Reglur um húsnæðismál í Sveitarfélaginu Skagafirði

Almennt um húsnæðismál.

1. Stefnt skal að því að tryggja framboð af félagslegu leiguhúsnæði fyrir þær fjölskyldur og einstaklinga sem af félagslegum ástæðum eru ekki megnugir að sjá sér fyrir húsnæði á almennum markaði. Félags- og tómstundanefnd fer með stefnumörkun í málaflokknum og önnur verkefni húsnæðisnefndar skv. lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og verkefni félagsmálanefndar í húsnæðismálum eins og þau eru skilgreind í lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991.

2. Eignarsjóður Sveitarfélagsins Skagafjarðar annast rekstur og viðhald félagslegra leiguíbúða og einnig gerð leigusamninga, en innheimta leigu félagslegra leiguíbúða í eigu sveitarfélagsins er á hendi innheimtufulltrúa.

3. Félagsþjónustusvið leitast við að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru færir um það sjálfir úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn. Skal það jöfnum höndum gert með ráðgjöf og upplýsingum ásamt öðrum stuðningsúrræðum, t.d. fjárhagsaðstoð skv. reglum Sveitarfélagsins Skagafjarðar, þegar við á. Félagsþjónustan (móttökuritari og félagsráðgjafi) tekur á móti umsóknum um leiguíbúðir sveitarfélagsins, aflar upplýsinga um aðstæður umsækjenda, reiknar út stigafjölda viðkomandi umsækjanda, heldur saman biðlista eftir íbúðum og gerir tillögur um úthlutun á grundvelli forgangsröðunar.
   Umsókn skal endurnýja á 6 mánaða fresti, ella fellur hún úr gildi.

4. Leiga fyrir íbúðarhúsnæði í eigu sveitarfélagsins er 1.200 kr./m² miðað við 1. janúar 2017 að hámarki 145.059 kr.
   Þeir sem leigja húsnæði á félagslegum forsendum greiða 20% lægri upphæð eða 960 kr./m² og að hámarki 116.047 kr. á mánuði.
   Leiguverð tekur verðlagsbreytingum á tólf mánaða fresti samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar.
   Sveitarstjóra er heimilt að lækka leiguverð fasteignar með tilliti til ástands hennar að undangenginni úttekt og umsögn eignasjóðs.[1]

Um úthlutun félagslegra leiguíbúða

5. Til að uppfylla ákvæði 1. gr. og til að vera metinn í þörf fyrir félagslega leigu sbr. 4. gr. þarf að liggja fyrir mat á því að umsækjandi hafi ekki getu til að kaupa eða leigja á almennum

[1] Breyting gerð af sveitarstjórn þann 14. desember 2016

markaði. Hann þarf að vera orðinn 20 ára að aldri, eiga við félagslega erfiðleika að stríða t.d. vegna skertrar vinnugetu, heilsubrests, atvinnumissis, fjölskylduaðstæðna, barnafjölda eða annarra sérstakra aðstæðna, uppfylla skilyrði um tekju- og eignamörk skv. gildandi matsblaði/stigagjöf, sbr. 6. gr. og hafa átt lögheimili í Sveitarfélaginu Skagafirði s.l. 24 mánuði.
Félags- og tómstundanefnd getur veitt undanþágu frá ákvæði um aldursmörk, tekjumörk og um búsetutíma í sveitarfélaginu við sérstakar aðstæður, t.d. vegna áfalla, skyndilega breyttra aðstæðna eða sérstakra tengsla við ættingja eða aðra stuðningsaðila.

6. Félags- og tómstundanefnd samþykkir umsóknareyðublað og matsblað með stigagjöf og leiðbeiningum sem lagt er til grundvallar forgangsröðun um úthlutun íbúða. Fær hver umsækjandi stig samkvæmt matsblaðinu og skal stigafjöldi vera ráðandi um forgangsröðun. Umsækjanda skal kynnt stigagjöfin og getur hann áfrýjað niðurstöðu starfsmanna til félags- og tómstundanefndar telji hann á sig hallað.

7. Fjölskyldustærð hefur áhrif á herbergjafjölda úthlutaðra íbúða skv eftirfarandi:
   - Einstaklingur/ barnlaust par getur að hámarki fengið 2 herbergja íbúð
   - 2 manna fjölskylda - " - - " - 3 - " - - " -
   - 3 manna fjölskylda - " - - " - 4 - " - - " -
   - 4 manna fjölskylda - " - - " - 5 - " - - " -
- Reikna má með börnum sem viðkomandi foreldri hefur fasta umgengni við inn í fjölskyldustærð.

8. Óski leigjandi eftir flutningi úr einni félagslegri leiguíbúð í aðra leggur hann fram skriflega umsókn til félagsþjónustunnar sem kannar hvort umsækjandi uppfylli skilyrði um áframhaldandi leigu og íbúðarstærð. Sé umsækjandi í vanskilum með húsaleigu, húsgjöld eða við Skagafjarðarveitur ehf. kemur flutningur ekki til greina nema í ódýrari íbúð. Umsóknir um milliflutning raðast í forgangsröð miðað við fjölskyldustærð, heilsufar, sértakar aðstæður og þarfir barna ásamt aldri umsóknar.

9. Áður en til úthlutunar kemur skal umsækjanda boðin félagsleg ráðgjöf og kannað hvort hann sé í þörf fyrir frekari félagslega þjónustu og gerð áætlun um úrbætur sé hennar þörf.

10. Þótt leigjandi uppfylli ekki öll skilyrði félagslegrar leigu, sbr. 4. – 6. gr. við endurmat getur félagsþjónustan samt boðið honum áframhaldandi leigu með hliðsjón af aðstæðum að öðru leiti enda greiði hann þá fullt verð/m², sbr. 4. gr. Sama á við um nýja umsókn ef ekki er brýn þörf fyrir íbúð til félagslegrar leigu. Þeir sem eru metnir í þörf fyrir félagslega leigu hafa forgang.

Gerð leigusamninga, réttindi og skyldur leigutaka og leigusala

11. Eignasjóður gerir leigusamning við leigutaka á þar til gerð eyðublöð sbr. 4. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Til viðbótar almennum ákvæðum þeirra laga, sbr. 8. gr., skal tilgreina að framhald leigu sé háð félagslegri stöðu leigutaka og hugsanlegri breytingu þar á. Leigusamningur er í upphafi gerður til 6 mánaða og staðan þá yfirfarin af leigutaka og

félagsráðgjafa. Í samræmi við áætlun er síðan gerður leigusamningur til eins árs í senn. Ef fyrirsjáanlegt er að aðstæður breytist ekki, t.d. hjá elli- eða örorku lífeyrisþegum, er unnt að gera leigusamning til allt að þriggja ára í senn, enda mæli félagsþjónustan með því.

12. Óski leigutaki eftir áframhaldandi leigu skal hann skila inn umsókn ásamt fylgigögnum eigi síðar en tveimur mánuðum fyrir lok leigutímans, að öðrum kosti skal hann rýma hið leigða á umsömdum tíma án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar.

13. Íbúðir eru leigðar leigutökum eingöngu til eigin búsetu þeirra sjálfra ásamt maka og börnum til tímabundinnar leigu vegna félagslegra erfiðleika þeirra og njóta þeir ekki forleiguréttar. Áframhaldandi leiguafnot eru háð mati á aðstæðum hverju sinni áður en til endurnýjunar kemur. Eftirtalin skilyrði geta valdið því að ekki komi til áframhaldandi leigu:
a) Leigutaki uppyllir ekki lengur skilyrði skv. 1. og 4.- 6. gr.
b) Vanskil leigu og húsgjalda.
c) Ítrekuð brot á húsreglum.
d) Húsnæðið notað á annan hátt en húsaleigusamningur eða þessar reglur segja til um.
e) Húsnæðið spillist í umsjá leigutaka vegna slakrar umgengni eða hirðuleysis.

14. Áður en afhending fer fram lætur eignasjóður gera úttekt á ástandi íbúðar. Hið sama á við framlengingu leigusamnings og við flutning úr húsnæðinu. Verði ágreiningur um framkvæmd leigusamnings geta aðilar snúið sér til kærunefndar húsaleigumála sbr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Um húsaleigubætur.

15. Sveitarfélagið Skagafjörður greiðir húsaleigubætur skv. lögum um húsaleigubætur nr. 138/1997.

16. Félagsþjónustan sér um móttöku umsókna, könnun á aðstæðum umsækjanda, útreikning bóta og útborgun í samræmi við lög og reglur velferðarráðuneytisins ásamt upplýsingabæklingi sem gerfinn er út af ráðuneytinu.

17. Auk húsaleigubóta skv. 15. gr. geta nemendur sem lögheimili eiga í Sveitarfélaginu Skagafirði og búa á heimavist FNV sótt um og fengið húsaleigubætur að uppfylltum öðrum almennum skilyrðum, þrátt fyrir ákvæði lagamma um heimavist utan lögheimilissveitarfélags. Fer að öllu öðru leiti um þær bætur eins og almennar húsaleigubætur.

Um sérstakar húsaleigubætur.

18. Sérstakar húsaleigubætur eru fjárstuðningur til greiðslu eru ætlaðar þeim fjölskyldum og einstaklingum sem eiga í erfiðleikum með að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra erfiðleika, sbr. matsblað húsnæðisumsóknar. Sérstakar húsaleigubætur greiðast eingöngu til þeirra sem leigja á almennum markaði. Þær greiðast sem viðbót við almennar húsaleigubætur enda eigi umsækjandi rétt á þeim og hafi sótt um þær.

19. Sérstakar húsaleigubætur eru reiknaðar sem ákveðið hlutfall af almennum húsaleigubótum þannig að fyrir hverjar kr. 1.000 fær leigjandi kr. 1.300 í sérstakar húsaleigubætur. Þó geta húsaleigubætur og sérstakar húsaleigubætur aldrei numið hærri fjárhæð en samtals kr. 50.000 á mánuði og aldrei farið yfir 75% af leigufjárhæð.

20. Eignir og tekjur umsækjanda um sérstakar húsaleigubætur miðast við eftirfarandi hámarksupphæðir: Eignarmörk eru kr. 3.069.000. Tekjumörk eru kr. 2.250.000.- fyrir einhleyping en kr. 3.600.000. fyrir hjón og sambúðarfólk, auk þess kr. 368.400 fyrir hvert barn á framfæri innan 20 ára. Tekjumörk eru miðuð við meðaltal tekna s.l. 3 ár. Heimilt er að taka tillit til skuldastöðu/greiðslubyrði umsækjanda. Eignamörk breytast samkvæmt vísitölu neysluverðs 1. janúar ár hvert og skal miða við útreikninga félagsmálaráðuneytisins.

21. Við vinnslu umsóknar skal leita upplýsinga m.a. um félagslegar aðstæður, lögheimili, tekjur og eignir. Umsækjandi uppfylli eftirfarandi skilyrði
    a. Hafi ekki möguleika á því að kaupa eigið húsnæði og uppfylli skilyrði um almennar húsaleigubætur og hafi sótt um þær.
    b. Eigi lögheimili í Sveitarfélaginu Skagafirði þegar sótt er um og hafi átt það samfellt síðastliðna 12 mánuði.
    c. Miðað skal við tekjur síðasta árs samkvæmt staðfestu skattframtali og til hliðsjónar tekjur síðastliðinna þriggja mánaða. Með tekjum er átt við heildartekjur einstaklings, hjóna eða sambúðarfólks og barna 18 ára og eldri sem búa á heimilinu, þó ekki barna húsráðenda sem eru á aldrinum 18-20 ára ef þau stunda fullt nám í framhaldsskóla, enda sé námið staðfest af skóla.
    d. Eignir og tekjur umsækjanda miðast við hámarksupphæðir sem samþykktar eru árlega af félags- og tómstundanefnd við gerð fjárhagsáætlunar.
    e. Vegna mjög sérstakra aðstæðna er félags- og tómstundanefnd heimilt að víkja frá ákvæðum þessarar greinar, m.a. búsetu í leiguhúsnæði á almennum markaði. Gilda þá almennt sömu viðmið og í 5. gr.

22. Umsóknir skulu lagðar fram á sérstökum umsóknareyðublöðum, með þeim fylgigögnum sem á því eru tilgreind. Félagsráðgjafi leggur mat á aðstæður í samvinnu við umsækjanda enda eru sérstakar húsaleigubætur samkvæmt reglum þessum einungis veittar í eðlilegum tengslum við önnur úrræði, svo sem ráðgjöf, leiðbeiningar og viðeigandi úrræði annarra stofnana samfélagsins.

Um málsmeðferð

23. Málsmeðferð er samkvæmt ákvæðum XVI og XVII. kafla laga um félagsþjónustu sveitarfélaga og ákvæði laga um húsaleigubætur nr. 138/1997.

24. Afgreiða skal umsókn eins fljótt og unnt er eftir að hún berst og skal niðurstaða kynnt umsækjanda og niðurstaðan kynnt skriflega.

25. Ákvörðun um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis á grundvelli matsblaðs, áframhaldandi leigu á félagslegum grundvelli sbr. 4. gr., um húsaleigubætur og sérstakar húsleigubætur tekur trúnaðarmálafundur félagsþjónustunnar í umboði félags- og tómstundanefndar . Félagsmálastjóri tilkynnir starfsmanni eignasjóðs um úthlutun leiguíbúðar, milliflutning eða framlengingu og getur hvor um sig vísað ákvörðun til félags- og tómstundanefndar komi upp ágreiningur.

26. Umsækjanda sem er synjað um almennar eða sérstakar húsaleigubætur skal svarað skriflega. Óski hann rökstuðnings skal hann veittur skriflega.
Jafnframt skal umsækjendum bent á málskotsrétt sinn til félags- og tómstundanefndar.
Umsækjandi sem telur á sig hallað varðandi mat á húsnæðisþörf getur vísað máli sínu til félags- og tómstundanefndar.
Umsækjandi sem vill vísa ákvörðun starfsmanna til félags- og tómstundanefndar skal gera það skriflega innan þriggja mánaða frá því frá því viðkomanda barst vitneskja um ákvörðun..

27. Ákvörðun félags- og tómstundanefndar skal tilkynnt skriflega. Umsækjandi sem telur á sig hallað getur óskað skriflegs rökstuðnings. Niðurstöðu félags- og tómstundanefndar má skjóta til úrskurðanefndar félagsþjónustu og húsnæðismála hjá Velferðarráðuneytinu. Skal það gert skriflega innan þriggja mánaða frá því að viðkomanda barst vitneskja um ákvörðun.

28. Ef rangar eða villandi upplýsingar leiða til þess að umsækjandi fái greiddar hærri bætur eða styrk en honum ber samkvæmt reglum þessum, skal umsækjandi endurgreiða þá fjárhæð um leið og krafist er.

Samþykkt á fundi Sveitarstjórnar Sveitarfélagsins Skagafjarðar 28. mars 2012.