



Vedtatt Utvalg for helse, omsorg og seniorpolitikk 09.06.20

Retningslinjer for tildeling av kommunal bolig i Nordre Follo kommune

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§ 1 Formål

Retningslinjen skal legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen kan få leie en nøktern og egnet kommunal bolig.

Retningslinjen skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Leie av kommunal bolig skjer i henhold til husleieloven § 11-1, og tildeles etter retningslinjene vedtatt av Nordre Follo kommune.

§ 2 Kommunal bolig

Med kommunal bolig menes alle boliger kommunen disponerer. Retningslinjene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1.

Retningslinjene gjelder ikke opphold i institusjon, døgnovernatningssted eller der behandling er det vesentligste i avtaleforholdet.

§ 3 Målgruppe

Kommunal bolig er for vanskeligstilte på boligmarkedet. Å være vanskeligstilt betyr at søker ikke greier å skaffe selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand, en egnet bolig grunnet dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne og helsemessige eller sosiale forhold. Dette gjelder også personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, fysiske – og psykiske funksjonsnedsettelse.

Flyktninger som førstegangsboettes av Nordre Follo kommune, etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret, tildeles kommunal bolig eller gis annen bolighjelp hvis de ikke har mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.

Kapittel 2 Kriterier for å få leie kommunal bolig

§ 4. Nåværende boforhold

Søker må være uten fast eller egnet bolig, eller være i ferd med å miste sin bolig.

Søker skal ha en sammenhengende folkeregistrert botid i kommunen på 2 år, botid i tidligere Oppegård og Ski kommune er en del av botiden i Nordre Follo kommune. Utenlandske statsborgere må i tillegg ha lovlig opphold i landet.

Ikke krav om botid for flyktninger som førstegangsboettes i Nordre Follo kommune, jf. § 3

Unntak fra botiden kan gjøres i særlige tilfeller.

§ 5 Andre boligvirkemiddel

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

§ 6 Alder

Søker må være fylt 18 år på søknadstidspunktet. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner. Kontrakt vil da bli skrevet mellom Nordre Follo kommune og foresatt/verge.

§ 7 Søkere med behov for oppfølging

Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i boligen for å mestre bosituasjonen, kan bare tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Avtalen må være godkjent av søker før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak.

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

§ 8 Inntekts - og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlige grunner foreligger.

§ 9 Helsemessige og sosiale forhold

Søkere som har omfattende tjenester fra en eller flere virksomheter på grunn av helsemessige og/eller sosiale forhold, kan tildeles bolig hvis boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuell.

§ 10 Mislighold

Dersom søker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, kan søknaden avslås. Det stilles krav om at husleierestans og annen gjeld knyttet til kommunale boforhold skal være oppgjort eller det er inngått en nedbetalingsavtale på skyldig beløp.

§ 11 Tidligere tilbud

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

Kapittel 3 Saksbehandling mm

§ 12 Søknad

Søknader om kommunal bolig, forlengelse av leieforhold eller bytte av bolig skal skrives på søknad **Kommunal bolig** og sendes Nordre Follo kommune.

Virksomhetene som behandler søknadene er *NAV Nordre Follo, Psykisk helse og rus, Forvaltning og familiestøtte og Vedtakskontoret*.

Boliger til flyktninger tildeles av *Integrering og kompetanse, avdeling mottak og oppfølging* ved førstegangsbosetting. Behov for bolig meldes inn til boligteam og fordeles der i samarbeid med Boligkontoret. Ved behov for rask avklaring vil kontakt om bolig gjøres direkte mellom Integrering og kompetanse, avdeling Bosetting og oppfølging og Boligkontoret.

Ved forlengelse og bytte av bolig søker leietaker selv på søknad **Kommunal bolig**.

Søker skal benytte kommunens søknadsskjema.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden.

Boligsøknader som er ufullstendige kan avslås.

Søker innkalles til samtale hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.

§ 13 Vedtak

Begrunnet vedtak om kommunal bolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinje, 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.

Det fattes ordinært vedtak om tidsbestemte leiekontrakter. For funksjonshemmede og eldre i omsorgsboliger, skal det likevel som hovedregel ikke gis tidsbestemte leiekontrakter.

Vedtaket skal inneholde antall rom, kontraktlengde, eventuelle vilkår for tildeling av boligen og grunner til at vedtaket kan omgjøres.

Videre skal det opplyses at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket og at det som hovedregel kun gis ett boligtilbud.

I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten.

Dersom søknaden avslås skal begrunnelsen være individuell og informasjon om klageadgang skal gis. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler.

Dersom søknaden avslås på grunn av at vilkår for bolig ikke er akseptert skal hjelpetiltakene som ikke er akseptert av søker, spesifiseres i avslaget.

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal bolig skal det foretas en ny vurdering på lik linje med en ny søknad. Innvilges søknaden, skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende leieforhold eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal bolig.

Nordre Follo kommune kan kreve befaring av leiligheten før behandling av søknaden.

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal bolig. Der innvilgelse av søknad likevel er aktuelt, kan Nordre Follo kommune kreve befaring av leiligheten før behandling av søknad.

Et vedtak kan bortfalle;

1. når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet
2. når søker uten saklig grunn ikke møter til orienteringssamtale, avtalt visning av bolig og /eller kontraktsavtale
3. 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.
4. dersom søker får tilbud om et annet boligvirkemiddel, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig
5. ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler
6. søker ikke godtar de avtalevilkårene kommunen stiller
7. søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen
8. søker har skaffet seg bolig selv

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort utfra ett eller flere av punktene, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

§ 14 Leietid

Det gis ved positivt vedtak om kommunal bolig en tidsbestemt leieavtale for 3 eller 5 år.

Kortere leieavtale enn 3 år kan inngås dersom det foreligger særlige grunner til det. Dette skal stå i vedtaket. Foreligger det tungtveiende grunner for å inngå flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet kan dette gjøres, jf. husleielovens § 11- 1, se samme lovs 9-3.

Søkere med varig behov for bolig skal som hovedregel etter en konkret vurdering gis positive vedtak som gir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 5 år. Som personer med varig behov regnes personer over 60 år, med psykiske funksjonsnedsettelse, med varig fysiske funksjonsnedsettelse og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig, jf. § 13

§ 15 Klageadgang

Vedtaket i henhold til disse retningslinjene kan påklages til Nordre Follo kommune Klagenemd. Klagen sendes til den virksomheten som har fattet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt vedtaket er kommet fram til søker.

§ 16 Boligtildeling

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles.

I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf. vedtaket. Hvis vilkårene ikke er oppfylt kan det fattes bortfallsvedtak.

Alle søknader og tildeling av kommunal bolig, med unntak av omsorgsboliger med tjenester for eldre og kommunale boliger med tjenester for innbyggere med psykisk funksjonsnedsettelse, legges fram for Nordre Follo kommunes Boligteam som har representanter fra; Boligkontoret, NAV Nordre Follo, Psykisk helse og rus, Forvaltning og familiestøtte, Integrering og kompetanse og Vedtakskontoret.

Kapittel 4 Prioritering mellom søkere som fyller kriteriene

§ 17 Prioritering

Er antallet søkere som fyller kriteriene etter kapittel 2 i retningslinjene større enn antall kommunale 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. For søkere som har omsorg for barn, skal det vurderes at tildelingen av bolig er til barnets beste.

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.

Kapittel 5 Avsluttende bestemmelser

§ 18 avgjørelsesmyndighet

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

Rådmannen eller den rådmannen bemyndiger gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av konkret bolig og andre retningsgivende rutiner.

Retningslinjene trer i kraft når de er besluttet av utvalg for omsorg, helse og seniorpolitikk Nordre Follo kommune.