

Kriterier for tildeling av kommunal bolig i Verdal kommune.

”Å skaffe seg bolig i Verdal kommune er i all i hovedsak en privat sak. Det er i særlige tilfeller at kommunen kan bidra med offentlig bolig. Kommunen skal saksutrede boligsøknaden ut fra vedtatte tildelingskriterier for kommunal bolig”

Regjeringens mål for Norsk boligpolitikk:

- Alle skal bo trygt og godt. Også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig og holde på denne.
 - Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids og samfunnsliv.
 - En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmisbrukere og psykiske lidelser.
 - Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og for samfunnet.
- Verdal kommunens tildelingsarbeid skal etter beste evne ivareta Regjeringens mål for Norsk boligpolitikk.

Kap 1: Innledende bestemmelser

1. Formål:

Kriteriene skal legge til rette for at innbyggere som omfattes av kriteriene, får leie en nøktern og egnet kommunal utleiebolig. Kriteriene her, og retningslinjene for søknadsbehandling av kommunal utleiebolig skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal utleiebolig.

2. Virkeområde:

Med kommunal bolig menes alle boliger kommunen disponerer for utleie til vanskeligstilte. Jfr HOL § 3-7. Kriteriene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf Husleieloven §1-1. Kriteriene omfatter ikke institusjonsplasser eller omsorgsboliger som tildeles av Inntaksnemnda. Kriteriene gjelder ikke enkeltpersoners rett til midlertidig bolig etter lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen §27.

3. Målgruppe:

Målgruppen for kriteriene er innbyggere som ikke selv eller ved annen hjelp av andre former for offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig i sin livssituasjon. Dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, eller manglende kunnskap om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Kap 2: Grunnvilkår for å leie kommunal bolig

4. Vilkår ved tildeling av bolig.

For å leie kommunal bolig etter disse kriterier, må som hovedregel alle grunnvilkårene i pkt 5-12 være oppfylt. Det kan gjøres unntak fra en eller flere grunnvilkår ved urimelige utslag i enkelttilfeller.

5. Ikke alternative muligheter.

Hvis søker har alternative muligheter til selv å skaffe seg egnet bolig, er han/hun som hovedregel ikke kvalifisert for tildeling av kommunal bolig.

6. Oppholdstillatelse og botid.

Søker må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge, og ha bodd i Verdal kommune det siste året. Botiden må kunne dokumenteres ved utskrift fra folkeregistret.

Det kan gjøres unntak fra vilkåret til registrering i folkeregistret hvis søker på en annen måte kan dokumentere faktisk botid.

Hvis vilkåret om faktisk botid og/eller vilkåret om dokumentasjon av botid får urimelige utslag, kan det i særlige tilfeller gjøres unntak fra disse vilkårene.

Vilkåret om botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegangs bosettes i Verdal kommune, etter avtale med den norske stat.

7. Nåværende boforhold

Søker må være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig, og ha hjelp til å skaffe seg bolig. Søker anses for å være i ferd med å bli uten egnet bolig hvis:

- a) Leiekontrakt utgår innen seks måneder uten at søker har rett til fornyelse, eller
- b) Hvis søker ikke har noe bosted ved utskrivning av institusjon eller lignende botilbud, og utskrivelse vil skje innen seks måneder, eller
- c) Hvis søkers nåværende bolig ikke er egnet pga av størrelse, standard, beliggenhet.

8. Alder.

Søker må på vedtakstidspunkt være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak dersom det foreligger særlige grunner.

9. Økonomiske forhold.

En boligsøkers/ husstandens økonomi skal vurderes og tas i betraktning. Det skal være individuelle vurderinger i hver enkelt sak. Det skal tas hensyn til inntekt, formue, gjeldsbyrde, bidragsforpliktelse og lignende, alltid sett opp mot muligheten søker har til selv å skaffe seg bolig. Innbyggere med formue/inntekt som gjør at deres økonomiske evne til å skaffe bolig er tilstede, må selv sørge for bolig. Se pkt 20

10. Uoppgjort gjeld til Verdal kommune, og Verdal Boligselskap.

Hvis søker har uoppgjort gjeld til Verdal kommune som følge av tidligere boforhold, kan det stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden.

11. Oppfølgingsbehov

Søker som vurderes å ha spesielle behov for oppfølging i forhold til å fungere i boligen, tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med boligkontoret og evt andre slik at boforholdet mestres best mulig.

12. Boligbehov

Søkere som vurderes å ha et spesielt behov for en egnet bolig, med tanke på søkers helhetlige livssituasjon.

Kap. 3 Prioritering mellom søkere som fyller kriteriene.

13. Prioritering

Er antallet søkere som fyller grunnvilkårene i kriteriene kap 2 større enn antallet kommunale boliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne som oppfyller vilkårene. Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkeres ulike behov og hvilke boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehovet, vektlegges særlige medisinske og/eller sosiale forhold. Det skal tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle vilkår til en variert sammensetning av beboere.

Kap 4. Saksbehandling m.m

14. Enkeltvedtak iht. forvaltningsloven

Vedtaket etter disse kriterier er enkeltvedtak jf. Forvaltningsloven § 2.

15. Positivt vedtak

En søker som får positivt vedtak skal få tildelt bolig innen seks måneder.

16. Bortfall av vedtak om leie av kommunal bolig.

Vedtaket bortfaller hvis

- a) Søkers livssituasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene i kapittel 2 for å leie kommunal bolig.
- b) Søker ikke tar imot tilbudet om bolig.
- c) Søker motsetter seg å lage nedbetalingsavtale på gjeld fra tidligere boforhold i kommunal bolig.

Hvis vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd bokstav a) skal det fattes eget vedtak om bortfall.

17. Søknadsskjema:

Ved søknad om kommunal bolig skal gjeldende søknadsskjemaer benyttes, og den dokumentasjon som etterspørres, vedlegges. Andre særskilte forhold som er av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres.

18. Leietid.

Hovedregel er at leietiden er 3 år.

Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis lengre leietid enn 3 år, eller få en tidsbestemt leiekontrakt.

Hvis det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn 3 år, jf. husleieloven § 11-1 sjette ledd. Bestemmelsen gjelder bare hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og at dette unntaket gjelder.

19. Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt til kommunal bolig

Hvis leietaker ønsker å fornye leiekontrakten må hun/han søke om dette. Søknaden bør framsettes minst seks måneder før utløpet av inngått leiekontrakt, for at det skal være tilstrekkelig tid til å vurdere om søker fortsatt fyller kriteriene for å disponere kommunal bolig for vanskeligstilte.

Hvis det ikke finnes alternative bo muligheter, og øvrige vilkår i kriteriene kapittel 2 er oppfylt, fattes det et nytt vedtak om leie av kommunal bolig.

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

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke, men kan unntaksvis innvilges når:

- Boligen er uegnet av helsemessige forhold, det har vært forandring i husstandens størrelse og/eller det er andre tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig.
- Alle forhold må dokumenteres.
- En søknad om fornyelse av leieforholdet skal behandles etter gjeldende tildelingskriterier.
- Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, eller søkers livssituasjon er vesentlig forbedret.

20. Rådgivning

Søkere til kommunal bolig får tilbud om råd og veiledning med hensyn på finansiering av kjøp av egen bolig, eller rehabilitering av dagens bolig, eller andre alternative løsninger for sitt boligbehov. Dette gjelder både søkere som får vedtak og de som får avslag. For de med vedtak skal denne rådgivningen skje senest etter 2 års botid.

21. Depositum

Ved inngåelse av kontrakt i kommunal bolig kreves et depositum, eller en garanti for depositum, med 2 mnd. husleie.

Garantien kan kreves innfridd, eller depositum kan gå til dekning av, manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjekt eller manglende renhold ved utflytting.

22. Betalingsordning

Husleie betales etter regning fra Verdal boligselskap AS. Boligkontoret vil tilby oppfølging på dette etter individuelle vurderinger.

23. Normer ved tildeling

Den aktuelle boligen skal være nøktern i forhold til husstandens størrelse. Følgende normer gjelder:

- Enslige: 1-2 rom
- Enslige med dokumenterte "besøksbarn": 2 rom
- Enslige m/ 1 barn: 2-3 rom
- Enslige og par med 2 og flere barn: 3-4 rom

Kap 5. Klageadgang

24. Klagebehandling

Innvilgelse av søknad om kommunal utleiebolig skjer ut ifra en faglig og skjønnsmessig vurdering av brukerens behov, og på grunnlag av gjeldende kriterier og retningslinje for utleie av kommunal utleiebolig og Verdal kommunes saksbehandlingsrutiner.

Søkere som har fått tildelt bolig, men takket nei til tilbudet, eller søkere som har fått avslag på søknad, og ikke har benyttet seg av sin rett til å klage på avgjørelsen, har ikke rett til å få behandlet ny søknad før tidligst etter ½ år med mindre det foreligger nye, avgjørende opplysninger. Søkere som er prioritert gis som hovedregel kun ett tilbud.

Vedtak eller avslag skal være begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage. Innbyggers klagemulighet følger reglene i Forvaltningsloven, jfr. Pasient og brukerrettighetsloven § 2-7.

Klage på saksbehandlingen, vedtakets innhold, avslått søknad om leie av kommunal utleiebolig, fornyelse av leiekontrakt i kommunal utleiebolig og på søknad om bytte av kommunal utleiebolig skal være skriftlig og leveres til Verdal kommune v/ Boligkontoret. Boligkontoret skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Hvis vedtaket opprettholdes sendes klagen til fylkesmannen som klageorgan. Klagefristen er 4 uker fra det tidspunktet underretning om vedtak er kommet fram til søker.

Klage går til Fylkesmannen i Nord Trøndelag.

Vedtatt i Verdal kommunestyret/.....- 2012

Kapitel 6. Ikrafttredelse og overgangsregler.

§21. Ikrafttredelse.

Kriteriene trer i kraft .../.... 2012

§22. Overgangsregler

Personer som leier kommunal bolig i Verdal kommune ved ikrafttredelse av kriteriene kan bo ut kontraktstiden uten å måtte søke i henhold til kriteriene.

Ved utløp av kontraktstiden må leietakere som har et husleieforhold som omfattes av virkeområdet i kriteriene kap 2, søke på nytt om å leie kommunal bolig, hvis de ønsker fornyet husleiekontrakt.

Verdal kommunes boligpolitikk:

- All tildeling i Verdal kommune skal prioritere å etablere / ivareta gode bomiljø.
- All tildeling i Verdal kommune skal prioritere å gi egnede boliger til innbyggerne
- Verdal kommune skal jobbe strategisk og målrettet med sin boligsosiale innsats, og utvikling av en differensiert boligmasse.
- Boligpolitikken skal prioritere innbyggers boligkarriere, og selvstendigjøring.

Lovgrunnlaget for Boligkontoret:

- Lov om husleieavtaler (husleieloven)
- Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester §3-7 Boliger til vanskeligstilte
- Forvaltningsloven
- Lov om folkehelsearbeid
- Verdal kommunens retningslinjer for søknadsbehandling av kommunal utleiebolig.
- Gjeldende kriterier for tildeling av kommunal bolig i Verdal kommune.
- Pasient og rettighetsloven