

Skýrsla ráðgjafarnefndar **Varasjóðs húsnæðismála** **fyrir árið 2002**

Almennt

Árið 2002 varð sú breyting að í stað Varasjóðs viðbótarlána var Varasjóður húsnæðismála stofnaður og tók hann til starfa þann 1. ágúst samkvæmt lögum nr. 86/2002 um breytingu á lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998. Varasjóðurinn er í eigu og á ábyrgð sveitarfélaganna í landinu og tók yfir eignir, réttindi og skyldur Varasjóðs viðbótarlána miðað við stöðu sjóðsins í júlilok 2002. Þar sem Varasjóður húsnæðismála tók yfir alla starfsemi Varasjóðs viðbótarlána á árinu er ein ársskýrsla gerð fyrir sjóðina báða.

Hlutverk Varasjóðs húsnæðismála samkvæmt áður tilvitnuðum lögum er sem hér segir:

- Að veita rekstrarframlög til sveitarfélaga vegna hallareksturs félagslegra leiguíbúða eða íbúða sem hafa staðið auðar í lengri tíma.
- Að veita framlög til sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennum markaði.
- Að hafa umsýslu með varasjóði viðbótarlána skv. 45. gr.
- Að hafa umsýslu með Tryggingarsjóði vegna byggingargalla skv. 53. gr.
- Að veita ráðgjöf og leiðbeiningar þeim sveitarfélögum sem vilja breyta um rekstrarform félagslegra leiguíbúða eða hagræða í rekstri þeirra.
- Að sjá um upplýsingavinnslu og úttekt á árangri af verkefnum sjóðsins.

Reglugerð um Varasjóð húsnæðismála, nr. 656/2002, var sett þann 9. september 2002 og er þar kveðið nánar á um ýmis atriði er varðar starfsemi sjóðsins. Við setningu reglugerðarinnar féll úr gildi eldri reglugerð um Varasjóð viðbótarlána, nr. 72/1999.

Félagsmálaráðherra skipaði 1. febrúar 1999 eftirtalda í stjórn Varasjóðs viðbótarlána: Gunnar Braga Sveinsson, formaður, skipaðan án tilnefningar, Hallgrím Guðmundsson, tilnefndan af fjármálaráðuneyti, og þau Guðmund Bjarnason, Herdísí Á. Sæmundardóttur og Hilmar Guðlaugsson, tilnefnd af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Stjórn Varasjóðs viðbótarlána fékk lausn frá störfum við tilkomu Varasjóðs húsnæðismála en félagsmálaráðherra skipaði þann 2. júlí 2002 eftirtalda fimm aðila í ráðgjafarnefnd fyrir Varasjóð húsnæðismála til fjögurra ára: Garðar Jónsson, formaður, skipaður án tilnefningar, Hallgrím Guðmundsson, tilnefndan af fjármálaráðuneytinu, og þá Guðmund Bjarnason, Halldór Halldórsson og Gunnar Braga Sveinsson, tilnefnda af Sambandi íslenskra sveitarfélaga.

Varasjóður húsnæðismála hefur aðsetur að Ártorgi 1 á Sauðárkróki og var Sigurður Árnason ráðinn framkvæmdastjóri sjóðsins frá og með 1. nóvember 2002 og er eini

starfsmaður hans. Áður hafði stjórnarformaður séð um daglegan rekstur sjóðsins. Í tíð Varasjóðs viðbótarlána var umsýsla sjóðsins hjá Íbúðalánasjóði.

Á fyrsta starfsári Varasjóðs húsnæðismála hélt ráðgjafarnefndin sex fundi. Stjórn Varasjóðs viðbótarlána hélt fimm fundi á árinu.

Rekstrarframlög vegna hallarekstrar á félagslegum íbúðum 2002

Samkvæmt 7. gr. reglugerðar um Varasjóð húsnæðismála skal Varasjóðurinn veita rekstrarframlög vegna rekstrarhalla félagslegra íbúða, sem að staðaldri eru í útleigu og vegna félagslegra íbúða sem staðið hafa auðar í lengri tíma. Framlöginn skal varasjóður veita sveitarfélögum og þeim félögum sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga. Heildarrekstrarframlög, sbr. 1. mgr. 7. gr., skulu að jafnaði ekki vera hærri en 70 milljónir. Framlög þessi eru veitt eftirá og voru veitt í fyrsta skipti árið 2003 vegna ársins 2002.

Umsóknir um sölu innleystra íbúða yfir á almennan markað

Í tíð Varasjóðs viðbótarlána voru afgreiddar 36 umsóknir árið 2002. Af þessum 36 voru 24 seldar með sölutapi og var greidd 28,1 milljón króna niðurgreiðsla vegna þeirra. Tólf voru seldar með söluhagnaði og voru endurgreiðslur sveitarfélaga vegna þeirra 10,4 milljónir króna.

Framlög vegna sölu félaglegra íbúða á almennan markað

Í 12. gr. reglugerðar Varasjóð húsnæðismála segir meðal annars: „Varasjóði húsnæðismála er heimilt að veita framlög til sveitarfélaga og þeirra félaga sem eru að öllu leyti í eigu sveitarfélaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða á almennan markað. Sjóðurinn skal taka þátt í niðurgreiðslu við sölu á innleystum félagslegum íbúðum út á almennan markað í þeim tilvikum þar sem innlausnarverð er yfir markaðsverði íbúðanna. Framlöginn skulu sveitarfélögin nýta til að greiða niður áhvílandi framreiknuð eldri veðlán Byggingarsjóðs verkamanna og/eða Byggingarsjóðs ríkis ef söluverð stendur ekki undir greiðslu lánanna.“ Þá segir jafnframt í reglugerðinni að þau sveitarfélög þar sem fjárhagslegur vandi vegna félagslegra íbúða er mikill skulu að jafnaði ganga fyrir við úthlutun framlaga vegna sölu félagslegra eignar- og leiguíbúða út á hinn almenna markað.

Árið 2002 samþykkti Varasjóður húsnæðismála kautilboð 33 íbúða og afgreiddi söluframlög vegna þriggja, sjö sölur reiknuðust ekki með framlag samkvæmt reglum sjóðsins. Söluframlög vegna hinna voru afgreidd árið 2003. Til ráðstöfunar voru 70

milljónir króna og námu samþykkt kauptilboð 48,7 milljónum króna sem þýðir að eftirstöðvar voru 21,3 milljónir króna.

Yfirlit yfir samþykkt kauptilboð eftir sveitarfélögum:

	fjöldi kauptilboða	fjöldi m.framlagi	Samtals framlag
Reykjavíkurborg	3	0	0
Borgarfjarðarsveit	3	2	2.052.624
Grundarfjarðarbær	1	0	0
Ísafjarðarbær	3	3	3.911.121
Táalknafjarðarhreppur	1	1	2.290.240
Akureyrarkaupstaður	9	7	3.439.677
Ólafsfjarðarbær	2	2	9.717.418
Dalvíkurbyggð	2	2	3.964.777
Fjarðabyggð	2	2	7.741.032
Djúpavogshreppur	2	2	8.232.932
Sveitarfélagið Hornafjörður	1	1	2.478.411
Vestmannaeyjabær	3	3	4.487.719
Sveitarfélagið Ölfus	1	1	414.951
	33	26	48.730.902

Varasjóður vegna viðbótarlána

Í 17. gr. reglugerðar um varasjóðinn segir eftirfarandi: „Varasjóður húsnæðismála bætir einstök tjón sem Íbúðalánasjóður verður fyrir vegna útlánatapa á viðbótarlánnum og vegna kostnaðar við uppboðsmeðferð eigna sem á hvíla viðbótarlán. Til að standa undir tjóni Íbúðalánasjóðs skal sveitarfélag greiða 5% af viðbótarláni sem veitt er út á hverja íbúð. Slíkt framlag í varasjóð húsnæðismála er óafturkræft.“

Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði voru veitt 2.595 viðbótarlán að fjárhæð 4.868 milljónir króna árið 2002 á móti 1.738 að fjárhæð 3.018 milljónir króna árið 2001. Er þetta fjölgun lána upp á 49,3% og hækkun á lánsfjárhæð um 61,3%. Innheimta gjalds vegna viðbótarlána er 5% og er með þeim hætti að það er innheimt eftirá og hafa sveitarfélögin næsta líðandi mánuð til að greiða. Innheimta hefur gengið mjög vel.

Eðli máls samkvæmt fylgist varasjóðurinn með þróun vanskila á viðbótarlánnum hverju sinni. Taflan hér á eftir sýnir hversu margar umsóknir um greiðsluerfiðleikaúrræði Íbúðalánasjóður hefur veitt á undanförunum árum. Í töflunni kemur fram að fjöldi afgreiðslna hefur margfaldast og jafnframt að á umtalsverðum fjölda umsókna koma viðbótarlán við sögu. Vegna þess hve viðbótarlán eru tiltölulega ný, voru fyrst veitt 1999,

og að mikil aukning hefur orðið á veitingu þeirra, er mikilvægt að fylgjast vel með þessari þróun.

Tafla. Afgreiðslur Íbúðalánasjóðs vegna greiðsluferfiðleika

Ár	Fjöldi afgreiðslna	Par af með viðbótarlánnum
1999	149	
2000	233	21
2001	456	69
2002	936	246

Varasjóður viðbótarlána greiddi bætur vegna einnar íbúðar til Íbúðalánasjóðs árið 2002 að fjárhæð 1.240.665 krónur. Varasjóður vegna viðbótarlána stóð í 653,8 milljónum króna í árslok 2002.

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla

Til að standa undir tjóni vegna byggingargalla rennur gjald sem greitt var af félagslegu húnæði í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla, sbr. 4. mgr. 53. gr. laga um húsnæðismál. Varasjóður húsnæðismála skal bæta 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 Varasjóðinn.

Greiðslur úr Tryggingarsjóði vegna byggingargalla voru samtals 7.088.052 krónur og skiptust þannig:

Reykjavík	5.454.661 kr.
Akureyri	873.526 kr.
Kópavogur	759.865 kr.

Varasjóðurinn á endurkröfur á byggingaverktaka. Gerð hefur verið niðurfærsla í ársreikningum sjóðsins sem ekki er endanleg afskrift á móti þessari endurkröfu. Verið er að fara yfir það hvaða verktaka er hugsanlegt að endurkrefja. Tryggingarsjóður vegna byggingargalla stóð í 293,5 milljónum króna í árslok.

Tillögur um afskrift á veðkröfum Íbúðalánasjóðs

Samkvæmt reglugerð um Varasjóð húsnæðismála er eitt af hlutverkum hans að „gera tillögur til stjórnar Íbúðalánasjóðs um að afskrifa að hluta eða að öllu leyti útistandandi veðkröfur Íbúðalánasjóðs á ákveðnum félagslegum leiguíbúðum sveitarfélaga í þeim tilvikum þar sem leiguíbúðir sem standa að veði fyrir viðkomandi kröfum verða ekki

leigðar út vegna slæms ástands þeirra, sbr. afskriftaheimild Íbúðalánasjóðs í 3. mgr. 47. gr. laga um húsnæðismál. Auk þess sem að mati sérfróðra matsmanna verður ekki talið hagkvæmt að endurbyggja íbúðirnar í ljósi stöðu á fasteignamarkaði sveitarfélagsins og því sé réttast að afskrifa íbúðirnar sem íbúðarhúsnæði.“ Ekki reyndi á þetta ákvæði árið 2002.

Lokaorð

Eins og greint var frá í upphafi tók Varasjóður húsnæðismála við verkefnum Varasjóðs viðbótarlána á starfsárinu auk nýrra verkefna. Á stuttum starfstíma Varasjóðs húsnæðismála hefur verið unnið að því að koma málefnum sjóðsins í eðlilegan farveg, svo sem varðandi sölur á félagslegum íbúðum. Þá liggur fyrir að gera hið sama varðandi rekstrarframlög vegna félagslegra íbúða sem veitt verða í fyrsta skipti árið 2003.