

Vågan kommunes retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig

1. Retningslinjenes virkeområde og formål med kommunale utleieboliger

Retningslinjene skal legges til grunn ved søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Vågan kommune.

Retningslinjene bygger på lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, hvor kommunen plikter å gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunale utleie boliger er en viktig del av Vågan kommune sitt boligsosiale arbeid. Boligsosialt arbeid omhandler tilrettelegging og nødvendig hjelp til husholdninger som ikke klarer å skaffe eller beholde en egnet bolig. Målet er å hjelpe folk til å mestre sine boforhold. Boligsosialt arbeid kan variere fra veiledning, utvikling av og tilbud til utleieboliger, lånefinansiering til oppfølging og tjenester i hjemmet. Kommunen skal ta gode avgjørelser i behandlingen av søknader om kommunal bolig og bruke retningslinjene for tildeling fleksibelt ved mange ledige boliger.

2. Kriterier ved søknadsbehandling

- Inntekts- og formuesforhold

Søker skal ikke være i stand til selv å fremskaffe egnet bolig, gjennom inntekt, formue eller alternative muligheter, med mindre særlige grunner foreligger.

- Andre boligsosiale virkemidler

Søker som kan dra nytte av andre boligsosiale virkemidler som fører til bolig skal ikke prioriteres for kommunal bolig. Det skal dokumenteres at det er gitt råd og veiledning om andre virkemidler før tildeling av bolig, med mindre det åpenbart ikke er hensiktsmessig.

- Alder

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Dersom søker er under 18 år skal saksbehandling, vurdering og innvilgelse skje i nært samarbeid med verge og tjenesteapparat.

- Folkeregistrert

Søker må være bosatt (folkeregistrert adresse) i Vågan kommune. Utenlandske statsborgere må være innvilget asyl/opphold på humanitært grunnlag eller gitt varig oppholdstillatelse.

- Botid

Søker må ha bodd i Vågan kommune sammenhengende det siste året i henhold til folkeregisteret, med mindre særlige grunner foreligger.

- Boforhold

Søker må være uten egnet bolig og ha midlertidige problemer med å komme seg inn i et privat eid/leid boligmarked. Med dette menes å bo midlertidig hos andre, på hospits, i institusjon eller lignende. Samt å ha tidsbegrenset leiekontrakt uten rett til fornyelse, og det er mindre enn 6 måneder igjen av leietiden. Boligen er klart uegnet på grunn av helse eller familiesituasjon.

- Helsemessige og sosiale forhold

Helsemessige og sosiale forhold skal vektlegges ved behandling av søknaden. Helsemessige forhold som skyldes sykdom, skade eller andre utfordringer som gjør at søker ikke på lik linje med andre er i stand til å fremskaffe egnet bolig. Sosiale forhold som gjør det vanskelig for søker på lik linje med andre å fremskaffe egnet bolig.

- Mislighold

Dersom boligsøker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, skal det gjøres en særskilt individuell vurdering av søknaden, og hovedregel er at søknaden avslås. Det stilles krav om at husleierestanse og annen gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort. Søkere som er i en slik situasjon, skal tilbys økonomisk råd og veiledning og få bistand til å ordne opp i de forholdene som gjør at søknaden om kommunal bolig ikke kan innvilges. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det. Dersom dette gjøres, kan likevel søknaden vurderes godkjent.

- Oppfølging

Søkere som har behov for bo-veiledning, skal tilbys dette gjennom et samarbeid med miljøvaktmester og boveileder.

Søkere som har behov skal gis veiledning og oppfordring til å søke tilbud hos andre tjenestetilbud. Det skal legges opp til tverrfaglig oppfølging.

- Ansatte

Nyansatte i Vågan kommune konsern vil kunne prioriteres ved tildeling av bolig. Nyansatte vil i de aller fleste tilfeller være personer som er i stand til å skaffe bolig på egen hånd, slik at disse først vil få beskjed om å prøve å skaffe bolig selv. Likevel vil nyansatte kunne prioriteres dersom de ikke finner bolig på det private markedet, eller der arbeidsgiver tar kontakt med Eierskapsenheten og argumenterer for at det er viktig at vedkommende prioriteres.

3. Søknad

Skriftlig søknad om kommunalt disponerte boliger, bytte av bolig og fornyelse av leie skal sendes Vågan kommune. Det kan søkes via Servicetorget eller på www.vagan.kommune.no.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og vedlegge dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søker samtykker gjennom sin søknad at kommunen kan utveksle informasjon som er nødvendig for behandling av søknaden mellom samarbeidende kontorer, og at denne informasjonen registreres i den grad dette ansees som nødvendig for søknadsbehandlingen.

Flyktninger som førstegang bosettes er unntatt kravet om søknad.

Dersom vesentlige opplysninger i søknaden mangler, skal ytterligere opplysninger innhentes. Dette er sentralt for at saken skal være best mulig opplyst før vedtak fattes, jf. Forvaltningsloven.

4. Vedtak

Begrunnet vedtak om kommunal utleiebolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioritering av bestemte målgrupper og politiske vedtak. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til.

- Vedtak om innvilgelse

Ved boligtildeling gis søkeren skriftlig tilbud. I tillegg gis slik informasjon per telefon eller muntlig når det er hensiktsmessig ut fra søkerens situasjon. Vedtak om boligtildeling er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og de øvrige saksbehandlingsreglene gjelder for slike søknader. Dersom det takkes nei til et boligtilbud, gis det som utgangspunkt ikke tilbud om alternativ bolig. Vedkommende gis derimot informasjon om at en ikke lengre står på søkerlisten. I enkelte tilfeller kan søkeren fortsatt få stå på søkerlisten, dersom det er gode grunner til at vedkommende takket nei til tilbudet om bolig.

Det fattes i hovedsak et vedtak om tildeling av bolig samtidig som det tildeles en konkret bolig.

Det gis som hovedregel ordinær tidsbegrenset leiekontrakt i tre 3 år etter husleielovens § 9-3.

For barnefamilier og familier med langvarige og omfattende helsemessige- og sosiale utfordringer skal det vurderes å tilby lengre husleiekontrakt enn tre år. Det skal tas hensyn til barnas situasjon og behovet for stabilitet. Der saksbehandler vurderer at familien med små barn og lav inntekt er i en slik situasjon at de har behov for en stabil bosituasjon over tid gis vedtak om tidsbegrenset leiekontrakt i 5 år.

Dersom særlige forhold tilsier det, for eksempel når det er inngått avtale om oppfølging/behandling med andre deler av det kommunale tjenesteapparat, kan det gis leiekontrakt med kortere varighet etter husleielovens § 11-1. Det kan kun inngås en 1 avtale av kortere varighet.

Tidsubestemt leiekontrakt tilbys for omsorgsboliger og ved første fornying etter fylte 70 år, og der øvrige kriterier er oppfylt.

Antall rom per husstandstype:

- Enslige/par: 1-2 rom
- Enslige/par med dokumenterte besøksbarn: 2 rom
- Enslige/par med barn 3 rom og større

- Vedtak om avslag

Vedtak om avslag skal inneholde en individuell begrunnelse og informasjon om klageadgang. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler, og tilbud om en samtale med saksbehandler.

- Vedtak om fornyelse

Ved fornyelse av leieforholdet gjelder de samme kriterier som for tildeling av bolig.

Leietakere i alle ordinære utleieboliger orienteres skriftlig før leiekontrakten utløper og orienteres om muligheten for å søke om forlengelse. Har husstanden inntekt over inntektsgrensen vil leieforholdet ikke bli forlenget.

Reduksjon av husstandens størrelse vil, om kriteriene for tildeling av kommunal utleiebolig fremdeles er tilfredsstilt, normalt føre til tilbud om mindre bolig.

Avslag på forlengelse av leieforholdet er et enkeltvedtak som kan påklages

- Omgjøringsvedtak

Et vedtak om innvilgelse kan omgjøres slik at det faller bort i blant annet følgende tilfeller:

- når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet
- dersom søker over tid ikke er i dialog med kommunen og for eksempel uteblir fra orienteringssamtale, visning eller kontraktinngåelse
- når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig
- dersom søker får tilbud om annen kommunal bolig hjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig
- ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler
- søker ikke godtar avtalevilkårene kommunen stiller
- søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen
- søker har skaffet seg bolig selv

Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak må være forankret i boligvedtaket og/eller i retningslinjene.

Dersom kommunen sier opp leieforholdet på grunn av salg eller annen grunn som ikke skyldes leietaker:

- Leietaker skal ha mottatt et tilbud om nytt bopel, med minst tilsvarende standard, som er innflyttingsklart før kontrakten utløper.
- Det nye bopellet som tilbys skal så langt mulig ikke medføre vesentlige ulemper for leietakeren med tanke på beliggenhet, pris eller andre forhold.
- Dersom det bor barn i skolepliktig alder i leiligheten skal beboerne så langt mulig tilbys ny bolig i samme skolekrets.

Tvangsfravikelse kan skje når leietiden er utløpt, jfr. § 13-2, 3. ledd b) i tvangsfullbyrdelsesloven og om leietaker er skyldig i brudd på leieavtalen, kan leieavtalen heves, jfr. husleieloven § 9-9.

I alle slike vurderinger skal helse og sosialfaglige vurderinger vektet tungt. Kommunen skal strekke seg så langt det er mulig, for å kunne sikre at beboeren har et bosted. Kommunen skal ikke bidra til økt bostedsløshet.

5. Klage

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til formannskapet eller den kommunale instansen formannskapet delegerer sin myndighet til. Klagen sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er 4 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

6. Boligtildeling

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. Tildeling av kommunal utleiebolig skjer i samsvar med kommunens gjeldende føringer for prioritering av målgrupper. Det skal tas hensyn til hvilket bomiljø søkeren vil være best egnet til å bo i, herunder om søker gis tillatelse til å ha med seg husdyr eller ikke. Det skal videre tas hensyn til det etablerte bomiljøet, samt det enkelte borettslags vedtekter.

7. Bytte bolig

Ved større endringer i husstandens situasjon kan det søkes om bytte av bolig dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Familieførøkelse
- Sykdom
- Annen relevant endring i familiesituasjon

Søknader om bytte skal behandles på samme måte som ordinær søknad om kommunal utleiebolig. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

8. Rådgivning om boligfinansiering

Ved utløp av leiekontrakten vil husstanden få tilbud om rådgivning om privat leie og kjøp av egen bolig, og der kommunens ordning til startlån og boligtilskudd vektlegges.

Søker som ikke tar imot slik rådgivning vil ikke bli tatt i betraktning ved søknad om forlengelse/fornyning av leieforhold.

9. Avgjørelsesmyndighet

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