



Reykjavík, 15. apríl 2024

VEL23100047

## UMSÖGN

**Viðtakandi:** Velferðarráð

**Sendandi:** Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri velferðarsviðs

### **Efni: Umsögn við tillögu fulltrúa Flokks fólksins um neyðarhúsnæði fyrir fólk sem misst hefur húsnæði sitt**

Þann 18. október 2023 lagði fulltrúi Flokks fólksins fram í velferðarráði svohljóðandi tillögu um neyðarhúsnæði fyrir fólk sem misst hefur húsnæði sitt:

*Flokkur fólksins leggur til að Reykjavíkurborg komi sér upp húsnæði sem neyðarúrræði fyrir einstaklinga og fjölskyldur sem missa húsnæði og lenda á götunni.*

*Það hefur færst í vöxt að Reykjavíkurborg greiði háar upphæðir til gistiheimila vegna fjölskyldna sem bornar eru út af heimili sínu. Gistiheimili getur kostað allt að 500.000 kr. á viku fyrir fjölskyldu. Starfsmenn Reykjavíkurborgar sem vinna náið með fjölskyldum telja að þessi þróun muni aukast vegna slæmrar stöðu á húsnæðismarkaði.*

*Reykjavíkurborg gæti sparað háar fjárhæðir með því að hafa eigið neyðarhúsnæði í stað þess að greiða gistiheimilum himinháar fjárhæðir.*

### **Umsögn:**

Samkvæmt upplýsingum frá Félagsbústöðum voru 15 útburðir á árinu 2022 og á árinu 2023 voru 18 útburðir. Útburðir koma til vegna húsnæðisbrota eða vanskila á leigugreiðslum. Áður en til riftunar og útburðar kemur fer fram samtal og samvinna milli Félagsbústaða, viðkomandi miðstöðvar Reykjavíkurborgar og leigutaka um hvernig hægt er að vinna að lausn máls svo til riftunar á leigusamningi og útburðar þurfi ekki að koma. Unnið er eftir samþykktu verklagi milli Félagsbústaða og velferðarsviðs vegna þessa. Sjá fylgiskjal 1 og 2.

Ef til vanskila húsaleigu kemur geta leigjendur ávallt leitað til Félagsbústaða til að semja um greiðslu skuldar. Einnig er hægt að sækja um fjárhagsaðstoð til greiðslu leiguskuldar til viðkomandi miðstöðvar. Ef leiguskuld er hærri en 300.000 kr. þarf umsókn að fara fyrir áfrýjunarnefnd velferðarsviðs til afgreiðslu. Ávallt er reynt að leysa mál svo ekki komi til riftunar leigusamnings og útburðar í kjölfarið.

Ef um húsnæðisbrot er að ræða, s.s. vegna óreglu, ónæðis, ógnandi hegðunar, dýrahalds eða að sameignarskyldum er ekki sinnt er alltaf reynt til þrautar að aðstoða leigutaka með að bæta ástandið með það að markmiði að ekki komi til riftunar leigusamnings og útburðar. Stundum er lausn máls sú að viðkomandi leigjandi fær milliflutning í annað félagslegt leiguhúsnæði.

Einstaklingar og fjölskyldur sem missa húsnæði sitt leigja einnig á almennum leigumakaði. Ef um barnafjölskyldur er um að ræða er ávallt reynt að bregðast við af hálfu velferðarsviðs til að forða því að viðkomandi fjölskylda lendi á götunni, t.d. með úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis ef umsækjendur uppfylla skilyrði reglna



**Reykjavík**



Reykjavíkurborgar um félagslegt leiguhúsnæði. Stundum þarf að brúa bil þar til að úthlutun kemur með fjárhagsaðstoð til að greiða gistiheimili þegar um barnafjölskyldur er að ræða. Fjárhagsaðstoð til einstaklinga vegna greiðslu gistiheimilis vegna húsnæðisleysis er sjaldgæfari en til barnafjölskyldna þar sem þeir virðast frekar geta leyst sín húsnæðismál. Einstaklingum sem eru húsnæðislausir stendur einnig til boða að leita í neyðarskýli borgarinnar til skamms tíma á meðan mál þeirra eru skoðuð m.t.t. annarra húsnæðisúrræða.

Heildarkostnaður vegna greiðslu gistiheimila á árinu 2023 var um 5,5 m.kr. og er hluti af þeim kostnaði endurgreiddur af ríkinu þ.e. sá kostnaður sem kemur til vegna erlendra ríkisborgara sem dvalið hafa á Íslandi skemur en tvö ár. Fjárhæð endurgreiðslunnar liggur ekki fyrir á þessu stigi en af heildar fjárhæðinni er um 3,9 m.kr. sem koma til vegna erlendra ríkisborgara. Því má áætla að mikill meirihluti þeirra hafi dvalið skemur en 2 ár og falli því undir endurgreiðslu.

Umsóknir um greiðslu gistiheimiliskostnaðar sem voru til afgreiðslu hjá áfrýjunarnefnd velferðarsviðs voru alls 13 á árinu 2023. Sótt var samtals um upphæð 3,2 m.kr. og eru samþykktar umsóknir að upphæð 2,2 m.kr. en synjað var umsóknum að upphæð 1 m.kr. Eins og að ofan er rakið eru ýmis úrræði/leiðir sem standa leigjendum Félagsbústaða og þeim sem leigja á almennum markaði til boða þegar stefnir í lok leigusamnings og annað húsnæði er ekki í boði um sinn. Reykjavíkurborg hefur ekki yfir að ráða neyðarhúsnæði sem getur hýst barnafjölskyldur eða einstaklinga. Kostnaður á ári vegna greiðslna velferðarsviðs fyrir gistiheimili var 5,5 m.kr. á árinu 2023. Til viðmiðunar þá er leigukostnaður fyrir 3-4 herbergja íbúð um 300 þús.kr. á mánuði eða 3,6 m.kr. á ári. Ef leigt yrði stærra húsnæði þá yrði kostnaðurinn enn hærri.

Ef neyðarhúsnæði stæði til boða yrði að tryggja að fjölskyldur sem þangað færu yrðu þar til skamms tíma og því þyrfti samhliða að tryggja framboð á langtíma húsnæði til að bjóða umræddum fjölskyldum. Í því samhengi þarf einnig að skoða hvort forsvaranlegt væri að setja umræddar fjölskyldur alltaf í forgang varðandi úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis umfram þá sem þegar eru á biðlista. Einnig verður að líta til þess að ef um er að ræða einstaklinga sem voru í félagslegu leiguhúsnæði á vegum Reykjavíkurborgar en hafa misst það vegna húsreglnabrota eða húsaleiguskulda þá er ólíklegt að skilyrði fyrir úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis séu uppfyllt þar sem umsókn umsækjanda sem er í vanskilum við Félagsbústaði verður aðeins samþykkt hafi verið gerð full skil á skuldum eða um þær hafi verið samið. Því er óljóst hvort til úthlutunar húsnæðis gæti komið fljótlega. Það sama á við um aðila sem leigja á almennum markaði.

Fylgiskjöl:

Verklag vegna húsreglnabrota

Verklag um vanskil húsaleigu



Reykjavík



## Fylgiskjöl 1 og 2

### Verklag vegna húsreglnabrota

1. Tilkynning berst til Félagsbústaða um húsreglnabrot, s.s. óreglu, ónæði, ógnandi hegðun, dýrahald eða að sameignarskyldum sé ekki sinnt.
2. Félagsbústaðir meta tilkynningu og skoða mál.
  - a. Hafa samband við leigjanda og aðra tengda aðila eftir atvikum.
3. Félagsbústaðir upplýsa ráðgjafa, húsnæðisfulltrúa og/eða stuðningsteymi eftir atvikum og eðli mála. Ef um húsnæði fyrir fatlað fólk er að ræða er forstöðumaður sem ber ábyrgð á stuðning upplýstur.
  - a. Ráðgjafi, húsnæðisfulltrúi, teymi og/eða forstöðumaður skoða málið, hafa samband við leigjanda, fara í vitjun (með starfsmanni Félagsbústaða eftir atvikum).
    - Ef viðkomandi er með þjónustu- eða eftirfylgdarsamning og brotið er gegn ákvæðum í samningi, eru viðbrögð metin hjá þjónustumiðstöð og/eða forstöðumanni.
    - Sé viðkomandi ekki að þiggja stuðning hjá þjónustumiðstöð er aðkoma þjónustumiðstöðvar að máli ákveðin í samráði við Félagsbústaði.
    - Þjónustumiðstöð og/eða forstöðumaður skráir atvik í málaskrá.
  - b. Ráðgjafi, húsnæðisfulltrúi, teymi og/eða forstöðumaður upplýsa Félagsbústaði um framvindu mála og niðurstöðu.
  - c. Unnið úr máli eins fljótt og auðið er.
4. Eftir alvarleika brota og stöðu mála: Aðvörunarferli hafið og aðvörun send.
  - a. Félagsbústaðir senda aðvörun til leigjanda og afrit fer til húsnæðisfulltrúa og til forstöðumanns í húsnæði fyrir fatlað fólk ef við á.
    - Þjónustumiðstöð/forstöðumaður skráir mál í málaskrá.
    - Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður hafa samband við leigjanda og fara yfir stöðu mála.
    - Ef brotið er gegn ákvæðum í þjónustu- eða eftirfylgdarsamningi, eru viðbrögð metin hjá ráðgjöfum, teymi og/eða forstöðumanni og Félagsbústaðir upplýstir um ákvörðun.
  - b. Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður upplýsa Félagsbústaði um stöðu og framvindu mála.
  - c. Félagsbústaðir ræða við þá sem hlut eiga að máli, s.s. nágranna og leigjanda, og reyna eftir atvikum leiðir til farsællar áframhaldandi búsetu. Forstöðumaður, ráðgjafar eða teymi ræða við nágranna, ef við á, og aðstoða Félagsbústaði við að finna farsæla lausn á málinu með það að markmiði að tryggja áframhaldandi búsetu.
  - d. Unnið úr máli eins fljótt og auðið er.
5. Eftir alvarleika brota og stöðu mála: Lokaaðvörun send. Athuga í mjög alvarlegum húsreglnabrotsmálum er ekki send lokaaðvörun heldur farið beint í afturköllun stjórnvaldsákvörðunar og riftun.
  - a. Félagsbústaðir senda lokaaðvörun til leigjanda og afrit fer til húsnæðisfulltrúa og forstöðumanns í húsnæði fyrir fatlað fólk ef við á.
    - Þjónustumiðstöð/forstöðumaður skráir mál í málaskrá.
    - Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður hafa samband við leigjanda og fara yfir stöðu mála.





- Ef brotið er gegn ákvæðum í þjónustu- eða eftirfylgdarsamningi, eru viðbrögð metin hjá ráðgjöfum, teymi og/eða forstöðumanni og Félagsbústaðir upplýstir um ákvörðun.
  - b. Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður upplýsa Félagsbústaði um stöðu og framvindu mála.
  - c. Félagsbústaðir ræða við þá sem hlut eiga að máli, s.s. nágranna og leigjanda og reyna eftir atvikum leiðir til farsællar áframhaldandi búsetu. Forstöðumaður, ráðgjafar eða teymi ræða við nágranna, ef við á, og aðstoða Félagsbústaði við að finna farsæla lausn á málinu með það að markmiði að tryggja áframhaldandi búsetu.
  - d. Unnið úr máli eins fljótt og auðið er.
6. Eftir alvarleika brota og stöðu mála: Bréf um fyrirhugaða afturköllun stjórnvaldsákvörðunar sent frá Velferðarsviði að beiðni Félagsbústaða (sem undanfari riftunar).
- a. Veittur er 10 daga andmælaréttur í bréfi. Ef andmæli berast innan tímamarka er lagt mat á þau í samvinnu Velferðarsviðs, Félagsbústaða og stuðningsaðila viðkomandi leigjanda, ef við á.
    - Ef tekið er tillit til andmæla er sent bréf þar að lútandi til leigjanda.
    - Ef andmæli berast ekki eða ekki er tekið tillit til andmæla er sent bréf um afturköllun stjórnvaldsákvörðunar frá Velferðarsviði og í kjölfarið send riftun frá Félagsbústöðum, sjá lið 7.
7. Eftir alvarleika brota og stöðu mála og í kjölfar afturköllunar stjórnvaldsákvörðunar: Riftun send.
- a. Félagsbústaðir senda riftun til leigjanda og afrit fer til húsnæðisfulltrúa og forstöðumanns í húsnæði fyrir fatlað fólk ef við á.
    - Þjónustumiðstöð/forstöðumaður skráir mál í málaskrá.
    - Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður hafa samband við leigjanda og fara yfir stöðu mála.
  - b. Ráðgjafar, teymi og/eða forstöðumaður upplýsa Félagsbústaði um stöðu og framvindu mála.
  - c. Félagsbústaðir leita farsællar lausnar með ráðgjöfum, teymi, úthlutunarteymi og/eða forstöðumanni.
    - Leigjandi fenginn til að skila íbúð.
    - Í undantekningartilvikum getur milliflutningur verið metinn lausn á málum eftir samtal og samvinnu Félagsbústaða og teymis, forstöðumanns og/eða ráðgjafa (slík lausn er þó í flestum tilvikum háð því að verklag í kringum þjónustu og stuðning sé endurskoðað). Milliflutningsumsókn unnin í samvinnu við leigjanda. Milliflutningur er tryggður eins hratt og auðið er í samstarfi milli þjónustumiðstöðvar, teymis/forstöðumanns, úthlutunarteymis og Félagsbústaða.
  - d. Útburðarferli hafið.
  - e. Máli lokið eins hratt og auðið er.





## Verklag um vanskil húsaleigu

### Vanskil húsaleigu við úthlutun/milliflutning

1. Ekki er heimilt skv. 4. gr. reglna um félagslegt leiguhúsnæði að úthluta einstaklingi sem er með skuld við Félagsbústaði, hvorki nýúthlutun né milliflutning.
2. Mánaðarlega eru sameiginleg tölvukerfi Félagsbústaða og Velferðarsviðs uppfærð þannig að ef leigjandi skuldar yfir kr. 200.000 hjá Félagsbústöðum kemur það fram í umsókn viðkomandi hjá Velferðarsviði.
3. Ráðgjafar/húsnæðisfulltrúar taka mið af ofangreindu þegar umsækjandi er samþykktur á biðlista, hafa samband við umsækjanda og við Félagsbústaði eftir þörfum til að leita lausna fyrir viðkomandi s.s. að umsækjandi greiði eða semji um skuldina.
4. Eftir að búið er að semja skal umsækjandi hafa greitt af samkomulagi í 2 mánuði áður viðkomandi fær úthlutun.

### Alvarleg vanskil

Leigutökum er send innheimtviðvörðun fjórtán dögum frá eindaga og í kringum fimmta hvers mánaðar eru kröfur sendar rafrænt frá viðskiptabanka til innheimtu þar sem eru send þrjú innheimtubréf ásamt því að hringt er í greiðanda. Sé ekki árangur af þeim tilraunum er sent lögfræðibréf. Í þessum bréfum eru leigjendur upplýstir um að þeir geti leitað aðstoðar Þjónustumiðstöðva Reykjavíkurborgar.

Félagsbústaðir upplýsa húsnæðisfulltrúa, ráðgjafa, stuðningsteymi og/eða forstöðumenn í húsnæði fyrir fatlað fólk þegar metið er að vanskil viðkomandi leigjanda séu komin í óefni og ljóst er að aðstoðar er þörf s.s. út frá fjölda gjalddaga í vanskilum, aldur krafna í vanskilum og greiðsluvilja.

#### 1. Greiðsluáskorun

Einu sinni í mánuði fá Félagsbústaðir lista frá innheimtuaðila yfir þá leigjendur sem eru komnir í alvarleg vanskil. Félagsbústaðir meta hvort viðeigandi sé að senda greiðsluáskorun út frá fjölda gjalddaga í vanskilum, aldur krafna í vanskilum og greiðsluvilja áður en greiðsluáskorun er send frá innheimtuaðilum. Félagsbústaðir tilkynna húsnæðisfulltrúum viðkomandi þjónustumiðstöðvar þegar greiðsluáskorun er send.

Ráðgjafi/forstöðumaður hefur samband við viðkomandi leigjanda og aðstoða eftir atvikum. Ef þjónustumiðstöð sækir um lán/styrk fyrir viðkomandi upplýsir hún Félagsbústaði um þær ráðstafanir og upplýsir einnig ef enginn árangur næst.

Félagsbústaðir upplýsa ráðgjafa/forstöðumann ef leigjandi hefur samið um skuldina og mál því sett í bið.

#### 2. Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar

Eftir alvarleika vanskila s.s. fjölda gjalddaga í vanskilum, aldur krafna í vanskilum og greiðsluvilja er sent bréf um fyrirhugaða afturköllun stjórnvaldsákvörðunar frá Velferðarsviði að beiðni Félagsbústaða (sem undanfari riftunar).

Veittur er 30 daga andmælaréttur í bréfi. Ef andmæli berast innan tímamarka er lagt mat á þau í samvinnu Velferðarsviðs, Félagsbústaða og stuðningsaðila viðkomandi leigjanda, ef við á.

Ef tekið er tillit til andmæla er sent bréf þar að lútandi til leigjanda.

Ef andmæli berast ekki eða ekki er tekið tillit til andmæla er sent bréf um afturköllun stjórnvaldsákvörðunar frá Velferðarsviði og í kjölfarið send riftun frá Félagsbústöðum, sjá lið 3.

#### 3. Riftun





Félagsbústaðir senda riftun til leigjanda og afrit fer til húsnæðisfulltrúa og forstöðumanns í húsnæði fyrir fatlað fólk ef við á.

4. Aðfararbeiðni send héraðsdómi og sýslumanni

Félagsbústaðir senda aðfararbeiðni til héraðsdóms og þaðan til sýslumanns til fullnustu ef enginn árangur er af innheimtuaðgerðum og af aðstoð þjónustumiðstöðvar.

Félagsbústaðir leita allra lausna í samstarfi við þjónustumiðstöð áður en til útburðar kemur.

