Overhalla kommune

- Positiv, frisk og framsynt -

BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN FOR OVERHALLA KOMMUNE *2012-2020*

TILDELINGSKRITERIER FOR KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

Vedtatt 19.11.2012, K-sak 105/12

Innholdsfortegnelse

1. Virkeområde 3

2. Lovgrunnlag 3

3. Formålet med kommunale utleieboliger og målgruppe 3

4. Tildelingsutvalg 3

4.1 Trygdeboliger og omsorgsboliger med og uten heldøgnsomsorg 3

4.2 Boliger disponert i henhold til Lov om sosiale tjenester, §§ 3 og 4 og Lov om husleieavtaler, ... 3

§ 11-1, inkludert overgangsboliger 3

4.3 Kommunale boliger som ikke benyttes i henhold til Lov om sosiale tjenester og Lov om husleie 3

5. Krav til søker 3

6. Forhold som tillegges vekt 4

6.1 Nåværende boforhold 4

6.2 Sosiale og/eller helsemessige forhold 4

6.3 Trygdebolig eller omsorgsbolig med og uten heldøgnsomsorg 4

6.3.1 Trygde- og omsorgsboliger med heldøgnsomsorg 4

6.4 Overgangsboliger 4

6.5 Ung-bo 4

6.6 Oppfølging i bolig 5

7. Innvilgelse av søknad 5

8. Søknad om bytte av bolig. 5

9. Tildeling av bolig 5

10. Fornyelse av leiekontrakt 5

11. Råd og veiledning 5

12. Økonomiske forhold knyttet til utleie av kommunal bolig 5

12.1 Mislighold og tidligere mislighold 5

12.3 Betalingsordning 6

13. Avslag og klageadgang 6

1. Virkeområde

Tildelingskriteriene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunale boliger utleid av Overhalla kommune.

2. Lovgrunnlag

Lov om sosiale tjenester, *§§ 3og 4*
Lov om husleieavtaler (husleieloven),
§ 11-1. Boliger for personer med spesielle boligbehov av varig karakter
Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

3. Formålet med kommunale utleieboliger og målgruppe

Kommunale boliger som kommunen leier ut skal hjelpe boligsøkere med spesielle behov og vanskeligstilte på boligmarkedet. Leieforholdet er som hovedregel midlertidig botilbud med tidsbegrenset kontrakt.

4. Tildelingsutvalg

4.1 Trygdeboliger og omsorgsboliger med og uten heldøgnsomsorg

Tildeling i henhold til tildelingskriterier foretas av kommunens inntaksutvalg, ved behov forsterket med representant fra NAV og/eller barnevernstjenesten.

4.2 Boliger disponert i henhold til Lov om sosiale tjenester, §§ 3 og 4 og Lov om husleieavtaler, § 11-1, inkludert overgangsboliger

Tildeling foretas av NAV og/eller barnevernstjenesten

4.3 Kommunale boliger som ikke benyttes i henhold til Lov om sosiale tjenester og Lov om husleie

Boliger som på grunn av manglende etterspørsel eller egnethet, ikke nyttes i henhold til ovenstående regelverk kan leies ut til andre formål.

5. Krav til søker

Ved søknad om leie av bolig skal kommunens søknadsskjema benyttes, vedlagt nødvendig dokumentasjon.
Særskilte forhold av betydning for behandling av søknaden må dokumenteres.
Søkere som har egen bolig eller har overdratt bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv siste to år, får som hovedregel avslag på søknaden om kommunal utleiebolig.

Mangelfulle søknader returneres.
Søker må være over 18 år.
Søker må være folkeregistrert i Overhalla kommune. Gjelder ikke flyktninger som mottas av Overhalla kommune.
Søkere til trygde- og omsorgsbolig må motta ytelser fra folketrygden.

6. Forhold som tillegges vekt

6.1 Nåværende boforhold

Det vektlegges at søker er uten fast bopel, er oppsagt fra nåværende boforhold, står i reell fare for å miste bolig, bor i ikke-godkjent bolig eller uegnet bolig,
Det er avgjørende at søker er uten mulighet for å skaffe seg alternativ bolig selv.

6.2 Sosiale og/eller helsemessige forhold

Sosiale og helsemessige forhold som har betydning for søkers bosituasjon tillegges vekt. Slike forhold dokumenteres ved legeerklæring og/eller offentlig ansatt kontaktperson oppgis.
Dersom søker er under 18 år, skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.

6.3 Trygdebolig eller omsorgsbolig med og uten heldøgnsomsorg

Trygde- og omsorgsboliger skal sees på som en integrert del av de tilbud som utgjør en samlet omsorgstjeneste. Boligene skal brukes aktivt sammen med andre hjelpetiltak slik at forutsetningen om tiltak på lavest mulig effektive omsorgsnivå ivaretas.

Boligene skal tildeles de som har størst behov for slik boform uansett hvor i kommunen vedkommende bor

De viktigste brukergruppene:

- Tjenestemottaker med fysisk funksjonshemming
- Tjenestemottaker med psykisk lidelse
- Tjenestemottaker med utviklingshemming

6.3.1 Trygde- og omsorgsboliger med heldøgnsomsorg

HDO= omsorgsbolig med heldøgnsomsorg
HDU = omsorgsbolig for utviklingshemmede med heldøgnstilbud

HDO/HDU tildeles på grunnlag av hvor omfattende bistandsbehov søker har, og skal være et alternativ til institusjonsplass. Boligene skal prioriteres personer med særskilt behov for spesialtilpasset bolig og/eller nærhet til tjenesteapparat for å utsette, hindre eller erstatte institusjonsplass. Primært tildeles HDO/HDU når søker trenger omfattende bistand gjennom hele døgnet eller på annen måte er sterkt avhengig av nærhet til tjenesteapparatet.

Når trygde-og omsorgsboliger med eller uten heldøgnsomsorg er utleid til ektepar der den av ektefellene som har omsorgbehov i henhold til kriteriene faller fra, skal kommunen skaffe annen egnet bolig for gjenlevende ektefelle.

6.4 Overgangsboliger

Overgangsboliger skal være et kortvarig tilbud til den som av ulike årsaker kommer i akutt bolignød.
Botid tre til seks måneder.

6.5 Ung-bo

2-3 roms leiligheter spesielt rettet mot yngre boligsøkere. Kan tildeles søkere i aldersgruppen 18 til 25 år som for øvrig oppfyller krav i henhold til gjeldende kriterier.
Botid ett til tre år

6.6 Oppfølging i bolig

Søker som vurderes å ha spesielle behov for oppfølging i forhold til å fungere i boligen, tildeles bolig forutsatt at søker går inn i forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet.

7. Innvilgelse av søknad

Innvilgelse av søknad om leie av kommunal bolig skjer ut ifra faglig og skjønnsmessig vurdering og på grunnlag av gjeldende kriterier.
Vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad meddeles skriftlig med begrunnelse og med henvisning til gjeldende retningslinjer.

8. Søknad om bytte av bolig.

Søknad om bytte av kommunal bolig innvilges som hovedregel ikke.
Søknad om bytte kan unntaksvis innvilges ved når:

- boligen er uegnet av helsemessige forhold
- det har vært forandring i husstandens størrelse
- det er andre tungtveiende sosiale forhold som tilsier bytte av bolig

Alle forhold skal dokumenteres.

9. Tildeling av bolig

Tildeling skjer på grunnlag av søkers behov.
Det gis normalt kun ett tilbud om kommunal bolig.
Dersom søker takker nei til tildelt bolig, anses søkers behov for bolig som opphørt og søker blir strøket fra søkerlisten. Søker skal meddeles denne praksis i tildelingsbrevet.
Oppstår det nytt behov, må det søkes på nytt.

10. Fornyelse av leiekontrakt

Søknad om fornyelse av leiekontrakt vurderes etter gjeldende retningslinjer, og må framsettes for kommunen innen to måneder før kontraktens utløp.

11. Råd og veiledning

Søker til kommunal bolig skal få tilbud om råd og veiledning om alternative løsninger for sitt boligbehov.
Teknisk avdeling gir informasjon og veiledning i forhold til husbankens og kommunens støtteordninger.

12. Økonomiske forhold knyttet til utleie av kommunal bolig

12.1 Mislighold og tidligere mislighold

Dersom husleie blir misligholdt vil eventuell bostøtte utbetales til Overhalla kommune, jfr. Husbanklovens § 11.
Beløpet skal gå til dekning av forfalt husleie og evt. gebyrer.
Eventuelt overskytende bostøtte skal utbetales bostøttemottaker dersom ikke annet er avtalt.
Dersom søker overfor kommunen har misligholdt boliglånsforpliktelser eller husleie i nåværende eller tidligere leieforhold, forutsettes som hovedregel inngåelse av nedbetalingsavtale/oppgjør før vedkommende tildeles kommunal bolig.

12.3 Betalingsordning

Husleie betales etterskuddsvis etter regning fra Overhalla kommune

13. Avslag og klageadgang

Avslag på søknad om leie av kommunal bolig, avslag på fornyelse av leiekontrakt i kommunal bolig og avslag på søknad om bytte av kommunal bolig skal være skriftlig. Avslaget skal være begrunnet og med opplysning om klageadgang, klagefrist, samt adressat for klage.
Avslag kan påklages til fylkesmannen, jfr. Lov om sosiale tjenester§47.