

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNALE BOLIGER I BAMBLE KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 27.10.2016 sak 101/16



Det er utarbeidet egen veileder til retningslinjene med utfyllende opplysninger og definisjoner.

Retningslinjer og Veileder er systematisert med lik punktvis inndeling.

Retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger i Bamble kommune

Vedtatt av kommunestyret 27.10.2016 sak 101/16

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som omfattes av målgruppen i Pkt 1.3, kan få leie nøktern og egnet kommunal bolig. Retningslinjene skal bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

1.2 Kommunal bolig

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

1.3 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.

2. GRUNNKRAV FOR Å LEIE KOMMUNAL BOLIG

2.1 Nåværende boforhold

Søker må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, ha bodd i Bamble de siste 2 årene og være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig. Botiden må dokumenteres ved utskrift fra Folkeregisteret. Det kan gjøres unntak fra kravet til registrering i Folkeregisteret dersom søker på annen måte kan dokumentere faktisk botid. I enkelte tilfeller kan det gjøres unntak både fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av denne hvis slikt krav er urimelig. Det stilles for eksempel ingen krav til botid hos flyktninger som skal førstegangs bosettes i Bamble etter avtale mellom staten og Bamble kommune.

2.2 Alder

Søker må på tildelingstidspunktet 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. I slike tilfeller må kontrakt/avtale underskrives av verge eller foresatt

2.3 Søkere med behov for oppfølging

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelig bo-oppfølging eller lignende hjelpetiltak. Hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, skal spesifiseres og forelegges søker til uttalelse og godkjenning før søknaden forelegges tildelingskomiteen. Aksepterte hjelpetiltak skal tas inn som vilkår i et positivt vedtak og skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen. Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være

nødvendige for å mestre bosituasjonen, vil dette tas med i vurderingen av søknaden og ved eventuell tildeling av bolig.

2.4 *Inntekts- og formuesforhold mv.*

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

2.5 *Garantikrav og innskudd.*

Avhengig av type bolig som blir tildelt skal det enten framlegges 6 måneders depositum/depositumsgaranti eller innbetales et innskudd i samsvar med den til enhver tid gjeldene innskuddsordning i Bamble kommune.

3 PRIORITERING MELLOM SØKERE SOM FYLLER GRUNNKRAVENE

Er antallet søkere som fyller grunnkravene i Pkt 2 større enn antall ledige 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. Det kan tas hensyn til en variert sammensetning av beboere. Når det gjelder kommunale leietakere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i Pkt 7.

4 BOLIGSØKERE MED UOPPGJORT GJELD TIL BAMBLE KOMMUNE

Dersom det ved avslutning av et leieforhold gjenstår restanse og/eller erstatningskrav etter at krav i depositum/depositumsgaranti er benyttet, vil resterende blir stående som en økonomisk fordring på tidligere leietaker.

Hvis denne personen søker kommunal bolig på nytt og fortsatt har uoppgjort gjeld til Bamble kommune kan kommunen avslå søknad om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag.

Ved positivt vedtak kan det:

- a) Bli satt krav til innfrielse av tidligere restanser og/eller erstatningskrav fra tidligere leieforhold i kommunal bolig. I disse tilfellene kan man kreve at kravet må være innfridd før konkret tildeling av bolig gis.
- b) Kreves at det inngås en nedbetalingsavtale. Mislighold av inngått nedbetalingsavtale vil være grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.
- c) Hvis søker er berettiget kommunal bolig etter regelverket, men ikke har formue og kun har sosialhjelp som inntekt, kan nytt leieforhold gis uten at det blir satt krav til innfrielse/nedbetaling.

5. SAKSBEHANLING M.M.

5.1 *Søknad*

Søknad om å få leie kommunal bolig skal sendes til Eiendomsforvaltningen for behandling.

5.2 Vedtak

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, eventuelle forutsetninger vedrørende fysisk tilgjengelighet til boligen, eventuelle krav til aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendige for at søker skal kunne mestre bosituasjonen, og eventuelt vilkår om innfrielse av tidligere husleierestanse og/eller erstatningskrav til kommunen. Der hvor vedtaket gis etter husleieloven§11-1 skal dette oppgis i vedtaket.

5.3 Leietid

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel, angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for 1-3 år. Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis oppsigelig leieforhold dvs. leieforhold uten angitt tidsbegrensing. Som personer med varig behov regnes mennesker med nedsatt funksjonsevne, varig funksjonshemmede og andre personer som ikke anses for noen gang selv å kunne fremskaffe annen egnet bolig.

5.4 Bolig

Størrelse/antall rom på tildelt bolig avhenger av antall folkeregistrerte husstandsmedlemmer.

5.5 Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig

Vedtaket skal bortfalle hvis søkers situasjon er endret slik at grunnkrav for vedtak ikke lenger er tilstede ved tildelingstidspunktet, at leietaker ikke har oppfylt forutsetninger som er gitt i vedtaket, eller at søker uten saklig grunn avslår boligtilbudet. Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort, skal det fattes eget vedtak om bortfall.

6. OPPFYLLELSE AV POSITIVT VEDTAK OM LEIE AV KOMMUNAL BOLIG

Vedtaket anses oppfylt ved inngåelse av leiekontrakt i henhold til vedtaket.

7 NYTT VEDTAK VED UTLØP AV LEIEKONTRAKT TIL KOMMUNAL BOLIG.

Nytt positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal fattes etter søknad dersom leier ved utløpet av leiekontrakten til nåværende kommunale bolig oppfyller grunnkravene i Pkt 2. Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, mislighold av samarbeidsavtale inngått i henhold til retningslinjen Pkt 2. eller mislighold av eventuell nedbetalingsavtale i leietiden. I slike tilfeller skal søker vurderes i forhold til alternativt boligtilbud i kommunen (se veileder punkt 2.3).

Hvis leietaker har opparbeidet restanse i leieforholdet hvor det ikke er inngått nedbetalingsavtale vil det være et vilkår at restansen dekkes før nytt leieforhold blir inngått. Tilsvarende vilkår vil gjelde der det foreligger erstatningskrav til kommunen fra tidligere leieforhold.

Når kommunen fatter vedtak om at søker skal få ny leiekontrakt, skal kommunen vurdere hvorvidt søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon. Der hvor det er aktuelt å tilby nytt leieforhold i samme bolig, skal det normalt foretas en besiktigelse for å avdekke

eventuelle behov for oppussing/utbedring eller forhold som gir grunnlag for erstatningskrav før nytt vedtak gis.

8. KLAGEADGANG.

Vedtak i henhold til retningslinjene kan påklages til Bamble kommunes ankeutvalg. Klagen sendes til Eiendomsforvaltningen 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 og lengde på leiekontrakt vedtaket angir hvis denne er under tre år.

9. AVSLUTTENDE BESTEMMELSER

9.1 *Utfyllende bestemmelser*

Det er utarbeidet egen veileder til Retningslinjene.

Rådmannen gis fullmakt til å gjøre endringer i/oppdatere veilederen i tråd med endringer i organisering og andre relevante forutsetninger. Helse- og omsorgsutvalget skal orienteres ved endringer.

9.2 *Ikrafttredelse*

Retningslinjene trer i kraft fra det tidspunkt Kommunestyret bestemmer.