

Reykjavík, 3. janúar 2019.

**Efni: Reglur um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík – DRÖG.
Umsögn Öryrkjabandalags Íslands (ÖBÍ)**

Almennt – Ósk um frekari upplýsingar

Eitt af grundvallarhlutverkum sveitarfélaga er að tryggja öllum íbúum þeirra þak yfir höfuðið. Með þessum reglum er sveitarfélagið að útfæra þessa lögbundnu skyldu sína. Aðalatriðið er að reglurnar svari þeim tilvikum þegar einstaklingar eru í þörf fyrir húsnæði. Ekki verður betur séð en að um sé að ræða verulegar breytingar frá gildandi reglum. Skilyrði eru að mörgu leyti breytt og framsetning reglnanna með allt öðrum hætti en verið hefur. Því hefði verið til mikilla bóta að fá greinargerð frá borginni þar sem fjallað er um tilgang og markmið með reglunum, helstu breytingar o.s.frv. Í slíkri greinargerð verði að koma fram hreinskilin yfirferð um áhrif af þeim reglum og breytingum sem boðaðar eru. Skilyrði fyrir húsnæði eru að mörgu leyti breytt og samspil reglnanna óljóst og því er erfitt að átta sig á áhrifum breytinganna. Einstaklingar verða ávallt að eiga möguleika á því að átta sig á rétti sínum, sveitarfélaginu ber því ávallt að tryggja að reglur séu aðgengilegar öllum borgurum. Þetta á ekki síst við þegar opinberir aðilar útfæra skyldur sínar á félagslegum réttindum einstaklinga.

Óskað er eftir því að Reykjavíkurborg upplýsi um helstu markmið og tilgang með reglunum, einkum ef borgin sér fram á að nýju reglurnar feli í sér breytingar frá gildandi reglum. Er þannig óskað eftir því að upplýst verði hvað býr að baki breyttum skilyrðum, hvort borgin telur að með þessu stækki eða minnki sá hópur sem uppfyllir skilyrðin, hvort samsetning hópsins breytist o.s.frv.

Einnig er óskað eftir upplýsingum um hvort og þá hvar vikið er frá reglugerð nr. 370/2016, um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk, eða leiðbeiningum sem settar hafa verið um reglur sem þessar.

Þá er óskað eftir því að borgin upplýsi hvernig tekjumörk voru ákveðin, sbr. nánari umfjöllun síðar í umsögninni. Í framhaldi af því er óskað eftir upplýsingum um hvort borgin líti svo á að tekjumörk séu fortakslaus eða hvort hægt sé að líta til heildarmats á aðstæðum hverju sinni (þ.e. ekki einungis þess sem talið er upp í e. lið 4. gr. reglnanna), sjá t.d. það sem segir hér að neðan um skyldubundið mat stjórnvalda. Að lokum er óskað eftir útskýringum á eignamörkum, þ.e. hvort miðað sé við hreina eign (eignir að frádregnum skuldum).

Um 2. gr. Skilgreiningar

Í 2. gr. reglnanna segir:

„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, þungrar framfærslubyrði og lágra launa.“

Ekki er ljóst hvort öll þrjú skilyrðin þurfa að vera uppfyllt en ákvæðið má hæglega skilja þannig.

Þá má nefna að í 1. mgr. 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga er litið svo á að öll þrjú atriðin teljist hvert um sig í raun félagslegar aðstæður. Þannig er sambærileg upptalning í lögunum eftirfarandi:

„Sveitarstjórnir skulu, eftir því sem kostur er og þörf er á, tryggja framboð af leiguhúsnæði, félagslegu kaupleiguhúsnæði og/eða félagslegum eignaríbúðum handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslegra aðstæðna.“

Að mörgu leyti er erfitt að átta sig á þeim skilyrðum sem felast í regludrögunum. Er það m.a. vegna þess að mörg skilyrðanna eru óljós og matskennd.

Eins og áður segir virðist töluverð breyting hafa verið gerð á skilyrðum og stigagjöf. Er því mikilvægt að Reykjavíkurborg veiti frekari upplýsingar, eins og óskað er eftir hér fyrir framan.

Um 4. gr. Skilyrði fyrir því að umsókn um almennt félagslegt leiguhúsnæði verði samþykkt á biðlista

Skilyrði 4. gr. reglnanna, um að umsækjandi skuli hafa átt lögheimili í Reykjavík a.m.k. 12 mánuði samfleytt áður en umsókn berst, er ólögumætt. ÖBÍ hefur fengið þann skilning staðfestan hjá velferðarráðuneytinu. Að sama skapi er undanþága a. liðar 5. gr. ólögumætt.

Í g. lið 4. gr. segir að umsækjandi sem er í vanskilum við Félagsbústaði komi aðeins til greina eftir uppgjör við Félagsbústaði. Í því sambandi vill ÖBÍ minna á álit Umboðsmanns borgarbúa um að slíkt verklag samræmist ekki gildandi lögum og reglum sem gilda um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis. „Helsta markmið félagsþjónustu á vegum sveitarfélaga er að tryggja fjárhagslegt og félagslegt öryggi og stuðla að velferð íbúa á grundvelli samhjálp. Það hefur verið staðfest í lögum nr. 40/1991 um félagsþjónustu sveitarfélaga. Þá segir í 12. gr. sömu laga að sveitarfélag skuli sjá um að veita íbúum þjónustu og aðstoð samkvæmt lögunum og jafnframt tryggja að þeir geti séð fyrir sér og sínum.“¹

Tekjumörk

Gerð er alvarleg athugasemd við tekjumörkin sem samkvæmt drögunum á að miða rétt til félagslegs íbúðarhúsnæðis úthlutunar við. Tekjumörk eru óbreytt frá núgildandi reglum og hafa því lækkað að raungildi. Það er þrenging á möguleikum einstaklinga til að fá umsókn sína samþykta.

Tekjumörkin í drögunum er mun lægri en tekjumörk skv. 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir og einnig mun lægri en tekjumörkin í reglugerð nr. 1042/2013 um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Tekjumörk fyrir umsækjendur hjá Brynju hússjóði Öryrkjabandalagsins eru töluvert hærrí eða 5.105.000 kr. á ári, en þau eru í samræmi við 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir.

¹ <http://umbodsmadurborgarbua.is/frettir/husnaedisvandi-i-reykjavik-einstaklingar-i-vanskilum-vid-felagsbustadi-hf-geti-fengid>. 18.3.2015.

Tafla 1. Tekjumörk á ári, samanburður við reglugerðir velferðarráðuneytisins.

Fjöldi heimilismanna	Drög að leiðbeinandi reglum 4.gr. d-liður	6.gr. reglugerðar nr. 555/2016*	23 gr. reglugerðar nr. 1042/2013**
Einstaklingur	3.680.475 kr.	5.105.000 kr.	4.749.000 kr.
Hjón/sambúðarfólk	5.152.975 kr.	7.148.000 kr.	6.649.000 kr.
Viðbót v/barns/ungmennis	919.925 kr.	1.276.000 kr.	1.187.000 kr.

*Síðast uppfært 29. nóvember 2017

** Viðmiðunartekjur hjóna og sambúðarfólks skulu vera 40% hærri en hjá einstaklingi, þ.e. að hámarki 6.649.000 kr. Upphæðirnar voru síðast uppfærðar í 18. ágúst 2016.

Á fundi með starfsmönnum velferðarsviðs 23. apríl sl. kom fram að tekjumörk Reykjavíkurborgar fyrir félagslegt húsnæði væru reiknuð út frá tekjumörkum 23. gr. reglugerðar nr. 1042/2013, en þar sem borgin væri með undanþágu frá árinu 2004 væru tekjumörkin í reglum borgarinnar 77,5% af tekjumörkum reglugerðarinnar.

- Á hvaða forsendum er Reykjavíkurborg með undanþágu frá tekjumörkum reglugerðarinnar 14 ár í röð?
- Eiga þær forsendur enn við árið 2018? Hver veitir slíka undanþágu?

Af þessu tilefni er óskað eftir því að borgin upplýsi hvers vegna tekjumörk fyrir félagslegt leiguhúsnæði eru ekki í samræmi við 6. gr. reglugerðar nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignarstofnanir og almennar íbúðir? Allar forsendur ákvarðana um tekjumörk verða að liggja ljósar fyrir. Borgarstjórn sem hefur gefið sig út fyrir að vera boðberi nýrra tíma og gegnsærrar stjórnsýslu verður að taka sig á í þessu máli.

Samanburður við óskertan örorkulífeyri almannatryggingar með heimilisuppbót

Óskertur örorkulífeyrir (lífeyrir og tengdar greiðslur) árið 2018 fyrir þann sem býr einn og fær greidda heimilisuppbót er 3.696.120 kr. á ári en inn í þessari upphæð eru desember- og orlofsuppbót. Tekjumörkin samkvæmt drögunum sem hér eru til umsagnar eru enn lægri eða 3.680.475 kr. sem myndi gera að verkum að örorkulífeyrisþegar með engar aðrar tekjur en lífeyri almannatrygginga eru yfir tekjumörkum fyrir félagslegt leiguhúsnæði. Þessir einstaklingar og ellilífeyris- og endurhæfingarlífeyrisþegar í sömu stöðu myndu því ekki uppfylla skilyrði d. liðar 4. gr. ef tekjumörkin verða ekki hækkuð. Vakin er athygli á því að í matsviðmiðunum fyrir almennt félagslegt leiguhúsnæði sem fylgja drögunum er upphæðir tekna á ársgrundvelli enn lægri en í d lið 4. gr. (sama skjal). Tölur frá borginni sjálfri sýna að þetta er hópur sem er í bráðum húsnæðisvanda, sem hefur aukist hin síðustu ár. Verði reglurnar að veruleika verður ekki annað séð en að borgin muni útiloka þennan hóp frá því að geta fengið félagslegt húsnæði. Það er grafalvarlegt mál. Reglur sem þessar mega ekki vera það þrengjandi að þær verða til þess að lagaskylda sveitarfélagsins verði að engu gerð. Því má velta fyrir sér hvort þetta ákvæði, eins og það er sett upp, sé ólöglegt.

Vart þarf þó að taka fram að óskertur lífeyrir almannatrygginga er einungis um 50-60% af þeim tekjum sem einstaklingur þarf í raun að hafa til mannsæmandi framfærslu samkvæmt neyslviðmiðum stjórnvalda, að viðbættum eðlilegum húsnæðiskostnaði.

Tekjur við endurmat umsókna

Umsækjandi sem var rétt undir tekjumörkum fyrir ári og fékk umsókn samþykkt myndi ekki uppfylla skilyrðin eftir gildistöku nýju reglnanna. Ákvæði um endurmat gætu þannig leitt til þess að þessi einstaklingur dytti út af biðlista. Ekkert hefur þó breyst í hans aðstæðum annað en að

tekjur hafa hækkað, t.d. við almenna hækkun lífeyris, en tekjuviðmið borgarinnar, eins og áður segir, staðið í stað.

Einnig er óljóst hvað telst sem „tekjur“ í skilningi reglnanna. Eru það t.d. barnalífeyrir, mæðra-/feðralaun, umönnunargreiðslur, uppbætur á lífeyri og aðrar uppbætur sem eiga að mæta sérstökum kostnaði (t.d. vegna lyfjakaup eða kaupa á heyrnartæki) og uppbót vegna reksturs bifreiðar, sem veitt er á grundvelli hreyfihömlunar. Er verið að horfa til tekna á því ári sem sótt er um eða árið á undan? Í þessu samhengi er ákaflega mikilvægt að minnast þess að samkvæmt samningi Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks telst það mismunun að sértækur kostnaður sem hlýst af skerðingum verði til þess að einstaklingur njóti lakari réttar. Sjá 5. gr. samningsins og 28. gr.

Eignamörk

Eignamörk eru óbreytt frá gildandi reglum og hafa því lækkað að raungildi. Orðalag reglnanna er ekki ljóst og því er óskað eftir upplýsingum um það hvort miðað er við „nettó“ eignir (hrein eign þegar skuldir hafa verið dregnar frá) eða „brúttó“ eignir (eignir án tillits til skulda).

Í almennum skilyrðum er vísað til þess að umsækjandi megi ekki eiga eigið húsnæði en þá er óljóst hvort lítil eignarhluti, undir eignamörkum, komi í veg fyrir að umsókn verði samþykkt. Hér má spyrja hvort stjórnvaldið sé með almennri reglu að takmarka um of skyldubundið mat sitt, því þörfin fyrir húsnæði getur augljóslega verið fyrir hendi, t.d. getur umsækjandi sem á fasteign verið fyrirsjáanlega að fara að missa hana á vegna fjárhagsörðugleika.

Athugasemdir við matsviðmið varðandi almennt félagslegt leiguhúsnæði (fylgiskjal 1).

Skilyrði um stöðu umsækjanda fyrir félagslegt leiguhúsnæði

Af reglunum verður ráðið að hámarksörorkumat (75%) dugi ekki til þess að uppfylla matsviðmið borgarinnar. Örorkumatið eitt og sér gefur einungis 2 stig en einstaklingur/hjón/sambúðarfólk þurfa 9 stig að lágmarki til að umsóknin verði samþykkt.

Markmið með félagslegu húsnæði er að veita þeim umsækjendum stuðning sem ekki geta staðið undir húsnæðiskostnaði á almennum markaði. Fara þarf fram heildarmat á aðstæðum þar sem aðalatriðin eru tekjur og framfærslubyrði. Félagslegar aðstæður geta einnig skipt máli en ekki er rétt að gefa þeim slíkt vægi eins og virðist gert með reglunum. Eins og áður segir, aðalatriði málsins er að reglunum er ætlað að svara þörfinni fyrir húsnæði, þegar þörf er fyrir húsnæði skal vera til ferill þar sem sveitarfélagið sinnir þeirri þörf samkvæmt lagaskyldu sinni. Auðvelt er að sjá fyrir sér fjölmörg tilvik þar sem þörf á stuðningi er brýn án þess að umsækjandi glími við félagslegan vanda sem hefur hamlað því að hann hafi sótt um þjónustu sem í boði er hjá borginni eða glími við fjölpættan vanda en án stiga fyrir félagslegan vanda umsækjanda, fái umsækjendur ekki 9 stig og þar með ekki umsókn um félagslegt leiguhúsnæði samþykkt. Í matsblaðinu er gerð sú breyting frá fyrri drögum að í stað „skyndileg áföll“ sem hafa afgerandi áhrif húsnæðisstöðu er sett inn „skyndileg alvarleg veikindi“. Þarna er verið að þrengja talsvert þennan lið matsviðmiðsins, sem getur gefið 6 stig. Fólk getur orðið fyrir ýmsum öðrum skyndilegum áföllum en alvarlegum veikindum eða slysum. Einnig er hér gerð athugasemd við orðið „skyndilegt“ sem er afar órætt og bíður upp á þrengjandi framkvæmd. Hvers vegna ættu alvarleg veikindi að þurfa að vera skyndileg? Gætu þau ekki einnig náð langt aftur? Fleiri þættir í matsviðmiðunum þarfnast frekari skoðunar, útlitunar og ekki síst, skýringa.

Svigrúm verði í reglunum til að líta til annarra atriða en tekna við ákvörðun stuðnings (t.d. tegund húsnæðis, húsnæðiskostnaður, fjölskyldustærð og gerð, félagslegar- og heilsufarslegar aðstæður o.fl.).

Mun mat á örorku duga til þess að uppfylla skilyrði eða þarf auk þess félagslegar aðstæður?

Í ljósi alls framangreinds er óskað eftir því að upplýst verði hvort örorkumat frá Tryggingastofnun telst nægjanlegt til þess að fullnægja skilyrðum fyrir húsnæði, að því gefnu að tekjur séu undir viðmiðum og þörf fyrir húsnæði sé til staðar.

Sé það rétt að einstaklingur með örorkumat með lágar tekjur sér til framfærslu eigi ekki rétt á félagslegu húsnæði er þeirri reglu harðlega mótmælt og skorað á borgina að breyta reglunum. Ekki verður séð hvernig það samrýmist tilgangi og markmiði með félagslegu húsnæði að undanskilja þennan hóp enda eru þetta þeir leigutakar sem þurfa mest allra á stuðningnum að halda. Í úttekt velferðarsviðs Reykjavíkurborgar frá ágúst sl. á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði er m.a. að finna sundurliðun umsækjanda eftir atvinnustöðu þegar sótt var um félagslegt húsnæði. Öryrkjar eru hlutfallslegar flestir eða 32,5% og næst koma sjúklingar 31,8%. Þessar tölur undirstrika þörfina hjá öryrkjum fyrir félagslegt húsnæði. Reyndar er skipting á milli öryrkja og sjúklinga óljós, eða eru þeir sem falla undir sjúklingar allir með fjárhagsaðstoð vegna veikinda?

Húsnæðisstaða og útreikningar á húsnæðiskostnaði

Útreikningur Reykjavíkurborgar af hlutfall húsnæðiskostnaðar, sbr. reiknivél borgarinnar fyrir sérstakan húsnæðisstuðning, gefur ekki rétta mynd af raunverulegri stöðu. Helst ber að nefna tvennt:

- Hlutfall húsnæðiskostnaðar er reiknaður út frá heildartekjum, en ekki tekjum eftir skatt. Er því um verulega hærra hlutfall ráðstöfunartekna að ræða.
- Einungis er litið til húsaleigu þegar átt er við húsnæðiskostnað. Húsaleiga er þó einungis einn liður í húsnæðiskostnaði en þar fellur einnig undir ýmis kostnaður eins og t.d. hússjóður, rafmagn, hiti o.fl.
- Einnig verður að undirstrika það sem sagt hefur verið hér að ofan um þá augljósu mismunun sem felst í því að taka ekki tillit til þess þegar um sértækan kostnað fólks vegna skerðinga er að ræða. Í þessu verður að gæta þess að fólki verði ekki mismunað.

Reiknireglur borgarinnar leiða til þess að hlutfall húsnæðiskostnaðar af tekjum örorkulífeyrisþega með óskertan örorkulífeyri, sem býr einn og fær greidda heimilisuppbót telst vera undir 30%, eins og sjá má í töflunni hér fyrir neðan.

A		B	
Tekjur fyrir skatt	300.000 kr.	Tekjur eftir skatt	243.075 kr.
Húsaleiga	150.000 kr.	Húsaleiga	150.000 kr.
Hússjóður	Ekki tekinn í dæmið	Hússjóður	15.000 kr.
Húsnæðisstuðningur	64.920 kr.	Húsnæðisstuðningur	64.920 kr..
Hlutfall	28,4%	Hlutfall	41,2%

Samkvæmt útreikningi A fengi viðkomandi ekkert stig fyrir húsnæðisstöðu.

Örorkulífeyrisþegi með óskertan lífeyri, sem býr einn, með óskertan lífeyrir frá TR, fengi jafnvel ekki nema 2 stig fyrir stöðu umsækjanda, 0 til 1 stig fyrir húsnæðisstöðu (vegna útreikningsreglna, fer eftir upphæð leigu, dæmi einstaklingur í leigu á almennum markaði sem hann ræður ekki við) og þá er bara félagslegur vandi eftir. Fjöldi fólks í þeirri stöðu kæmist ekki inn á biðlista eftir húsnæði, sjá nánar undir kaflanum: Mun mat á örorku duga til þess að uppfylla skilyrði eða þarf auk þess félagslegar aðstæður?

Einstætt foreldri með eitt barn, gæti fengið 3-4² stig fyrir stöðu umsækjanda, ekkert stig fyrir húsnæðisstöðu (A) þrátt fyrir að vera í leiguhúsnæði, sem viðkomandi nær ekki að greiða, ekkert stig fyrir (B) ef barnið er ekki með umönnunarmat frá TR eða málefni þess eru til

² Eitt stig ef barn /börn eru í reglulegri umgegningu hjá umsækjanda og tvö stig ef eitt barn á lögheimili hjá umsækjanda.

umfangsmikillar vinnslu á þjónustumiðstöð og þá einungis spurning um stig fyrir félagslega vanda.

Um 5. gr. Undanþágur frá skilyrðum um lögheimili og tekjuviðmið

Tekjumörkin eru of fortakslaus, og eru í raun ekki viðmið heldur skilyrði og þar með ólögleg. Reglurnar leiða til þess að í langflestum tilvikum þar sem tekjur umsækjanda eru yfir viðmiðunum þá á umsækjandi þegar af þeirri ástæðu ekki möguleika á því að hljóta félagslegt húsnæði. Undanþága c. liðar 5. gr. veitir lítið svigrúm enda er undanþágan bundin þremur skilyrðum. Í fyrsta lagi að tekjur séu minna en 15% yfir tekjuviðmiði (um 540.000 kr. á ári eða um 45.000 kr. á mánuði), í öðru lagi að umsækjandi eigi í „miklum félagslegum erfiðleikum“ og í þriðja lagi að þeir erfiðleikar hafi leitt til lækkandi tekna.

Réttara væri að taka fleiri atriði inn í skoðunina enda segja tekjur einar og sér ekki nema hálfra söguna um fjárhagsstöðu einstaklings. Markmið reglnanna hlýtur að vera að afmarka þá sem virkilega þurfa á aðstoð að halda og veita þeim aðstoð. Með hliðsjón af því og meginreglu stjórnsýsluréttar um skyldubundið mat ber að skoða aðstæður umsækjanda í heild sinni. Fjárhagsstaða ræðst ekki einungis af tekjum heldur einnig útgjöldum og jafnvæginu þar á milli. Eðlilegt væri að veita undanþágu frá tekjumörkum vegna óvenju þungrar framfærslubyrðar eða við sérstakar aðstæður af öðrum toga. Þá telur ÖBÍ ekki á að fjárhagsvandræði þurfi að eiga rót í félagslegum erfiðleikum.

Um 7.-9. gr. Húsnæði fyrir fatlað fólk

Samkvæmt samningi Sameinuðu þjóðanna um réttindi fatlaðs fólks (SRFF) ber aðildarríkjum samningsins skylda til þess að tryggja réttindi fatlaðs fólks til sjálfstæðs lífs. Grunnur sjálfstæðs lífs er sá að allt fatlað fólk hafi sama vald og aðrir til sjálfstæðis og sjálfræðis, m.ö.o. fólk fái tækifæri til þess að taka allar ákvarðanir um líf sitt sjálft til jafns við aðra. Grunnhugmynd 19. gr. SRFF er að tryggja það að allir einstaklingar geti notið sín. Til þess að ríki geti talist í samræmi við samninginn verða ríki þar með að brjóta niður allar stofnanir sem takmarka sjálfræði og sjálfstæði fatlaðs fólks. Skiptir þá stærð stofnana engu máli. Heiti stofnunin dagdvöl eða sambýli verður þá að brjóta hana niður til þess að byggja upp nýja þjónustu á grundvelli allra einstaklinga, svo þeir geti notið sín til jafns við aðra.

Uppbygging stofnana, sambýla eða íbúðakjarna, þar sem sjálfstætt líf fatlaðs fólks er ekki tryggt hefur því runnið sitt skeið.

Sveitarfélögin verða þar með að endurhugsa alla sína þjónustu aftur. Tryggja öllu fötluðu fólki sjálfstæði. Á meðan lagaramminn utan um notendastýrða persónulega aðstoð er eins takmörkuð eins og hún er í dag, t.d. með fjöldatakmörkunum, er þó viðbúið að svör kerfisins verði eins og það sem lagt er upp með hér.

Í viðkomandi greinum er verið að festa í sessi þá aðgreiningu sem felst í gamaldags fyrirkomulagi en á sama tíma er ljóst að fatlað fólk hefur verið í erfiðri stöðu á húsnæðismarkaði. Fötlun má ekki verða til þess að fólk verði í verri stöðu en aðrir, t.d. með þeim reglum sem lagt er upp með í tekjuútreikningum, eða vegna þess að staða þess á húsnæðismarkaði er oft á tíðum takmarkaðri en annarra. Þörfin er þar með oft ríkari hjá þessum hópi fólks og það er á grundvelli þeirrar þarfar sem reglurnar eiga að gilda. Á meðan lagaramminn er jafn takmarkaður og hann er, er ákaflega mikilvægt að reglurnar verða ekki of takmarkandi og verði til þess að útiloka hóp fólks frá því að geta fengið úrlausn í sínum húsnæðismálum.

Með þeim ákvæðum sem hér eru lögð til er verið að takmarka þann hóp sem getur sótt um húsnæði á grundvelli þess að það er með einhverjar skerðingar og því er lagst alfarið gegn slíkum skerðingum á réttindum og vali fólks.

Með þessum kafla er hægt að draga lærdóm af öllu því sem hefur verið í gegnum tíðina. Með læknisfræðilegri nálgun á fötlun var ávallt spurt hvað sé að viðkomandi einstaklingi og lausnirnar urðu eftir því. Stofnanasvör urðu hin eðlilegu svör við áskoruninni sem kerfið stóð frammi fyrir. SRFÍ felur í sér svar við því hvernig við eigum að tækla áskoranir nútímans og framtíðarinnar og byggist á svokallaðri mannréttindanálgun á fötlun. Þar á grundvallarspurningin ekki að vera, eins og áður, hvað sé að einstaklingnum, heldur hvað þarf að gera til þess að einstaklingurinn geti notið réttinda sinna til jafns við aðra.

Í 7. gr. draganna kemur fram að fara þarf fyrst fram fötlunargreining til þess að einstaklingurinn geti notið réttar síns til húsnæðis og að einstaklingur þarf að skora hærra. Ekki verður annað séð en að einstaklingar þurfa að vera metnir með meiri skerðingar en áður hefur verið í reglum borgarinnar. Beitt er svokölluðu SIS mati sem hefur verið mikið gagnrýnt fyrir það hve takmarkað það er og á við takmarkaðan hóp fólks. Það felst mismunun í sjálfu sér að beita matstæki sem tekur ekki tillit til margbreytileika fatlaðs fólks. Matið sem slíkt felur þar með í sér mismunun í sjálfu sér. Það verður þar með að teljast með ólíkindum að Reykjavíkurborg ætli að hafa SIS matið sem grunninn af starfi sínu.

Ljóst er að borgin verður að hugsa þetta allt saman upp á nýtt og taka málið alvarlega og með föstum tókum. Borgin verður að nálgast verkefnið út frá mannréttindasjónarhorni á fötlun, þar sem unnið er eftir því að margbreytileikinn sé hið eðlilega form mannlegrar tilvistar. ÖBÍ er boðið og búið til þess að taka þátt. Þetta er algerlega nauðsynlegt.

Um 20. gr. Tilkynning um úthlutun og höfnun húsnæðis

Frestur til þess að svara tilkynningu samkvæmt 20. gr. er allt of stuttur og íþyngjandi. Samkvæmt ákvæðinu skal svara innan 10 daga en annars er lítið svo á að umsækjandi þiggi ekki úthlutun. Ljóst er að lítið þarf út af að bera til þess að umsækjandi nái ekki að svara innan 10 daga. Þannig geta ferðalög, veikindi o.fl. leitt til þess að lengri tíma tekur að svara. Slík fortakslaus skilyrði geta þannig, í eðli sínu, falið í sér mismunun á grundvelli fötlunar.

Um 21. gr. Leigusamningur, ákvörðun húsaleigu, innheimta leigu og milliflutningur

Í 21. gr. segir að leigutaki í húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk skuli einnig gera sérstakan samning um þá þjónustu og stuðning sem veittur er í hverju tilfalli. Þá segir einnig að ef umsækjandi segi upp samningi um þjónustu/stuðning þá samsvari slíkt uppsögn á húsaleigusamningi.

Ekki verður séð að sambærilegt ákvæði sé í gildandi reglum en ÖBÍ fær ekki séð að nauðsynlegt eða málefnalegt sé að tengja þessa samninga saman með þessum hætti. Einstaklingur getur haft fullkomlega eðlilegar og lögmætar ástæður fyrir því að segja upp samningi um þjónustu/stuðning án þess að hann vilji um leið segja upp húsaleigusamningi sínum. Skilyrðið leiðir til þess að einstaklingar munu veigra sér við því að segja upp samningi um þjónustu/stuðning, jafnvel þótt allar forsendur séu til þess, af ótta við að missa húsnæði. Frelsisbarátta fatlaðs fólks fyrir sjálfstæði hefur ekki síst verið barátta gegn undirokun þjónustuveitenda. Með þessu er öllu valdi kippt úr höndum notandans og það lagt í hendur sveitarfélags sem ábyrgðaraðila þjónustunnar. Hér er um ótrúlegt skref afturábak og þessu ákvæði verður að eyða út úr reglunum.

Af 4. mgr. 21. gr. reglnanna virðist sem Reykjavíkurborg áskilji sér rétt til þess að hækka húsaleigu umfram vísitölu neysliverðs. Að leigusali hafi einhliða og óhefta heimild til þess að hækka leigu í samningi sem kominn er á er bæði ósanngjarnt og í andstöðu við vandaða stjórnsýsluhætti.

Um 22. gr. Milliflutningur og þjónustukeðja

ÖBÍ telur óþarflega íþyngjandi skilyrði fyrir milliflutningi samkvæmt 22. gr. reglnanna. Einstaklingur getur ekki óskað eftir milliflutningi fyrr en þrjú ár eru liðin frá síðustu úthlutun, gengur þetta þvert á allar reglur stjórnsýsluréttar þar sem einstaklingar eiga ávallt rétt á því að

koma umsóknum sínum í meðferð. Undanþága getur verið veitt ef veigamiklar ástæður eru fyrir hendi.

ÖBÍ telur óhætt að ganga út frá því að einstaklingar óski ekki eftir milliflutningi nema tilefni sé til þess. Sem dæmi má taka að einstaklingur í greiðsluvanda vilji flytja í minna og ódýrara húsnæði. Rök fyrir því að banna einstaklingum að flytja fyrr en eftir þrjú ár er verulega íþyngjandi og engin þörf á slíku skilyrði. Velta má því einnig upp hvort slíkt skilyrði standist grundvallarreglur stjórnvæðisráðs.

Um 24. gr. Afturköllun stjórnvaldsákvörðunar varðandi úthlutun húsnæðis

ÖBÍ leggst alfarið gegn því að Reykjavíkurborg framselji Félagsbústöðum stjórnvæðisráð hvað varðar afturköllun ákvæðana um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis, enda ljóst að slík ákvörðun skal fara fram af hálfu velferðarsviðs. Í þessu samhengi er vísað í skýrslu Umboðsmanns borgarþingis fyrir árið 2017 þar sem segir:

„Auk þess liggur fyrir í tengslum við mál nr. 341/2014 og 57/2017 að við meðferð umsókna viðkomandi borgarþingis um milliflutning hafa Félagsbústaðir, með bréfum undirrituðum af framkvæmdastjóra þess, lagst gegn úthlutun íbúða til þeirra. Er að mati umboðsmanns vandséð hvert sú afstaða sækir stoð sína, enda er **úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis í höndum velferðarsviðs Reykjavíkurborgar**. Telur umboðsmaður slíka aðkomu stjórnenda félagsins að málum er varða einstaka leigjendur í besta falli óheppilega. Að svo stöddu bíður umboðsmaður hins vegar svara Félagsbústaða við fyrirspurnum hans að þessu leyti.“

Hér er um algjört grundvallaratriði að ræða sem ÖBÍ leggst alfarið gegn. Félagsbústaðir ehf hafa einfaldlega ekki verið nægilega farsælir í sínum störfum til þess að þeim sé veitt opinbert vald til stjórnvaldsákvæðana.

Um 25. gr. Breyttar aðstæður

Samkvæmt 3. mgr. 25. gr. reglnanna er leigutaka skylt að tilkynna um allar breytingar á aðstæðum. Er m.a. nefnt sem dæmi ef leigutaki gengur í hjúskap eða hefur sambúð. Í ákvæðinu segir að slíkt geti leitt til þess að forsendur hafi breyst frá því að til úthlutunar kom og verður greinin ekki skilin öðruvísi en svo en slíkt geti leitt til þess að úthlutunin verði afturkölluð. ÖBÍ telur augljóst að varlega verði að stíga til jarðar við það að afnema rétt til félagslegs húsnæðis við það að leigutaki gengur í hjúskap eða sambúð.

Um 26. gr. Afnot húsnæðis

Í 2 mgr. ákvæðisins hefur verið sett inn sú jákvæða breyting frá fyrri drögum að tekinn er allur vafi af því að að börn/ungmenni geti áfram verið búsett hjá leigutaka eftir að 18 ára aldri er náð.

Niðurlag/Lokaorð

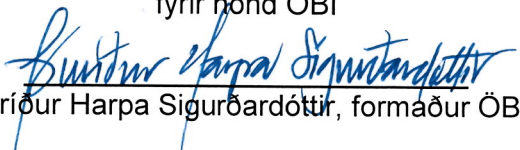
Með umsögninni er fylgiblað með dæmi sem sýnir að örorkulífeyrisþegar munu ekki fá umsókn um félagslegt leiguhúsnæði samþykkt, þrátt fyrir að vera í mjög erfiðri húsnæðisstöðu (fá 3 stig fyrir húsnæðisstöðu) og með lágar tekjur (tekjumörkin allt of lág), nema vera í miklum félagslegum vanda. Reglur um félagslegt leiguhúsnæði eiga ekki að vera þess valdandi að fólk í erfiðri húsnæðisstöðu eigi ekki möguleika á að fá umsókn sína samþykka nema vera í mjög erfiðri félagslegri stöðu. Velta má því upp hvort ekki eigi að taka upp tvíþætt mat, fyrst almennt mat sem afmarkar þörfina fyrir húsnæði, þar sem horft er hreint og klárt til tekna og framfærslukostnaðar. Útkoman segir til um húsnæðisþörf. Aðrir þættir, sem málefnalegt er að líta til, svo sem félagslega aðstæðna myndu koma til í seinni hluta matsins, sem myndi til þess að forgangraða umsækjendum.

Mörg atriði í reglunum þarf að vinna mun betur og er ÖBÍ reiðubúið til samstarfs um að gera nauðsynlegar lagfæringar.

ÖBÍ áskilur sér jafnframt allan rétt til að gera frekari athugasemdir við drögin, sem eru til umsagnar.

Ekkert um okkur án okkar!

fyrir hönd ÖBÍ


Þuríður Harpa Sigurðardóttir, formaður ÖBÍ

Fylgiskjal með umsögn ÖBÍ um drög að reglum um félagslegt leiguhúsnæði í Reykjavík.

Dæmi: Örorkulífeyrisþegi býr einn og fær greidda heimilisuppbót, engar aðrar tekjur, barnlaus.

Þarf 9 stig eða meira.

Staða umsækjanda = 2 stig.

Staða maka = 0

Tekjur á ársgrundvelli = 0

Börn = 0

Húsnæðistaða 1 stig (gæti einnig verið 2 eða 3 stig).

Félagslegur vandí = 2, 4 eða 6 stig.

Möguleg útkoma:

Einstaklingar sem fá 2 stig fyrir félagslegan vanda þurfa að fá 7 stig fyrir aðra liði: 2 stig vegna stöðu umsækjanda, 1-3 stig fyrir húsnæðisstöðu og ekkert fyrir tekjur (vegna lágra tekjumarka) og eru því ekki að fá umsóknina samþykkt.

Einstaklingar sem fá 4 stig fyrir félagslegan vanda þurfa að fá 5 stig fyrir aðra liði: 2 stig vegna stöðu umsækjanda, 1-3 stig fyrir húsnæðisstöðu og ekkert fyrir tekjur (vegna lágra tekjumarka) og fá umsóknina ekki samþykkt nema vera með 3 stig (húsnæðislaus) fyrir húsnæðisstöðu.