

Retningslinjer for registrering og tildeling av kommunale utleieboliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte i Randaberg kommune

1 Formål

Formålet med retningslinjene er at kommunale utleieboliger skal tildeles den søker som til enhver tid har størst behov. Det er kun vanskeligstilte husstander, som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig bistand greier å skaffe seg tilfredsstillende bolig, som kan bli registrert som vanskeligstilt boligsøker og få tildelt en kommunal utleiebolig.

2 Ansvarsforhold

Retningslinjene gjelder ved søknad om ordinære kommunal utleiebolig. Med kommunale utleieboliger forstås det her boliger utenfor institusjon, og som disponeres av kommunen for videre utleie. Retningslinjene omfatter ikke omsorgsboliger eller bofellesskap. Boliger med heldøgns bemanning og omsorgsboliger, tildeles av tjeneste- og koordineringskontoret i tjenesteområdet Helse og velferd

Søknad om kommunal utleiebolig skal sende til Randaberg boligkontor. Boligkontoret fattar vedtak etter retningslinjene. Kommunal utleiebolig er ikke en lovpålagt tjeneste, og søker har ikke krav på å få tildelt slik bolig. Vedtak om tildeling av kommunal utleiebolig er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven.

3. Krav for å bli registrert som vanskeligstilt boligsøker

3.1 Søker må ha lovlig opphold i Norge og varig oppholdstillatelser.

Unntatt fra kravet er søkere med midlertidig oppholdstillatelser som er innvilget asyl, evt. har fått opphold på humanitært grunnlag

3.2 Krav til botid

Søker må på søknadstidspunktet ha bodd i Randaberg kommune i de to siste årene. I særlige tilfeller kan det gis unntak for kravet om botid. Slike særlige grunner kan være hensynet til søkers tilknytning til Randaberg kommune og behovet for å bosette seg i Randaberg kommune. Kommunens innbyggere vil, under ellers like vilkår, vanligvis bli prioritert. Krav om botid gjelder ikke for flyktninger som skal bosettes for første gang av Randaberg kommune. Botid vurderes ut fra registrering i folkeregisteret.

3.3 18 års aldersgrense

Som hovedregel skal søker på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Søkere under 25 år, og som ikke har ansvar for barn, må ha tungtveiende grunner for å kunne registreres som vanskeligstilt boligsøker.

Eksempler på tungtveiende grunner er betydelige fysiske funksjonsnedsettelse eller andre alvorlige helseproblemer som diagnoser innen psykisk helse og rus, eller problemer knyttet til vanskelige oppvekstvilkår og familiekonflikter. Studenter vil som hovedregel ikke være vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet.

3.4 Søker må på søknadstidspunkt være uten egnet bolig, eller i ferd med å bli uten bolig.

For å bli godkjent som vanskeligstilt boligsøker må søker på søknadstidspunktet være uten egnet bolig, stå i fare for å miste bolig i løpet av de nærmeste seks månedene, eller at boligkontoret vurderer nåværende bolig som uegnet for husstanden. Deling av soverom medfører ikke i seg selv at boligen ansees som uegnet, men barnets beste skal vurderes. Kommunens boligmasse omfatter få store boliger, og store familier må derfor forvente en viss grad av trangboddhet.

Ved samlivsbrudd i familier som bor i kommunal bolig, vil den forelderen som flytter ut normalt ikke få tildelt bolig i samme størrelse som den andre forelderen, selv ved delt omsorg. Det skal likevel vurderes hvordan det kan tilrettelegges for overnatting og samvær med barn, med utgangspunkt i barnets beste.

Å være i ferd med å bli uten bolig innebærer at søker enten har mottatt oppsigelse på nåværende leiekontrakt, eller ikke får den fornyet. Det stilles krav om at oppsigelsen må være mottatt skriftlig og vurderes som lovlig. Det forventes at søker starter søken etter ny bolig på det private markedet i god tid før leieforholdet avslutte, og at innsatsen er reell og tilstrekkelig i lys av søkers situasjon og boligmarkedet.

3.5 Tilrettelagt bolig

Ved søknad om tilrettelagt bolig, skal det først undersøkes om søkerens nåværende bolig i tilstrekkelig grad kan tilrettelegges.

3.6 Bokompetanse

Det kreves at søkeren har bokompetanse. Med bokompetanse forstås ferdigheter, med eller uten hjelp, til å ivareta de forpliktelser som påhviler leieren etter leiekontrakt og husleielovgivning.

3.7 Søker skal være uten økonomiske eller andre reelle muligheter til å skaffe egnet bolig.

Dette innebærer at søker ikke kan ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør det mulig for søker å fremskaffe bolig på egen hånd.

Husstandens samlede årsinntekt må normalt ikke overstige 3 ganger Grunnbeløpet (G), med et tillegg på ½ G for hvert ekstra husstandsmedlem. Grunnbeløpet reguleres årlig.

Barn medregnes som en del av husstanden ved samvær på minst 50% omsorg. Husstandens inntekt regnes ut fra dagens løpende lønnsinntekt, trygdeytelser og bidragsytelser. Ved vurdering av inntekt legges som hovedregel inntekt til alle husstandsmedlemmer over 18 år til grunn.

Dersom husstanden har formue, f.eks i form av likvide midler, sekundærbolig eller kjøretøy som overstiger et fribeløp på 1 G, skal 50% av overskridende beløp legges ved beregning av inntekten. Kjøretøy med en verdi under 1,5 G regnes som hovedregel ikke som formue. Søker kan som hovedregel ikke ha samlet formue som overstiger 2G uavhengig av inntektsnivå. Det forventes at oppsparte midler brukes til å fremskaffe privat leiebolig eller brukes som egenkapital til boligkjøp. Som hovedregel legges formue til husstandsmedlemmer over 18 år til grunn.

Husstanden kan som hovedregel ikke eie sekundærbolig eller fritidsbolig. Ved vurdering av inntekt kan det tas hensyn til om husstanden har økonomiske forpliktelser i form av studiegjeld, bidragsgjeld eller er under gjeldsordning. Årlige utgifter til denne type gjeld trekkes fra brutto årsinntekt ved beregning av husstandens inntekt. Etter en individuell vurdering kan det også tas hensyn til andre økonomiske forpliktelser.

Dårlig økonomi i seg selv medfører ikke at søker oppfyller vilkårene i pkt. Søker må vurderes å være ute av stand til å skaffe seg egnet bolig. Det stilles krav om at søker aktivt forsøker å skaffe seg en annen bolig på det private markedet og at innsatsen er tilstrekkelig i lys av søkers situasjon og boligmarkedet. Dette innebærer at søker må dokumentere hvilke tiltak som er gjort for å finne ny bolig.

3.8 Unntak

Det kan gjøres unntak fra vilkårene i punkt 3.1-3.7 dersom det anses som åpenbart urimelig å ikke godkjenne søknaden. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

4. Tildeling av bolig til søkere som er godkjent som vanskeligstilte boligsøkere

4.1 Behovsvurdering

Det skal foretas en prioritering mellom søkerne. Det skal legges vekt på behov og type bolig som er tilgjengelig. Søkers sosiale og helsemessige situasjon skal også vektlegges ved vurdering av behov. Den søker som, etter en samlet vurdering, synes å ha det største behovet, skal prioriteres. Ansiennitet fra søknadsdato skal benyttes dersom søkere vurderes som likestilte.

4.2 Følgende søkere skal ha høy prioritet:

- Søkere som ikke har egnet bolig ved løslatelse fra fengsel eller utskrivelse fra institusjon (innen rus og psykisk helse).
- Søkere som bor i midlertidig bolig med garanti fra Nav-kontoret.
- Søkere fra krisesenteret
- Søkere med omsorg for barn under 18 år (aleneforeldre og barnefamilier)
- Flyktninger som bosettes i Randaberg etter avtale med IMDI og kommunestyrevedtak

5. Saksbehandling

5.1 Søknad

Søknad om kommunal bolig sendes inn elektronisk, via Randaberg kommunes nettside. Søkere som oppfyller vilkårene i kapittel 3, vil bli registrert som vanskeligstilte boligsøkere. Godkjente søkere som venter på å få tildelt kommunal bolig er ansvarlige for å gi oppdaterte opplysninger årlig. Dersom søker ikke gir oppdaterte opplysninger, kan vedtaket falle bort.

5.2 Uoppgjort gjeld

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Randaberg kommune, skal det inngås nedbetalingsavtale for gjelden i de tilfeller søkers økonomiske situasjon tillater det. Som uoppgjort gjeld til Randaberg kommune regnes skyldig beløp fra tidligere kommunalt leieforhold eller erstatningsansvar som følge av skade påført tidligere leid kommunal bolig.

5.3 Boligkontoret fatter vedtak etter retningslinjene

Det skrives vedtak om tildeling av bolig. Nærmere opplysninger vedrørende boligen vil komme frem i husleiekontrakten.

5.4 Husleiekontrakt

Som hovedregel skal søker gis en tidsbestemt husleiekontrakt på tre år. Det kan gjøres unntak fra hovedregelen. Det kan i enkelttilfeller gis en tidsbestemt husleiekontrakt med kortere varighet enn tre år, jf. Husleielovens § 11-1. Det er som hovedregel ikke adgang til å inngå mer enn én slik avtale for samme bolig mellom de samme partene, med mindre det foreligger tungtveiende grunner. Søker må levere ny søknad om forlengelse av husleiekontrakt i god tid før husleiekontraktens utløp.

5.5 Individuell oppfølgingsavtale ved manglende bokompetanse

I de tilfeller der søkere vurderes til ikke å mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, skal det inngås oppfølgingsavtale med kommunen. En oppfølgingsavtale skal forplikte søker og kommunen om nødvendig samarbeid for å sikre at søker skal mestre bosituasjonen.

6. Bortfall av vedtak

Godkjenning som vanskeligstilt boligsøker skal som hovedregel opphøre i følgende tilfeller:

6.1 Dersom søker uten saklig grunn avslår tilbudet bolig

Avslag på tilbudt bolig kan bare godtas i helt spesielle tilfeller, der det er gjort åpenbare feilvurderinger eller der det foreligger ny relevant informasjon. Søker skal være informert om konsekvensene av å avslå tilbudt bolig.

Ved bortfall av vedtaket etter pkt. 5.1 skal det som hovedregel gis en karantenetid på ett år før søker på nytt kan registreres som vanskeligstilt boligsøker, Søker skal få rådgivning etter punkt

6.2 Dersom situasjonen til søker endrer seg slik at vilkårene ikke lenger er til stede

Eksempler er dersom søkers økonomi endrer seg, dersom søker skaffer seg egnet bolig, eller avslår annet tilbud om egnet bolig uten saklig grunn. Søker har plikt til å informere om endringer av betydning for vedtaket. Uriktige opplysninger eller tilbakehold av opplysninger skal som hovedregel medføre bortfall av vedtak.

Det skal fattes omgjøringsvedtak ved bortfall av vedtak etter pkt. 6.2.

6.3 Dersom søker ikke gir oppdaterte opplysninger i henhold til pkt. 5.1

6.4 Dersom søker ikke godtar nedbetalingsavtale, misligholder nedbetalingsavtale i henhold til pkt. 5.2, eller ikke godtar oppfølgingsavtale, i henhold til pkt. 5.5.

Det skal fattes omgjøringsvedtak ved bortfall av vedtak etter pkt. 6.4.

7. Bytte av kommunal bolig

7.1 Boligbytte

Søknad om bytte av kommunal utleiebolig innvilges som hovedregel ikke. Unntak kan gjøres i særlige tilfeller der familiens situasjon, størrelse eller sykdom medfører at Boligkontoret vurderer nåværende bolig som klart uegnet for husstanden. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

For å bytte bolig må vilkårene i pkt. 3.1-3.7 være oppfylt. Det inngås ny leiekontrakt.

7.2 Ny kontrakt

Ved bytte av kommunal bolig må det inngås ny husleiekontrakt for ny bolig.

8. Vurdering av leieforhold ved husleiekontraktens utløp

8.1 Leietakeren orienteres skriftlig i god tid før leiekontrakten utløper

I saker der det allerede er kjent at vilkårene for å bli registrert som vanskeligstilt boligsøker ikke lenger er oppfylt, opplyses det om at det ikke vil bli laget ny leiekontrakt. I øvrige saker opplyses det om muligheten til å søke om ny leiekontrakt.

8.2 En søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles etter vilkårene i pkt. 3

En søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles etter de samme krav som er nevnt i punkt 3. Når boligkontoret fatter vedtak om ny leiekontrakt, skal det vurderes om søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon. Dersom husstandens størrelse er redusert, skal det som hovedregel tildeles en mindre bolig. I slike tilfeller settes bytte av bolig som vilkår for ny leiekontrakt. Før vedtak om forlengelse av leieforholdet skal behov for befarings i boligen vurderes.

8.3 Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, oppfølgingsavtale inngått i henhold til pkt. 5.5 eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til 5.2

8.4 Søkere som får avslag på søknad om forlengelse av leieforholdet, skal informeres om vedtaket i god tid før kontraktens utløp.

Beboer skal varsles om fraflytting i henhold til gjeldende prosedyrer.

9. Tilbud om rådgivning ved avslag

Søkere som får avslag på søknad om kommunal bolig eller fornyelse av leieforhold, men som likevel anses som vanskeligstilt på boligmarkedet etter Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 4, skal få tilbud om rådgivning for å finne annet egnet boligtilbud.

Rådgivningen skal gis innenfor de virkemidlene kommunen har, og det skal ved behov henvises videre til relevante kommunale virksomheter. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet omtales i § 5 hvor det stilles krav til samarbeid på tvers av sektorer og samordning av kommunale tjenester.

10: Klageadgang

10.1 Enkeltvedtak

Avslag og avgjørelser etter regelverket, kap. 3 og 8, regnes som enkeltvedtak og kan påklages. Klageinstans er: Klagenemnda i Randaberg kommune. Vedtak om tildeling av kommunal utleiebolig er et enkeltvedtak

Klagen sendes til: Boligkontoret, Randaberg kommune, postboks 40, 4096 Randaberg,

Boligkontoret kan gi nødvendig råd og veiledning før klagen sendes. Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet søker har mottatt vedtaket.

10.2 Varsel om fraflytting

Ved opprettholdelse av vedtak etter klagebehandling skal vanlig varslings om fraflytting og eventuelt fravikelsesregler og prosedyrer følges. Dersom beboer ikke flytter frivillig, skal kommunen gjennomføre formell fravikelsesprosedyre.