



Stad kommune

Tildeling kommunal bustad

Retningslinjer og sakshandsamingsrutinar



KS-sak: 20/129

Vedtak Stad kommunestyre: 10.09.2020

1. Innleiande føresegner

1.1. Formål

Retningslinjene skal leggje til rette for at personar som omfattar målgruppa i retningslinja, skal få leige eigna kommunal bustad. Kommunen si plikt til å medverke til å skaffe bustad til personar som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden, er definerte i *Lov om kommunale helse- og omsorgstenester* og *Lov om sosiale tenester i arbeids- og velferdsforvaltninga*.

1.2. Kommunal bustad

Med kommunal bustad meinast her alle bustadar som kommunen disponerer for tildeling til privatpersonar. Dette kan vere bustadar som er eigd av kommunen sjølv, eller av stiftingar, organisasjonar og private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett. For bustadar eigd av andre enn kommunen kan i tillegg eigne vedtekter gjerast gjeldande.

Retningslinjene gjelder bu-forhold som har si forankring i avtalar om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. Husleigeloven § 1-1.

I retningslinjene skil ein mellom to hovudtypar kommunal bustad:

- Omsorgsbustadar for eldre og andre grupper med særlege tenestebehov og behov for tilpassa bustad, for eksempel personar med psykisk utviklingshemming, psykiske lidingar, funksjonshemmingar, eller personar med andre særlege behov for helse- og omsorgstenester.
- Gjennomgangsbustadar for personar som er i ein midlertidig, vanskelegstilt situasjon grunna helsemessige eller sosiale forhold.

1.3. Målgruppe

Målgruppa for retningslinjene er personar som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser på bustadmarknaden. Kommunen har plikt til å følge *Lov om kommunale helse- og omsorgstenester (helse og omsorgstjenesteloven, 2011)*:

§ 3-7. Boliger til vanskeligstilte.

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlige tilpasninger og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

§ 4-2. Tjenester

d) plass i institusjon eller bolig med heldøgns omsorgstjeneste til dem som har behov for det på grunn av funksjonshemming, alder eller av andre årsaker.

Lov om tjeneste i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV)

§ 15. Boliger til vanskeligstilte

Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

§ 27. Midlertidig botilbud

Kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

2. Grunnkrav for å få leige kommunal bustad

Kommunen har eit avgrensa tal bustadar til fordeling. På bakgrunn av kommunen si plikt etter lova, vil tildeling av kommunal bustad skje etter skjønsmessige vurderingar og etter kriteria under. Det skal også leggjast vekt på at bustaden skal vere eigna, og at ny bebuar må passe inn i det allereie etablerte bu-miljøet.

2.1. Noverande bustadforhold

- Søkjar må som hovudregel ha budd og vore folkeregistert i kommunen i minst eitt år, eller ha anna nær tilknytning til kommunen. Kravet om å ha budd i kommune gjeld ikkje ny busetting av flyktningar som er busette etter avtale med staten.
- Søkjar er utan fast eller eigna bustad og/eller har ikkje klart å skaffe seg bustad sjølv.

2.2. Alder, krav og rettar for søkjar

- Søkjar må som hovudregel vere over 18 år på søknadstidspunktet.
- Det kan gjerast unntak frå krav til alder dersom søkjar har dagleg omsorg for barn, eller at det ligg føre andre særlege grunnar.
- Dersom søkjar er under 18 år, skal søknaden handsamast med ev. verje eller anna tenesteapparat.
- Unntak frå kravet om alder gjeld også ved mottak av einslege mindreårige flyktningar.

2.3. Søkjarar med behov for oppfølging

- Søkjar som har omfattande tenester frå hjelpeapparatet kan tildelast bustad så langt bustaden har betydning for eit heilskapleg tilbod.
- Søkjarar som tidlegare har misleghalde leigeforhold, kan tildelast bustad føreset at vedkommande har inngått eit målretta samarbeid med tenesteapparatet.

2.4. Ordinær bustadsøkjarar

- Ordinær bustadsøkjar må vere tilflyttar til kommunen på søkjetidspunktet, og ha prøvd å skaffe bustad på den private marknaden.
- Ordinær bustad søkjar får maks tre års leigetid.
- Ordinær bustad søkjar kan få bustad føreset at bustaden ikkje er gitt tilskot frå Husbanken gjennom «Tilskot til utleigebustadar for vanskelegstilte».

3. Prioriteringar mellom søkjarar som fyller grunnkrava

3.1. Prioriteringar

Når dei generelle kriteria er oppfylte, skjer fordeling av bustadane på grunnlag av sosiale, helsemessige og medisinske vurderingar. Fordelinga skjer etter ei samla vurdering. Ved prioritering vert dette lagt vekt på:

1. Søkjar som er einsleg forsørgjar og familie med mindreårige barn.

2. Søkjar som har behov for ny bustad på grunn av sosiale, helsemessige og/eller medisinske behov.
3. Søkjar som får tildelt omsorgsbustad må som hovudregel ha ei funksjonshemming/diagnose der pleie og omsorgsbehovet er så stort at det er føremålstlenleg både for søkjar og tenestetilbodet at vedkomande har omsorgsbustad. Ektefellen som bur att må fylle kriterium ovanfor for å kunne forsette å bu i tildelt bustad.
4. Søkjar som er ny-busett flyktning i kommunen får tilbod om kommunal bustad når vedkomande kjem til kommunen. Dette gjeld også ved familiegjenforeining med allereie busett flyktning når den som bur i kommunen har vore busett i mindre enn fem år og ikkje sjølv disponerer eller kan skaffe bustad som er god nok. Som hovudregel vert det berre gitt tilbod om kommunal bustad på etableringstidspunktet.
5. Søkjar som ønskjer å byte ein tildelt kommunal bustad med ein anna kommunal bustad vil som hovudregel få avslag. Kriteria over vil bli vurderte før ein ev. får byte bustad.
6. Søkjar som får tildelt kommunal bustad har som hovudregel ei tidsavgrensa bu-lengde. Dette skal vurderast i kvart enkelt tilfelle.
7. Søkjarar og bebuarar i kommunale bustadar skal få tilbod om råd og rettleiing om alternative løysingar for sitt bustadbehov på den private marknaden.
8. Ved vesentlege endringar i familiestorleik, kan det bli aktuelt å tildele ny bustad.
9. Ordinære bustadøskjarar kan få tilbod etter vanskelegstilte har fått sitt bustadbehov dekkja og det er bustader tilgjengeleg.

4. Sakshandsaming m.m.

4.1. Søknad

- Søknad om kommunal bustad sendast til postmottak i Stad kommune.
- Mottatte søknadar vert registert i fagsystemet til den aktuelle eininga for vidare sakshandsaming.
- Førebels svar og vedtak vert sendt i samsvar med reglar i forvaltningslova og kommunale retningslinjer.

4.2. Avslag

Søknadane blir vurderte i forhold til grunnkrava.

- Om desse ikkje er oppfylte vert søknaden avslått.
- Avslag blir sendt skriftleg til søkjar og skal innehalde ei grunngjeving og ei orientering om klagesaksgang og klagefristar.
- Søkjar bli ikkje sett opp på søkjarlista for vidare vurdering.

4.3. Venteliste og vedtak

- Dei søkerane som stettar krava til å søkje om kommunal bustad, blir sett på ei søkerliste, og vil bli vurderte ved alle tildelingar i eitt år frå søknaden vart motteke.
- Om bustad ikkje blir tildelt innan eit år frå søknaden vart motteke, vert søknaden fjerna frå søkerlista.
- Det må søkjast på nytt etter eit år. Dette skal søkerane få orientering om i vedtak.
- Vedtak om tildeling av kommunal bustad og omsorgsbustad eller avslag på søknaden vert sendt skriftleg til søker.

- Vedtaket skal innehalde grunngjeving og orientering om klagegang, klagefrist samt adressat for klage.
- Vedtak om tildeling av kommunal bustad er å betrakte som eit enkeltvedtak, og sakshandsaming følg forvaltningslova.
- Det kan stillast vilkår i vedtak om tildeling av kommunal bustad, for eksempel at søkjar samtykker til mottak av oppfølging i bustaden, innhaldstenester og liknande.

4.4. Tildeling av bustad

Vedtaket om rett til bustad vert gjort i dei respektive organa/einingar. Fordeling av bustadar vert handsama i tildelingsnemnda i kommunen. Nemnda er samansett av representantar frå Opplæring og integrering, Arbeid og velferd (NAV), Barnevern, Heimetenesta og Bu- og Miljøtenesta. Andre fagpersonar deltar ved behov.

4.5. Tilgang til klage

- Klage på vedtak om kommunale bustadar skal til Formannskapet som er kommunen sin klageinstans, jf. Forvaltningsloven § 28.
- Vedtak om omsorgsbustad kan vidare klagast til Fylkesmannen.
- Klager vert først handsama på ny av vedtaksinstansen. Dersom vedtaket vert oppretthalde går saka til klageinstansen Formannskapet eller Fylkesmannen.
- Søkjar som tidlegare ikkje har følgd opp pliktene sine i samband med kommunal bustad og husleige skal som hovudregel avtale nedbetaling før ein ev. får tildelt ny kommunal bustad.

4.6. Råd og rettleiing

Søkjjarar og bebuarar i kommunale bustadar skal få tilbod om råd og rettleiing om alternative løysingar for sitt bustadbehov, jf. Forvaltningsloven § 17. Dette kan til dømes vere bruk av Husbanken sine verkemiddel som startlån, bustadtilskot, statlege bu- og støtteordningar eller ordinær leige på den private bustadmarknaden.

4.7. Leigetid og fornying

Kommunale gjennomgangsbustadar har som hovudregel tidsbestemte leigeavtalar på 3 år. Søknad om fornying av leigekontrakt vurderast etter gjeldande regelverk og må framsettast innan 3 månader før kontrakt går ut.

4.8. Bortfall av positivt vedtak om leige av kommunal bustad

Vedtaket kan gjerast om når:

- Søkjar utan sakleg grunn avslår bustadtilbod.
- Søkjaren sin situasjon er vesentleg endra frå søknadstidspunktet til tidspunkt for inngåing av leigekontrakt.

Dersom vedtak om leige av kommunal bustad fell bort etter punktet over skal det fattast endringsvedtak.

4.9. Oppfylging av positivt vedtak om leige av kommunal bustad

Vedtaket er å oppfatte som oppfylt på det tidspunkt det inngåast leigekontrakt jf. Vedtaket.

5. Avsluttande føresegner

5.1. Iverksetting

Retningslinjer trer i kraft frå vedtaksdato.