Gemeinde Thalwil

SR-Nummer: 800.4

Reglement über die Not- und Asylunterkünfte

1. Dezember 2014

Von der Sozialkommission mit Beschluss vom 20. Oktober 2014 erlassen und in Kraft gesetzt per 1. Dezember 2014.

Gemeinde Thalwil | Alte Landstrasse 112, Postfach, 8800 Thalwil | info@thalwil.ch | www.thalwil.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Zweck 3
2 Begriffe 3
3 Notwohnungen und Notzimmer 4
4 Sicherungsmiete 6
5 Unterkünfte für Asylsuchende 6
6 Mietzins 6
7 Übergangsbestimmungen 7

1. Zweck

Art. 1 Dieses Reglement regelt die Unterbringung von Personen, die nicht in der Lage sind, Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit aus eigener Kraft zu verhindern und zu überwinden sowie von Asylsuchenden, die durch die Sicherheitsdirektion der Gemeinde zugewiesen wurden. Zweck

2. Begriffe

Art. 2 In einer *gefährdeten Wohnsituation* sind die Betroffenen von einer Kündigung bedroht oder haben eine solche bereits erhalten. Sie sind nicht in der Lage, aus eigener Kraft eine Anschlusslösung zu finden. Die Gründe für die Kündigung können bei den Betroffenen oder bei anderweitigen Umständen liegen. Gefährdete Wohnsituation

Art. 3 Unter einem *Wohnungsnotfall* wird die akute Form einer gefährdeten Wohnsituation verstanden. Der Verlust der Wohnung steht für die betroffenen Personen unmittelbar bevor, eine adäquate Nachfolgelösung steht nicht zur Verfügung. Wohnungsnotfall

Art. 4 Mit *Wohnungslosigkeit* wird die temporäre Unterbringung in Sozialeinrichtungen (Heilsarmee, Notschlafstelle etc.) oder die unfreiwillige Unterkunft bei Dritten (Freunden, Verwandten etc.), in einem Hotel, auf einem Campingplatz oder in vergleichbaren Situationen bezeichnet. Wohnungslosigkeit

Art. 5 Mit *Obdachlosigkeit* wird die akute Form der Wohnungslosigkeit bezeichnet. Die betroffenen Personen leben auf der Strasse oder haben keine feste, während 24 Stunden zugängliche Unterkunft. Obdachlosigkeit

Art. 6 Wohnverhältnisse werden als *inadäquat* bezeichnet, wenn eine Wohnung überbelegt, feucht, verschimmelt, unbeheizt oder aus anderen Gründen nicht zumutbar ist. Von inadäquaten Wohnverhältnissen wird ausserdem bei nicht überwindbaren schweren Konflikten unter den Mietern einer Wohnung, insbesondere bei Ehe- und Familienkonflikten, gesprochen. Inadäquate Wohnverhältnisse

Art. 7 [1] Unter *Asylsuchenden* werden in diesem Reglement Personen mit Aufenthaltsstatus N verstanden, die der Gemeinde Thalwil zugewiesen sind. Asylsuchende

[2] Unter *vorläufig Aufgenommenen* und *Flüchtlingen* werden in diesem Reglement Personen verstanden, die als Asylsuchende der Gemeinde Thalwil zugewiesen wurden und zwischenzeitlich entweder als Flüchtlinge anerkannt oder vorläufig aufgenommen wurden. Vorläufig aufgenommene, Flüchtlinge

Art. 8 *Sicherungsmieten* dienen der dauerhaften Sicherung eines Wohnverhältnisses. Die Gemeinde mietet in diesen Fällen eine bestimmte Wohnung an und vermietet diese an eine bestimmte Familie oder ein bestimmtes Paar unbefristet weiter, wenn der Vermieter nicht bereit ist, direkt an diese zu vermieten. Sicherungsmiete

Art. 9 *Wohnkompetenz* ist die Fähigkeit, die notwendigen Verrichtungen des täglichen Lebens wie das Reinigen, Kochen, Waschen etc. selbständig zu bewältigen und sich im Wohnumfeld angemessen zu verhalten. Wohnkompetenz

Art. 10 Es werden folgende Unterkunftsarten unterschieden: Unterkunftsarten

a) *Notwohnungen* sind vollständige Wohnungen, die an Familien und im Ausnahmefall an Paare vermietet werden.

b) *Notzimmer* sind Einzelzimmer, zumeist Teile einer Wohnung mit gemeinsamen Nasszellen, gemeinsamer Küche und ev. gemeinsamem Aufenthaltsraum, die an Einzelpersonen und an Paare vermietet werden.

c) *Asylunterkünfte* sind Wohnräume, in welchen Asylsuchende untergebracht werden.

d) *Sicherungsmiete* gemäss Art. 8.

3. Notwohnungen und Notzimmer

Art. 11 [1] Für die Zuteilung einer Notwohnung oder eines Notzimmers gelten kumulativ die folgenden Bedingungen: Bedingungen

a) sozialhilferechtlicher Unterstützungswohnsitz in Thalwil

b) vorliegende Obdach- oder Wohnungslosigkeit, vorliegender Wohnungsnotfall oder inadäquate Wohnsituation

c) genügende Wohnkompetenz oder vorhandene entsprechende Hilfestellungen bzw. Betreuung.

[2] Eine Notwohnung oder ein Notzimmer kann verweigert werden, wenn die Antragstellenden von Anfang an in prekäre Wohnverhältnisse nach Thalwil zugezogen sind und diese nun zu einer Notsituation führen. Zuzug in prekäre Verhältnisse

[3] Es besteht kein Anspruch auf eine Notwohnung oder ein Notzimmer, wenn der Gemeinde nicht genügend Wohnraum zur Verfügung steht.

[4] Wenn bei einem vorliegenden Fall von Obdachlosigkeit im Rahmen dieses Reglements keine Notunterkunft zur Verfügung gestellt werden kann, ist die Gemeinde für eine anderweitige angemessene Unterbringung besorgt. Mangelnder Wohnraum

Art. 12 [1] Die Vermietung einer Notwohnung oder eines Notzimmers erfolgt auf begründeten, schriftlichen Antrag der betroffenen Personen an den Sozialdienst der Gemeinde. Antrag

[2] Der Sozialdienst schliesst mit den Mietenden in der Regel vor Vertragsabschluss eine Zielvereinbarung ab. Diese enthält die spezifischen, individuellen Pflichten der Mietenden, die nicht im Mietrecht geregelt sind – insbesondere die Pflicht, eine eigenständige Wohnmöglichkeit zu suchen und die Suchbemühungen nachzuweisen. Zielvereinbarung

[3] Der Sozialdienst unterstützt die Mietenden bei der Erreichung ihrer Ziele bei Bedarf durch angemessene Beratung. Beratung

[4] Die Einhaltung der Zielvereinbarung wird laufend durch den Sozialdienst überprüft. Überprüfung

Art. 13 Mietrecht

1 Die Vermietung erfolgt im Rahmen des Mietrechts.

2 Die Vermietung erfolgt für die im Mietvertrag vorgesehenen Personen und die entsprechende Personenzahl. Da es sich um eine Notunterkunft handelt, ist die weitere Untervermietung an Drittpersonen oder deren längerfristige Beherbergung nicht gestattet.

Art. 14 Befristung

1 Die Vermietungen erfolgen im Normalfall auf maximal ein Jahr befristet.

Verlängerung

2 Befristete Mietverhältnisse können auf begründeten, schriftlichen Antrag verlängert werden, sofern (kumulativ)

a) die Mietenden mit dem Sozialdienst gut kooperieren

b) die Mietenden nachweisen, dass sie trotz intensiver eigener Bemühungen gemäss Art. 12 Abs. 2 keine adäquate eigene Wohnung gefunden haben

c) die Mietenden die notwendige Wohnkompetenz gezeigt haben oder sich in dieser Hinsicht unterstützen lassen.

Andere Wohnung

3 Anstelle einer Verlängerung kann auch eine andere, den Umständen nach geeignetere Notwohnung oder ein anderes Notzimmer zugewiesen werden.

Art. 15 Schulpflichtige Kinder

Beim Entscheid über eine Verlängerung eines Mietverhältnisses wird auf die soziale und schulische Situation von schulpflichtigen Kindern angemessen Rücksicht genommen.

Art. 16 Ausnahmen von der Befristung

1 Unter folgenden Bedingungen kann bei Einzelpersonen und Paaren (wenn es sich um Flüchtlinge und vorläufig Aufgenommene handelt auch bei Familien) von einer Befristung des Mietverhältnisses abgesehen werden (kumulativ):

a) Die Mietenden haben aufgrund ihrer persönlichen Umstände (psychische Krankheit, Suchterkrankung, Verwahrlosung, Sprachkenntnisse, Stand der Integration etc.) auf dem Wohnungsmarkt keine Chance, eine eigene Wohnmöglichkeit zu finden.

b) Es ist aus sozialarbeiterischer Sicht nicht sinnvoll, die Mietenden in einer betreuten Institution unterzubringen.

c) Die Mietenden kooperieren gut mit dem Sozialdienst.

d) Die notwendige Wohnkompetenz ist vorhanden.

2 Auch bei diesen unbefristeten Mietverhältnissen wird mit den Mietenden auf eine eigene Wohnmöglichkeit hingearbeitet.

Art. 17 Anhörung, Verwarnung

Kündigungen erfolgen im Rahmen des Mietrechts, nicht des öffentlichen Rechts. Die Mietenden werden jedoch vorgängig nach Möglichkeit angehört. Einer Kündigung geht eine schriftliche Verwarnung mit einer angemessenen Frist voraus.

Art. 18 Kurzfristige Kündigung

Wenn den Mietenden kurzfristig eine andere, eigene Wohngelegenheit zur Verfügung steht, wird eine kurzfristige Kündigung durch die Mietenden in der Regel akzeptiert.

4. Sicherungsmiete

Art. 19

1 Sicherungsmiete erfolgt im Regelfall unbefristet.

2 Der Sozialdienst arbeitet in diesen Fällen zusammen mit den Mietenden und dem Vermieter auf einen dauerhaften, direkten Mietvertrag hin.

Art. 20 In diesen Fällen gelten Art. 11 bis Art. 13 sowie Art. 17f. sinngemäss. Weitere Bestimmungen

5. Unterkünfte für Asylsuchende

Art. 21 Die Unterbringung von Asylsuchenden erfolgt im Rahmen der Asylfürsorgeverordnung. Das Mietrecht findet keine Anwendung. Asylfürsorgeverordnung

Art. 22 Die Unterkünfte werden in der Regel möbliert zur Verfügung gestellt Möblierung

Art. 23

1 Ab dem Zeitpunkt der Anerkennung als Flüchtlinge oder als vorläufig Aufgenommene erfolgt die Unterbringung im Rahmen der Notwohnungen/Notzimmer. Die Unterkunft muss in diesem Fall nicht zwingend gewechselt werden. Anerkennung

2 Art. 11 bis Art. 18 gelten ab diesem Zeitpunkt sinngemäss. Bei der Anwendung wird auf die besondere Situation von Flüchtlingen und vorläufig Aufgenommenen Rücksicht genommen. Anzuwendende Artikel

6. Mietzins

Art. 24

1 Notzimmer und Notwohnungen werden gemäss den finanziellen Möglichkeiten der Mietenden zugeteilt und vermietet. Finanzielle Möglichkeiten

2 Die einschlägigen Bestimmungen im Rahmen des Sozialhilfegesetzes und des Gesetzes über die Ergänzungsleistungen werden dabei beachtet.

3 Bei der Zuteilung von Asylunterkünften finden bezüglich der Kosten die einschlägigen Regelungen der Sozialkommission im Rahmen der Asylfürsorgeverordnung Beachtung.

Art. 25

1 Für die Berechnung des Mietzinses für Notwohnungen und Notzimmer sowie der Kosten für Asylunterkünfte wird zum Ausgleich des Leerstandrisikos sowie zur Abgeltung des administrativen Aufwandes die folgende Formel angewendet: Berechnung

(Effektiver Mietzins den der Sozialdienst bezahlen muss) x 110%

2 Bei Sicherungsmieten werden 100% des Mietzinses weiter verrechnet, den der Sozialdienst bezahlen muss. Sicherungsmieten

3 In Härtefällen kann die Sozialkommission auf begründeten Antrag eine Reduktion des Mietzinses beschliessen. Reduktion

4 Die Nebenkosten können pauschal oder akonto in Rechnung gestellt werden. Sie haben den effektiven Aufwand des Sozialdienstes zu decken. Nebenkosten

Art. 26 Die Betreuung und die Beratung der Mietenden erfolgen im Rahmen von §11 ff Sozialhilfegesetz bzw. im Rahmen der Asylfürsorgeverordnung und sind kostenlos. Kostenlosigkeit der Betreuung

7. Übergangsbestimmungen

Art. 27 Inkrafttreten Bisheriges Recht

1 Dieses Reglement tritt per 1. Dezember 2014 in Kraft.

2 Es ersetzt das Reglement über das Notwohnungswesen vom 1. Januar 2007.

Art. 28 Bestehende Verträge

1 Bestehende Untermietverträge werden nicht angepasst. Allfällige Verlängerungen erfolgen nach dem vorliegenden Reglement. Insbesondere finden dabei Art. 12 und Art. 25 Beachtung.

Bestehende unbefristete Verträge

2 Bei bestehenden unbefristeten Untermietverträgen für Notzimmer/Notwohnungen werden in der Regel innert sechs Monaten nach Inkrafttreten dieses Reglements Zielvereinbarungen gemäss Art. 12 Abs. 2 abgeschlossen.

Bestehende Verträge Sicherungsmiete

3 Bei bestehenden Mietverträgen für Sicherungsmiete wird mit den Mietenden verstärkt auf ein direktes Mietverhältnis ohne Beteiligung der Gemeinde hin gearbeitet.

Beschluss der Sozialkommission vom 20. Oktober 2014.

POLITISCHE GEMEINDE THALWIL

Der Präsident:	Der Sekretär:
Peter Klöti	Dieter P. Wirth