

Retningslinjer oppdatert jfr. protokoll Kommunestyrets sak 81/23, 2.

Del 1 Retningslinjer

1. Retningslinjens formål

Stange kommunes kommunedelplan for boligpolitikk sier blant annet at:

Alle skal bo trygt og godt, uavhengig av økonomiske, helsemessige eller sosiale forutsetninger. Innsatsen skal være helhetlig og forebyggende. Gjennom den sosiale boligpolitikken skal vi forebygge at folk får boligproblemer. Barn og unge skal ha gode boforhold.

Formålet med retningslinjene er å beskrive hvilke kriterier som gjelder for tildeling av boliger kommunen disponerer til vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. Lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet, sosialtjenesteloven § 15 og husleieloven § 11-1, og hvilke grupper som skal prioriteres. Dette skal bidra til forutsigbarhet og sikre søkeres rettsikkerhet.

2. Virkeområde og målgruppe

Retningslinjene gjelder for tildeling av boliger som Stange kommunale boligforetak KF forvalter for utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvor det inngås husleiekontrakt, jf. husleieloven § 1-1.

Retningslinjene gjelder ikke for:

- Øremerkede boliger for brukere med særskilte tjenestebehov.
- Boliger som leies ut til personer som ikke er vanskeligstilte på boligmarkedet.

3. Kriterier

- Søkere må være vanskeligstilt på boligmarkedet. Det vil si at hen ikke greier å ivareta egne interesser og skaffe bolig i det ordinære boligmarkedet. Dette omfatter personer med dårlig økonomi, helsemessige eller sosiale problemer, manglende kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.
- Søkere må være over 18 år. Det kan gjøres unntak, for eksempel hvis søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre tungtveiende grunner. Leiekontrakt må i slike tilfeller inngås med verge eller tjenesteapparat.
- Søker må ha lovlig opphold i Norge.
- Søker må ha bodd i Stange kommune det siste året (12 måneder). Botiden må kunne dokumenteres. Det kan gjøres unntak fra vilkåret dersom kravet om botid får urimelige følger for søker eller dersom søker har sterk tilknytning til Stange kommune. Det kan også gjøres unntak for sterkt pleietrengende personer som ønsker å flytte til en annen kommune, jf. Rundskriv I-43/99; Ansvar for å yte pleie- og omsorgstjenester til sterkt pleietrengende ved flytting mellom kommune. Vilkår om botid gjelder ikke flyktninger eller andre som bosettes av flyktningetjenesten i Stange kommune. Søknad og klargjøring av bolig kan i slike tilfeller gjøres av verge og/eller tjenesteapparat.

Som hovedregel må samtlige kriterier være oppfylt. Imidlertid kan det også gjøres unntak dersom det synes rimelig etter en helhetsvurdering.

4. Prioriterte grupper

Dersom antall søkere som oppfyller kriteriene for å leie kommunal bolig er flere enn antall disponible boliger, skal kommunen prioritere søkere som etter en helhetsvurdering synes å størst behov ut ifra hvilke boliger som er tilgjengelig. Prioriterte grupper er:

- Barnefamilier.
- Personer som utskrives eller løslates fra institusjon.
- Personer som omfattes av det årlige bosettingsvedtaket til kommunestyret.
- Akutt bostedsløse kan innvilges midlertidig kontrakt i påvente av annen egnet bolig, jf. sosialtjenesteloven § 27.

Det skal legges vekt på boligens egnethet for den enkelte søker i lys av stedlig sammensetning av beboere og bomiljømessige forhold.

Søkere som får vedtak om tildeling av kommunal bolig, vil normal få bolig i løpet av tre måneder. Dersom det ikke er ledig bolig i løpet av denne perioden, blir søker satt på venteliste. Plikten til å gi individuelt tilpasset bistand jf. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 6 gjelder i perioden søkere står på venteliste.

5. Individualitet og skjønn

Søknader om kommunal bolig for vanskeligstilte skal vurderes individuelt og etter skjønn i tråd med føringene i §§ 3 og 4.

Del 2 Saksbehandling

6. Søknad

Søknad om å få leie kommunal bolig skal sendes til ansvarlig enhet for tildeling av boliger i Stange kommune, som behandler søknaden. Enheten sender bekreftelse på mottatt søknad til søker.

Hvis behandlingen av søknaden ser ut til å ta uforholdsmessig lang tid, skal det gis et foreløpig svar innen tre uker.

Dersom det finnes særregler om behandling av brukergrupper, gjelder særreglene. Eksempel på slike særregler er IMDIs retningslinjer for flyktningetjenesten.

7. Enkeltvedtak

Det skal fattes vedtak på alle søknader, med tre mulige utfall:

- Innvilge og tildele bolig eller settes på venteliste
- Avslå
- Avvise

Samtlige vedtak skal inneholde: Aktuelle opplysninger, begrunnelse, vedtak (med leietid) og informasjon om klageadgang.

Dersom vedtak om leie av kommunal bolig faller bort, skal det fattes eget vedtak om bortfallet. Vedtak kan falle bort hvis:

- Søkeren ikke tar imot tilbud om bolig.
- Søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller kriteriene for å leie kommunal bolig etter § 3.
- Søknaden er beheftet med feil og/eller mangler av hensyn til nødvendig informasjon, og søkeren har ikke gitt slike opplysninger etter å ha blitt skriftlig varslet om dette.

I tilfeller der bortfall av vedtak ikke er avtalt med bruker, må det fattes stoppvedtak, slik at det sikres klageadgang.

8. Leietid

Husleiekontrakter inngås i tråd med enkeltvedtak og i tråd med husleieloven § 11-1.

Leietiden er som hovedregel tre år. Leietidens lengde skal fremgå av vedtaket.

Leietiden kan være lenger enn tre år hvis det vurderes at behovet for kommunal bolig vil være mer langvarig.

Foreligger det særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1 sjettede ledd. Avtale med slik kortere leietid kan bare inngås hvis leietaker har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet.

Det skal vurderes om tildelt bolig er til barnets beste.

- Barnefamilier med barn i alderen 0 til 14 år skal ved førstegangsleie gis en leieavtale på sju år. Ved førstegangs fornyelse gis en femårs leieavtale. Ved ytterligere fornyelser gis det treårs avtaler.
- Er det mindreårige barn i husstanden, skal det legges vekt på forhold som tilsier at de bør bli boende i nærmiljøet.
- Inntekter til husstandsmedlemmer under 20 år skal ikke medregnes i inntektsgrunnlaget.

9. Nytt vedtak ved utløp av leiekontrakt for kommunal bolig

Ved utløp av leiekontrakt skal en eventuell ny søknad om kommunal bolig være innsendt senest innen seks måneder før gjeldende kontrakt utløper. Ny søknad skal behandles etter gjeldende kriterier, jf. §§ 3 og 4.

Leietaker skal varsles om utløp av husleieforhold senest syv måneder før utløp.

Når kommunen fatter vedtak om at en søker skal tilbys nytt leieforhold, skal kommunen samtidig vurdere om søker skal tildeles samme eller annen egnet bolig på bakgrunn av husstandens daværende behov.

10. Klageadgang

Skriftlig klage sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er tre uker fra melding om vedtaket er mottatt av søkeren. Opprettholder førsteinstans vedtaket, sendes klagen videre til behandling av formannskapet i rollen som Stange kommunes klagenemnd.

11. Medvirkning

Kommunen skal sørge for at søkere gis mulighet til å medvirke og bli hørt om forhold av betydning for søker under hele saksbehandlingsprosessen. Dette innebærer at kommunen skal sørge for å opplyse og veilede søkere om forhold som kan antas å ha interesse for søker.

Medvirkningsretten gjelder også ved ny søknad om bolig som følge av utløpt leiekontrakt, jf. § 9.

12. Uoppgjort gjeld

Hvis søker har uoppgjort gjeld til Stange kommune som følge av tidligere boforhold, kan det stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale tilpasset søkers betalingsevne, eller søknaden kan avslås.