

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNAL UMLEIEBOLIG

Det er den enkelte innbyggers ansvar å skaffe bolig, men kommunen kan i noen tilfeller tilby kommunal utleiebolig til vanskeligstilte grupper.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Virkeområde

Retningslinjene vil bli benyttet til søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig i Stjørdal kommune.

1.2 Formål

Formålet med retningslinjene er å legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen kan få leie kommunal utleiebolig. Målgruppen er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand evner å skaffe seg bolig.

1.3 Kommunal utleiebolig

Retningslinjene gjelder boliger som Stjørdal kommune eier for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Ved akutt bostedsløshet må søkeren kontakte NAV for vurdering av rett på midlertidig bolig etter lov om sosiale tjenester i NAV § 27.

Retningslinjene gjelder ikke ved søknad om opphold i institusjon, omsorgsboliger og bo-senter.

2. Vilkår for å kunne få tildelt kommunal utleiebolig

2.1 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet være uten egnet bolig eller i ferd med å bli uten egnet bolig og ha behov for hjelp til å skaffe bolig.

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, og ha bodd i Stjørdal de siste 2 årene. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra folkeregisteret. Det gjøres unntak for kravet om botid for nyankomne flyktninger og for andre når særlige grunner tilsier det.

2.2 Alder

Søker må være fylt 18 år på tidspunktet for vedtak om tildeling. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfeller. Søknad om bolig skal da undertegnes av verge.

2.3 Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe bolig.

2.4 Andre boligvirkemidler

Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig, skal ikke innvilges kommunal utleie bolig.

Det skal legges vekt på om søker har mulighet til å kjøpe bolig ved hjelp av Husbankens virkemidler eller kan henvises til det private utleiemarkedet.

2.5 Uoppgjort gjeld til Stjørdal kommune

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Stjørdal kommune som følge av tidligere boforhold, vil det bli stilt vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det.

3. Saksbehandling

3.1 Søknad

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søker kan bli innkalt til samtale eller det kan avtales at kommunen kan komme hjem til søker, hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.

Kommunens søknadsskjema skal fortrinnsvis benyttes.

3.2 Vedtak om tildeling av bolig

Dersom søker oppfylder vilkårene for tildeling av kommunal bolig i pkt. 2, og det er bolig tilgjengelig for tildeling, skal det fattes vedtak om innvilget søknad, samt at det blir sendt ut eget brev om hvilken bolig som er tildelt.

Dersom søker oppfylder vilkårene for tildeling av kommunal bolig i pkt. 2, men uten at kommunen har bolig tilgjengelig for tildeling, skal det fattes vedtak om innvilget søknad. Svaret skal opplyse om at søker oppfylder vilkårene, og vil bli oppført på venteliste for tildeling av kommunal bolig. Når det blir bolig tilgjengelig, får søker tilsendt tilsagn med tildeling av konkret bolig.

Søker plikter å informere kommunen dersom forutsetningene for tildeling endres.

3.3 Vedtak om avslag

Dersom søker ikke oppfylder vilkårene for tildeling av kommunal utleiebolig, skal det fattes vedtak om at søknaden er avslått. Vedtaket skal opplyse om begrunnelsen for avslaget og om adgang til å klage. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler.

Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller annen bolighjelp som kommunen anser egnet, kan søknaden avslås.

3.4 Tildelingsperiode

Kommunal utleiebolig tildeles i henhold til Husleieloven § 9-2 og § 9-3. Hvis det foreligger særlige grunner kan kommunen etter Husleieloven § 11-1 fastsette en kortere leieperiode.

Forlengelse av leieforholdet innvilges normalt ikke.

3.5 Bytte av bolig

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal utleiebolig.

Bytte til annen type kommunal utleiebolig kan innvilges i disse tilfellene:

- Leiligheten er uegnet på grunn av helsemessige årsaker.
- Det er forandringer i husstandens størrelse.
- Leiligheten er uegnet på grunn av andre tungtveiende sosiale forhold.

3.6 Bortfall av innvilget vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket faller bort når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for tildeling av boligen, slik at søker ikke lengre fyller vilkårene i pkt. 2.

3.7 Klageadgang

Vedtaket etter disse retningslinjene kan påklages til den kommunale klagenemda. Klagen sendes til den enhet som har fattet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

Klagen behandles etter reglene i forvaltningsloven.

4. Prioriteringer

Er antall søkere som fyller vilkårene i pkt. 2 større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne som oppfyller vilkårene.

Det legges vekt på søkerne ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres etter følgende liste:

1. Bostedsløse med barn.
2. Bostedsløs enslig.
3. Personer med bistandsbehov /oppfølgingsbehov.
4. Andre som fyller kriteriene.

5. Normer for tildeling

Den aktuelle boligen skal være nøktern i forhold til husstandens størrelse.

Antall rom pr. husstandstype:

- Enslige 1. eller 2 roms
- Enslige/par evt. med barn under 6 år 2 roms
- Enslige/par med dokumenterte besøksbarn 2 roms
- Enslige/par med barn over 6 år 3 roms
- Enslige/par med flere barn 4 roms

2.roms = 1 soverom, 3.roms = 2 soverom osv.

6. Søkere med et oppfølgingsbehov

Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i boligen for å mestre bosituasjonen, skal få tilbud om bistand til dette fra kommunens hjelpeapparat.

7. Varsling- og reservasjonsrett.

Ved mislighold av husleie vil kommunen benytte seg av varslingsregelen i husleielovens § 9-11:

«Når det er grunnlag for å begjære fravikelse av husrommet kan utleier, dersom det er grunn til det, sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. En eventuell begjæring om tvangsfravikelse bør tidligst fremsettes for namsmyndigheten to uker etter at skriftlig varsel er sendt til sosialtjenesten. Utleier kan gi andre fullmakt til å sende slikt varsel. Leier kan i skriftlig melding til utleier reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Utleier skal senest samtidig med oversendelse av varsel til sosialtjenesten i kommunen etter første ledd, sende kopi av varselet eller annen melding om innholdet til leier».

Dersom søker mottar trygdeytelser, kan Nav dersom det er fare for tap av livsnødvendigheter søke tvungen forvaltning, dersom leietaker ikke ønsker frivillig forvaltning.

Dersom leietaker har lønnsinntekt kan kommunen ta kontakt med Namsmannen for å få lagt inn trekk, ved mislighold av husleie. Dersom leietaker mottar bostøtte kan Kommunen ta transport i bostøtte.

8. Ikrafttredelse

Retningslinjene trer i kraft fra kommunestyrets vedtak 24.04.14.

9. Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller under disse retningslinjene.