



TRÆNA KOMMUNE

TILDELINGSKRITERIER FOR KOMMUNALT DISPONERTE BOLIGER KOMMUNALE BOLIGER OG BOLIGER I KOMMUNAL STIFTELSE



Træna 2021

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 Innledende bestemmelser	3
1.1 Formål	3
1.2 Virkeområde	3
1.3 Lovgrunnlaget	3
1.4 Målgruppe	3
Kapittel 2 Krav ved leie av kommunalt disponerte boliger	3
2.1 Vilkår ved tildeling av bolig	3
2.2 Krav til søkere	3
2.3 Oppholdstillatelse og botid	4
2.4 Søkere med behov for oppfølging	4
2.5 Søkere med behov for særskilt tilrettelegging av helsemessige eller sosiale årsaker	4
2.6 Nåværende boforhold	4
2.7 Økonomiske forhold	4
2.8 Uoppgjort gjeld til Træna kommune	5
2.9 Depositum	5
2.10 Prioritering	5
Kapittel 3 Krav til kommunalt disponerte boliger	5
3.1 Egnert bolig	5
Kapittel 4 Saksbehandlingen	5
4.1 Bytte av kommunal bolig	5
4.2 Leietid	6
4.3 Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig	6
4.4 Bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig	6
4.5 Avslag og klageadgang	6
4.6 Boligtildelingsgruppas mandat	6

Kapittel 1: Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen kan få leie kommunalt disponert bolig. Retningslinjene skal også bidra til økt rettssikkerhet for søkere. Træna kommune skal bistå boligsøkere med spesielle behov og vanskeligstilte, som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Kommunale utleieboliger og boliger der kommunen har tildelingsrett er et virkemiddel for å bistå boligsøkere med spesielle behov. Tildeling av kommunalt disponert bolig er i hovedsak å betrakte som et botilbud med tidsbegrenset kontrakt, men kan også gis på varig basis. Det siste gjelder særlig trygde- og omsorgsboliger.

1.2 Virkeområde

Disse retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Træna kommune. Retningslinjene gjelder ikke ved søknad om opphold i institusjon eller leilighet i tilknytning til en avtalebasert virksomhet. Retningslinjene gjelder heller ikke enkeltpersoners rett til midlertidig bolig etter lov om sosiale tjenester i NAV.

1.3 Lovgrunnlaget

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. § 3-7.
Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, § 15 og § 27
Lov om husleieavtaler § 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

1.4 Målgruppe

Målgruppa for tildelingskriteriene er personer som ikke selv, eller ved hjelp av andre former for privat eller offentlig bistand, greier å skaffe seg egnet bolig, herunder bostedsløse, personer med rusproblemer, personer med psykiske lidelser samt personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, funksjonshemming, bevegelses- eller utviklingshemming.

Kapittel 2: Krav ved leie av kommunalt disponerte boliger

2.1 Vilkår ved tildeling av bolig

For å få leie kommunalt disponert bolig må som hovedregel alle vilkårene i punktene 6 til og med punkt 12 være oppfylt. Det kan gjøres unntak fra en eller flere av grunnvilkårene ved urimelige utslag i enkelttilfeller.

2.2 Krav til søkere

Ved søknad om kommunal bolig må kommunens søknadsskjema benyttes, og dokumentasjonen som etterspørres i søknadsskjema må vedlegges, deriblant dokumentasjon på husstandens løpende inntekter og siste års skattemelding. Andre særskilte forhold som er av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres. Er det mangler ved en søknad, vil det som mangler etterspørres. Søknaden må signeres.

Søkere må som hovedregel være over 18 år. Søkere under 18 år må søke i samarbeid med verge og/eller tjenesteapparat. Det kan gjøres unntak fra dette dersom søkeren har omsorg for egne barn.

2.3 Oppholdstillatelse og botid

Søker må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge og ha bodd i Træna kommune det siste året. Botiden må kunne dokumenteres ved utskrift fra folkeregisteret. Hvis vilkåret om faktisk botid og/eller vilkåret om dokumentasjon av botid får urimelig utslag, kan det i særlige tilfeller gjøres unntak fra disse vilkårene. Kravet om å være folkeregistrert i Træna gjelder ikke flykninger som bosettes av kommunen.

Søkere til trygde- og omsorgsboliger må motta ytelser fra NAV, og ha et helse- og /eller sosialt hjelpebehov ut over normale aldersrelaterede funksjonsnedsettelse.

2.4 Søkere med behov for oppfølging

Søker må antas å kunne mestre boforholdet og forpliktelser knyttet til dette, eventuelt ved hjelp av tilgjengelig oppfølging eller lignende hjelpetiltak. Hjelpetiltak som anses nødvendige av aktuell enhet for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, kan spesifiseres som vilkår i et positivt vedtak. Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Lovlige vilkår kan for eksempel være vilkår om at søker etablerer frivillig trekk for innbetaling av husleie, forplikter seg til å motta veiledning eller forplikter seg til å samarbeide med andre instanser.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak, som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås.

2.5 Søkere med behov for særskilt tilrettelegging av helsemessige eller sosiale årsaker

Søkers behov for særskilt tilrettelagt bolig må dokumenteres. Legeerklæring må vedlegges og/eller offentlig ansatt kontaktperson må oppgis. Ved behov innhentes uttalelse fra aktuelle instanser.

Uttalelse(e) tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknader. Særskilt tilrettelegging kan bestå i fysisk tilrettelegging av boligen, plassering av boligen i et definert miljø eller tilrettelegging i form av tilknyttet vakttjeneste eller nærhet til et lovpålagt pleie- eller servicetilbud.

2.6 Nåværende boforhold

Søker må være uten bolig, være i ferd med å miste bolig, bo i en ikke egnet bolig eller ikke godkjent bolig, og samtidig ha behov for hjelp til å skaffe bolig. Det legges avgjørende vekt på at søker er uten mulighet for å skaffe seg alternativ bolig selv.

2.7 Økonomiske forhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter til selv å fremskaffe egnet bolig. Det skal gjøres en individuell vurdering av husstandens samlede økonomi, der det tas hensyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelse m.m, sett opp mot mulighetene til selv å skaffe bolig.

De kommunalt disponerte boligene i Træna kommune er markedsregulert, og hovedregelen er at leietaker selv betaler strøm og innboforsikring.

Søkere med inntekt eller formue som gjør det mulig å kjøpe bolig, men som av religiøse eller andre grunner ikke ønsker å ta opp lån vil få søknaden avslått.

Søkere som har egen bolig eller har overdratt bolig eller annen formue som gave eller forskudd på arv i de siste to år, får som hovedregel avslag på søknaden om kommunalt disponert bolig.

2.8 Uoppgjort gjeld til Træna kommune

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Træna kommune som følge av tidligere boforhold, vil det stilles krav om at tidligere restanser innfris, at det inngås nedbetalingsavtale for resterende gjeld.

2.9 Depositum

Ved inngåelse av kontrakt for kommunalt disponert bolig vil det i de fleste tilfeller kreves et depositum eller en garanti for depositum. Garantien kan kreves innfridd, eller depositumet kan gå til dekning av, manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjektet eller ved manglende vask og/eller rydding ved utflytting.

2.10 Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i kriteriene større enn antall boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioriteringen skal det legges vekt på de kvalifiserte søkeres ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres. Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle krav til en variert sammensetning av beboere. Det gis normalt kun ett tilbud om kommunal bolig.

Boliger som på grunn av manglende etterspørsel eller egnethet ikke nyttes i henhold til ovenstående regelverk kan etter avtale disponeres til annet formål. Det samme gjelder boliger der det ikke er krav om utleie til bestemte målgrupper. I slike tilfeller inngås likevel leieavtale etter Husleieloven Kapittel 11: Særregler for visse boligleieforhold

Kapittel 3: Krav til kommunalt disponerte boliger

3.1 Egnede boliger

Hva som er egnede boliger vurderes ut fra boligens størrelse i forhold til antall husstandsmedlemmer og eventuelle særlige behov som knytter seg til fysisk tilrettelegging, miljø og/eller påkrevd nærhet til tjenestetilbud.

En viss trangboddhet må påregnes i kommunal bolig, uten at den nødvendigvis anses som uegnet. Små husstander kan ikke påregne et soverom til hvert husstandsmedlem og store husstander må for eksempel påregne at barn deler soverom.

For at en bolig skal kunne anses egnede for funksjonshemmede eller eldre, må den blant annet være tilstrekkelig fysisk tilrettelagt.

Kapittel 4: Saksbehandlingen

4.1 Bytte av kommunal bolig

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke. Søknad om bytte kan unntaksvis innvilges dersom boligen er uegnet av helsemessige forhold, det har vært forandring i husstandens størrelse og/eller det er andre tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig. Alle forhold må dokumenteres.

4.2 Leietid

Hovedregelen er tidsbestemt leieavtale for 3 år. Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 3 år. Som personer med varig behov regnes personer over 65 år, psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig.

4.3 Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig

Nytt vedtak om leie av kommunal bolig fattes etter søknad dersom leier ved utløpet av leiekontrakten til nåværende bolig oppfyller grunnkravene i retningslinjene, §§ 6 – 14.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til kriterienes § 12 og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden. Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt.

Når kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, vurderer kommunen samtidig hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig, tilpasset husstandens nåværende situasjon.

4.4 Bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig

Dersom søker takker nei til tildelt bolig, anses søkers behov for bolig som opphørt og søker blir strøket fra søkerlisten. Søker skal meddeles denne praksis i vedtaksbrevet. Oppstår det nytt behov, må det søkes på nytt.

Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtale i henhold til kriterienes § 8 eller nedbetalingsavtale i henhold til § 12.

I disse tilfellene skal det fattes eget vedtak om opphør/bortfall av kommunalt disponert bolig..

4.5 Avslag og klageadgang

Avslag på søknad om leie av kommunalt disponert utleiebolig, avslag på fornyelse av leiekontrakt i kommunalt disponert utleiebolig og avslag på søknad om bytte av kommunalt disponert utleiebolig skal være skriftlig. Avslaget skal også være begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage. Avslag kan påklages til klagenemda, jfr. Forvaltningslovens § 28.

4.6 Boligtildelingsgruppas mandat

Tildeling gjøres i boligtildelingsgruppa, bestående av sektorleder for helse og omsorg, sektorleder for teknisk, leder av Træna kommunale boligstiftelse og representant for administrasjonen i Træna kommune.

Boligtildelingsgruppa er delegert myndighet til å behandle og fatte vedtak i saker som gjelder søknad om kommunalt disponerte boliger i Træna kommune. Boligtildelingsgruppa samhandler med sektorer der søker eventuelt mottar tjenester.

Delegasjonen omfatter ikke tildeling av bolig til personer som er dømt til tvungen psykisk helsevern etter straffelovens § 39, nr. 1.