



Ráðhús Reykjavíkur  
Borgarráð  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

***Tillaga um samþykkt nýrra reglna um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.***

Á fundi velferðarráðs þann 13. mars 2019, var lögð fram svohljóðandi tillaga sviðsstjóra dags. 13. mars 2019, ásamt fylgigögnum:

Lagt er til að velferðarráð samþykki tillögu að nýjum meðfylgjandi reglum um félagslegt húsnæði í Reykjavík.

Greinargerð fylgir tillögunni.

Lögð fram svohljóðandi breytingartillaga velferðarráðs:

Að tekju- og eignaviðmið verði hækkuð til samræmis við breytingar á reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.  
Samþykkt.

Lögð fram svohljóðandi breytingartillaga velferðarráðs:

Að orðalag 4. mgr. 2. gr. sem hljóðaði svo: „Húsnæði fyrir heimilislausa er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir þann hóp sem telst vera heimilislaus“ verði svohljóðandi: „Húsnæði fyrir heimilislausa er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir þann hóp sem telst vera heimilislaus með miklar og flóknar þjónustuparfir.“  
Samþykkt.

Lögð fram svohljóðandi breytingartillaga velferðarráðs:

Alls staðar þar sem segir húsnæði fyrir heimilislausa í reglunum skuli sagt húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir.  
Samþykkt.

Lögð fram svohljóðandi breytingartillaga velferðarráðs:

Að hugtakinu heimilisleysi í matsviðmiðum varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði í viðauka I undir kaflanum Húsnæðisaðstaða A verði skipt út fyrir hugtakið húsnæðisleysi.



Samþykkt.

Tillagan er samþykkt svo breytt með fjórum atkvæðum fulltrúa Samfylkingar, Pírata og Vinstri grænna.

Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins, Sósíalístaflokks Íslands og Flokks fólksins sitja hjá við afgreiðslu málsins.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Pírata og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi bókun:

Fulltrúarnir þakka fyrir mikilvæga vinnu við gerð heildstæðra reglna á húsnæði á vegum Reykjavíkurborgar. Þær leysa af hólmi reglur um félagslegt leiguhúsnæði, þjónustuíbúðir aldraðra og verklag um úthlutun á sértæku húsnæði fyrir fatlað fólk og heimilislausa með miklar og flóknar þjónustufarfir. Með þessum reglum eru tekju- og eignaviðmið rýmkuð og félagslegt mat skýrt þannig að íbúar geti betur metið stöðu sína. Staða umgengnisforeldra er nú metin sem er gleðilegt þar sem mörg börn eiga tvö heimili.

Fulltrúi Sósíalístaflokks Íslands leggur fram svohljóðandi bókun:

Reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði kveða á um að umsækjandi skuli hafa átt lögheimili í Reykjavík síðustu 12 mánuði, áður en umsókn berst um almennt félagslegt leiguhúsnæði. Öryrkjabandalag Íslands telur að slíkt sé ólöglegt og vísar í að hafa fengið þann skilning staðfestan hjá velferðarráðuneytinu. Fulltrúi Sósíalístaflokksins lítur svo á að viðkomandi eigi rétt á þeirri þjónustu sem hann þarf á að halda, í því sveitarfélagi sem hann býr, óháð því hversu lengi viðkomandi hefur dvalið þar. Hægt er að fá undanþágu frá ofangreindum skilyrðum ef flutningur umsækjenda eða barna hans frá landsbyggðinni er nauðsynlegur til að vera nær lækniþjónustu og/eða annarri sérfræðiþjónustu vegna alvarlegra veikinda eða fötlunar. Þá er einnig hægt að fá undanþágu frá umræddu skilyrði ef umsækjandi hefur búið stóran hluta ævi sinnar í Reykjavík en flutt að hámarki til tveggja ára úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu. Sé umsókn synjað er alltaf hægt að áfrýja þeirri ákvörðun til áfrýjunarnefndar velferðarráðs. Með þessum almennu skilyrðum um að hafa þurft að eiga lögheimili í Reykjavík síðustu 12 mánuði, telur fulltrúi Sósíalístaflokksins þó að líkur séu á að rauntölur þeirra sem sækja um félagslegt leiguhúsnæði endurspegli ekki fjölda Reykvíkinga sem eru í þörf fyrir slíkt.

Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Stefnuleysi núverandi og fyrrverandi meirihluta í borginni í þessum málaflokki önnur en að fjölga félagslegu leiguhúsnæði hefur ekki fækkað fólki á biðlista. Biðlistarnir hafa lengst ár frá ári. Ekki er gert ráð fyrir þeim möguleika að íbúar í félagslega kerfinu eigi möguleika á að eignast íbúðina hafi þeir tók á, þ.e. gera íbúðirnar að kaupleiguíbúðum. Marka þarf stefnu í að koma fólki út úr félagslega kerfinu og hjálpa fólki til sjálfsjálpar. Ekki er hægt að finna það í nýju reglunum um félagslegt leiguhúsnæði. Í núverandi húsnæðiskrísu eru eignar- og tekjumörk þessa kerfis fátæktargildra og hefur letjandi áhrif á einstaklinga sem eiga möguleika á að afla sé meiri tekna. Félagslega leigukerfið sé þannig uppbyggt að fólk festist í kerfinu og á lítinn möguleika á að komast út á almennan markað. En



tölur sýna að á síðustu tíu árum hafa að meðaltali flutt rúmlega 20 leigjendur úr kerfinu á ári. Aðrir annmarkar eru á nýju reglunum eins og t.d. reglur varðandi milliflutning en leigjandi getur aðeins sótt um milliflutning eftir þrjú ár. Athugasemd er gerð við framsal Reykjavíkurborgar á stjórnvaldsákvörðunum til Félagsbústaða. Enn fremur er einkennilegt að 75% örorkumat nægir eitt og sér ekki til þess að uppfylla skilyrði fyrir félagslegu húsnæði.

Fulltrúar Samfylkingarinnar, Pírata og Vinstri grænna leggja fram svohljóðandi gagnbókun:

Félagslegum leiguíbúðum hefur fjölgað um 400 síðustu fjögur ár ásamt því sem farið var í sérstakt átak til að koma til móts við barnafjölskyldur í mikilli þörf og 49 íbúðir keyptar sérstaklega vegna þess verkefnis. Ekki er rétt að umsækjendum um félagslegt leiguhúsnæði haldi áfram að fjölga en þeim fækkaði um 7.1% frá 1. febrúar 2018 til 1. febrúar 2019 enda hefur úthlutunum fjölgað í kjölfar fjölgunar íbúða. Áætlanir meirihlutans gera ráð fyrir að fjölga félagslegum leiguíbúðum um 552 til ársloka 2022. Húsnæðismál eru brýnt velferðarmál og mikilvægt að halda áfram á þeirri braut sem mörkuð hefur verið.

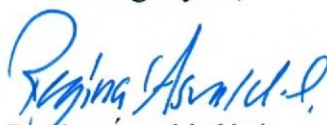
Fulltrúi Sjálfstæðisflokksins leggur fram svohljóðandi gagnbókun:

Á biðlista eftir félagslegum íbúðum í janúar 2015 voru 827 en í mars 2019 eru 906 samkvæmt tölum velferðarsviðs, það er fjölgun. Vonandi kemst jafnvægi á húsnæðismarkaðinn fyrr en síðar sem mun létta á þessum eilífu biðlistum.

Tillagan er hér með send borgarráði til samþykktar.

Velferðarsvið Reykjavíkurborgar óskar eftir að skrifstofa borgarstjórnar annist birtingu framangreindra reglna í B-deild Stjórnartíðinda. Reglurnar, sem eru meðfylgjandi, hafa verið uppfærðar í samræmi við samþykkt velferðarráðs og taka gildi 1. maí 2019.

Virðingarfyllst,



Regína Ásvaldsdóttir,  
sviðsstjóri



Lagt fyrir 350. fund velferðarráðs 13. mars 2019  
VEL2017040009  
RÁ/hjb/bm

## Tillaga

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Regína Ásvaldsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

---

### ***Efni: Tillaga um samþykkt nýrra reglna um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.***

Lagt er til að velferðarráð samþykki tillögu að nýjum meðfylgjandi reglum um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.

#### ***Greinargerð:***

Reglur þessar munu leysa af hólmi reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík sem tóku gildi þann 1. mars 2004 og reglur um þjónustuíbúðir fyrir aldraða sem tóku gildi þann 1. maí 2008.

Við yfirfærslu málaflokks fatlaðra frá ríki til sveitarfélaga í upphafi ársins 2011 fluttust einnig húsnæðismál fyrir fatlað fólk frá ríki til sveitarfélaga en frá þeim tíma hefur verið unnið samkvæmt ítarlegu verklagi varðandi feril umsókna og úthlutun í sértæk húsnæðisúrræði. Það verklag er nú fært í reglur. Sama gildir um verklag varðandi húsnæði fyrir heimilislaustr fólk. Reglur þessa munu því gilda um fjóra flokka húsnæðis, þ.e. almennt félagslegt leiguhúsnæði, húsnæði fyrir fatlað fólk, þjónustuíbúðir fyrir aldraða og húsnæði fyrir heimilislaustr.

Í nýjum reglum er tekið tillit til sjónarmiða sem fram hafa komið í álitum umboðsmanns Alþingis og umboðsmanns borgarbúa. Nokkur nýmæli koma fram í reglunum, t.d. hvað varðar skilgreiningu á húsnæði fyrir fatlað fólk, tímalengd húsaleigusamninga, milliflutninga, afnot og framleigu húsnæðis. Þá eru gerðar töluverðar breytingar á matsviðmiðum sem eru fylgiskjöl með reglunum.

Ekki er gert ráð fyrir viðbótarkostnaði vegna gildistöku nýrra reglna nema þeim sem þegar er áætlaður hjá upplýsingatæknideild Reykjavíkurborgar í tengslum við gerð nýs kerfis.

Fylgiskjöl:

1. Drög að reglum um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.
2. Minnisblað, dags. 13. mars 2019.

# Reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði

## I. kafli

### Skilgreiningar, umsóknir og ráðgjöf

#### 1. gr.

##### Lagagrundvöllur

Í reglum þessum er kveðið á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita, sbr. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, með síðari breytingum, 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999 og 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018, sbr. og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.

#### 2. gr.

##### Skilgreiningar

Með félagslegu leiguhúsnæði er átt við almennt félagslegt leiguhúsnæði, húsnæði fyrir fatlað fólk, húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir, og þjónustuíbúðir aldraðra.

*Almennt félagslegt leiguhúsnæði* er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungar framfærslubyrðar og lágra launa. Með almennu félagslegu leiguhúsnæði er átt við hverja þá íbúð í eigu Félagsbústaða hf. sem ekki er sérstaklega skilgreind sem þjónustuíbúð aldraðra, húsnæði fyrir fatlað fólk eða húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuþarfir. Jafnframt fellur hér undir húsnæði sem Reykjavíkurborg leigir til einstaklinga þar sem umsýsla er á vegum Félagsbústaða hf. Til almenns félagslegs leiguhúsnæðis telst einnig áfangahúsnæði. *Áfangahúsnæði* er almennt félagslegt leiguhúsnæði sem úthlutað er tímabundið og með skilyrði um samning um eftirfylgd. Almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað sem áfangahúsnæði þegar aðstæður leigutaka eru með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi og er úthlutun húsnæðisins tímabundin með tilliti til þess. Um almennt félagslegt leiguhúsnæði er fjallað í II. kafla reglna þessara.

*Húsnæði fyrir fatlað fólk* er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Húsnæði fyrir fatlað fólk skiptist í sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk og í húsnæði með stuðningi. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við húsnæðisúrræði í skilningi reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.

- a. *Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk* er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.
- b. *Húsnæði með stuðningi* er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa nokkurn stuðning við að geta búið á eigin heimili.

Um húsnæði fyrir fatlað fólk er fjallað í III. kafla reglna þessara.

*Húsnæði fyrir heimilislausa* með miklar og flóknar þjónustuparfir er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir þann hóp sem telst vera heimilislaus með miklar og flóknar þjónustuparfir. Um er að ræða húsnæði sem er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum alvarlegs vímuefnavanda og/eða geðrænna erfiðleika og staða viðkomandi hamlar því að hann geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði og þurfi því á sértækri þjónustu að halda. Um húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir er fjallað í IV. kafla reglna þessara.

Með *þjónustuíbúð aldraðra* er átt við félagslegt leiguhúsnæði sem sérstaklega er ætlað öldruðum, sbr. 4. t. l. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999. Sama gildir um íbúðir fyrir aldraða sem úthlutað er á grundvelli sérstakra samninga við velferðarsvið Reykjavíkurborgar. Þjónustuíbúðir aldraðra eru ætlaðar þeim sem þurfa aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili, sbr. 1. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999. Auk húsaleigu er innheimt þjónustugjald í þjónustuíbúðum, sbr. 20. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999. Um þjónustugjald fer samkvæmt gildandi gjaldskrá velferðarsviðs Reykjavíkurborgar. Þjónustuíbúð aldraða getur einnig verið úthlutað sem *áfangahúsnæði* og er úthlutun þá tímabundin og með skilyrði um samning um eftirfylgd. Þjónustuíbúð aldraða er úthlutað sem áfangahúsnæði þegar aðstæður leigutaka eru með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi og er úthlutun húsnæðisins tímabundin með tilliti til þess. Um þjónustuíbúðir aldraðra er fjallað í V. kafla reglna þessara.

### **3. gr.**

#### **Umsóknir og ráðgjöf**

Sækja skal um félagslegt leiguhúsnæði á heimasíðu Reykjavíkurborgar eða á þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar. Umsókn skal undirrituð á sérstakt umsóknareyðublað eða staðfest með rafrænum skilríkjum af hálfu umsækjanda eða eftir atvikum lögráðamanni, umboðsmanni eða persónulegum talsmanni hans.

Umsóknir um húsnæði fyrir fatlað fólk frá einstaklingum sem eiga lögheimili í öðrum sveitarfélögum eru afgreiddar á þjónustumiðstöð Laugardals og Háaleitis.

Þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar í því hverfi þar sem viðkomandi á lögheimili veita ráðgjöf og upplýsingar varðandi húsnæðismál.

Heimilt er að leggja fram eina umsókn um eina tegund af félagslegu leiguhúsnæði. Í þeim tilfellum þar sem umsækjandi leggur fram aðra umsókn þar sem sótt er um aðra tegund félagslegs leiguhúsnæðis og sú umsókn er samþykkt á biðlista, fellur eldri umsókn sjálfkrafa úr gildi. Berist fleiri umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði á sama tíma taka starfsmenn þjónustumiðstöðva ákvörðun um hver þeirra sé samþykkt á grundvelli faglegs mats ráðgjafa og skilyrða reglna þessara.

## II. kafli

### Almennt félagslegt leiguhúsnæði

#### 4. gr.

#### Skilyrði fyrir því að umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði verði samþykkt á biðlista

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 4. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista.

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi og eiga lögheimili í Reykjavík þegar sótt er um og síðustu 12 mánuði áður en umsókn berst.
- b. Hafi umsækjandi tímabundið dvalarleyfi er skilyrði að gildistími dvalarleyfisins sé að lágmarki 12 mánuðir.
- c. Umsækjandi skal ekki vera eigandi að húsnæði.
- d. Tekjur og eignir umsækjanda fari ekki yfir eftirfarandi tekju- og eignamörk:

Tekjumörk eru kr. 5.345.000 fyrir einstakling en kr. 7.484.000 fyrir hjón og sambúðarfólk. Þá reiknast kr. 1.336.000 fyrir hvert barn/ungmenni yngra en 20 ára sem er á framfæri viðkomandi. Þá reiknast kr. 668.000 fyrir hvert barn/ungmenni yngra en 20 ára sem er í umgengni hjá umsækjanda. Tekjumörk eru miðuð við meðaltal tekna síðastliðinna þriggja ára.

Eignamörk eru kr. 5.769.000.

Fjárhæðir eru endurskoðaðar af velferðarráði Reykjavíkurborgar árlega.

- e. Umsóknir skulu metnar samkvæmt ákveðnum matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal nr. 1 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn verði samþykkt á biðlista skal umsækjandi vera metinn til að lágmarki eftirfarandi stiga:
  - 1) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 9 stiga eða meira.
  - 2) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með eitt barn: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 11 stiga eða meira.
  - 3) Einstaklingur/hjón/sambúðarfólk með tvö börn eða fleiri: Aðstæður umsækjenda verða að vera metnar til 12 stiga eða meira.

Eigi umsækjandi við virkan vímuefnavanda að stríða, sem að mati ráðgjafa hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði, þá er heimilt að synja umsókn hans um almennt félagslegt leiguhúsnæði. Umsækjanda skal leiðbeint um að sækja um húsnæði fyrir heimilislausu með miklar og flóknar þjónustuparfir, sbr. IV. kafla reglna þessara. Þá skal jafnframt aðstoða umsækjanda við að leita sér viðeigandi meðferðar.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Félagsbústaði hf. verður því aðeins samþykkt hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um

milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. e-lið 1. mgr. 4. gr. reglna þessara.

### **5. gr.**

#### **Undanþágur frá skilyrðum um lögheimili og tekjuviðmið**

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrðum 4. gr. reglna þessara um lögheimili og tekjuviðmið við eftirfarandi aðstæður:

Frá lögheimili:

- a. Umsækjandi hefur búið í Reykjavík stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið, að hámarki til tveggja ára, úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.
- b. Umsækjandi eða barn hans undir 18 ára aldri á við langvarandi og alvarleg veikindi að stríða eða fötlun í skilningi laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og hefur þurft að flytja til Reykjavíkur af landsbyggðinni til að vera nær lækniþjónustu og/eða annarri sérfræðiþjónustu.

Frá tekjuviðmiði:

- c. Tekjur umsækjanda síðastliðin þrjú ár eru minna en 15% yfir tekjuviðmiði samkvæmt d-lið 1. mgr. 4. gr. reglna þessara og umsækjandi á í miklum félagslegum erfiðleikum sem hafa leitt til lakkandi tekna.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu samkvæmt þessu ákvæði skulu afgreiddar á þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar.

### **6. gr.**

#### **Fylgigögn með umsókn**

Með undirritun á umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði er umsækjandi upplýstur um heimild þjónustumiðstöðvar til að afla gagna frá þeim aðilum sem þar eru tilgreindir, svo sem skattfyrvöldum. Umsækjandi með tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu. Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til þjónustumiðstöðvar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum þegar töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.



### **III. kafli**

## **Húsnæði fyrir fatlað fólk**

#### **7. gr.**

#### **Skilyrði fyrir því að umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk verði samþykkt**

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 7. gr. til að umsókn verði samþykkt.

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi, sbr. 1. gr. reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.
- b. Umsækjandi skal uppfylla annan hvorn þessara liða:
  - 1) Umsækjandi um sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk skal hafa staðfesta fötlunargreiningu<sup>1</sup> og vera metinn til að lágmarki 24 stiga samkvæmt mati á þjónustuþörf á grundvelli reglna um stuðningsþjónustu í Reykjavík. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt matinu Support Intensity Scale (SIS) skal hann vera metinn í 5. flokk eða hærra. Skylt er að hafa hliðsjón af matinu Inter Resident Assessment Instrument-Mental Care (InterRAI-MC) ef það liggur fyrir.
  - 2) Umsækjandi um húsnæði með stuðningi skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn til að lágmarki 12 stiga samkvæmt mati á þjónustuþörf á grundvelli reglna um stuðningsþjónustu í Reykjavík. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt matinu Support Intensity Scale (SIS) skal hann vera metinn í 1. til 4. flokk.
- c. Hafi umsækjandi tímabundið dvalarleyfi er skilyrði að gildistími dvalarleyfisins sé að lágmarki 12 mánuðir.
- d. Umsóknir skulu metnar samkvæmt matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal nr. 2 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk verði samþykkt skal umsækjandi vera metinn til að lágmarki 5 stiga.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Félagsbústaði hf. verður því aðeins samþykkt hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. d-lið 1. mgr. 7. gr. reglna þessara.

---

<sup>1</sup> Með fötlunargreiningu er átt við staðfestingu frá Greiningar- og ráðgjafarstöð ríkisins, viðurkenndri sjúkrastofnun eða teymi fagfólks sem hefur sérfræðipækkingu á fötlun.

## 8. gr.

### Fylgigögn með umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk

Eftirfarandi gögn skulu liggja fyrir við afgreiðslu umsóknar um húsnæði fyrir fatlað fólk:

- a. Staðfest fötlunargreining. Með fötlunargreiningu er átt við staðfestingu frá Greiningar- og ráðgjafarstöð ríkisins, viðurkenndri sjúkrastofnun eða teymi fagfólks sem hefur sérfræðiþekkingu á fötlun.
- b. Mats- og þarfagreiningarlisti velferðarsviðs Reykjavíkurborgar sem unninn er í samvinnu við umsækjanda.
- c. Mat á þjónustubörf vegna stuðningsþjónustu samkvæmt reglum um stuðningsþjónustu í Reykjavík sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.
- d. Gögn um matið Support Intensity Scale (SIS) og matið Inter Resident Assessment Instrument-Mental Care (InterRAI-MC), séu þau til staðar.
- e. Afrit af tímabundnu dvalarleyfi í þeim tilvikum sem það á við.

Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til þjónustumiðstöðvar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum ef töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

## 9. gr.

### Umsókn samþykkt á biðlista

Þegar umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk hefur verið samþykkt en ljóst er að ekki muni verða unnt að úthluta húsnæði innan þriggja mánaða, skal umsækjanda tilkynnt um ástæður tafanna og hvenær fyrirhugað sé að húsnæði verði úthlutað. Þá skal setja umsókn á biðlista og vinna áætlun um útvegum viðeigandi húsnæðis auk þess sem umsækjandi skal upplýstur um þau úrræði sem honum standa til boða á biðtíma.

## 10. gr.

### Skilyrði um lögheimilisskráningu í Reykjavík þegar búseta hefst

Skilyrði er að umsækjandi skrái lögheimili sitt í Reykjavík þegar búseta í húsnæði fyrir fatlað fólk hefst.

## IV. kafli.

### Húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustufarfir

#### 11. gr.

##### Skilyrði fyrir því að umsókn um húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustufarfir verði samþykkt á biðlista

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 11. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista.

- a. Umsækjandi skal vera orðinn 18 ára á umsóknardegi og eiga lögheimili í Reykjavík þegar sótt er um og a.m.k. síðustu 12 mánuði áður en umsókn berst.
- b. Hafi umsækjandi tímabundið dvalarleyfi er skilyrði að gildistími dvalarleyfisins sé að lágmarki 12 mánuðir.
- c. Umsóknir skulu metnar samkvæmt ákveðnum matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal nr. 3 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn verði samþykkt á biðlista skal umsækjandi vera metinn til að lágmarki 6 stiga.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Félagsbústaði hf. verður því aðeins samþykkt hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. c-lið 1. mgr. 11. gr. reglna þessara.

#### 12. gr.

##### Undanþága frá skilyrði um lögheimili

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrði 11. gr. reglna þessara um lögheimili ef umsækjandi hefur búið í Reykjavík stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið, að hámarki til tveggja ára, úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu samkvæmt þessu ákvæði skulu afgreiddar á þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar.

#### 13. gr.

##### Fylgigögn með umsókn um húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustufarfir

Eftirfarandi gögn þurfa að liggja fyrir við afgreiðslu umsóknar:

- a. Mats- og þarfagreiningarlisti velferðarsviðs Reykjavíkurborgar sem unninn er í samvinnu við umsækjanda.
- b. Mat á þjónustuförf vegna stuðningsþjónustu samkvæmt reglum um stuðningsþjónustu í Reykjavík sem unnið er í samvinnu við umsækjanda.

- c. Greinargerð ráðgjafa um félagslegar og heilsufarslegar aðstæður umsækjanda.
- d. Gögn frá heilbrigðisþjónustu og/eða öðrum þjónustuaðilum eftir því sem við á.
- e. Afrit af tímabundnu dvalarleyfi í þeim tilvikum sem það á við.

Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til þjónustumiðstöðvar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum ef töl á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

## **V. kafli**

### **Þjónustuíbúðir aldraðra**

#### **14. gr.**

#### **Skilyrði fyrir því að umsókn um þjónustuíbúð aldraðra verði samþykkt á biðlista**

Umsækjandi skal uppfylla öll skilyrði 14. gr. til að umsókn verði samþykkt á biðlista.

- a. Umsækjandi skal vera 67 ára eða eldri og eiga lögheimili í Reykjavík þegar sótt er um og a.m.k. síðustu 12 mánuði samfleytt áður en umsókn berst.
- b. Hafi umsækjandi tímabundið dvalarleyfi er skilyrði að gildistími dvalarleyfisins sé að lágmarki 12 mánuðir.
- c. Umsækjandi skal metinn í þörf fyrir þjónustu og stuðning sem ekki er unnt að veita í núverandi húsnæði umsækjanda. Umsóknir skulu metnar samkvæmt ákveðnum matsviðmiðum, sbr. fylgiskjal nr. 4 með reglum þessum. Við lok mats eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Til þess að umsókn verði samþykkt á biðlista skal umsækjandi vera samtals metinn til að lágmarki 4 stiga, sbr. A og B lið í matsviðmiði.

Umsókn umsækjanda sem er í vanskilum með leigugreiðslur við Félagsbústaði hf. verður því aðeins samþykkt hafi umsækjandi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum eða um skuldina hafi verið samið. Sama gildir um umsókn um milliflutning. Umsækjanda skal leiðbeint um þau úrræði sem honum standa til boða vegna fjárhagserfiðleika.

Ef andlegt og líkamlegt heilsufar umsækjanda er metið til 20 stiga samkvæmt matsviðmiði, sbr. fylgiskjal nr. 4 með reglum þessum, ber að synja umsókn þar sem umsækjandi er metinn með meiri þjónustuþörf en unnt er að koma til móts við í þjónustuíbúð. Leiðbeina skal viðkomandi um að óska eftir færni- og heilsufarsmati og sækja um hjúkrunarheimili.



Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn um hans hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin skv. c-lið 1. mgr. 14. gr. reglna þessara.

#### **15. gr.**

##### **Undanþága frá skilyrði um lögheimili**

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrði 14. gr. reglna þessara um lögheimili ef umsækjandi hefur búið í Reykjavík stóran hluta ævi sinnar en flutt tímabundið, að hámarki til tveggja ára, úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu.

Umsóknir um undanþágur skulu vera skriflegar þar sem gerð er grein fyrir ástæðu undanþágubeiðni. Umsóknir um undanþágu samkvæmt þessu ákvæði skulu afgreiddar á þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar.

#### **16. gr.**

##### **Fylgigögn með umsókn um þjónustuíbúð aldraðra**

Með umsókn um þjónustuíbúð aldraðra skulu liggja fyrir upplýsingar um heilsufar umsækjanda, s.s. læknisvottorð og mat teymisstjóra heimaþjónustu/heimahjúkrunar á því að núverandi þjónusta nægi ekki. Taka skal mið af niðurstöðu matsins Resident Assessment Instrument-Home Care (RAI-HC), liggi hún fyrir.

Með undirritun á umsókn um þjónustuíbúð aldraðra er umsækjandi upplýstur um heimild þjónustumiðstöðvar til að afla gagna frá þeim aðilum sem þar eru tilgreindir, svo sem skattyfirvöldum, heimahjúkrun og heimaþjónustu. Umsækjandi með tímabundið dvalarleyfi skal leggja fram afrit af dvalarleyfinu. Heimilt er að óska eftir ítarlegri upplýsingum og/eða gögnum frá öðrum aðilum á meðan á umsóknarferlinu stendur með samþykki umsækjanda.

Hafi umsækjandi ekki skilað viðeigandi gögnum til þjónustumiðstöðvar innan 30 daga frá umsóknardegi er umsókn hans synjað. Þetta gildir þó ekki í þeim tilvikum ef töf á skilum á gögnum má rekja til annarra aðila en umsækjanda.

## **VI. kafli**

### **Forgangsröðun og úthlutun**

#### **17. gr.**

##### **Forgangsröðun**

Fullnægi umsækjandi skilyrðum 4. gr. reglna þessara þegar um er að ræða almennt félagslegt leiguhúsnæði, 7. gr. reglna þessara þegar um er að ræða húsnæði fyrir fatlað fólk, 11. gr. reglna þessara þegar um er að ræða húsnæði fyrir heimilislausu með miklar og flóknar þjónustuparfir eða 14. gr. reglna þessara þegar um er að ræða þjónustuíbúðir aldraðra, raðast umsóknir í forgangsröð með hliðsjón af faglegu mati ráðgjafa og úthlutunarteymis ásamt niðurstöðu stigagjafar samkvæmt matsviðmiðum.

Matsviðmið þau sem um ræðir eru eftir atvikum tilgreind í fylgiskjölum nr. 1–4 með reglum þessum.

Við lok mats samkvæmt viðeigandi matsviðmiði eru reiknuð stig fyrir hvern þátt fyrir sig. Niðurstaða mats er höfð til hliðsjónar við forgangsröðun til úthlutunar í húsnæði.

Við forgangsröðun umsókna um húsnæði fyrir fatlað fólk skal taka mið af þjónustupörf umsækjanda við mat á því hvaða húsnæði henti umsækjanda út frá þjónustumati innan viðkomandi þjónustuflokks. Jafnframt skal stuðst við mats- og þarfagreiningarlista velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

Jafnframt skal taka mið af þjónustupörf umsækjanda við mat á því hvaða húsnæði hentar umsækjanda við forgangsröðun umsókna um húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir. Við mat á framangreindu er stuðst við mats- og þarfagreiningarlista velferðarsviðs Reykjavíkurborgar.

#### **18. gr.**

##### **Stærð og gerð húsnæðis**

Við mat á stærð og gerð húsnæðis sem kemur til úthlutunar er höfð hliðsjón af fjölskyldustærð umsækjanda og öðrum aðstæðum sem máli kunna að skipta.

#### **19. gr.**

##### **Almennt um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis**

Úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis fer fram á sérstökum fundum úthlutunarteyma sem skipuð eru með sérstöku erindisbréfi.

Þjónustumiðstöðvar Reykjavíkurborgar leggja faglegt mat á þær umsóknir sem metnar hafa verið samkvæmt matsviðmiðum með reglum þessum.

Uppfylli umsækjandi ekki lengur þau skilyrði sem eftir atvikum koma fram í 4. gr., 7. gr., 11. gr. og 14. gr. reglna þessara, á meðan beðið er úthlutunar í félagslegt leiguhúsnæði, er heimilt að afturkalla stjórnvaldsákvörðun um samþykki á biðlista, sbr. 24. gr. reglna þessara.

Úthlutunarteymi félagslegs leiguhúsnæðis forgangsráða umsóknum frá þjónustumiðstöðvum og úthluta húsnæði samkvæmt reglum þessum. Forgangsröðun tekur mið af faglegu mati ráðgjafa og úthlutunarteymis ásamt stigagjöf samkvæmt matsviðmiðum reglna þessara.

Þegar umsækjandi er tilnefndur í félagslegt leiguhúsnæði ber eftir atvikum að uppfæra öll gögn miðað við stöðu umsækjanda á þeim tíma. Áður en til tilnefningar kemur ber einnig eftir atvikum að framkvæma endurmat samkvæmt matsviðmiðum. Skal umsækjanda tilkynnt skriflega um ef endurmat leiðir til breytinga á stigagjöf.

Við úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis til einstaklinga sem hafa tímabundið dvalarleyfi er gerð krafa um að sex mánuðir séu eftir af gildistíma dvalarleyfisins.

Úthlutunarteymi er heimilt að úthluta almennu félagslegu leiguhúsnæði og þjónustuíbúðum aldara tímabundið sem áfangahúsnæði séu aðstæður umsækjanda með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi, s.s. að umsækjandi eigi við verulegan vímuefnavanda og/eða geðræna erfiðleika að etja sem geta valdið vandkvæðum í tengslum við búsetu í fjölbýli.

Ákvörðun um úthlutun er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Um er að ræða skilyrta stjórnvaldsákvörðun þar sem gert er að skilyrði að umsækjandi uppfylli reglur Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði, fari að

þeim ákvæðum sem gilda samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994 og ákvæðum leigusamnings um viðkomandi leiguhúsnæði.

Heimilt er að afturkalla stjórnvaldsákvörðun um úthlutun sé skilyrðum reglna þessara ekki lengur fullnægt. Sama gildir ef eigi er farið að ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 eða ákvæðum leigusamnings um viðkomandi leiguhúsnæði.

#### **20. gr.**

##### **Sérákvæði varðandi úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis**

Við úthlutun húsnæðis fyrir fatlað fólk og húsnæðis fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir skal jafnframt taka mið af þjónustubörf með hliðsjón af því húsnæði sem í boði er og samsetningu íbúa á viðkomandi heimili.

Við úthlutun almenns félagslegs leiguhúsnæðis og þjónustuíbúða aldraðra skal þess gætt að ekki séu til staðar aðstæður sem hamla því að viðkomandi geti búið í slíku húsnæði, s.s. sem verulegur vímuefnavandi. Í slíkum tilfellum er gerð krafa um að umsækjandi hafi ekki neytt vímuefnajafa að minnsta kosti síðastliðna sex mánuði áður en til úthlutunar kemur.

#### **21. gr.**

##### **Tilkynning um úthlutun og höfnun húsnæðis**

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega þegar úthlutun til hans hefur farið fram. Umsækjanda er veittur tíu daga frestur til að svara hvort hann þiggi úthlutun húsnæðisins. Ef svar berst ekki innan framangreinds frests er litið svo á að umsækjandi þiggi ekki úthlutun.

Hafi viðkomandi tvívegis hafnað úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að litið sé svo á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin. Talið er að lagalegri skyldu til útvegunar húsnæðis sé fullnægt skv. XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og þar sem húsnæði hafi ítrekað verið hafnað verði að álykta að viðkomandi geti sjálfur ráðið úr húsnæðisvanda sínum og dragi því umsókn sína til baka.

### **VII. kafli**

#### **Leigusamningur, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og milliflutningur**

#### **22. gr.**

##### **Leigusamningar, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og umsjón fasteigna**

Félagsbústaðir hf. eða Reykjavíkurborg annast frágang leigusamninga og um þá gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994. Um réttarsamband leigutaka og Félagsbústaða hf., eða eftir atvikum Reykjavíkurborgar, gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 og ákvæði stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Fyrsti leigusamningur við leigutaka skal vera tímabundinn til þriggja ára. Í framhaldi af fyrsta samningi við leigutaka skal að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur nema fyrir því séu málefnalegar ástæður að áfram skuli gera tímabundinn leigusamning.

Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuíbúða aldraðra og vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk.

Leigusamningar er varða áfangahúsnæði skulu vera tímabundnir til sex mánaða. Heimilt er að endurnýja leigusamninga vegna áfangahúsnæðis, í kjölfar ákvörðunar á úthlutunarfundi, allt að fimm sinnum. Fullnægi leigutaki þeim kröfum sem gerðar eru í samningi um eftirfylgd að mati úthlutunarfundar og ekki er lengur talin þörf á sérstökum stuðningi ráðgjafa er heimilt að gera leigusamning skv. 2. mgr. 22. gr. reglna þessara.

Upphæð húsaleigu fylgir vísitölu neysliverðs. Ákvörðun um breytingu umfram þá hækkun skal samþykkt á fundi velferðarráðs og á fundi borgarráðs.

Leigutaki í húsnæði fyrir fatlað fólk, húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir, og áfangahúsnæði skal einnig gera sérstakan samning (þjónustusamning/dvalarsamning/samning um eftirfylgd) um þjónustuna og þann stuðning sem veittur er í hverju tilfalli. Jafnframt skal koma fram í samningnum hvaða skyldur hvíli á leigutaka. Slíkir samningar eru hluti af húsaleigusamningi enda úthlutun húsnæðis fyrir fatlað fólk, húsnæðis fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir, og áfangahúsnæði háð því að viðkomandi hafi þörf fyrir þjónustu/stuðning. Uppsögn á slíkum samningi samsvarar uppsögn á húsaleigusamningi.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis verður að fullnægja, eftir atvikum, skilyrðum 4. gr., 7. gr., 11. gr. og 14. gr. reglnanna allt það tímabil sem leigusamningur gildir og skal hann eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

Innheimta leigugjalds, umsjón og viðhald leiguíbúða er á vegum Félagsbústaða hf. eða eftir atvikum á vegum Reykjavíkurborgar.

### **23. gr.**

#### **Milliflutningur og þjónustukeðja**

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði sem fellur undir sama kafla í reglum þessum, (s.s. úr almennu félagslegu leiguhúsnæði í annað almennt félagslegt leiguhúsnæði), skal hann senda rafræna umsókn eða leggja fram á þjónustumiðstöð skriflega umsókn á sérstöku eyðublaði. Umsækjandi skal eftir atvikum fullnægja skilyrðum 4. gr., 7. gr., 11. gr. eða 14. gr. reglnanna.

Heimilt er að óska eftir milliflutningi þegar þrjú ár eru liðin frá síðustu úthlutun. Umsækjendur um milliflutning geta sótt um undanþágu frá framangreindu skilyrði um að hafa búið í þrjú ár í núverandi félagslegu leiguhúsnæði, séu veigamiklar ástæður fyrir flutningi, s.s. alvarlegt heilsuleysi eða mikil vandkvæði bundin við núverandi búsetu. Umsóknir um undanþágur samkvæmt ákvæði þessu skulu afgreiddar á þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar.

Fullnægi umsækjandi eftir atvikum skilyrðum 4. gr., 7. gr., 11. gr. eða 14. gr. reglnanna raðast umsóknir um milliflutning í forgangsröð með hliðsjón af faglegu mati ráðgjafa og úthlutunarteymis ásamt stigagjöf samkvæmt matsviðmiðum.



Um milliflutninga gilda eftir atvikum þau matsviðmið sem tilgreind eru í fylgiskjöllum nr. 5–8 með reglum þessum.

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega um hvort umsókn hans um milliflutning hafi verið samþykkt á biðlista og hvernig umsókn hans hafi verið metin samkvæmt matsviðmiðum með reglum þessum. Þá skal umsækjanda gerð grein fyrir nauðsyn endurnýjunar umsóknar, sbr. 29. gr. reglna þessara.

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnaði í annað félagslegt leiguhúsnaði sem fellur undir annan kafla í reglum þessum (s.s. úr almennu félagslegu leiguhúsnaði í þjónustuíbúð aldraðra) skal hann leggja fram umsókn um það félagslega leiguhúsnaði sem sótt er um og ber að fara eftir matsviðmiðum um það félagslega leiguhúsnaði sem sótt er um. Í slíkum tilfellum er um þjónustukeðju að ræða sem hefur áhrif á mat á stigagjöf.

## **VIII. kafli**

### **Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar**

#### **24. gr.**

##### **Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um samþykkt á biðlista**

Réttur Reykjavíkurborgar til afturköllunar ákvörðunar um samþykkt á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnaði er bundinn við þau tilvik þegar umsækjandi uppfyllir ekki lengur skilyrði reglna þessara (eftir atvikum skilyrði 4. gr., 7. gr., 11. gr. og 14. gr. reglnanna).

Afturköllun ákvörðunar um samþykkt á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnaði er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

#### **25. gr.**

##### **Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar um úthlutun húsnaðis**

Réttur Félagsbústaða hf. og Reykjavíkurborgar, í þeim undantekningartilfellum þegar Reykjavíkurborg er leigusali, til afturköllunar ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis er bundinn við þau tilvik þegar leigutaki uppfyllir ekki skilyrði reglna þessara, eða brýtur gegn ákvæðum leigusamnings, þjónustusamnings/dvalarsamnings eða ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 að öðru leyti.

Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Reykjavíkurborg framselur Félagsbústöðum hf. stjórnsýsluvald hvað varðar afturköllun þeirra stjórnvaldsákvörðana sem Reykjavíkurborg hefur tekið um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis. Afturköllun ákvörðunar um úthlutun félagslegs leiguhúsnaðis getur eftir atvikum leitt til uppsagnar eða riftunar á húsaleigusamningi og skulu Félagsbústaðir hf. upplýsa velferðarsvið Reykjavíkurborg um þau tilvik. Um uppsögn og riftun gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994.

## **IX. kafli.**

### **Lok leigusamnings, afnot, ábyrgð leigutaka, endurnýjun umsókna og ráðgjöf**

#### **26. gr.**

##### **Breyttar aðstæður**

Umsækjandi skal vera í tengslum við þjónustumiðstöð á meðan beðið er úthlutunar á húsnæði og gera grein fyrir þeim breytingum sem orðið hafa á aðstæðum hans og áhrif kunna að hafa á fyrirliggjandi mat á þeim.

Leigutaki skal upplýsa þjónustumiðstöð verði breytingar á aðstæðum hans sem áhrif kunna að hafa á hvort skilyrðum reglna þessara (eftir atvikum 4. gr., 7. gr., 11. gr. eða 14. gr. reglnanna) sé fullnægt.

Ef leigutaki gengur í hjúskap, hefur sambúð eða aðstæður hans breytast með öðrum hætti á leigutímanum, skal hann tilkynna þjónustumiðstöðvum Reykjavíkurborgar þar um, enda forsendur aðrar en þegar að úthlutun kom. Kanna skal reglulega hvort aðstæður leigutaka hafi breyst samkvæmt upplýsingum úr þjóðskrá.

Hafi aðstæður leigutaka breyst skal hafa samband við hann og eftir atvikum skal kanna félagslegar og fjárhagslegar aðstæður í heild sinni og meta að nýju. Ef félagslegar aðstæður leigutaka eða fjárhagsaðstæður falla eigi lengur að skilyrðum reglna þessara leiðir það til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun um úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði.

Leigutaki félagslegs leiguhúsnæðis skal eiga lögheimili í leiguhúsnæðinu óslitið á leigutíma.

#### **27. gr.**

##### **Afnot húsnæðis**

Leigutaka er óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði. Ákvæðinu er þó ekki ætlað að koma í veg fyrir að leigutaki heimili fjölskyldumeðlimum, s.s. afkomendum eldri en 18 ára, foreldrum eða systkinum leigutaka, að dvelja í íbúð með sér til skemmri tíma.

Börnum leigutaka, sem búsett eru hjá honum og ná 18 ára aldri eftir úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, er heimilt að vera áfram búsett hjá leigutaka eftir að 18 ára aldri er náð.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil. Verði leigutaki uppvís að því að framleigja félagslegt leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til afturköllunar á stjórnvaldsákvörðun varðandi úthlutun á félagslegu leiguhúsnæði.

Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili, eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð sinni.

## **28. gr.**

### **Ábyrgð á leiguhúsnæði**

Leigutaki ber óskipta bótaábyrgð gagnvart Félagsbústöðum hf. eða Reykjavíkurborg á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, umfram það sem eðlilegt getur talist, sbr. ákvæði XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Félagsbústaðir hf. eða Reykjavíkurborg krefja leigutaka um greiðslu vegna tjóns sem unnið var á húsnæðinu á meðan á leigutíma stóð.

## **29. gr.**

### **Endurnýjun og endurmat umsókna**

Ef viðhalda á gildi umsóknar um félagslegt leiguhúsnæði eða milliflutning skal umsækjandi endurnýja umsókn sína innan 12 mánaða frá umsóknardegi og síðan á a.m.k. 12 mánaða fresti frá þeim degi. Endurnýjun skal vera skrifleg eða með rafrænum hætti. Sé umsókn ekki endurnýjuð innan 12 mánaða fellur hún úr gildi. Við endurnýjun umsóknar, eða hvenær sem er á biðtíma, getur farið fram endurmat á hvort skilyrðum reglna (eftir atvikum 4. gr., 7. gr., 11. gr. eða 14. gr. reglnanna) sé fullnægt. Endurmat umsóknar getur falið í sér breytingar á stigagjöf sem geta haft áhrif á forgangsörðun umsóknar. Þá getur endurmat leitt til afturköllunar ákvörðunar um að umsókn sé samþykkt á biðlista. Skal umsækjanda tilkynnt skriflega um ef endurnýjun leiðir til breytinga á stigagjöf.

Fái umsækjandi ekki úthlutað húsnæði fyrir fatlað fólk eða milliflutning í slíkt húsnæði innan 12 mánaða hefur ráðgjafi samband við umsækjanda og uppfærir umsókn. Auk þess skal farið yfir stöðu umsóknar umsækjanda á biðlista og möguleika á úthlutun húsnæðis fyrir fatlað fólk til hans á næstu 12 mánuðum. Þá skal farið yfir það með umsækjanda hvaða önnur úrræði og þjónusta standi honum til boða þar til úthlutun húsnæðis fer fram.

## **30. gr.**

### **Ráðgjöf á biðtíma**

Ráðgjafi skal endurmeta aðstæður umsækjanda á meðan beðið er úthlutunar á húsnæði og veita félagslega ráðgjöf ef þurfa þykir.

## **X. kafli.**

### **Málsmeðferð**

sbr. ákvæði stjórnisýslulaga nr. 37/1993, ákvæði XVI. og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 og laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.

## **31. gr.**

### **Könnun á aðstæðum**

Kanna skal aðstæður umsækjanda svo fljótt sem unnt er eftir að umsókn um félagslegt leiguhúsnæði hefur borist.

Velferðarvið Reykjavíkurborgar skal taka ákvörðun í máli svo fljótt sem unnt er og tryggja að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin.

### **32. gr.**

#### **Endurskoðun**

Rétt til félagslegs leiguhúsnæðis má endurskoða hvenær sem er. Meta skal hvort leigutaki félagslegs íbúðarhúsnæðis fullnægi skilyrðum reglna þessara og hvort breytingar sem orðið hafa á aðstæðum umsækjanda og/eða annarra heimilismanna, sbr. 26. gr. reglna þessara, hafi áhrif á rétt hans.

### **33. gr.**

#### **Rangar eða villandi upplýsingar**

Ef sannreynt er við meðferð máls að upplýsingar sem umsækjandi hefur veitt eru rangar eða villandi, stöðvast afgreiðsla umsóknarinnar á meðan notanda er gefið tækifæri á að leiðrétta eða bæta úr annmörkum.

Ef umsókn um úthlutun félagslegs íbúðarhúsnæðis er lögð fram á grundvelli rangra eða villandi upplýsinga af hálfu umsækjanda veldur það ógildi umsóknar eða getur leitt til afturköllunar ákvörðunar.

### **34. gr.**

#### **Samvinna við umsækjanda**

Við meðferð umsóknar, öflun gagna og ákvarðanatöku skal leitast við að hafa samvinnu og samráð við umsækjanda eftir því sem unnt er en að öðrum kosti við umboðsmann hans, lögráðamann eða persónulegan talsmann hans eftir því sem við á.

Sérstaklega skal gætt að frumkvæðisskyldu hvað varðar afgreiðslu umsókna um húsnæði fyrir fatlað fólk, sbr. 32. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018. Umsækjandi um húsnæði fyrir fatlað fólk skal upplýstur um stöðu á biðlista, áætlaða lengd biðtíma og þau úrræði sem standa honum til boða á biðtímanum, sbr. reglugerð nr. 370/2016 um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

Umboðsmaður skal framvísa skriflegu umboði.

### **35. gr.**

#### **Varðveisla gagna, trúnaður og aðgangur að gögnum**

Málgögn er varða persónulega hagi einstaklinga skulu varðveitt með tryggilegum hætti. Hafi starfsmenn kynnst einkahögum umsækjanda eða annarra í starfi sínu er leynt eiga að fara samkvæmt lögum eða eðli máls er þeim óheimilt að fjalla um þau mál við óviðkomandi nema að fengnu samþykki viðkomandi.

Umsækjandi á rétt á að kynna sér upplýsingar úr skráðum gögnum sem varða mál hans að svo miklu leyti sem það stangast ekki á við trúnað gagnvart öðrum.

### **36. gr.**

#### **Samráð velferðarsviðs Reykjavíkurborgar og Félagsbústaða hf.**

Félagsbústöðum hf. er heimilt að upplýsa velferðarsvið Reykjavíkurborgar um vanskil á húsaleigu, brot á húsreglum, áminningar og riftun húsaleigusamnings. Þá er velferðarsviði Reykjavíkurborgar jafnframt heimilt að upplýsa Félagsbústaði hf. um afmarkaða þætti málsmeðferðar sem snúa að samningsumleitan vegna húsaleiguskulda og atvika er varða stuðning vegna áframhaldandi búsetu.



### **37. gr.**

#### **Heimildir til ákvarðana samkvæmt reglum þessum**

Starfsmenn velferðarsviðs Reykjavíkurborgar taka ákvarðanir samkvæmt reglum þessum í umboði velferðarráðs Reykjavíkurborgar.

### **38. gr.**

#### **Niðurstaða og rökstuðningur synjunar**

Kynna skal niðurstöðu umsóknar með skriflegum hætti svo fljótt sem unnt er. Sé umsókn hafnað skal umsækjandi fá skriflegt svar þar sem vísað er með skýrum hætti til viðeigandi ákvæða reglna þessara og leiðbeint um heimild til að óska rökstuðnings fyrir synjun.

Upplýsa skal umsækjanda um rétt hans til að fara fram á að áfrýjunarnefnd velferðarráðs fjalli um umsóknina en slík beiðni skal berast áfrýjunarnefnd velferðarráðs innan fjögurra vikna frá því að umsækjanda barst vitneskja um ákvörðun.

Ákvörðun áfrýjunarnefndar velferðarráðs skal kynnt umsækjanda bréflaga og um leið skal honum kynntur réttur hans til málskots til úrskurðarnefndar velferðarmála.

### **39. gr.**

#### **Kæra til úrskurðarnefndar velferðarmála**

Umsækjandi getur kært ákvörðun áfrýjunarnefndar velferðarráðs til úrskurðarnefndar velferðarmála. Skal það gert innan þriggja mánaða frá því að umsækjanda var kunngerð ákvörðun áfrýjunarnefndar velferðarráðs.

### **40. gr.**

#### **Gildistaka**

Reglur þessar kveða á um útfærslu á þjónustu sem sveitarfélögum er skylt að veita og eru settar með stoð í XII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991, með síðari breytingum, 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999.

Reglur þessar öðlast gildi þann 1. maí 2019. Jafnframt falla þá úr gildi reglur um félagslegar leiguíbúðir og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík og reglur um þjónustuíbúðir fyrir aldraða.

#### **Ákvæði til bráðabirgða**

I. Umsóknir sem lagðar hafa verið fram í gildistíð eldri reglna um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur halda gildi sínu en verða endurmetnar samkvæmt reglum þessum.

II. Umsóknir sem raðast efst í forgangs röðun samkvæmt eldri reglum og komnar eru í úthlutunarferli skulu vera endurmetnar samkvæmt nýjum reglum áður en til úthlutunar kemur.

**Fylgiskjöl:**

1. Matsviðmið varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði.
2. Matsviðmið varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk.
3. Matsviðmið varðandi húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir.
4. Matsviðmið varðandi þjónustuíbúðir aldraðra.
5. Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði.
6. Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk.
7. Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi húsnæði fyrir heimilislausa með miklar og flóknar þjónustuparfir.
8. Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi þjónustuíbúðir aldraðra.

## Matsviðmið varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði

<b>Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla</b>	
<b>Staða umsækjanda</b>	<b>Stig</b>
Á ekki við	0
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	2
Ellilífeyrisþegi	2
Umsækjandi er fatlaður eða með alvarleg íþyngjandi þroskafrávik á sviði tilfinninga-, félags-, vitsmuna- eða hreyfiþroska án þess að hafa staðfesta fötlunargreiningu	2
Langvarandi atvinnuleysi og/eða skert starfsgeta. Málefni umsækjanda eru einnig í vinnslu á þjónustumiðstöð eða umsækjandi er í umfangsmikilli endurhæfingu hjá viðurkenndum aðilum	2
<b>Staða maka</b>	
Á ekki við	0
75% öryrki eða fær greiddan endurhæfingarlífeyri	2
Ellilífeyrisþegi	2
Alvarleg íþyngjandi þroskafrávik á sviði tilfinninga-, félags-, vitsmuna-, eða hreyfiþroska án þess að hafa staðfesta fötlunargreiningu	2
Langvarandi atvinnuleysi og/eða skert starfsgeta. Málefni maka eru einnig í vinnslu á þjónustumiðstöð eða hann er í umfangsmikilli endurhæfingu hjá viðurkenndum aðilum	2
<b>Tekjur á ársgrundvelli</b>	
Árstekjur eru yfir kr. 5.345.000	0
Árstekjur eru á bilinu kr. 3.474.251 til kr. 5.345.000	1
Árstekjur eru undir kr. 3.474.250	2
<b>Börn</b> (heimilt er að veita bæði stig vegna umgengni og lögheimili barna skv. þessum kafla)	
Á ekki við	0
Barn/börn í reglulegri umgengni hjá umsækjanda	1
Eitt barn með lögheimili hjá umsækjanda	2
Tvö börn með lögheimili hjá umsækjanda	3
Þrjú börn með lögheimili hjá umsækjanda	4
Fjögur börn eða fleiri með lögheimili hjá umsækjanda	5

<b>Félagslegar aðstæður</b>	
<b><i>Húsnæðisstaða (A)</i></b>	
Öruggt húsnæði. Meira en sex mánuðir eftir af húsaleigusamningi. Húsnæðiskostnaður* að frádregnum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi er lægri en 30% af heildartekjum heimilis (miðað er við brúttótekjur)	0
Verulega íþyngjandi húsnæðiskostnaður. Húsnæðiskostnaður* að frádregnum húsnæðisbótum og sérstökum húsnæðisstuðningi er hærri en 30% af heildartekjum heimilis (miðað er við brúttótekjur)	1
Er með húsnæði/herbergi, skemur en þrjú mánuðir eru eftir af húsaleigusamningi og ekki er möguleiki á framlengingu	2
Húsnæðisleysi, gistir t.d. hjá vinum og/eða ættingjum eða er á áfangaheimili og hefur lokið a.m.k. sex mánaða samfelldri dvöl	3
Milliflutningur á milli mismunandi tegunda félagslegs leiguhúsnæðis hjá velferðarsviði (þjónustukeðja)	3
Húsnæði uppfyllir ekki kröfur um hollustuhætti að mati Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur og veruleg vandkvæði eru bundin við að finna nýtt húsnæði samkvæmt mati ráðgjafa	3
<small>*Með húsnæðiskostnaði er átt við þann hluta leigufjárhæðar sem greiddur er fyrir leiguafnot af húsnæði sbr. 2. mgr. 19. gr. laga nr. 75/2016 um húsnæðisbætur.</small>	
<b><i>Sérstakar aðstæður barna (B)</i></b>	
Á ekki við	0
Réttur foreldra til umönnunarbóta hefur verið metinn af Tryggingastofnun í 4.-5. flokk	1
Réttur foreldra til umönnunarbóta hefur verið metinn af Tryggingastofnun í 1., 2. eða 3. flokk	2
Málefni barns eru til umfangsmikillar vinnslu í félags- og/eða skólaþjónustu á þjónustumiðstöð eða hjá öðrum viðurkenndum aðilum	2
<b><i>Félagslegur vandi umsækjanda (C)</i></b>	
Á ekki við	0
Umsækjandi glímir við félagslegan vanda sem hefur hamlað því að hann hafi sótt þá þjónustu sem í boði er	2
Umsækjandi glímir við fjölpættan vanda sem hefur afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu og/eða færni til að leigja á almennum markaði, þrátt fyrir stuðning félagsþjónustu eða annarra viðurkenndra aðila	4
Málefni barna umsækjanda eru til meðferðar hjá Barnavernd Reykjavíkur	6
Skyndileg alvarleg veikindi sem hafa afgerandi áhrif á húsnæðisstöðu þ.m.t. getu viðkomandi til að finna húsnæði samkvæmt mati ráðgjafa	6



## Matsviðmið varðandi húsnæði fyrir fatlað fólk

<b>Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla</b>	
<b>Staða umsækjanda samkvæmt stuðningsþjónustumati</b>	<b>Stig</b>
Er með 0-23 stig (ekki metinn í þörf fyrir sértækt húsnæði)	0
Er með 24-29 stig (lítil stuðningsþörf)	1
Er með 30-35 stig (meðal stuðningsþörf)	2
Er með 36-41 stig (mikil stuðningsþörf)	3
Er með 42 stig eða meira (stuðningsþörf mikil og viðvarandi af hálfu eins til tveggja stuðningsaðila allan sólarhringinn)	4
<b>Húsnæðisstaða</b>	
Umsækjandi býr í öruggu húsnæði, s.s. í eigin fasteign eða í leiguhúsnæði með leigusamning sem er til lengri tíma en 6 mánaða	0
Umsækjandi er háður öðrum um húsnæði	1
Umsækjandi býr í öruggu húsnæði, s.s. gistir hjá vinum eða á gistiheimilum	2
Umsækjandi hefur dvalið á stofnun lengur en sex mánuði samfelld og er útskriftarfær	3
Milliflutningur á milli mismunandi tegunda félagslegs leiguhúsnæðis hjá velferðarsviði (þjónustukeðja)	3
Flutningur á milli þjónustuúrræða hjá velferðarsviði, s.s. á milli búsetuendurhæfingar, áfangaheimilis eða heimilis fyrir börn	4
<b>Félagslegar aðstæður</b>	
Á ekki við	0
Nokkur vandkvæði eru bundin stuðningi við umsækjanda vegna félagslegra aðstæðna, s.s. umsækjandi er háður stuðningi annarra. Stuðningur við umsækjanda reynist erfiður	1
Mikil vandkvæði eru bundin stuðningi við umsækjanda vegna félagslegra aðstæðna, s.s. umsækjandi þarf meiri stuðning en hægt er að veita við núverandi aðstæður. Stuðningur við umsækjanda reynist mjög erfiður	3
Miklir og langvarandi erfiðleikar vegna félagslegra aðstæðna, s.s. ef umsækjandi fær ekki nauðsynlegan stuðning við núverandi aðstæður. Aðstæður eru verulega slæmar	4
<b>Önnur þjónusta sem umsækjandi hefur</b>	
Umsækjandi er ekki með þjónustu frá þjónustumiðstöð	0
Umsækjandi er með samkomulag um félagslega ráðgjöf eða aðra þjónustu frá þjónustumiðstöð, s.s. stuðningsþjónustu	1
Umsækjandi er með einstaklingsbundna þjónustuáætlun	2
Umsækjandi er með talsverða þjónustu, s.s. heimaþjónustu og/eða stuðningsþjónustu	3
Umsækjandi er með umfangsmikla þjónustu vegna fötlunar sinnar utan heimilis, s.s. skammtíðavistun að lágmarki 10 daga í mánuði	4

## Matsviðmið varðandi húsnæði fyrir heimilslausa með miklar og flóknar þjónustubarfir

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla	Stig
<b>Staða umsækjanda samkvæmt stuðningsþjónustumati</b>	
Er með 0-23 stig (ekki metinn í þörf fyrir sértækt húsnæði)	0
Er með 24-29 stig (lítil stuðningsþörf)	1
Er með 30-35 stig (meðal stuðningsþörf)	2
Er með 36-41 stig (mikil stuðningsþörf)	3
Er með 42 stig eða meira (stuðningsþörf mikil og viðvarandi af hálfu eins til tveggja stuðningsaðila allan sólarhringinn)	4
<b>Húsnæðisstaða</b>	
Umsækjandi er með öruggt húsnæði	0
Umsækjandi býr í óöruggu húsnæði, s.s. gistir hjá vinum eða á gistiheimilum	2
Umsækjandi er að ljúka afplánun eða dvöl á geðdeild	3
Milliflutningur á milli mismunandi tegunda félagslegs leiguhúsnæðis hjá velferðarsviði (þjónustukeðja)	3
Umsækjandi nýtir sér ekki þjónustu neyðarathvarfs og sefur utandyra (staðfest af vettvangs- og ráðgjafateymi)	4
Umsækjandi gistir reglulega í neyðarathvarfi eða um er að ræða flutning á milli þjónustuúrræða hjá velferðarsviði	4
<b>Líkamlegt og andlegt heilsufar umsækjanda</b>	
Á ekki við	0
Er ábótavant, hamlar getu umsækjanda til að búa í sjálfstæðri búsetu	1
Er mjög ábótavant, umsækjandi þarf stuðning við búsetu	2
Er bundið verulegum vandkvæðum, umsækjandi þarf mikinn stuðning við búsetu	4
<b>Önnur þjónusta sem umsækjandi hefur</b>	
Á ekki við	0
Umsækjandi fær þjónustu frá þjónustumiðstöð	2
Umsækjandi nýtir jafnframt stuðnings frá öðrum kerfum, s.s. frá heilbrigðiskerfi	3
Umsækjandi nýtir reglubundið þjónustu vettvangs- og ráðgjafateymis	4

## Matsviðmið varðandi þjónustuþúðir aldraðra

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla	
<b>A-Líkamlegt heilsufar</b>	<b>Stig</b>
Heilsufar gott	0
Líkamlegu heilsufari er ábótavant. Umsækjandi fær aðstoð við heimilishald frá heimaþjónustu a.m.k. hálfsmánaðarlega. Metinn í þörf fyrir öryggishnapp	2
Lélegt líkamlegt heilsufar. Umsækjandi fær daglegt innlit frá heimaþjónustu en er nokkuð sjálfbjarga við athafnir daglegs lífs. Fær heimahjúkrun. Umsækjandi er í reglulegri þjálfun eða þarf á henni að halda. Á erfitt með matargerð, þarf heimsendan/tilbúinn mat	4
Líkamlegt heilsufar slæmt. Dettni, svimi, úthaldsleysi, stöðugir verkir. Umsækjandi þarf aðstoð við athafnir daglegs lífs, aðstoð/eftirlit við lyfjagjöf ofl. Heimahjúkrun nokkru sinnum í viku. Er í þjálfun/dagdvöl eða þarf á henni að halda. Tíðar innlagnir á sjúkrahús	6
Líkamlegt heilsufar verulega slæmt. Umsækjandi þarf aðstoð við athafnir daglegs lífs oft á dag, t.d. aðstoð við salernisferðir og við að matast	20
<b>B-Andlegt heilsufar</b>	<b>Stig</b>
Andlegt heilsufar gott. Umsækjanda líður yfirleitt vel	0
Andlegt heilsufar nokkuð gott. Umsækjandi finnur fyrir kvíða, óöryggi eða einsemd	2
Andlegt heilsufar lélegt. Líðan umsækjanda hefur veruleg áhrif á daglegar athafnir s.s. vanvirkni en líklegt er að búseta í þjónustuþúð auki virkni og bæti líðan. Ber á minnistapi og/eða kvíða	4
Andlegt heilsufar slæmt. Umsækjandi finnur fyrir verulegum kvíða og óöryggi. Minnistap truflar daglegar athafnir umsækjanda og þörf er á daglegu eftirliti, s.s. með næringu, persónulegri umhirðu og lyfjatöku. Umsækjandi þarf á dagdvöl að halda	6
Andlegt heilsufar verulega slæmt. Um er að ræða verulegt minnistap hjá umsækjanda sem truflar athafnir daglegs lífs. Umsækjandi getur t.d. ekki nýtt sér öryggishnapp eða síma, ratar ekki og getur týnst	20

Ef umsækjandi hefur verið metinn í þörf fyrir þjónustuþúð vegna heilsufars er einnig tekið tillit til eftirfarandi þátta í forgangs röðun á biðlista.	
<b>C- Félagsleg tengsl og virkni</b>	<b>Stig</b>
Félagsleg tengsl góð. Mikil samskipti við aðra og mikil félagsleg virkni	0
Lítill félagsleg tengsl og virkni. Aðstoð eða stuðningur frá öðrum lítill eða takmarkaður s.s vegna fjarlægðar eða af öðrum ástæðum. Félagsleg virkni lítill	1
Engin félagsleg tengsl eða virkni. Félagsleg einangrun, lítill samskipti við aðra og lítill virkni. Óveruleg aðstoð eða félagslegur stuðningur nema frá opinberum aðilum	3
Neyðarástand. Mjög alvarlegar félagslegar aðstæður umsækjanda, s.s. barsmíðar, hrindingar, fjötrar, þvinganir og/eða ofbeldi. Vanræksla gagnvart umsækjanda s.s. ef honum er ekki séð fyrir næringu, klæðum, lækniþjónustu eða hreinlæti	5

<b>D- Húsnæðisaðstæður</b>	<b>Stig</b>
Góðar húsnæðisaðstæður	0
Húsnæðisaðstæður erfiðar. Umsækjandi býr í öruggu húsnæði en of litlu. Húsnæðið er of stórt og erfitt að ráða við viðhald og rekstur þess. Tímabundinn leigusamningur (til lengri tíma en 6 mánaða). Umsækjandi er húsnæðislaus en gæti keypt hentugt húsnæði	2
Verulega erfiðar húsnæðisaðstæður. Slæmt aðgengi, t.d. erfiðir stigagangar og tröppur. Ófullnægjandi eldunaraðstaða og baðherbergi. Óöruggur eða tímabundinn leigusamningur, ekki möguleiki á framlengingu. Búið að segja upp samningi og umsækjandi þarf að rýma húsnæðið innan 6 mánaða	3
Milliflutningur á milli mismunandi tegunda félagslegs leiguhúsnæðis hjá velferðarsviði (þjónustukeðja)	3
Neyðarástand. Húsnæðisleysi, umsækjandi dvelst á gistiheimili. Umsækjandi býr hjá öðrum tímabundið vegna úrræðaleysis. Um er að ræða húsnæði sem uppfyllir ekki kröfur um hollustuhætti að mati Heilbrigðiseftirlitis Reykjavíkur. Aðgengi í/að íbúð kemur í veg fyrir að umsækjandi geti farið í endurhæfingu, svo sem félagsstarf, dagdvöl og/eða sjúkraþjálfun	5
<b>E- Fjárhagur</b>	<b>Stig</b>
Fjárhagur er góður. Eignastaða góð. Tekjur eru verulega umfram ellilífeyri Tryggingastofnunar ríkisins	0
Erfiður fjárhagur. Eignastaða slæm. Litlar tekjur umfram ellilífeyri Tryggingastofnunar ríkisins	2
Neyðarástand. Mjög alvarlegur vandi tengdur fjárhag umsækjanda, svo sem fjárhagslegt ofbeldi, t.d. stuldur eða misnotkun fjármuna og/eða eigna þar sem annar aðili misnotar aðstöðu sína. Umsækjandi þarf mikla aðstoð vegna þessara aðstæðna	5

**Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi  
almennt félagslegt leiguhúsnæði.**

<b>Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla</b>	
<b>Húsnæðisstaða m.t.t. fjölskyldustærðar</b>	<b>Stig</b>
Á ekki við	0
Stækkun húsnæðis vegna reglulegrar umgengni við barn/börn	1
Minnkun/stækkun húsnæðis vegna breytinga á fjölskyldustærð	3
<b>Félagslegar og/eða heilsufarslegar aðstæður</b>	
Á ekki við	0
Óánægja með núverandi staðsetningu	1
Nokkur vandkvæði bundin núverandi húsnæði	3
Mjög mikil vandkvæði bundin núverandi húsnæði	7

**Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi  
húsnæði fyrir fatlað fólk**

<b>Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið</b>	
<b>Heimilisaðstæður</b>	<b>Stig</b>
Aðstæður á núverandi heimili eru góðar, þjónusta fullnægir þörfum umsækjanda	1
Aðstæður á núverandi heimili eru viðunandi, persónulegt rými er ófullnægjandi s.s. eitt herbergi	2
Aðstæður á núverandi heimili eru erfiðar, s.s. ef þjónusta fullnægir ekki þörfum umsækjanda	4

**Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi  
húsnæði fyrir heimilislauslausa með miklar og flóknar  
þjónustubarfir.**

<b>Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið í hverjum kafla</b>	
<b>Líkamlegt og andlegt heilsufar umsækjanda</b>	<b>Stig</b>
Á ekki við	0
Er ábótavant, hamlar getu umsækjanda til að búa í sjálfstæðri búsetu	1
Er mjög ábótavant, umsækjandi þarf stuðning við búsetu	2
Er bundið verulegum vandkvæðum, umsækjandi þarf mikinn stuðning við búsetu	4
<b>Heimilisaðstæður</b>	
Aðstæður á núverandi heimili eru góðar. Þjónusta fullnægir þörfum umsækjanda	0
Aðstæður á núverandi heimili samræmast ekki þjónustuþörfum umsækjanda	3
Aðstæður á núverandi heimili eru slæmar s.s. verulegir samskiptaörðugleikar	4



## Matsviðmið varðandi milliflutninga varðandi þjónustuíbúðir aldraðra

Aðeins er hægt að fá stig fyrir einn lið	
<b>Heimilisaðstæður</b>	<b>Stig</b>
Aðstæður á núverandi heimili eru góðar, þjónusta fullnægir þörfum umsækjanda en óánægja er með staðsetningu	1
Aðstæður á núverandi heimili eru slæmar, s.s. verulegir samskiptaörðugleikar	4

## Minnisblað

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Regína Ásvaldsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

---

### *Efni: Reglur um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík*

#### *I. Forsaga*

Reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík voru samþykktar á fundi félagsmálaráðs þann 18. febrúar 2004 og á fundi borgarráðs þann 24. febrúar 2004. Reglurnar tóku gildi þann 1. mars 2004. Reglurnar hafa verið uppfærðar reglulega með tilliti til breytinga á tekju- og eignaviðmiðum auk þess sem nokkrar breytingar voru gerðar á reglunum árið 2008 í tengslum við breytingar er vörðuðu sérstakar húsaleigubætur.

Reglur um þjónustuíbúðir fyrir aldraða voru samþykktar á fundi velferðarráðs þann 12. mars 2008 og á fundi borgarráðs þann 27. mars 2008. Reglurnar tóku gildi þann 1. maí 2008. Engar breytingar hafa verið gerðar á reglum um þjónustuíbúðir fyrir aldraða frá gildistöku þeirra.

Við yfirfærslu málaflokks fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga í upphafi ársins 2011 fluttust einnig húsnæðismál fatlaðs fólks frá ríki til sveitarfélaga. Frá þeim tíma hefur verið unnið samkvæmt ítarlegu verklagi varðandi feril umsókna og úthlutunar í sértæk húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk á vegum velferðarsviðs en verklagið var gefið út í júní 2011.

Þann 1. janúar 2017 féllu úr gildi lög um húsaleigubætur nr. 138/1997 og við tóku ný lög um húsnæðisbætur nr. 75/2016. Á sama tíma urðu einnig breytingar á lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991 sem fela í sér að sveitarfélögum er gert skylt að veita sérstakan húsnæðisstuðning, sbr. 45. gr. laganna. Áður hafði ekki verið skylt að veita sérstakan húsnæðisstuðning en Reykjavíkurborg hafði frá 1. mars 2004 veitt sérstakar húsaleigubætur á grundvelli reglna um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur í Reykjavík. Við framangreindar lagabreytingar var því nauðsynlegt að gera breytingar á reglum um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur. Þann 1. janúar 2017 tóku gildi reglur Reykjavíkurborgar um sérstakan húsnæðisstuðning og

við gildistöku þeirra voru ákvæði sem varða sérstakar húsaleigubætur felldar út úr reglum um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur.

Þann 1. október 2018 tóku gildi breytingar á lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991. Í 47. gr. laganna var áður að finna svohljóðandi ákvæði:

*Sveitarstjórn er heimilt að fela félagsmálanefnd umsjón með leiguíbúðum í eigu sveitarfélagsins og útleigu þeirra.*

*Þegar aðrar félagslegar íbúðir en leiguíbúðir eiga í hlut getur félagsmálanefnd gert tillögur til húsnæðisnefndar um úthlutun á íbúðum.*

Eftir breytingu á lögnum er ákvæðið svohljóðandi:

*47. gr. Húsnæði á vegum sveitarfélaga.*

*Sveitarstjórn skal setja sér reglur um meðferð umsókna um húsnæði á vegum sveitarfélagsins. Jafnframt tekur sveitarstjórn afstöðu til þess hvaða aðili í stjórnkerfi sveitarfélagsins tekur ákvörðun um úthlutun. Um uppsögn leigusamnings um húsnæði sem hefur verið úthlutað á grundvelli laga þessara gilda sömu reglur og um úthlutun þess.*

*Um kröfur til húsnæðis á vegum sveitarfélags skv. 1. mgr. fer eftir fyrirmælum í skipulagslögum og lögum um mannvirki og reglugerðum settum samkvæmt þeim lögum. Jafnframt skal farið eftir því sem segir um sértæk húsnæðisúræði í húsnæðisáætlun og stefnumörkun stjórnvalda um ráðstöfun stofnframlaga.*

Með vísan til framangreinds auk álits umboðsmanns borgarbúa í máli nr. 275/2014 um mikilvægi endurskoðunar úthlutunarreglna, m.a. vegna vanskila leigjenda, álits umboðsmanns Alþingis í máli nr. 5544/2008 um réttarvernd leigjenda og álits umboðsmanns Alþingis í máli nr. 9164/2016 vegna frumkvæðisathugunar á húsnæðisvanda heimilisslauss fólks, er talið nauðsynlegt að fram fari heildarendurskoðun á reglum um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík. Meðfylgjandi drög að reglum voru lögð fram á fundi velferðarráðs þann 18. apríl 2018 og var málinu þá frestað. Ákveðnar breytingar hafa verið gerðar á drögunum síðan og þá sérstaklega hvað matsviðmiðin varðar. Drög að reglum voru aftur lögð fram á fundi velferðarráðs þann 21. nóvember 2018 og var málinu aftur frestað. Helstu breytingar sem gerðar hafa verið á drögunum síðan þá varða tekju- og eignamörk, sbr. 4. gr. reglnanna.

## ***II. Helstu atriði og nýmæli***

Lagt er til að samþykktar verði reglur um félagslegt leiguhúsnæði sem ná yfir allt félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík þar sem um er að ræða leigu til lengri tíma. Því munu reglurnar ekki ná til húsnæðis þar sem um tímabundna búsetu er að ræða. Stefnt er að því að leggja fram drög að öðrum reglum sem gilda munu um húsnæði þar sem um tímabundna búsetu er að ræða, s.s. á áfangaheimilum, í neyðarhúsnæði og neyðarskýlum.

Reglurnar grundvallast á XII. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga, 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999 og 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.

Reglur þessar munu leysa af hólmi núgildandi reglur um þjónustuíbúðir fyrir aldraða og reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur. Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning komu í stað ákvæða núgildandi reglna varðandi sérstakar húsaleigubætur.

Reglurnar gilda um:

- Almennt félagslegt leiguhúsnæði
- Húsnæði fyrir fatlað fólk
- Þjónustuíbúðir fyrir aldraða
- Húsnæði fyrir heimilislauða

Reglunum er skipt í kafla eftir tegund húsnæðis auk þess sem sameiginlegir kaflar fjalla um ýmis framkvæmdaratriði, s.s. forgangsöröðun, úthlutun, leigusamninga, lok leigusamnings og málsmeðferð.

Umsækjandi getur aðeins átt eina umsókn um eina tegund af félagslegu leiguhúsnæði í gildi hverju sinni.

### ***1. Almennt félagslegt leiguhúsnæði***

#### ***Breytingar er varða lögheimilisskilyrði***

Lagt er til að sett verði sem skilyrði að umsækjandi hafi átt lögheimili í Reykjavík síðustu 12 mánuði í stað þriggja ára, sem er skilyrði samkvæmt núgildandi reglum.

#### ***Breytingar er varða tekjuviðmið***

Tekjumörk eru hækkuð og miðað er við reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir nr. 555/2016, með vísan til 1. mgr. 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Í eldri reglum var miðað við tekjumörk samkvæmt reglugerð um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum nr. 1042/2013 en vegna breytinga á lagaumhverfi ber nú að miða tekjumörk við reglugerð nr. 555/2016. Tekjumörk í matsviðmiðum reglnanna taka breytingum til samræmis við það.

Nýmæli er að fyrir hvert barn/ungmenni yngra en 20 ára sem er í umgengni hjá umsækjanda reiknast nú hálf fjárhæð sem tekið er tillit til í tekjumörkum.

### ***Breytingar er varða undanþágur frá skilyrðum***

#### ***1) Undanþága frá skilyrði um lögheimili***

Heimilt er að veita undanþágu frá skilyrði um lögheimili í tvenns konar tilvikum. Annars vegar þegar umsækjandi hefur búið stóran hluta ævi sinnar í Reykjavík en flutt að hámarki **til tveggja ára** úr sveitarfélaginu vegna húsnæðisvanda, náms eða vinnu. Í eldri reglum er ekkert hámark.

Hins vegar er heimilt að veita undanþágu frá skilyrði um lögheimili þegar umsækjandi hefur þurft að flytja til Reykjavíkur til að vera nær lækni-/sérfræðiþjónustu vegna langvarandi og alvarlegra veikinda umsækjanda eða barns hans.

#### ***2) Undanþága frá tekjuviðmiði***

Heimilt er að veita undanþágu frá tekjuviðmiði þegar tekjur umsækjanda síðustu þrjú ár eru minna en 15% yfir tekjuviðmiði reglanna og umsækjandi á í miklum félagslegum erfiðleikum sem hafa leitt til lækkandi tekna. Í núgildandi reglum er að finna ákvæði um að heimilt sé að veita undanþágu ef umsækjandi á við mjög mikla félagslega erfiðleika að etja.

#### ***3) Skilyrði er tengjast alvarlegum vímuefnavanda umsækjanda***

Ef umsækjandi á við vímuefnavanda að stríða, sem að mati félagsráðgjafa hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði, er heimilt að synja umsókn hans um almennt félagslegt leiguhúsnæði og leiðbeina viðkomandi um að sækja um sérstök húsnæðisúrræði fyrir þá sem eiga við slíkan vanda að etja.

### ***Áfangahúsnæði***

Lagt er til að félagslegri leiguíbúð geti við ákveðnar aðstæður verið úthlutað tímabundið sem áfangahúsnæði með eftirfylgd félagsráðgjafa. Um slíkt er að ræða þegar aðstæður umsækjanda eru með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi. Í slíkum tilfellum er um að ræða verulegan vímuefnavanda sem hamlar því að viðkomandi geti búið í húsnæðinu án aðstoðar.

### ***Breytingar á matsviðmiðum***

Breytingar á matsviðmiðum felast fyrst og fremst í því að gera þau skýrari og ítarlegri. Nú er m.a. tekið tillit til húsnæðiskostnaðar ásamt núverandi húsnæðisstöðu. Í eldri reglum var einungis horft til þriggja þátta og því var flóknara að meta aðstæður umsækjanda út frá þeim (*þörf á húsnæði/ húsnæðisaðstæður verulega erfiðar/vart mögulegt að bíða eftir húsnæði*).

Hvað sérstakar aðstæður barna varðar þá er í drögum að reglum horft til fötlunarflokks barns og hvort að málefni þess séu í umfangsmikilli meðferð. Í eldri reglum var viðmiðið ekki eins skýrt heldur horft til almenns mats á erfiðleikum barns í tengslum við heilsufar, nám, hegðun og aðrar félagslegar aðstæður. Þá kemur nú skýrt fram að umsókn fái meira vægi ef málefni barns og fjölskyldu þess er til meðferðar hjá Barnavernd Reykjavíkur eða að forsjá einstaklingsins hafi verið hjá Barnavernd.

## **2. Húsnæði fyrir fatlað fólk**

Samkvæmt verklagi hefur verið um að ræða ákveðna skiptingu á húsnæði fyrir fatlað fólk, annars vegar í sértækt húsnæði og hins vegar í húsnæði með stuðningi. Sú skipting er nú tekin upp í reglur.

Umsækjandi um sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn að lágmarki til 24 stiga samkvæmt mati á þjónustuþörf á grundvelli reglna um stuðningsþjónustu í Reykjavík. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt matinu *Support Intensity Scale (SIS)* skal hann vera metinn í 5. flokk eða hærra. Skylt er að hafa hliðsjón af matinu *Inter Resident Assessment Instrument-Mental Care (InterRAI-MC)* ef það liggur fyrir.

Umsækjandi um húsnæði með stuðningi skal hafa staðfesta fötlunargreiningu og vera metinn að lágmarki til 12 stiga samkvæmt mati á þjónustuþörf á grundvelli reglna um stuðningsþjónustu í Reykjavík. Hafi umsækjandi verið metinn samkvæmt matinu *Support Intensity Scale (SIS)* skal hann vera metinn í 1. til 4. flokk.

Vegna breytinga á reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016 er gerð krafa um þriggja mánaða biðtíma eftir að umsókn um húsnæði fyrir fatlað fólk hefur verið samþykkt og þar til hún færist á biðlista. Þegar ljóst er að ekki muni verða unnt að úthluta húsnæði innan þriggja mánaða, skal umsækjanda tilkynnt um ástæður tafanna og hvenær fyrirhugað sé að húsnæði verði úthlutað. Þá skal setja umsókn á biðlista og vinna áætlun um útvegum viðeigandi húsnæðis, áætlaða lengd biðtíma auk þess sem umsækjandi skal upplýstur um þau úrræði sem honum standa til boða á biðtímanum.

## **3. Þjónustuíbúðir aldraðra**

Lagt er til að nú verði það fyrst og fremst mat á líkamlegu og andlegu heilsufari sem sker um það hvort umsókn verði samþykkt á biðlista. Fjárhagslegar aðstæður munu hafa minna vægi en áður.

Heimilt verður að úthluta þjónustuíbúð aldraðra sem áfangahúsnæði þegar aðstæður leigutaka eru með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi og er úthlutun húsnæðisins tímabundin með tilliti til þess. Í slíkum tilfellum er um að ræða verulegan vímuefnavanda sem hamlar því að viðkomandi geti búið í húsnæðinu án aðstoðar.

## **4. Húsnæði fyrir heimilislauða**

Umsóknir um húsnæði fyrir heimilislauða hafa verið unnar á grundvelli verklags um sértæk húsnæðisúrræði. Ákvæði nýrra reglna byggjast m.a á því sem þar kemur fram en eru mun ítarlegri en verklagið auk þess sem matsviðmiðin eru skýrari.

## **5. Almenn atriði er varða allar tegundir húsnæðis**

Þá er gert að skilyrði hvað varðar allar tegundir húsnæðis að ef umsækjandi dvelst á Íslandi á grundvelli dvalarleyfis þá sé gildistími þess að lágmarki 12 mánuðir. Jafnframt er það gert að skilyrði að umsækjandi hafi gert full skil á vangoldnum leigugreiðslum við Félagsbústaði hf. eða um skuldina hafi verið samið.

Gert er að skilyrði að umsækjandi hafi átt lögheimili í Reykjavík a.m.k. síðustu 12 mánuði samfleytt en í núgildandi reglum er miðað við þrjú ár. Það skilyrði gildir ekki um húsnæði fyrir fatlað fólk þar sem fatlaður einstaklingur getur samkvæmt lögum um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 lagt fram umsókn um húsnæði meðan hann er búsettur í öðru sveitarfélagi. Í reglunum kemur skýrt fram í 9. gr. að skilyrði er að viðkomandi flytji lögheimili sitt til Reykjavíkur þegar búseta hefst í húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk.

## **6. Forgangsröðun og úthlutun**

Við úthlutun almenns félagslegs leiguhúsnæðis til einstaklinga sem hafa tímabundið dvalarleyfi er gerð krafa um að sex mánuðir séu eftir af gildistíma dvalarleyfisins.

Við úthlutun almenns félagslegs leiguhúsnæðis og þjónustuþúða aldraðra skal þess gætt að ekki séu til staðar aðstæður sem hamla því að viðkomandi geti búið í slíku húsnæði, s.s. verulegur vímuefnavandi. Í slíkum tilfellum er gerð krafa um að umsækjandi hafi ekki neytt vímugjafa að minnsta kosti síðastliðna sex mánuði áður en til úthlutunar kemur.

## **7. Stjórnvaldsákvörðun**

Í tilefni af álitum umboðsmanns Alþingis nr. 5544/2008 eru sett inn sérstök ákvæði er varða stjórnvaldsákvæðum framkvæmd. Ákvörðun um úthlutun er stjórnvaldsákvörðun í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnvaldsákvæðum nr. 37/1993. Heimilt er að afturkalla stjórnvaldsákvæðum um úthlutun sé skilyrðum reglnanna ekki lengur fullnægt, ekki er farið að lagaákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 eða ákvæðum leigusamnings um viðkomandi leiguhúsnæði.

Reykjavíkurborg framselur Félagsbústöðum hf. stjórnvaldsákvæðum hvað varðar afturköllun þeirra stjórnvaldsákvæðum sem teknar hafa verið um úthlutun. Afturköllun ákvæðum um úthlutun getur eftir atvikum leitt til uppsagnar eða riftunar á húsaleigusamningi.

## **8. Tilkynning um úthlutun og höfnun húsnæðis**

Umsækjanda skal tilkynnt skriflega þegar úthlutun til hans hefur farið fram. Veittur er tíu daga frestur til að svara hvort umsækjandi þiggi úthlutun húsnæðisins. Ef svar berst ekki innan þess frests er litið svo á að umsækjandi þiggi ekki úthlutun.

Hafi viðkomandi hafnað leiguhúsnæði tvívegis án þess að málefnalegar ástæður liggi að baki er heimilt að senda viðkomandi bréf þess efnis að svo sé litið á að umsækjandi hafi dregið umsókn sína til baka og sé hún því úr gildi fallin.



## **9. Leigusamningar og ákvörðun húsaleigu**

Fyrsti leigusamningur við leigutaka í almennri félagslegri íbúð er tímabundinn til þriggja ára. Að jafnaði eru gerðir ótímabundnir leigusamningar vegna þjónustuíbúða aldraðra og vegna húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk.

Í framhaldi af fyrsta samningi við leigutaka er að jafnaði gerður ótímabundinn leigusamningur nema málefnalegar ástæður séu fyrir því að áfram skuli gera tímabundinn leigusamning.

Þegar um er að ræða áfangahúsnæði er gerður samningur til sex mánaða sem unnt er að endurnýja allt að fimm sinnum.

Kveðið er skýrar á um ákvörðun húsaleigu en í núgildandi reglum. Upphæð húsaleigu hækkar í samræmi við vísitölu neysluverðs. Ákvörðun um breytingu umfram þá hækkun skal samþykkt á fundi velferðarráðs og á fundi borgarráðs.

## **10. Milliflutningur**

Heimilt er að óska eftir milliflutningi þegar þrjú ár eru liðin frá síðustu úthlutun. Umsækjendur um milliflutning geta sótt um undanþágu frá skilyrði um að hafa búið í þrjú ár í núverandi húsnæði, séu veigamiklar ástæður fyrir flutningi s.s. alvarlegt heilsuleysi eða mikil vandkvæði bundin við núverandi búsetu.

Óski leigutaki eftir flutningi úr núverandi félagslegu leiguhúsnæði í annað félagslegt leiguhúsnæði sem fellur undir kafla 2 í reglum þessum (t.d. úr almennu félagslegu leiguhúsnæði í þjónustuíbúð aldraðra) skal hann leggja fram umsókn um milliflutning þar sem sótt er um það húsnæði sem viðkomandi óskar eftir. Í slíkum tilfellum er um þjónustukeðju að ræða sem hefur áhrif á mat á stigagjöf.

## **11. Afnot af húsnæði**

Leigutaka er óheimilt að heimila öðrum afnot af hinu leigða húsnæði, sbr. 26. gr. Ákvæðinu er þó ekki ætlað að koma í veg fyrir það að leigutaki heimili fjölskyldu-meðlimum, s.s. foreldrum eða systkinum leigjanda, að dvelja í íbúð með sér til skemmri tíma. Hér er einungis fjallað um afnot þannig að greinin á ekki við um börn umsækjanda sem ná 18 ára aldri og búa á heimilinu með umsækjanda.

Framleiga félagslegs leiguhúsnæðis er með öllu óheimil. Verði leigutaki uppvís að því að framleigja félagslegt leiguhúsnæði eða heimila öðrum afnot af því getur það leitt til missis húsnæðis.

Dveljist leigutaki lengur en sex mánuði á hjúkrunarheimili, eða sambærilegri stofnun, ber honum að skila leiguíbúð sinni.

## ***12. Endurnýjun***

Fái umsækjandi ekki úthlutað húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk eða milliflutning í slíkt úrræði innan 12 mánaða frá því að umsókn barst hefur ráðgjafi samband við umsækjanda og uppfærir umsókn. Auk þess skal farið yfir stöðu umsækjanda á biðlista og hvaða önnur úrræði og þjónusta standi honum til boða þar til úthlutun húsnæðis fer fram.

## ***III. Umsagnir hagsmunasamtaka***

Meðan á vinnu reglna og matsviðmiða stóð bauð velferðarsvið aðilum frá Þroskahjálp, Geðhjálp, Öryrkjabandalagi Íslands (ÖBÍ), Öldungaráði Reykjavíkur, Félagi eldri borgara í Reykjavík og nágrenni (FEB) og ýmsum aðilum innan sviðsins til kynningar og umræðna um reglurnar. Þann 26. mars voru send út drög að reglum til eftirfarandi hagsmunasamtaka; PEP (People experiencing Poverty), Félags eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, Öldungaráðs Reykjavíkur, Öryrkjabandalags Íslands, Þroskahjálpar og Geðhjálpar. Notendaráð fólks með þroskahömlun og notendaráð fólks með geðfötlun höfðu áður fengið drög að reglum og skilað skriflegri umsögn.

Skriflegar umsagnir bárust jafnframt frá ÖBÍ og Geðhjálp. Á fundum með aðilum frá Þroskahjálp, FEB og Öldungaráði Reykjavíkur meðan á umsagnarfresti stóð komu fram athugasemdir sem teknar voru saman af hálfu velferðarsviðs.

Drögin hafa jafnframt verið send starfsmönnum Félagsbústöðum hf. til skoðunar og verður farið yfir athugasemdir með þeim.

Í kjölfar fundar velferðarráðs þann 21. nóvember 2018 voru drög að reglum um félagslegt leiguhúsnæði sendar aftur til umsagnar til Geðhjálpar, Þroskahjálpar, ÖBÍ og nýstofnaðs Félags leigjenda hjá Félagsbústöðum. Umsagnir bárust frá Félagsbústöðum hf., Þroskahjálp og ÖBÍ. Voru umræddar umsagnir rýndar og tillit tekið til ýmissa athugasemda. Fundað var í janúar með aðilum frá ÖBÍ til að fara yfir skriflegar athugasemdir þeirra.

## ***IV. Kostnaðarmat***

Ekki er gert ráð fyrir sértökum kostnaði vegna gildistöku reglnanna. Þegar hefur verið gert ráð fyrir kostnaði hjá upplýsingatæknideild Reykjavíkurborgar hvað varðar gerð nýs kerfis.

-----

Gert er ráð fyrir að reglurnar taki gildi þann 1. maí 2019. Unnið er að nauðsynlegum lagfæringum á því hugbúnaðarkerfi sem notað er í húsnæðisgrunninum en að loknu útboði mun verða samið um gerð nýs kerfis. Með nýju kerfi er gert ráð fyrir rafrænu viðmóti gagnvart umsækjendum. Reglurnar munu jafnframt verða settar fram á auðlesnum texta á heimasíðu Reykjavíkurborgar auk þess sem helstu spurningar og svör verða sett fram þar.

Fylgiskjal:

1. Jafnréttisskimun



Númer skjals:	FMS-EBL-029
Skjalalykill:	02.01 Fjárhagsáætlun
Útgáfa:	1
Útgáfudags:	13.07.2018
Síðast rýnt / næst rýnt:	2018 / 2019
Ábyrgðarmaður:	Deildarstjóri áætlunar og greiningar

## FMS-EBL-029 Jafnréttisskimun

### Tilgangur jafnréttisskimanar:

Með jafnréttisskimun er tekið saman með einföldum hætti mat á áhrifum tillögunnar/verkefnisins á jafnrétti kynjanna og/eða jaðarsetta hópa í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um kynjaða fjárhags- og starfsáætlun. Jafnréttisskimunin styður við ákvarðanatöku stjórnenda og kjörinna fulltrúa og forgangsröðun um ráðstöfun fjármuna. Fáir tillagan áframhaldandi brautargengi, er gert ráð fyrir að hún fari í jafnréttismat hafi hún jafnréttisáhrif.

### Upplýsingar um verkefnið/tillöguna:

Dagsetning:	19.nóvember 2018
Svið:	Velferðarsvið
Unnið af:	Berglind Magnúsdóttir
Verkefni/tillaga:	Lagt er til að samþykktar verði reglur um félagslegt leiguhúsnæði sem ná yfir allt félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík þar sem um er að ræða leigu til lengri tíma.
Þjónustubáttur:	Félagslegt húsnæði
Stofnun/kostn.st.:	Skrifstofa velferðarsviðs
Fjárhæð:	Ekki er gert ráð fyrir viðbótarkostnaði
Annað:	

### Jafnréttisskimun:

#### Hver er tillagan og hvert er markmið hennar?

Lagt er til að samþykktar verði reglur um félagslegt leiguhúsnæði sem ná yfir allt félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík þar sem um er að ræða leigu til lengri tíma. Því munu reglurnar ekki ná til húsnæðis þar sem um tímabundna búsetu er að ræða. Stefnt er að því að leggja fram drög að öðrum reglum sem gilda munu um húsnæði þar sem um tímabundna búsetu er að ræða, s.s. á áfangaheimilum, í neyðarhúsnæði og neyðarskólum.

Reglurnar grundvallast á XII. kafla laga nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga, 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999 og 9.gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018 og reglugerð um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016.

Reglur þessar munu leysa af hólmi núgildandi reglur um þjónustuíbúðir fyrir aldraða og reglur um félagslegt leiguhúsnæði og sérstakar húsaleigubætur. Reglur um sérstakan húsnæðisstuðning komu í stað ákvæða núgildandi reglna varðandi sérstakar húsaleigubætur.

Reglurnar gilda um :

- Almennt félagslegt leiguhúsnæði.
- Húsnæði fyrir fatlað fólk.
- Þjónustuíbúðir fyrir aldraða.
- Húsnæði fyrir heimilislausa.

Reglunum um er skipt í kafla eftir tegund húsnæðis auk þess sem sameiginlegir kaflar fjalla um ýmis framkvæmdaratriði, s.s. forgangsröðun, úthlutun, leigusamninga, lok leigusamnings og málsmeðferð.

Umsækjandi getur aðeins átt eina umsókn um eina tegund af félagslegu leiguhúsnæði í gildi hverju sinni.

**Hefur verið hugað að aðgerðum við undirbúning tillögunnar til þess að stuðla að jafnrétti? Ef já, lýsið.**

Nei

<b>Hvaða hópa snertir tillagan?</b>
<p><b>Almennt félagslegt leiguhúsnæði</b> er ætlað þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna, þungrar framfærslubyrðar og lágra launa. Til almenns félagslegs leiguhúsnæðis telst einnig áfangahúsnæði. <i>Áfangahúsnæði</i> er almennt félagslegt leiguhúsnæði sem úthlutað er tímabundið og með skilyrði um samning um eftirfylgd. Almennu félagslegu leiguhúsnæði er úthlutað sem áfangahúsnæði þegar aðstæður leigutaka eru með þeim hætti að gera verður kröfu um að hann þiggi stuðning og þjónustu á meðan leigusamningur er í gildi og er úthlutun húsnæðisins tímabundin með tilliti til þess</p> <p><b>Húsnæði fyrir fatlað fólk</b> er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks. Húsnæði fyrir fatlað fólk skiptast í sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk og í húsnæði með stuðningi. Með húsnæði fyrir fatlað fólk er átt við húsnæðisúrræði í skilningi reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, sbr. 3. mgr. 9. gr. laga um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>Sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk</i> er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa umfangsmikla aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili.</li> <li><i>Húsnæði með stuðningi</i> er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum fötlunar og þurfa nokkurn stuðning við að geta búið á eigin heimili.</li> </ol> <p><b>Húsnæði fyrir heimilislausu</b> er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir þann hóp sem telst vera heimilislaus. Um er að ræða húsnæði sem er ætlað þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum alvarlegs vímuefnavanda og/eða geðrænna erfiðleika og staða viðkomandi hamlar því að hann geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði og þurfi því á sértækri þjónustu að halda.</p> <p><b>Með þjónustuíbúð aldraðra</b> er átt við félagslegt leiguhúsnæði sem sérstaklega er ætlað öldruðum, sbr. 4. tl. 13. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999. Sama gildir um íbúðir fyrir aldraða sem úthlutað er á grundvelli sérstakra samninga við velferðarsvið Reykjavíkurborgar. Þjónustuíbúðir aldraðra eru ætlaðar þeim sem þurfa aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili, sbr. 1. gr. laga um málefni aldraðra nr. 125/1999.</p>
<b>Hvernig hefur tillagan áhrif á stöðu kynjanna og jaðarsetta hópa? Rökstyðjið.</b>
<p>Tillagan felur í sér að hafi umsækjandi átt á við vímuefnavanda að stríða, sem að mati félagsráðgjafa hamlar því að viðkomandi geti búið í almennu félagslegu leiguhúsnæði, er heimilt að synja umsókn hans um almennt félagslegt leiguhúsnæði og leiðbeina viðkomandi um að sækja um sérstök húsnæðisúrræði fyrir þá sem eiga við slíkan vanda að etja. Með þessu er verið að tryggja að úrræði henti betur þessum jaðarsetta hópi.</p>
<b>Er talin vera þörf á jafnréttismati á tillögunni?<sup>1</sup></b>
Nei

<sup>1</sup> Jafnréttismat felur í sér ítarlega kortlagningu á stöðu kynjanna og jaðarsettra hópa á viðkomandi sviði og greiningu á því hvernig tillagan getur aukið jafnrétti og/eða tryggt réttindi þeirra. Jafnréttismat tekur mið af mannréttindastefnu Reykjavíkurborgar, lögum um jafna stöðu og jafnan rétt kvenna og karla nr. 10 frá 2008 og Evrópusáttmála um jafna stöðu kvenna og karla í sveitarfélögum og héruðum samþykktum í borgarstjórn 20. október 2009.