

Retningslinjer

for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger og omsorgsboliger i Melhus kommune

Innledende bestemmelser

Formål

Retningslinjene har til formål å legge til rette for at personer som faller inn under nærmere bestemte målgrupper kan få leie egnet kommunal bolig. Retningslinjene skal også bidra til økt rettsikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunalt disponerte boliger skal være et virkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen plikter å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Kommunale boliger

Med kommunale boliger menes her alle boliger som kommunen disponerer for tildeling til privatpersoner. Dette kan være boliger som eies av kommunen selv, der kommunen har tildelingsrett og private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett. Innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, slik som Lundebroen borettslag (TOBB), benevnes i denne sammenheng også som kommunal bolig. For boliger som eies av andre enn kommunen kan i tillegg egne vedtekter gjøres gjeldende. (borettslag og sameier)

I retningslinjene skiller det mellom to hovedtyper kommunal bolig:

- Omsorgsboliger for eldre og andre grupper med særlige tjenestebehov og behov for tilpasset bolig, f.eks. personer med psykisk utviklingshemming, psykiske lidelser, funksjonshemninger, eller personer med andre særlige behov for helse- og omsorgstjenester.
- Gjennomgangsboliger for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon pga. helsemessige, økonomiske eller sosiale forhold.

Virkeområde

Bestemmelsene her legges til grunn for tildeling og søknadsbehandling for kommunale boliger i Melhus kommune. Kommunal bolig tildeles søkere som er uten fast bopel eller egnet bolig, og som er uten mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv.

Retningslinjen gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1, samt for innskuddsleiligheter nevnt i § 2. Retningslinjen gjelder ikke tildeling av bolig til personalformål, opphold i institusjon, midlertidig botiltak i henhold til i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 (midlertidig opphold på pensjonat o.l.), eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

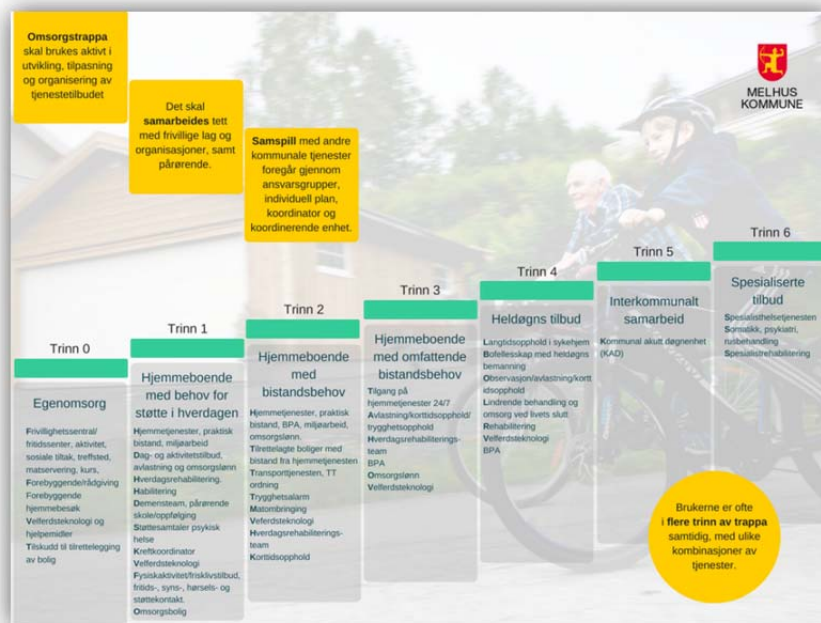


Omsorgsboliger – Målgruppe og tildelingskriterier

Målgruppe for omsorgsboliger

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som på grunn av (alder), helse, funksjonshemming, med videre har et omfattende behov for en tilrettelagt bolig med hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester i, eller i nær tilknytning til boligen, og som er avhengig av praktisk eller personlig hjelp for å greie dagliglivets gjøremål. Boligene kan være frittstående eller inneha fellesskapsløsninger, og kan ha tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet.

Omsorgsboliger kan tilbys personer som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig. Omsorgsbolig er en type bolig der kommunen får merverdikompensasjon for å drive. Skatteetaten som fortolker Lov om merverdiavgift, krever at personer som bor i en slik type bolig skal motta tjenester i hjemmet og inneha en funksjonsnedsettelse. Omsorgstrappa viser ulike funksjonsnedsettelse og boligtyper:



Følgende kriterier vektlegges ved tildeling av omsorgsbolig:

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha folkeregisterregistrert adresse i Melhus kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres.
- Søker må være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.
- Dersom søker er under 18 år, skal saksbehandling, vurdering og innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.
- Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.
- Søker er ikke i stand til å ivareta seg selv i sitt eget hjem med tilpassning av tjenester.
- Nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.
- Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg egnet bolig i ordinært boligmarked.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig, og ventes normalt dekt i ordinært boligmarked. Søkere som har omfattende behov og/eller bistand fra hjelpeapparatet kan tildeles omsorgsbolig så fremst boligen har betydning for et helhetlig tilbud, og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

Tjenestetilbudets innhold og omfang følger av egne vedtak som fattes av etter Lov om helse- og omsorgstjenester m.m.

Nåværende boforhold ved søknad om omsorgsbolig

Det legges til grunn at søker er uten egnet bolig, og ikke har mulighet til å fremskaffe alternativ bolig selv. Boligens egnethet vurderes i forhold til søkers helsemessige og sosiale forhold. Kommunen kan gi veiledning om tilpasning av egen bolig der dette er aktuelt. Dette kan være et tverrfaglig samarbeid mellom kommunens enheter.

Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig

Tildeling av omsorgsbolig er nødvendigvis ikke økonomisk behovsprøvd. Omsorgsbolig vurderes ut fra en helhetlig vurdering av den enkeltes hjelpebehov, økonomi og behov for en tilpasset bosituasjon. Noen omsorgsboliger har krav om innskudd fra leietaker. Størrelse på innskudd og leiepris anses ikke som saklig grunn for å avslå tilbud om omsorgsbolig, dersom søker ellers anses å ha forsvarlig økonomi til å dekke boutgiftene, eller har mulighet til å skaffe finansiering. Det presiseres at krav til egenfinansiering også stilles til søkere som har overdratt egen bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv. For omsorgsboliger uten innskudd vil kommunen også vurdere muligheten for egenfinansiering av egen eid og egnet bolig. Egenfinansiering kan være eiendomsformue og kapitalformue. Melhus kommune ønsker at innbyggeren skal få bo i egen egnet bolig lengst mulig, derfor er det naturlig å se på formue sammen med den enkeltes hjelpebehov. Det er anledning til å søke Husbankens bostøtte for reduksjon av boutgifter, samt startlån ved innskudd boligkjøp.

Uoppgjort gjeld og/eller mislighold av tidligere leieforhold

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Melhus kommune etter tidligere leieforhold som kommunen forvalter, kan kommunen avslå søknad om tildeling av kommunal bolig på grunnlag av dette. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det. I tillegg kan det stilles vilkår om trekkavtaler, f.eks. avtalegiro og frivillig husleietrekk.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte utbetales til Melhus kommune etter reglene i Forskrift om bustøtte, (bustøttelova) og jfr. husleiekontrakt.



Tidligere tilbud om omsorgsbolig

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om omsorgsbolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avvises. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier noe annet.

Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet – Målgruppe og tildelingskriterier

Målgruppe – gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Målgruppen for gjennomgangsboliger er personer som ikke selv, eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig. Dette vil vanligvis gjelde personer som på grunn av helse, funksjonshemming, økonomiske eller sosiale årsaker har behov for midlertidig bolig, og som etter en konkret faglig vurdering anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.

Flyktninger som førstegangsboettes av Melhus kommune etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret tildeles kommunal bolig eller annen bolighjelp (privat bolig leid av flyktning selv eller fremleie Melhus kommune), så fram de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd. Ved familiegjeningforening bistår Melhus kommune å finne ny og egnet bolig, enten kommunal eller privat bolig.

Grunnkrav for tildeling av gjennomgangsboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha folkeregisterregistrert adresse i Melhus kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres. Krav til botid gjelder ikke flyktninger ved første gangs bosetting i kommunen.
- Søker skal som hovedregel være fylt 18 år. Ved unntak skal dette gjøres i samråd med foresatt, verge eller barnevernet.
- Søker er uten selvstendig bolig, eller mangler bolig etter utskrivning fra institusjon, eller løslatelse fra fengsel.
- Søker bor med tidsavgrenset leiekontrakt uten rett til fornyelse, leieperiode på 3 år.
- Søker har på grunn av helsemessige eller sosiale problemer et særlig behov for endring av nåværende boforhold.

- Søker som vurderes å ha et oppfølgingsbehov for å fungere i boligen, tildeles bolig under forutsetning av at vedkommende inngår et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet. Dersom søker ikke tar i mot tilbud om oppfølging kan søknaden avslås.
- Søkens nåværende bolig vurderes som helsefarlig for søker, eller søkers barn.
- Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.
- Søker kan redegjøre forsøk over tid på å skaffe alternativ bolig ikke har ført fram.

Oppfølging gjennomføring tjenestetilbud

Det forutsettes at søkere som etter en konkret faglig vurdering anses å ha behov for oppfølging av tjenesteapparatet for å mestre sin bosituasjon inngår forpliktende samarbeid med tjenesten om dette ved aksept av bolig. Søker må i gjennom husleiekontrakten godta hjemmebesøk/oppfølging av kommunens bolig- og boveileder, Bygg og eiendom, under leieforholdet. Oppfølging kan også ha som siktemål å bistå søker med å skaffe annen bolig i løpet av leieperioden, enten privat leie eller eie.

Dersom slik avtale eller samarbeid ikke oppnås, vil det gi grunnlag for å ikke tilby leieavtale, eller forlengelse av allerede inngått leieavtale. Oppsigelse av leiekontrakt kan likevel ikke skje i strid med husleielovens vilkår for oppsigelse.

Oppfølgingens innhold og omfang følger av egne vedtak i aktuell fagavdeling eller forvaltningskontoret.

Nåværende boforhold ved søknad om gjennomgangsbolig

Det legges til grunn at søker er uten egen eller egnet bolig, og ikke har mulighet til å fremskaffe alternativ bolig selv. Boligens egnethet vurderes i forhold til søkers helsemessige og sosiale forhold.

Inntekt og formue ved søknad om gjennomgangsbolig

Søker må ikke ha tilstrekkelig inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig, med mindre særlige grunner foreligger.

Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold ved søknad om gjennomgangsbolig

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Melhus kommune etter tidligere leieforhold i kommunalt disponert bolig, kan kommunen avslå søknad på grunnlag av dette. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det. I tillegg kan det stilles vilkår om trekkavtaler, f.eks. avtalegiro og frivillig husleietrekk.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte fra Husbanken utbetales til Melhus kommune etter reglene i Forskrift om bustøtte. Melhus kommune skal være særlig oppmerksom på forhold som kan medføre risiko for tvungen fravikelse, og så tidlig som mulig innlede samarbeid med leietaker med sikte på å forebygge dette. Dette gjøres i restansegruppe for husleie og rutiner for behandling av husleierestanse.

Tidligere tilbud om gjennomgangsbolig

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om bolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avvises. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier annet.



Saksbehandling og tildeling av omsorgsbolig og gjennomgangsbolig

Søknad

Skriftlig søknad med nødvendig dokumentasjon sendes kommunens postmottak, evt. via aktuell fagavdeling som videresender til kommunens postmottak. Kommunens søknadsskjema skal benyttes og underskrives av søker eller bemyndiget person. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden, jmf. krav i søknadsskjema. Søker samtykker gjennom søknaden at kommunen kan innhente og registrere opplysninger om søkers helsemessige og sosiale forhold av betydning for behandling av søknaden, samt at søknaden skal behandles av forvaltningskontoret eller felles inntaksteam. Alle personopplysninger skal behandles konfidensielt.

Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad, eller mangelfull dokumentasjon, kan behandling av søknaden avvises etter at søker er informert om mangler. Mangler sendes ut i brevform med frist. Melhus kommune skal i så fall orientere søker om grunnlag for avvisning av søknad, og gi nødvendig veiledning i saken.

For flyktninger som mottas etter avtale mellom Melhus kommune og Utlendingsdirektoratet/IMDi stiller kommunen bolig til disposisjon uten søknad.

Vedtak

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende kriterier og retningslinje. For gjennomgangsboliger fatter Melhus kommune som hovedregel vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter. For visse typer omsorgsboliger, og ved innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, vil avtalen kunne være tidsavgrenset.

Husleielovens særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter vil gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig, jf. husleieloven § 11-1.

§ 11-1. Boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder utleie av offentlig disponert bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet. Bestemmelsene gjelder også utleie av annen bolig som er forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet etter vedtak av organ for stat, fylkeskommune eller kommune. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold.

Bestemmelsene gjelder bare dersom leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og hvilke unntak som er avtalt etter paragrafen her.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 første punktum bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom forhold knyttet til boligens utforming eller formål tilsier det.

Det kan avtales at opptak av husstandsmedlem som nevnt i § 7-1 annet punktum og framleie av del av bolig som nevnt i § 7-3 bare kan skje med utleierens godkjenning. Godkjenning kan i så fall bare nektes dersom husrommet klart blir overbefolket, eller dersom det er nødvendig på grunn av forhold ved vedkommende person, eller forhold knyttet til boligens utforming eller formål.

Det kan avtales at framleie ved midlertidig fravær som nevnt i § 7-4 kan nektes dersom utleieren tilbyr seg å disponere boligen under leierens fravær, og leieren gis rett til å ta boligen i bruk igjen etter fraværet.

Dersom det foreligger særlige grunner, kan det inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år uten hinder av § 9-3. Det er ikke adgang til å inngå mer enn én tidsbestemt avtale for samme bolig mellom de samme partene av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. Dersom det foreligger tungtveiende grunner, kan det likevel inngås flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet enn det som følger av § 9-3. En tidsbestemt leieavtale inngått i strid med bestemmelsene her, skal anses som tidsbestemt.

Uten hinder av bestemmelsene i § 3-7 kan det avtales at leier av bolig som nevnt i første ledd skal yte et lån til utleieren, dersom stat, fylkeskommune eller kommune er utleier.

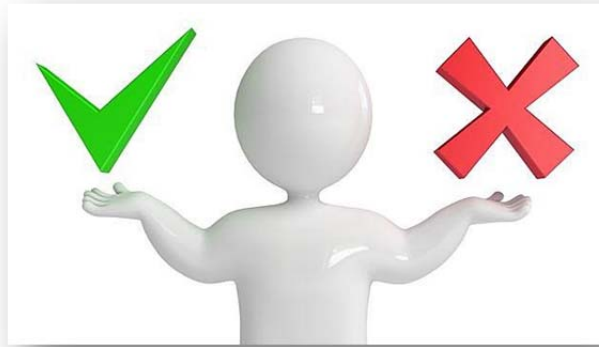
Vedtaket skal inneholde kontraktens lengde, antall rom, vilkår for tildeling av bolig, herunder evt. hjelpetiltak/oppfølging som anses som nødvendig for at søker skal mestre sin boplass. Det skal opplyses om at søker må akseptere eventuelle vilkår som stilles i vedtaket. Vedtak om aktuelle tjenester gjøres av ansvarlig fagavdeling eller forvaltningskontoret.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang. Ved tilbud om innskuddsleilighet gjelder i tillegg vedtekter i borettslag, sameie, o.a.

Prioritering av søkere

Tildeling av kommunale boliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers behov og situasjon. Ved flere søkere enn antall ledige kommunale boliger, skal det foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere. I prioriteringen skal det vektlegges de kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelig. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov skal prioriteres. Det skal tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

Dersom egnet bolig ikke er ledig for prioriterte søkere på vedtakstidspunktet, skal søker føres opp på venteliste for aktuell boligtype. Det er ikke klageadgang på denne avgjørelsen.



Bo og tjenesteavtale

Formålet med en bo og tjenesteavtale er å gi mennesker med et behov for helse og omsorgstjenester et sammensatt bo og tjenestetilbud. En slik avtale reguleres ikke i husleieloven, og det benyttes ikke husleiekontrakt. Gjennom en slik avtale vil tjenestene sikre et trygt og godt bomiljø og oppfølging i boligen ut fra individuelle behov. Oppholdes varighet følger av vedtak. I en bo og tjenesteavtale forplikter beboer seg til avtalen, og skal/må ta i mot tilpasset oppfølging som er beskrevet i enkeltvedtaket. En bo og tjenesteavtale inneholder følgende:

- Ordensregler
- Regler for HMS og brannvern
- Personaltilgang til beboers areal når dette er nødvendig
- Regulering av besøkende
- Utleiers plikter
- Beboers plikter
- Vedlikehold og erstatningsansvar
- Betaling
- Andre individuelle tilpasninger både for beboer og kommunen

Fornyelse av leiekontrakt

Leietaker må søke om fornyelse av leiekontrakt senest seks måneder før leiekontrakten utløper. Tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad, etter gjeldende retningslinjer og ny vurdering av søkers behov.

Depositum

Melhus kommune krever ikke depositum for sine utleieboliger.

Søknad om bytte av bolig

Som hovedregel gis det ikke anledning til bytte av bolig. Ved unntak legges kriterier som nevnt i disse retningslinjene til grunn for vurdering. Søknad om bytte av bolig skal være begrunnet.

Omgjøring av vedtak

I tilfeller hvor søker har fått positivt vedtak kan vedtaket gjøres om til bortfallsvedtak i tilfeller hvor:

- søker avslår botilbud uten saklig begrunnelse
- gir uriktige opplysninger i søknad som har betydning for søknadsbehandlingen
- Ikke godtar eventuelle saklige vilkår i vedtaket
- søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av husleiekontrakt
- søker har skaffet bolig selv
- søker får tilbud om alternativ boligbistand, og søker aksepter slik bistand.

Klageadgang

Vedtaket fattet med bakgrunn i disse retningslinjene kan påklages. Begrunnet klage sendes avsender av vedtaket. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak.

Gjenstand for klageadgang ved positivt vedtak kan være boligens egnethet med hensyn til type bolig, antall rom, fysisk tilgjengelighet til boligen og lengde på leiekontrakt under 3 år. Boligens standard og beliggenhet vil vanligvis ikke være saklig grunn for klage, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale forhold tilsier annet.

Ved negativt vedtak kan søker påklage avslag som er begrunnet i de grunnkrav som er beskrevet i retningslinjen. Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages.

Dersom administrasjonen opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes kommunens klagenemnd for administrative vedtak for endelig avgjørelse, jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd. Vedtak i klagenemnda kan ikke påklages.

Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen, eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker etter denne retningslinjen.

Utfyllende bestemmelser

Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å utarbeide utfyllende bestemmelser og retningsgivende rutiner til denne retningslinjen.

Informasjon om ulike botiltak, saksgang mv

Disse enhetene kan gi nødvendig veiledning og eventuelt viderehenvise spørsmål knyttet til kommunale gjennomgangs- og omsorgsboliger:

- Forvaltningskontoret (omsorgsbolig)
- Bygg og eiendom (gjennomgangsbolig)
- NAV Melhus (midlertidig bolig og økonomisk rådgivning)
- Enheter med kommunale botiltak

Retningslinjene er vedtatt av _____, og trer i kraft f.o.m. ____ / ____ - 20 ____.