



Forskrift for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger og omsorgsboliger i Gjerdrum kommune

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1. Formål

Retningslinjene har her 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 rettssikkerhet 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, funksjonshemning eller av andre årsaker.

§ 2. 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, eller av stiftelser, organisasjoner og private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett. For boliger som eies av andre enn kommunen kan i tillegg egne vedtekter gjøres gjeldende.

I retningslinjene skilles 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 utviklingshemning, psykiske lidelser, funksjonshemminger, eller personer med andre særlige behov for helse- og omsorgstjenester.
- *Gjennomgangsboliger* for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon pga. helsemessige eller sosiale forhold.

§ 3. Virkeområde

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

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

Kapittel 2. Omsorgsboliger – Målgruppe og tildelingskriterier

§ 4. Målgruppe for omsorgsboliger

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som på grunn av alder, helse, funksjonshemming, mv. 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.

§ 5. Kriterier for tildeling av omsorgsbolig

Følgende kriterier vektlegges ved tildeling av omsorgsbolig:

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha sammenhengende folkeregisterregistrert og faktisk adresse i Gjerdrum kommune siste to år forut for søknad.
- Søker må være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.
- 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.
- 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.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig, og ventes normalt dekket i et ordinært boligmarked. Søkere som har behov for 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 ansvarlig fagavdeling.

§ 6. Oppfølging gjennom 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. Oppfølging kan også ha som siktemål å bistå søker med å skaffe annen bolig i løpet av leieperioden.

Dersom slik avtale eller samarbeid ikke oppnås, vil det gi grunnlag for og ikke tilby leieavtale, eller forlengelse av 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.

§ 7. Nåværende boforhold ved søknad om omsorgsbolig

Det legges til grunn at søker er eller er i ferd med å bli 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.

§ 8. Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig

Tildeling av omsorgsbolig er ikke økonomisk behovsprøvd, men vurderes ut fra en helhetlig vurdering av den enkeltes hjelpebehov for tilpasset bosituasjon. Det er anledning til å søke Husbanken om bostøtte for reduksjon av boutgifter. Dette er økonomisk behovsprøvd.

§ 9. Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Gjerdrum 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.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte utbetales til Gjerdrum kommune etter reglene i *Forskrift om bustøtte*.

§ 10. 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.

Kapittel 3. Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte – Målgruppe og tildelingskriterier

§ 11. Målgruppe – gjennomgangsboliger for vanskeligstilte

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 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 førstegangs bosettes i Gjerdrum kommune etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret tildeles kommunal bolig eller annen bolighjelp, så fremt de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.

§ 12. Kriterier for tildeling av gjennomgangsbolig for vanskeligstilte

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha sammenhengende folkeregisterregistrert og faktisk adresse i Gjerdrum kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres.

- Krav til botid gjelder ikke flyktninger ved førstegangs bosetting i kommunen.
- Akutt bolignød
- Søker skal som hovedregel være fylt 18 år. Ved unntak skal dette gjøres i samråd med foresatt eller barnevernet.
- Søker bor med tidsubestemt leiekontrakt uten rett til fornyelse, og det er mindre enn seks måneder igjen av leietiden.
- Søker har på grunn av helsemessige eller sosiale problemer et særlig behov for endring av nåværende boforhold.
 - Må foreligge legeuttalelse
- Søkers nåværende bolig vurderes som helsefarlig for søker, eller søkers barn.
- Søker anses å ha urimelige store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.
- Søker kan godtgjøre at forsøk over tid på å skaffe alternativ bolig ikke har ført fram.
- Barnefamilier – barn under 18 år.
- Søker som deltar i behandlingsopplegg/attføringsopplegg/gjeldsordningsprogram/introduksjonsprogram.

§ 13. Oppfølging gjennom 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. Oppfølging kan også ha som siktemål å bistå søker med å skaffe annen bolig i løpet av leieperioden.

Dersom slik avtale eller samarbeid ikke oppnås, vil det gi grunnlag for og ikke tilby leieavtale, eller forlengelse av 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.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold ved søknad om gjennomgangsbolig

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Gjerdrum 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.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte fra Husbanken utbetales til Gjerdrum kommune etter reglene i *Forskrift om bustøtte*. Gjerdrum 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.

§ 17. 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.

Kapittel 4. Saksbehandling og tildeling av bolig

§ 18. Søknad

Skriftlig søknad med nødvendig dokumentasjon sendes kommunens postmottak, ev. via aktuell fagavdeling. Kommunens søknadsskjema skal benyttes og underskrives av søker eller bemyndiget person. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden. Søker godkjenner at søknaden kan behandles av Inntaksteam for Boliger. Alle personopplysninger skal behandles konfidensielt.

Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad, eller mangelfull dokumentasjon, kan behandlingen av søknaden avvises. Gjerdrum 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 Gjerdrum kommune og Utlendingsdirektoratet stiller kommunen bolig til disposisjon uten søknad. Bosettingsvedtak må fremlegges.

§ 19. Vedtak

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende forskrift. For gjennomgangsboliger og omsorgsboliger fatter Gjerdrum kommune som hovedregel vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter. For visse typer omsorgsboliger vil avtalen kunne være tidsubestemt.

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

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

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, jf. Også bestemmelsene i § 19.

§ 20. Prioriteringer 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 søkers behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelig. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov skal prioriteres. Det kan 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. Dette gjelder kommunale omsorgsboliger.

§ 21. 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 forskrift og ny vurdering av søkers behov.

§ 22. Depositum – garanti

Ved leie av kommunal bolig stilles det krav om 2 måneders depositum. Garanti kan kreves innfridd, eller depositum kan gå til dekning av, manglende husleiebetaling, påført skade på leieobjektet, manglende vask ved utflytting, utgifter ved fravikelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen.

§ 23. 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.

§ 24. 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 leiekontrakt.
- Søker har skaffet bolig selv
- Søker får tilbud om alternativ boligbistand, og søker aksepterer slik bistand.

§ 25. Klageadgang

Vedtak 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 forskriftenes kapittel 2 og 3. Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages.

Dersom Inntaksteam for Boliger opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes kommunens klagenemnd for administrative vedtak (Formannskapet) for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningsloven § 28, 3. ledd. Vedtak i klagenemnda kan ikke påklages.

§ 26. Avgjørelsesmyndighet

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

§ 27. Utfyllende bestemmelser

Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å utarbeide utfyllende bestemmelser og retningsgivende rutiner til retningslinjene her.

§ 28. Informasjon om ulike botiltak, saksgang mv.

Kommunens servicetorg vil gi nødvendig veiledning og eventuell videre henvisning til spørsmål knyttet til kommunale boliger og botiltak til aktuell fagenhet.

§ 29. Ikrafttredelse

Forskriften trer i kraft 1. april 2017, etter kunngjøring i Norsk Lovtidend og Romerikes Blad.