



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Ungdomsrådet		
Eldrerådet		
Komite Levekår		
Komite plan		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig

Rådmannens forslag til vedtak/innstilling:

Kommunestyret vedtar forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig.

Vedlegg:

Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Boligsosial handlingsplan 2011-2015.

Sammendrag:

Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig er et av mange ledd i arbeidet med å forsterke det boligsosiale arbeidet i kommunen, og i tråd med boligsosial handlingsplan under kapittel 1.1 Konkrete tiltak – vedtatte og andre, pkt. 6.

Saksopplysninger

Stjørdal kommune har i dag ingen retningslinjer for behandling av søknad om kommunal utleiebolig. Søknader behandles ut fra skjønnsmessige vurderinger og opparbeidet praksis og rutiner. Søknadene forberedes ved forvaltningskontoret og behandles i et eget tildelingsteam, som består av forvaltningskontoret i Værnesregionen, NAV-sosial og Flyktningetjenesten. Barnevern og Oppfølgingstjenesten har også tilbud om og møte.

I arbeidet med opprettelse av boligjeneste har en sett at det er uheldig og ikke ha retningslinjer for hvem som fyller kriteriene for tildeling av kommunal utleiebolig. Vi har sett til erfaringer fra andre kommuner, og det er stadig flere kommuner som har egne retningslinjer for dette arbeidet.

Vurdering/kommentar til enkelte punkter:

1. Innledende bestemmelser

1.2 Formål:

Her er det viktig at vi skiller mellom de som ikke evner å skaffe bolig, og de som ikke klarer å finne bolig pga. lite egnede boliger eller høye leiepriser. Stjørdal kommune skal ikke ha et boligtilbud til alle som trenger bolig, men for vanskeligstilte grupper. Andre former for offentlig boligbistand kan eksempelvis være bistand til å skaffe privat leid bolig, bistand til å kjøpe egen bolig med startlån og tilskudd, bostøtte, depositumsgaranti for å nevne noe.

1.3 Kommunal utleiebolig:

Her vil vi presisere at retningslinjene gjelder kun for de boligene kommunen eier, og ikke de private innleide boligene for framleie. De privat innleide boligene benyttes primært til å få bosatt flyktninger. Det er ofte vanskelig å bosette de mest vanskeligstilte i de privat innleide boligene. Derfor gjør vi dette skillet.

Retningslinjene gjelder heller ikke ved akutt bostedsløshet. De som har rett på midlertidig bolig etter lov om sosiale tjenester i NAV § 27 må henvende seg til NAV-sosialtjenesten. Vi har derimot som målsetting og styrke boligmassen, slik at kommunen selv kan fremskaffe tilbud om bolig i egen boligmasse, for å unngå uverdige og dyre leieforhold på campingplasser og hotell.

2. Vilkår for å kunne få tildelt kommunal utleiebolig

2.1 Nåværende boforhold:

Det foreslås å innføre krav om 2 års botid for å kunne få tildelt kommunal utleiebolig. Dette er en praksis vi ser både Trondheim og Malvik kommune har innført, men også i stor skala over hele landet. Dette er et tiltak for å forsøke å bistå de vanskeligstilte på boligmarkedet som allerede bor i kommunen. Det foreslås å gjøre unntak fra denne regelen for nyankomne flyktninger og andre når særlige grunner tilsier det. Dvs. at det må gjøres en individuell vurdering fra sak til sak om det kan være nødvendig å gjøre unntak fra 2 års regelen.

2.2 Alder:

Unntak for krav til alder i dette punktet kan eksempelvis være søknader fra personer under 18 år med omsorg for barn. Det er da viktig at søknaden undertegnes av verge.

2.3 Inntekts- og formuesforhold:

Dette innebærer at det ved behandling av søknad om bolig, blir vurdert søkers økonomiske situasjon og mulighet til å skaffe seg bolig på det åpne marked.

2.4 Andre boligvirkemidler:

Andre boligvirkemidler kan eksempelvis være depositum fra bank, depositumsgaranti fra NAV-sosialtjenesten, lån i privat bank eller husbankens låne- og tilskuddsmidler, hjelpemidler eller bistand til å tilpasse bestående boforhold for å nevne noe.

2.5 Uoppgjort gjeld til Stjørdal kommune:

Dersom søker tidligere har bodd i kommunal bolig og opparbeidet gjeld til kommunen, foreslås det at det stilles krav om at det inngås nedbetalingsavtale før det skrives ny husleiekontrakt. Dette kan vi bare gjøre i saker der søkes økonomi åpner for det. Det er viktig at kommunens hjelpeapparat kobles inn og tilbyr bistand, så det ikke opparbeides nye restanser hos leietakeren.

3. Saksbehandling

3.2 Vedtak om tildeling av bolig:

Ved innføring av retningslinjer ønsker vi å endre systemet for hvordan bolig tildeles. Systemet vi har i dag, hvor søker får et positivt vedtak bare når vi har bolig ledig foreslås å utgå.

Alle som fyller vilkårene i pkt. 2 skal få et vedtak om at bolig er innvilget. Dette er et enkeltvedtak med klageadgang. Det skal her opplyses omtrentlig størrelse på boligen og lengden på leiekontrakten, eventuelt også om boligen må ligge i 1. etasje. Ved å gjøre det slik vil bare beliggenheten og størrelsen på husleia være nye opplysninger i tildelingsbrevet. På denne måten unngår man at den senere konkrete tildelingen må skje i form av et nytt enkeltvedtak med tilhørende klagerett. I tildelingsbrevet får søker altså oppgitt konkret hvilken bolig de får tildelt.

Med dette systemet vil vi få bedre oversikt over boligbehov og bedre muligheter til å tilpasse boligmassen til en hver tid. I praksis vil det bli mer synlig hvor mange som står i kø og venter på kommunal utleiebolig.

3.3 Vedtak om avslag:

Forslag til retningslinjer skal gi bedre føringer for hvem som har behov for kommunal utleiebolig, og skille ut de som selv evner å skaffe bolig på det private boligmarkedet. Det kan også være at annen bolighjelp fra kommunen er nok til at søker blir selvhjulpen.

3.4 Tildelingsperiode:

I henhold til Husleieloven § 9-3 er det ikke adgang til å inngå tidsbestemt leieavtale for bolig for kortere tid enn 3 år. I samme lov § 11-1 er det derimot åpnet for at kommunen kan inngå flere tidsbestemte leieavtaler av kortere varighet, enn det som følger av § 9-3, når det foreligger tungtveiende grunner.

Ved opprettelse av boligjeneste er tanken at det skal settes inn mer ressurser til å følge opp den enkelte leietaker. Det er forslag på å innføre en boligkarriereplan som verktøy. Systematisk oppfølging av den enkelte leietaker. Målet er at leietaker skal settes i stand til å kunne kjøpe egen bolig eller få bistand til å leie bolig på det private boligmarkedet.

Med bakgrunn i dette foreslås det at leieforholdet normalt ikke skal forlenges. Leietakere som derimot ikke har mulighet til å komme ut av den kommunale utleiebolig i løpet av leieperioden pga. at inntekt er eksempelvis sosialhjelp, skal få forlenget sitt leieforhold.

3.5 Bytte av bolig:

Dette innebærer at bytte av bolig kan skje dersom:

- a) Leietaker fortsatt fylles kriteriene for tildeling.
- b) Leietakers situasjon er endret slik at innvilget bolig ikke lenger er hensiktsmessig.

3.6 Bortfall av innvilget vedtak om leie av kommunal bolig:

Dette innebærer at det, dersom søkers situasjon endres fra vedtaket fattes til tildeling kan skje, kan vedtaket oppheves. Dette gjelder endringer som medfører at søker ikke lenger fyller kriteriene for tildeling.

4. Prioriteringer

I boligsosial handlingsplan har vi en målsetning om rett bolig, til rett person til rett tid. Dette prøver man å etterleve ved tildeling av kommunal utleiebolig også, men da boligtilbudet vårt er begrenset må det gjøres prioriteringer. Kommunal utleiebolig er en knapphetsgode og må gå til de som trenger det aller mest.

5. Normer for tildeling

Det er et stort press på de kommunale utleieboligene og det er nødvendig å regulere at boligen er best mulig tilpasset søker. Det er derfor forsøkt å lage en norm for hvilken bolig som er best egnet for hver enkelt husstand. Vi oppnår da best mulig utnyttelse av boligmassen.

6. Søkere med et oppfølgingsbehov

I arbeidet med forslag til disse retningslinjer har vi jobbet mye med dette punktet. Vi har sett til andre kommuner som har satt krav om at søkere med oppfølgingsbehov skal motta bistand som vilkår for å få tildelt bolig. I samarbeid med kommunens jurister har vi kommet frem til at kommunen ikke har lovhemmel til å kreve at leietaker mottar bistand for å få tildelt kommunal utleiebolig. Bistand kan være hjelp til å ivareta økonomiske forpliktelser eller ivareta boforholdet på grunn av manglende boevne.

Intensjonen er at man skal hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet, som ikke har andre muligheter. Alternativet er at man blir bostedsløs. Hjelpetiltak er frivillig, og kommunens hjelpeapparat må kobles inn for å tilby bistand. Å tvinge på leietakerne hjelpetiltak er nytteløst. Det må skapes relasjoner og tilbud om bistand for å gjøre den enkelte mest mulig selvhjulpne i sitt boforhold. Det kan inngås skriftlige avtaler som kan føles mer forpliktende, men leietaker kan når som helst si opp denne avtalen.

Det vil derfor ikke bli nedfelt vilkår for innvilgelse av kommunal utleiebolig, men hjelpeapparatet må være tett på og tilby sine tjenester, for å unngå at leietaker blir kastet ut pga. ubetalt husleie eller mislighold av boforholdet på andre måter.

7. Varsling- og reservasjonsrett

Dette kapitlet viser hvilke tiltak kommunen kan sette i verk, dersom leietaker misligholder husleien, men også rettigheter som leietaker har.

Jfr. Husleieloven § 9-11, har kommunen rett til å varsle NAV-sosial når leietaker misligholder husleien, før man begjærer leieforholdet opphørt. Dette for å forsøke å unngå utkastelser. NAV-sosial kan tilby leietaker frivillig forvaltning av økonomien. Det er også mulighet for å søke om tvungen forvaltning når leietaker mottar trygdeytelser og det er fare for tap av livsnødvendigheter. Leietaker kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten.

Øvrige punkt

Øvrige punkt som ikke er nevnt, anses ikke nødvendig å utdype.