhagsstaða sjóðsins leyfði slíkt.

Við lok ársins 2011 höfðu um 9.700 af 13.500 viðbótarlánum verið greidd upp. Eftir standa 3.799 viðbótarlán að fjárhæð 10,89 milljarðar króna. Af þessum 3.799 viðbótarlánum eru 102 lán alls í frystingu við lok ársins 2011. Fryst viðbótarlán eru að fjárhæð 322,5 milljónir eða 2,96% af verðmæti allra viðbótarlána.

Alls hafa verið gjaldfærðar 101,5 milljónir króna vegna 63 viðbótarlána sem hafa tapast á tímabilinu 2002–2010, þar af 74 milljónir króna hjá Varasjóði húsnæðismála og 27,5 milljónir króna hjá Íbúðalánasjóði og öðrum aðilum. Íbúðalánasjóður hefur ekki gert kröfur á Varasjóð húsnæðismála frá árinu 2010 vegna tapaðra viðbótarlána. Ljóst má þó vera að þær kröfur eru fyrir hendi vegna aukins fjölda fullnustueigna Íbúðalánasjóðs.

Í könnun Varasjóðs húsnæðismála á stöðu leiguíbúða sveitarfélaga, sem gerð var í byrjun árs 2011, kom í ljós að íbúðir sem staðið hafa auðar lengur en sex mánuði voru 60 talsins, eða 27 íbúðum fleiri en á árinu 2010 sem þá reyndust vera 43. Íbúðum sem staðið hafa auðar í lengur en 1 ár hefur fjölgað mikið á sama tíma eða um 19. Þær voru 12 á árinu 2010 en 31 við lok árs 2011.

Vandamál vegna auðra íbúða eru því vaxandi í rekstri þessa málaflokks hjá sveitarfélögum í landinu. Á sama tíma og Varasjóður greiddi söluframlög vegna 237 íbúða á árunum 2006 og 2007 þá fækkaði íbúðum sem staðið höfðu auðar í 6 mánuði úr 113 íbúðum árið 2005 í 26 við árslok 2008. Mikil árangur náðist því í fækkun auðra íbúða með sölu félagslegra íbúða á almennum markaði. Þrátt fyrir sölu á félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaganna á almennum markaði þá hefur þeim fjölgað frá árslokum 2006 til 2011 um 5,8 prósent. Fjöldinn var 4.447 á árinu 2006 en er 4.707 við árslok 2011.

Frá árinu 2009 hefur þeim sveitarfélögum sem eiga við vanda að etja í rekstri á leiguíbúðum fjölgað um nær helming. Þetta kemur fram í árlegri könnun sem Varasjóður húsnæðismála sendir til allra sveitarfélaga í landinu. Niðurstöður könnunarinnar fyrir árið 2011 voru birtar í september 2012 og má finna á vefsvæði Varasjóðs. Árið 2009 nefndu 16 sveitarfélög að þau ættu við einhvern rekstrarvanda að glíma í könnun þess árs samanborið við 31 sveitarfélag í könnun ársins 2011. Flest þessara sveitarfélaga koma af Vestfjörðum og af vesturhelmingi Norðurlands. Sveitarfélög af Suður- og Suðvesturlandi eru einnig í hópi þeirra sem nefna rekstrarvanda, s.s. Reykjanes- og Mosfellsbær, Grindavík, Hvalfjarðarsveit, Hafnarfjörður, Sveitarfélagið Árborg og Reykjavíkurborg (Félagsbústaðir).

Í könnuninni gefa 28 sveitarfélög upp áform um að selja 169 leiguíbúðir. All flest þeirra ætla að selja fáar eignir en önnur vilja selja allar sínar eignir eins og Vesturbyggð. 5 sveitarfélög vilja

selja 131 leiguíbúð af þessum 169, þar af er Vesturbyggð með 45, Dalvíkurbyggð 22, Ísafjarðarbær 20, Fjallabyggð 13 og Reykjavíkurborg 30.

Almennt um starfsemi Varasjóðs húsnæðismála

Árið 2011 var níunda 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. og í samræmi við reglugerð nr. 656/2002, með síðari breytingum. Sjóðurinn hefur einnig starfað samkvæmt samkomulagi, þáverandi, félags- og tryggingamálaráðuneytis, fjármálaráðuneytis og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 4. apríl 2002, sem endurnýjað var árið 2006 til ársloka 2009. Gert var nýtt samkomulag um sjóðinn 23. nóvember 2010 sem gildir til loka ársins 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 hafði verið að úrelða, til ársloka 2007.

Samkvæmt lögum um húsnæðismál skipar velferðarráðherra sjóðnum ráðgjafarnefnd til fjögurra ára í senn og var hún síðast skipuð árið 2010. Nefndarmenn eru: Ingi Valur Jóhannsson formaður, deildarstóri í velferðarráðuneytinu, skipaður af velferðarráðherra, Guðfinna M. Hreiðarsdóttir varaformaður, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga Hlynur Hreinsson, sérfræðingur í fjármálaráðuneytinu, tilnefndur af fjármálaráðuneytinu, Skúli Þórðarson, sveitarstjóri Húnaþings vestra, tilnefndur af Sambandi íslenskra sveitarfélaga og Anna Guðrún Edvarðsdóttir, 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 kom aftur til starfa í október 2011.

Fjármögnun Varasjóðs.

Frá stofnun Varasjóðs húsnæðismála hafa honum verið markaðir tekjustofnar til greiðslu á sölu og rekstrarframlögum. Á árunum 2002-2006 naut sjóðurinn framlags úr Tryggingasjóði byggingagalla. Með lagasetningu 2004 fékk sjóðurinn heimild til að nýta raunvexti vegna umsýslu með varasjóði viðbótarlána til annarra verkefna sjóðsins. Árin 2005-2007 fékk sjóðurinn heimild til að ganga á eigið fé varasjóðs viðbótarlána til greiðslu á sölu og rekstrarframlögum. Framlag sveitarfélaga hefur verið 20 milljónir frá stofnun og framlag ríkissjóðs 60 milljónir fram til ársins 2010 en þá var það lækkað um helming, í 30 milljónir vegna áranna 2010 og 2011.

Tafla 1
Fjármögnun Varasjóðs frá 2002 til 2011

Ártal	TsBg*	Ríkissjóður	Sveitarfélög	Vextir	Varasjóður viðb.lána	Samtals
2002	60	60	20			140
2003	60	60	20			140
2004	60	60	20	69		209
2005	60	60	20	60	280	480
2006	60	60	20	31	280	451
2007		60	20	36	280	396
2008		60	20	-		80
2009		60	20	11		91
2010		30	20	13		63
2011		30	20	2		52

Upphæðir eru í milljónum króna.

** TsBg = Tryggignasjóður byggingagalla.*

Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu sölufamlaga á árinu 2011 auk vaxta, samkvæmt samkomulagi frá nóvember 2010 milli félags- og tryggingamálaráðherra og fjármálaráðherra, fyrir hönd ríkissjóðs og Sambands íslenskra sveitarfélaga.

Sölufamlög 2011.

Varasjóður hafði 50 milljónir króna til greiðslu sölufamlaga á árinu 2011 eða sömu fjárhæð og á árinu 2010. Til að koma í veg fyrir að ráðstöfunarfé sjóðsins, til greiðslu sölufamlaga, gengi til þurðar á miðju ári samþykkti Ráðgjafanefnd á fundi sínum í apríl 2011 breytingu á hlutfalli sölufamlagsins. Hlutfallið skyldi fara úr 90%¹ af mismun á söluverðmæti, auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðslureiðsluverðmætis áhvílandi láns frá Byggingasjóði verkamanna, í 55%. Hlutfallið var ákveðið 55% með hliðsjón af fjölda umsókna síðustu ára og afgreiddum framlögum. Samkvæmt sömu samþykkt var ákveðið að jafna eftirstöðvum ráðstöfunarfjár ársins niður á afgreiddar umsóknir ef greidd framlög ársins væru innan 50 milljóna króna. Með þessari breytingu var vonast til að sjóðurinn gæti sinnt sínu hlutverki og tryggt væri að sveitarfélög sem sækja um framlög sitji við sama borð þegar kemur að afgreiðslu umsókna um framlög vegna sölu á félagslegu eignar- og leiguhúsnæði á almennum markaði.

Alls bárust 20 umsóknir á árinu 2011 samanborið við 12 á árinu 2010. Alls var sótt um framlög að fjárhæð 62.834.819,- kr. miðað við 90% af mismun á söluverðmæti auk kostnaðar vegna sölunnar og uppgreiðslureiðsluverðmætis áhvílandi lána. Samtals greiddi Varasjóður 49.953.681 kr. í sölufamlög eða 80% af hámarks sölufamlaginu eins og getið er um í 13. grein reglugerðar nr. 656/2002 .

¹ Samkvæmt 13. grein reglugerðar nr. 656/2002 um framlög vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði getur framlag Varasjóðsins orðið **allt að 90%**.

Skiptingu framlaganna eftir kjördæmum má sjá í töflu 2.

Tafla 2
Söluframlög sem veit voru árið 2011

Kjördæmi	Fjöldi íbúða	90% framlag kr.	Framlög kr.	Meðal framlag kr.
Norðurland eystra	5	20.844	16.571	3.314
Suðurland	9	22.217	17.663	1.963
Vestfirðir	6	19.773	15.720	2.620
Samtals	20	62.835	49.954	2.632

** upphæðir eru í þúsundum króna*

Af þessu má sjá að Varasjóður hefði þurft 12,8 milljónir hærri fjárheimildir til að standa undir ákvæðum í reglugerð um 90% hámarks söluframlag.

Í töflu 3. má sjá upplýsingar fjölda umsókna og framlög eftir sveitarfélögum.

Tafla 3
Söluframlög 2011 eftir Sveitarfélögum

Sveitarfélag	Fjöldi íbúða	Framlög kr.	Meðal framlag kr.
Dalvíkurbyggð	1	1.979	1.979
Fjallabyggð	3	6.972	2.324
Ísafjarðarbær	1	125	125
Langanesbyggð	1	7.621	7.621
Sv.fél.Hornafj	6	14.095	2.349
Vestmannaeyjar	3	3.568	1.189
Vesturbyggð	5	15.594	3.119
Samtals	20	49.954	2.672

** upphæðir eru í þúsundum króna*

Yfirlit yfir söluframlög árin 2002-2011

Frá 2002 til og með 2011 veitti Varasjóðurinn framlög alls að fjárhæð 1.632,9 milljónir króna til söluframlaga vegna 462 íbúða. Heimildir sjóðsins til veitingar framlaga á tímabilinu tóku verulegum breytingum.

Skipting sölufamlaga Varasjóðs húsnæðismála á árunum 2002-2011 er sýnd í töflu 4.

Tafla 4
90 % sölufamlög 2002 til 2011

Ár	Fjöldi íbúða	Sölufamlög	Verðlag árslok 2011	Meðal framlag ***
2002	26	48,7	83,7	3,22
2003	30	130,6	219,1	7,30
2004	30	139,7	225,8	7,53
2005	118	399,3	619,2	5,25
2006	119	405,8	586,5	4,93
2007	64	274,9	377,7	5,90
2008	26	49,9	59,5	2,29
2009	18	79,9	86,9	4,83
2010	12	54,2	57,1	4,76
2011**	19	50,0	50,0	2,63
Samtals.	462	1.632,9	2.366	4,86

*Upphæðir í milljónum króna

**2011 samsvara sölufamlagið 72%

*** á verðlagi lok árs 2011

Í upphafi var heimilt að veita 70 milljónum króna til sölu og rekstrarframlaga. Með breytingu á reglugerð nr. 1180/2005 var heimilað að nýta raunvexti sjóðsins til greiðslu sölufamlaga. Í árslok 2005 var sjóðnum að auki heimilað að nýta 280 milljónir króna af höfuðstól varasjóðs viðbótarlána til framlaga á árunum 2005–2007. Við breytinguna margfölduðust sölufamlög næstu þrjú árin, urðu um og yfir 400 milljónir króna árin 2005 og 2006 og um 275 milljónir króna árið 2007.

Yfirlit yfir rekstrarframlög árin 2002 til 2011

Á árinu 2009 samþykkti Ráðgjafanefndin að loka fyrir umsóknir til rekstrarframlaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma. Varasjóður húsnæðismála greiddi síðast rekstrarframlög að fjárhæð 69,2 milljónir vegna ársins 2008.

Ráðgjafanefndin hefur ekki greitt rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða frá þeim tíma, þar sem hún taldi að ekki væri hægt að ganga á eigið fé sjóðsins með álíka hætti og gert hafði verið á árunum 2004 til 2007 með heimild. Ekki var gerð breyting á samþykkt Ráðgjafanefndar á árinu 2011.

Í töflu 5 er að finna yfirlit um greiðslur rekstrarframlaga vegna árána 2002-2011. Upphæðir eru í milljónum króna.

Tafla 5
Yfirlit rekstrarframlag árin 2002-2011

Ár	Rekstrarframlög	Verðlag 2011
2002	70,0	120,3
2003	70,0	117,4
2004	70,0	113,2
2005	103,8	161,0
2006	89,4	129,2
2007	71,2	97,8
2008	69,2	82,6
2009	-	-
2010	-	-
2011	-	-
Alls	543,6	821,5

*Upphæðir í dálkinum „verðlag 2011“ eru verðbættar miða við vísitölu neysluverðs í lok hvers árs.

Viðbótarlán við lok ársins 2011

Í árslok 2011 eru 3.799 eða 28,14% lána eftir af þeim 13.500 viðbótarlánnum sem gefin voru út. Uppreiknaðar eftirstöðvar voru tæpir 11 milljarðar eða 10.891 milljónir króna. Á sama tíma voru 102 lán í frystingu eða 2,68%. Uppreiknaðar eftirstöðvar frystra lána voru 322,6 milljónir eða 2,96% af eftirstöðvum allra viðbótarlána. Tafla 6 sýnir fjölda viðbótarlána eftir kjördæmum við árslok 2011

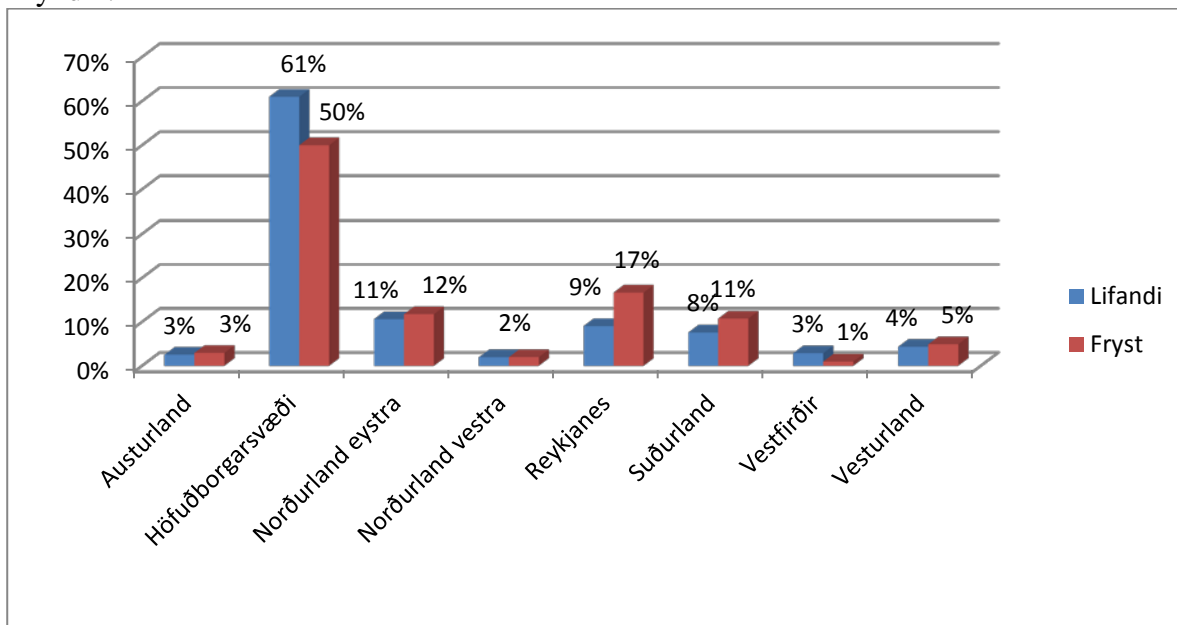
Tafla 6
Viðbótarlán í árslok 2011 - eftir landshlutum.

Kjördæmi	Viðbótarlán		Fryst viðbótarlán	
	Fjöldi	Uppreiknaðar eftirstöðvar	Fjöldi	Uppreiknaðar eftirstöðvar
Austurland	96	215.526	3	4.522
Höfuðborgarsvæði	2.317	7.115.244	51	176.890
Norðurland eystra	404	1.026.805	12	36.062
Norðurland vestra	74	152.109	2	5.338
Reykjanes	344	968.345	17	52.395
Suðurland	289	742.227	11	29.565
Vestfirðir	110	233.707	1	2.864
Vesturland	165	437.062	5	14.914
Samtals:	3.799	10.891.024	102	322.550

*Upphæðir í milljónum króna

Á mynd 1 má sjá glögglega að fryst viðbótarlán dreifast ekki með sama hætti á landsvæðin og öll viðbótarlán. Bláar súlur tákna hlutfall viðbótarlána en rauðar súlur tákna hlutföll frystra viðbótarlána. Þrjú landsvæði skera sig úr þegar kemur að frystum lánnum. Á höfuðborgarsvæðinu eru hlutfallsega færri lán í frystingu en á Reykjanesi og á Suðurlandi þar sem hlutfall frystra lána er mun herra en hlutfall frystra viðbótarlána annars staðar á landinu.

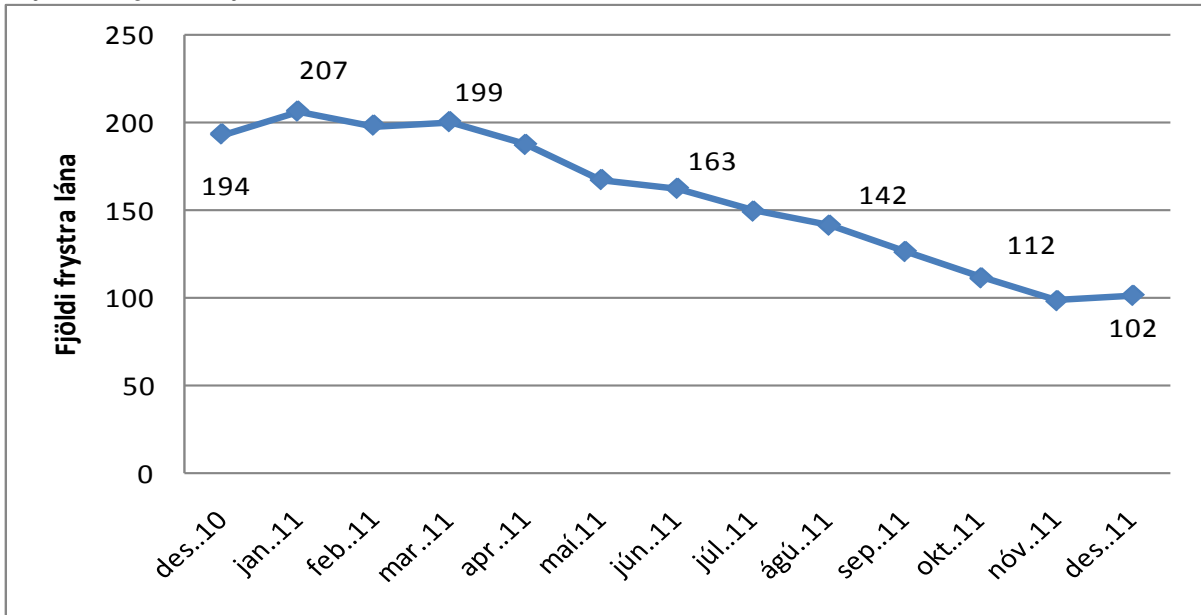
Mynd 1.



Viðbótarlán í frystingu

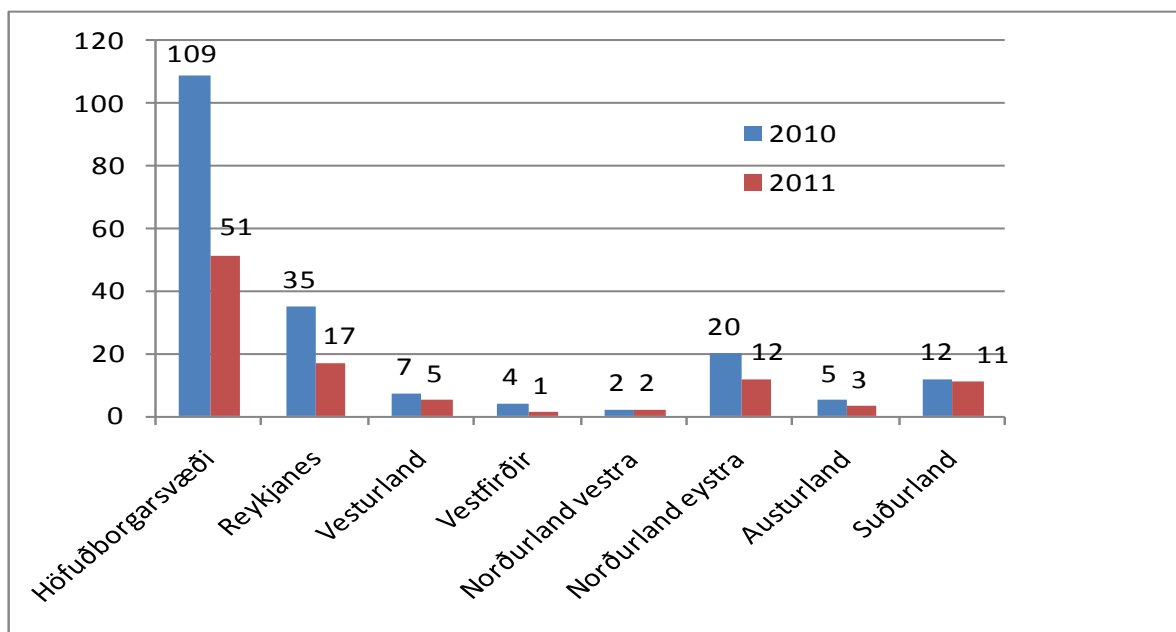
Alls fækkaði lánunum í frystingu um 92 á árinu. Fryst viðbótarlán voru 194 um áramót en voru flest 207 í janúarlök 2011. Fækkun lána í frystingu má að einhverju leyti rekja til úrræðna sem gripið var til í kjölfar efnahagshrunsins, s.s. greiðsluaðlögunar og sértækrar skuldaaðlögunar. Líklegast er að skýringu á þessari fækkun sé að finna í samkomulagi milli fjármálastofnana og ríkistjórnarinnar, sem kynnt var í desember 2010, um lækkun fasteignaveðlána niður í 110% af fasteignamati. Á mynd 2 má sjá breytingu á fjölda lána í frystingu frá árslokum 2010 til ársloka 2011.

Mynd 2 Fjöldi frystra lána eftir mánuðum 2011



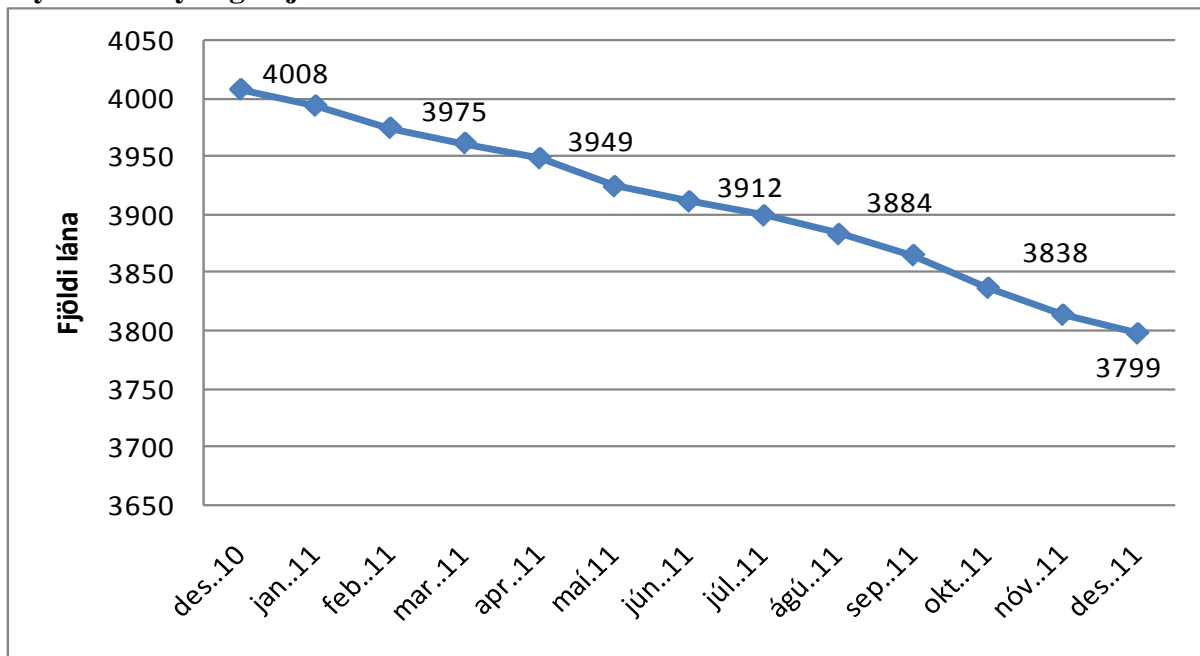
Frystum lánunum fækkar nær um helming frá árslokum 2010 til ársloka 2011, Eins og kemur fram á mynd 3. fækkar lánunum í frystingu að stæðstum hlutum á Höfuðborgarsvæðinu, Reykjanesi og Norðurlandi eystra.

Mynd 3. Breyting milli ára í fjölda frystinga eftir landshlutum.



Á árinu 2011 voru 209 viðbótarlán greidd upp eða 5,2% af þeim 4008 viðbótarlánum sem voru til í upphafi árs. Breytingar á fjölda viðbótarlána má sjá á mynd 4 hér fyrir neðan. Tíðni uppgreiðsla er mjög jöfn milli mánaða. Enginn einn mánuður sker sig úr með auknum fjölda uppgreiddra lána.

Mynd 4. Breyting á fjölda viðbótarlána milli mánaða



Tryggingarsjóður byggingargalla

Tryggingarsjóður 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 lagður niður og vistaður hjá varasjóði viðbótarlána. Færðist hann til Varasjóðs húsnæðismála með breytingu á lögum þann 1. ágúst 2002. Í lögnum kemur fram að varasjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaga.

Ábyrgðarskyldur vegna Tryggingarsjóðs byggingargalla ganga endanlega úr gildi árið 2013. Sjóðurinn var, eins og fyrr sagði, lagður niður árið 1998 og er ábyrgðin 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. grein reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála.

Tryggingarsjóði byggingargalla barst ein umsókn á árinu 2011. Henni var hafnað.

Tafla 7 sýnir framlög úr Tryggingarsjóði byggingargalla árin 2002–2011. Alls var um að ræða framlög til viðgerða er snertu 311 íbúðir að fjárhæð 49,2 milljónir króna.

Tafla 7
Fjöldi og upphæðir framlaga úr Tryggingasjóðs byggingargalla 2002-2001

Sveitarfélag	Fjöldi íbúða/eigna	Fjárhæð í kr.
Reykjavíkurborg	225	33.506.231,-
Kópavogsbær	60	6.129.973,-
Blönduósbær	1	47.111,-
Akureyrarkaupstaður	24	897.530,-
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 fimm umsóknum synjað.

Með lögum nr. 120/2004, sem samþykkt voru á Alþingi undir lok ársins 2004, gat ráðgjafarnefnd fært raunvexti vegna umsýslu með Tryggingarsjóð byggingargalla til annarra verkefna sjóðsins. Í árslok 2011 var tveimur milljónum ráðstafað til sölufamlaga.

Í árslok 2011 hafði Tryggingarsjóður byggingargalla til ráðstöfunar 43,6 milljónir króna.