



Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger

Vedtatt Bystyresak nr. 85/15 i møte den 03.09.2015

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 Virkeområde

Disse retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger i Porsgrunn kommune og der kommunen har tildelingsrett til private boliger.

§ 2 Formål

Retningslinjene skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunalt disponerte boliger i Porsgrunn kommune.

Retningslinjen skal legge til rette for at personer som faller inn under målgruppen i retningslinjen kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig i samsvar med lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 15 og § 3-7 i helse og omsorgstjenesteloven.

Utleie av kommunale boliger skjer i samsvar med husleielovens § 11-1 «Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet»

Retningslinjen vil ikke gjelde <midlertidig botilbud> etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27.

§ 3 Målgruppe

Målgruppen for retningslinjene er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

Søkere som kan benytte seg av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal ikke innvilges kommunal bolig.

Det kan gjøres unntak fra en eller flere av grunnvilkårene ved urimelig utslag i enkelttilfeller.

§ 4 Søkere med behov for bolig med særskilt tilrettelegging i forhold til helse- og sosiale forhold

Søkers behov for særskilt tilrettelagt bolig for helse- og sosiale forhold må dokumenteres.

Særskilt tilrettelegging for slike formål kan bestå i fysisk tilrettelegging av boligen, som eksempelvis rullestoltilpasning, spesialinnredning bad/toalett mm. Den særskilte tilrettelegging kan også bestå i andre forhold, eksempelvis gjennom at bolig har nærhet til lovpålagte helse- og omsorgstjenester.

Kapittel 2. Grunnkrav for å få leie kommunal bolig

§ 5 Vilkår for tildeling av bolig

For å få leie kommunal bolig etter denne retningslinje, må som hovedregel alle grunnvilkår i kapittel 2 være oppfylt

§ 6 Oppholdstillatelse og botid

Søker må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge, og har bodd i Porsgrunn kommune de 2 siste årene. Botiden må dokumenteres med utskrift fra folkeregistret. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid.

I særlige tilfeller kan det gjøres unntak både fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av denne:

- a) ved søknad fra personer som grunnet kulturelt betinget reisevirksomhet ikke har opparbeidet botid i Porsgrunn.
- b) når andre særlige grunner gjør kravet til botid og/eller dokumentasjon av botid urimelig.

Vilkår om botid gjelder ikke flyktninger som skal førstegangs bosettes etter avtale mellom staten og Porsgrunn kommune.

§ 7 Inntekts- og formuesforhold mv

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

§ 8 Nåværende boforhold

Søker må være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig og ha behov for bistand til å skaffe bolig.

Søker anses å være i ferd med å bli uten egnet bolig hvis;

- a) nåværende leiekontrakt utløper innen 3 måneder uten at søker har rett til fornyelse. Søkeren må legge frem skriftlig dokumentasjon på dette i søknaden.
- b) søker ikke har noe bosted ved utskrivelse fra institusjon eller lignende, og utskrivelse vil skje innen 3 måneder, eller
- c) søkerens nåværende bolig ikke anses som egnet

Søker må, om mulig, dokumentere hva som er gjort for å skaffe seg bolig på det private markedet. Søker må også dokumentere dagens boforhold, og hva som eventuelt gjør denne boligen uegnet.

§ 9 Alder

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år.

Det kan gjøres unntak fra kravet til alder dersom søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner.

§ 10 Søkere med behov for oppfølging

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige bo trening-, bo oppfølging- og/eller hjelpetiltak.

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

Hjelpetiltak/trekkavtale som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, bør spesifiseres og tas inn som vilkår i vedtak om innvilget bolig.

Aksepterte hjelpetiltak bør danne grunnlag for BoPlan mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak eller trekkavtale, som anses å være nødvendig for å mestre bosituasjonen og forpliktelser til denne, skal søknaden avslås.

§ 11 Uoppgjort gjeld til Porsgrunn kommune

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Porsgrunn kommune som følge av tidligere boforhold, kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag.

Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom skyldnerens økonomi åpner for det.

Kapittel 3. Prioritering mellom søkere som fyller grunnkravene

§ 12 Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i retningslinjen SS 3-11 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.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres. Dersom to eller flere søkere stiller likt etter behovsprøving og det ikke er mer en egnet bolig å tildele, vil ansiennitet på søkerliste bli avgjørende. Dersom kommunen mangler egnet tilbud, gis det adgang til å avslå søknaden.

Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle krav til en sammensetning av beboere.

Når det gjelder kommunale leiere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i retningslinjen § 17.

Kapittel 4. Saksbehandling mm

§ 13 Søknad om bolig

Søknad om å få leie kommunalt disponert bolig, bytte av bolig og fortsatt leie av kommunal utleiebolig med nødvendige opplysninger, skal sendes/leveres Porsgrunn kommune. Porsgrunn kommunes standard søknadsskjema skal anvendes.

§ 14 Enkeltvedtak

Den som er tildelt myndighet av rådmannen fatter vedtak etter disse retningslinjene. Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi den type bolig søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, antall rom, forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen og eventuelt vilkår om at søker inngår nedbetalingsavtale for gjeld i henhold til retningslinjen § 11. Vedtaket skal inneholde begrunnelse og informasjon om klageadgang.

Dersom søker ikke oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig etter retningslinjene, skal det fattes vedtak om at søknaden er avslått. Vedtaket om avslag skal inneholde begrunnelse for avslaget og informasjon om klageadgang.

§ 15 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket skal bortfalle når;

- a) søker uten saklig grunn avslår boligtilbud.
- b) søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt/tilbud om bolig, slik at søker ikke lenger fyller grunnkravene for å få leie kommunal bolig.

Vedtaket kan bortfalle hvis søker på tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt har misligholdt samarbeidsavtale i henhold til retningslinjen § 10 eller nedbetalingsavtale i henhold til retningslinjen § 11.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd punkt a og b eller annet ledd, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

§ 16 Oppfyllelse av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket anses oppfylt ved tilbud om egnet bolig i henhold til vedtaket og saken avsluttes.

§ 17 Leietid

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel, angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 3 år.

Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis positive vedtak som angir en tidsbestemt leiekontrakt av lengre varighet enn 5 år. Som personer med varig behov regnes personer over 60 år, psykisk utviklingshemmede, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe egnet bolig.

For husstander med særskilt behov for tilrettelagt bolig av helse og sosiale forhold gjelder hovedregelen om tidsbestemt leiekontrakt, men der søker har særskilt behov for varig bolig grunnet sitt hjelpebehov, unntas hovedregelen om tidsbestemt leiekontrakt. Leieforholdet gjøres i slike saker tidsubestemt.

§ 18 Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig

Hvis leietaker ønsker å fornye/ny leiekontrakt for nåværende bolig, må hun/han søke om dette. Søknaden må fremsettes minst seks måneder før utløpet av inngått kontrakt. Det skal i søknaden fremkomme hva man har gjort selv for å skaffe bolig på det private boligmarked.

Hvis det ikke finnes alternative bo muligheter, og øvrige vilkår i retningslinjens kapitel 2 er oppfylt, vil søknad bli tatt inn til vurdering om det skal fattes nytt vedtak om leie av kommunal bolig.

Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, herunder også eventuell avtale om hjelpetiltak eller trekkavtale i henhold til retningslinjens §§ 10 og 11.

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

Søknaden kan avslås dersom det foreligger uoppgjort gjeld til kommunen i henhold til retningslinjen § 11 første ledd og det ikke er inngått nedbetalingsavtale for gjelden. Søknaden kan også avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende

leiekontrakt, BoPlan inngått i henhold til retningslinjen § 10 eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til retningslinjen § 11.

§ 19 Vedtak om bytte av kommunal bolig

Dersom leietaker i kommunal bolig ønsker å bytte bolig må hun/han søke om dette. Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke.

Søknad om bytte kan unntaksvis innvilges hvis følgende vilkår oppfylles:

- a) Søker må på grunn av økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold være ute av stand til å skaffe bolig på egenhånd, og
- b) Søkers nåværende bolig må anses uegnet for søker, og
- c) Søker kvalifiserer til å bli prioritert til bytte av bolig

§ 20 Klageadgang

Vedtak i henhold til retningslinjene kan påklages til Porsgrunn kommunes klageorgan. Klagen sendes til Bygg- og eiendomsdrift som fattet vedtaket. Klagefrist er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

Gjenstand for klageadgang ved eventuelt positivt vedtak er boligens egnethet mht. type bolig, antall rom og fysisk tilgjengelighet til boligen, den lengde på leiekontrakt vedtaket angir hvis denne er under tre år og eventuelt vilkår om nedbetalingsavtale i henhold til retningslinjen § 11.

Kapittel 5. Avsluttende bestemmelse

§ 21 Utfyllende bestemmelser

Rådmannen kan gi veileder til retningslinjene.

§ 22 Ikrafttredelse

Retningslinjene trer i kraft fra det tidspunkt bystyret bestemmer.