

Saksframlegg

REVIDERING AV RETNINGSLINJER FOR SØKNADSBEHANDLING OG TILDELING AV KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

Arkivsaksnr.: 11/37026

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Bystyret vedtar retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

Bakgrunn:

Dagens retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig i Trondheim ble vedtatt i bystyret 28.06.2001. Retningslinjene er revidert og legges med dette fram for politisk behandling.

Organiseringen av det boligsosiale arbeidet er blitt endret de siste fem årene. Byutvikling ved Boligenheten hadde ansvaret for både søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger fram til 01.01.2005 da søknadsbehandlingen ble overført til Helse og velferd. Ved omorganisering og nedleggelse av Boligenheten 01.01.2009 ble ansvaret for tildeling av kommunale utleieboliger, bosetting av flyktninger og Ungbotiltaket også overført til Helse og velferd.

Søknadsbehandling foretas i dag av de fire helse- og velferdskontorene mens tildeling av konkret bolig foretas av Enhet for service og internkontroll. Saksbehandling av boligsøknader sprett på fire bydeler involverer flere saksbehandlere i arbeidet, noe som innebærer behov tett samarbeid mellom bydelene for å oppnå mest mulig lik praktisering av retningslinjene. Søkergruppa er i stadig endring, noe som gjør det nødvendig med retningslinjer i tråd med dagens situasjon, samt tydeligere retningslinjer for å sikre lik praktisering blant bydelene.

Revidering av retningslinjene er foretatt av ei arbeidsgruppe med representanter fra helse - og velferdskontorene, Enhet for service og internkontroll, Trondheim eiendom og rådmannens fagstab.

For å sikre mest mulig lik praktisering av retningslinjene er det utarbeidet en egen veileder. Veilederen utdyper innholdet i retningslinjene og er laget som en hjelp og veiledning til boligsaksbehandlere i søknadsbehandlingen og ved tildeling av bolig. Veilederen følger vedlagt som informasjon.

Dagens situasjon:

Antall kommunale boliger:

Kommunen disponerer 3 951 utleieboliger (inkl boliger eid av Boligstiftelsen og private stiftelser) hvorav 2 943 er ordinære boliger og 1 008 boliger som er tilrettelagt for helse- og omsorgstjenester.

Trondheim kommune

Søkermengde og venteliste for kommunal bolig:

Det har i mange år vært et stort press på kommunale utleieboliger. Søkermengden er noe redusert fra 2009 til 2010, og det samme er ventelista.. Det har i lengre tid vært rundt 500 søkere på ventelista. I dag er det 434 søkere.

Tabell 1. Antall søknader og venteliste 2009 - 2011

	2009	2010	Pr 29.06. 2011
Antall søkere	1 248	1 134	557
Venteliste (desember 2009 og 2010)	516	414	434

De som innvilges kommunal bolig, er i en slik situasjon at de har behov for bolig innen kort tid. Mange søkere på ventelista fører til lang gjennomsnittlig ventetid før konkret bolig tildeles. Gjennomsnittlig ventetid er 15 måneder før konkret bolig tildeles. Det er målgruppen psykisk utviklingshemmede som venter lengst på bolig. Kortest ventetid har flyktninger som førstegangsboettes i kommunen.

Tiltak for å lette presset på kommunale boliger:

Lang gjennomsnittlig ventetid for kommunal bolig gjør mange som har behov for hjelp, må vente lenge for å få den hjelpen kommunen har vedtatt skal gis. I formannskapssak 10/39972, om kommunal boligrådgivning, ble det vedtatt satsning på boligrådgivning for å lette presset på kommunal bolig. Boligrådgivning omfatter råd og veiledning om ulike boligvirkemidler samt praktisk bistand til å utnytte virkemidlene. Målsettingen er bedre utnyttelse av boligvirkemidlene for å gjøre flere i stand til å leie/eie bolig på det private boligmarkedet. Satsning på boligrådgivning er blitt fulgt opp i revidering av retningslinjene.

Boligrådgivning skal gis alle boligsøkere; nye søkere, de som søker om bytte og de som søker om fortsatt leie av kommunal bolig. Aktiv boligrådgivning rettet mot kommunale leietakere vil være hjelp til videre boligkarriere og bidra til sirkulasjon i boligmassen.

Videre er det viktig med ytterligere tiltak for å oppnå større sirkulasjon i boligmassen. I Boligprogram 2011-2014 foreslås fortsatt satsning på arbeidet med å bistå kommunale leietakere over til det private boligmarkedet gjennom å tilby kommunale leietakere i kommunalt eide borettslagsleiligheter å kjøpe boligen de leier. Videre foreslås et eget prosjekt med målsetting om å hjelpe kommunale leietakere med tidsbestemte leiekontrakter over i andre boforhold.

I tillegg til satsning på boligrådgivning er det behov for innstramming av retningslinjene slik at kommunal bolig gis til de som har størst behov, og som er særskilt vanskeligstilt på boligmarkedet. Dagens praktisering av retningslinjene har åpnet for å innvilge søknader så lenge kriteriene for kommunal bolig er oppfylt. Dette endres i nytt forslag til retningslinjer.

Foreslåtte endringer i retningslinjene:

Målsetting med revideringen har vært å lage retningslinjer i tråd med dagens behov, noe som innebærer:

- å gi hjelp til de som har størst behov, det vil si de som er særskilt vanskeligstilt på boligmarkedet,
- bedre utnyttelse av andre boligvirkemidler og det private boligmarkedet,
- tydeligere retningslinjer som grunnlag for bedre saksbehandling,

Trondheim kommune

- færre boligsøkere på ventelista for kommunal bolig.

Det vises til forslag til reviderte retningslinjer. Vi vil her kommentere endringene.

1. Virkeområde

Retningslinjenes virkeområde gjelder søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger. Dette gjelder alle boliger kommunen disponerer, som er:

- boliger som eies av kommunen,
- boliger som kommunen leier inn for videreutleie,
- private boliger der kommunen har både tildelingsrett og fullmakt til å inngå husleiekontrakter,
- private boliger der kommunen gjennom avtaler har tilvisningsrett, men hvor eier selv inngår husleiekontrakt.

2. Formålet med kommunale utleieboliger

Formålet med kommunale utleieboliger er presisert til å gjelde særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Det vil si de som er uten egnet bolig, og som selv eller av annen hjelp *ikke* er i stand til å skaffe seg bolig. Videre er det presisert at flyktninger som førstegangsboettes i kommunen gis kommunal bolig eller annen bolighjelp så langt de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd. Annen bolighjelp kan være bistand til å skaffe bolig på det private boligmarkedet jf målsettingen med satsningen på boligrådgivning.

Når det gjelder Ungbos botilbud, for all ungdom mellom 17 og 23 år, presiseres det at tilbudet skal ha en sammensetning der minst 20 % av beboerne er særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet så fremt de har nytte av å bo i et slikt tiltak.

3. Kriterier som legges til grunn for søknadsbehandling

Det er satt opp ti hovedkriterier:

Inntekts – og formuesforhold

Søker må ikke ha *inntekt, formue eller alternative muligheter* som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlige grunner foreligger. ”*Alternative muligheter*” gjelder blant annet studenter som har mulighet for å skaffe seg bolig gjennom Studentsamskipnaden i Trondheim, og personer med rettigheter som gir mulighet for bolig. Eller det kan være personer som har varig bruksrett til bolig eller tjenestebolig.

Andre boligvirkemidler

Dette punktet er nytt og presiserer at søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig, skal *ikke* innvilges kommunal utleiebolig.

Botid

To års sammenhengende folkeregistrert botid er fortsatt et av kriteriene. Punktet er utvidet med at utenlandske statsborgere i tillegg må ha lovlig opphold i landet.

Oppfølgingsbehov

Dagens retningslinjer stiller krav om oppfølging i boligen der søker vurderes å ha slikt behov for å mestre boforholdet. Dessverre er dette blitt lite praktisert. Med bakgrunn i store bomiljøproblemer i kommunale boliger, og spesielt problemene knyttet til personer med rusproblematikk er det viktig at oppfølgingsbehovet vurderes nøye før søknaden innvilges.

Trondheim kommune

Erfaringer fra tidligere leieforhold og søkers nåsituasjon skal ligge til grunn. Det skal vurderes om søker vil mestre bosituasjonen og de forpliktelser som er knyttet til å leie bolig. Vurderes det behov for bistand for å mestre bosituasjonen, må søker forplikte seg til å ta imot oppfølging i boligen eller lignende hjelpetiltak.

Innvilges søknad om kommunal utleiebolig med vilkår om oppfølging i boligen, skal det inngås egen oppfølgingsavtale. Oppfølgingsavtalen skal inneholde hvem som er part i avtalen, bakgrunnen for avtalen, formålet, avtalte møtetidspunkt/evaluering, konsekvenser for brudd på avtalen og oppsigelse av avtalen. Avtalen underskrives av leietaker og ansvarlige parter fra kommunens side og eventuelt fra andre instanser.

Tidligere tilbud

Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller annen bolig hjelp som kommunen anser egnet, kan søknaden avslås.

Dette punktet er nytt og gir mulighet for å avslå ny søknad selv om boligsøker fortsatt oppfyller kriterier. Dette er spesielt gjeldende der det er kort tid mellom søknadene, og det ikke har kommet til nye relevante grunner.

Andre forhold

Her presiseres det at oppfyllelse av ett eller flere kriterier ikke i seg selv er tilstrekkelig for innvilgelse av søknad om kommunal utleiebolig. Kommunalt disponerte boliger er et knapphetsgode, og boligsøker gis ikke automatisk rett til bolig selv om ovennevnte kriterier er oppfylt. Ved all søknadsbehandling skal alle andre boligvirkemidler vurderes *før* kommunal bolig anses om en aktuell løsning.

Videre omhandler dette punktet muligheten til å gi avslag på søknad med bakgrunn i begrenset tilgang på kommunale utleieboliger. I søknadsbehandlingen skal det legges vekt på kommunens mulighet til å kunne gi et boligtilbud basert på kommunens eksisterende boligmasse.

4. Søknad

Dette er nytt og gir informasjon om hvor man kan søke om bolig, søkers plikt til å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden, og at ufullstendige søknader kan avslås.

5. Vedtak.

Punkt 5 omhandler de ulike vedtakene som fattes

5.1 Vedtak om innvilgelse

Det fattes kun vedtak om tidsbestemte leiekontrakter. Som hovedregel tilbys det kontraktslengde på 3 eller 5 år. Dette gjelder både de som har behov for ordinær bolig, og de som har behov for bolig med tjenester. I enkelte tilfeller kan man også skrive kontrakt opp til 10 år. Dette kan være i tilfeller der søker har behov for samme type bolig over tid.

I spesielle tilfeller kan også vedtaket inneholde tilsagn om varig bolig hjelp. Kommunen forplikter seg da til å gi varig *bolig hjelp*, men ikke nødvendigvis det samme boligtilbudet i den samme boligen/botiltaket.

Stort press på kommunale boliger krever god utnyttelse av boligene. I vedtak om innvilgelse opplyses det om at søker må påregne en viss trangbodddhet uten at dette nødvendigvis medfører at boligen anses uegnet. Det vil si at det tilbys boliger av mindre størrelse en som er vanlig i det private boligmarkedet i dag.

Eksempler på dette er:

- toroms leilighet kan tilbys til 1-3 personer; par med 1 – 2 barn og enslig med to barn,

Trondheim kommune

- treroms leilighet kan tilbys til 2 - 5 personer; enslig med ett barn, enslig med to barn, enslig med tre barn og par med tre barn avhengig av alder.

5.2 Vedtak om avslag

Vedtak om avslag skal i tillegg til de ordinære krav også inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler.

5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse av leieforholdet)

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny vurdering på lik linje med en ny søknad. Innvilges søknaden skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende leieforhold, eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal utleiebolig.

Vedtak om annen kommunal bolig kan være aktuelt hvis nåværende bolig skal rehabiliteres/selges, eller hvis beboer har fått alvorlige bomiljøklager som gjør det nødvendig med en omplassering til annet tilbud, eks tilbud øremerket for spesielle målgrupper.

5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak

Forslag til retningslinjer har nytt punkt som omhandler omgjøring av vedtak. Et vedtak om innvilgelse kan omgjøres slik at det faller bort i blant annet følgende tilfeller:

- når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet,
- når søker uten saklig grunn ikke møter til orienteringssamtale, avtalt visning av bolig og /eller kontraktsavtale,
- når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig,
- dersom søker får tilbud om annen kommunal bolig hjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunalt garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig,
- ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler,
- søker ikke godtar de avtalevilkårene kommunen stiller,
- søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen,
- søker har skaffet seg bolig selv.

Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak må være forankret i boligvedtaket og/eller i retningslinjene. Der det anses nødvendig, skal søker kontaktes for å få klargjort forhold som kan være grunnlag for omgjøring, før det fattes omgjøringsvedtak.

6. Boligtildeling

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf vedtaket. Hvis vilkårene ikke er oppfylt kan det fattes omgjøringsvedtak.

Tildeling av ordinære utleieboliger og boliger med tjenester skjer i samsvar med gjeldende prioriteringsnøkkel. Prioriterte grupper er blant annet bosetting av nyankomne flyktninger, ungdom med barnevernsvedtak som omhandler bolig, personer som er på institusjon, personer som mottar poliklinisk behandling i spesialisttjenesten, beboere som har høye kostnader knyttet til tjenester og personer uten fast bolig (bostedsløse).

Trondheim kommune

7. Bytte av kommunal utleiebolig

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal utleiebolig. Dette innebærer en strengere praksis enn hva dagens retningslinjer åpner for. Innvilgelse av bytte av bolig skal kun skje av helt spesielle årsaker. Eksempel på spesielle saker er store flyktningefamilier med mange barn, opptil 10 barn og hvor familien opplever plassmangel når barna vokser til.

Husleiekontrakter

Ifølge retningslinjenes pkt 5.1 vedtak om innvilgelse skal det kun fattes vedtak om tidsbestemt leiekontrakt, og som hovedregel tilbys kontraktslengde på 3 – 5 år.

Husleielovens § 9-3 fastslår at tidsbestemte leiekontrakter som hovedregel ikke kan inngås for kortere tid enn 3 år. Bestemmelsen inneholder imidlertid hjemmel til å inngå kortere kontrakter hvis utleier har saklig grunn for tidsavgrensningen. Kommunen kan dessuten gjennom § 11-1, sjettede ledd, gjøre enkelte unntak fra hovedregelen ved utleie til vanskeligstilte på boligmarkedet. Det trenger ikke bare å være den første kontrakten som kan være kortere enn tre år. Også i tilfeller hvor en tre års kontrakt er utløpt kan denne avløses av en kortere kontrakt hvis vilkårene ellers er til stede.

Det kan være aktuelt å benytte kortere leiekontrakter enn tre år der det er ønskelig med en prøveperiode, søker har tidsbegrenset behov for bolig og der boligen kan leies ut i kortere tid enn 3 år.

Prøveperiode: Dersom kommunen har konkrete grunner til å være usikker på om beboer vil være i stand til å bo, kan man benytte en kort kontrakt for en prøveperiode for se om beboer mestrer boforholdet.

Tidsavgrenset behov for bolig: Hvis boligsøker har et behov for kommunal utleiebolig i en tidsbegrenset periode som er kortere enn 3 år, kan man inngå en tilsvarende kort kontrakt. Det er imidlertid en forutsetning at det midlertidige behovet er konkret og klart definert i tid

Boligen kan bare leies ut for en kortere periode enn 3 år: Det kan være flere grunner til at en bolig er disponibel kun for en kortere tid. Dette kan være på grunn av huset skal rives eller ombygges, og det er ikke ønskelig å la huset stå tomt.

Ungbo

I dag fattes det ikke vedtak på søknad om bolig i Ungbo. Dagens ordning er at alle søkere settes på venteliste og må fornye sin søknad hver tredje måned. Blir søknaden ikke fornyet, blir man strøket fra ventelista. I forbindelse med revidering av retningslinjene er dagens ordning blitt vurdert på nytt. Det konkluderes med at Ungbos boligtildeling er å anse som enkeltvedtak, etter forvaltningslovens § 2. I vurderingen er det lagt vekt på at:

- ved tildeling av bolig i Ungbo legges det vekt på sosiale og helsemessige kriterier, jf. målsettingen om at ”ungbotiltakene til en hver tid skal ha en sammensetning der 20 % av beboerne har særskilte vansker, og at disse ungdommene kan ha nytte av å bo i et slikt tiltak”,
- boligene som disponeres av Ungbotiltaket er et knapphetsgode på lik linje med andre kommunale utleieboliger,
- husleiene i Ungbokollektiv er subsidiert i henhold til vedtatte satser for husleiebetaling.

Retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig skal også gjelde for Ungbo.

Høring

Trondheim kommune

Høringsinstanser:

Forslag til retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig er sendt på høring til følgende høringsinstanser:

Eldrerådet, Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, Mangfoldsrådet, Mental helse i Trondheim, Velferdsalliansen Trondheim, RIO - Rusmisbrukernes Interesse organisasjon, Kirkens bymisjon, Stiftelsen kirkens sosialtjeneste, Kong Carl Johans arbeidstiftelse, Frelsesarmeen, Foreningen Sorgenfri, Nav – kontorene, Kvalifiseringssenter for innvandrere – INN, Helse og velferdskontorene, Enhet for service og internkontroll, Trondheim eiendom, Barne – og familietjenestene, Nettverk for oppfølgingstjenestene, Nettverk for botiltak og Kommuneadvokaten.

Høringsuttalelser:

Mangfoldsrådet, NAV Lerkendal og Fagressursgruppe bolig har kommet med høringsuttalelser. Høringsuttalelsene gjengis her og kommenteres.

1. Mangfoldsrådet:

Mangfoldsrådet synes at retningslinjene er gode. De ønsker en presisering av hva kommunal boliger er og foreslår at dette omskrives til å gjelde *alle boliger kommunen disponerer*. De foreslår å endre aldersgrensen til Ungbo til å gjelde for ungdom mellom 17 og 25 år. Videre foreslås det et nytt punkt om råd og veiledning med følgende tekst: *"Søkere til kommunale bolig skal få tilbud om råd og veiledning om alternativ løsning for sitt boligbehov."*

Rådet er videre opptatt av hvordan retningslinjene gjøres kjent, hvilke råd saksbehandlere gir boligøskere og informasjon om klagerett.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har endret pkt 1 i retningslinjene til *"Retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Trondheim kommune."*

I Boligprogram 2011 – 2014 foreslås evaluering av Ungbotiltaket. Utvidelse av aldersgrense for Ungbos tilbud endres derfor ikke.

I forslag til nye retningslinjer stilles det krav til saksbehandlingen at alle boligvirkemidler skal vurderes før kommunal bolig vurderes som aktuell. I vedtak om avslag skal det gis råd og veiledning om alternative muligheter og andre virkemidler jf forslag til retningslinjer pkt 5.2. Retningslinjene gjøres kjent ved at de legges ut på nettet samt at det er trykt på søknadsskjemaet. Eget informasjonsskriv om klagerett ligger ved alle vedtak. Skrivet inneholder klagefrist, hvem klagen skal stiles til, hva klagen må inneholde og tilbud om hjelp til utforming av klage.

2. NAV Lerkendal:

Det ønskes en tydeliggjøring av hva som menes med "særskilt vanskeligstilte." De mener at slik kriteriene er framstilt i pkt 3, kan mange av de "særskilt vanskeligstilte" falle utenfor fordi de ikke følger kravene. Kriteriene må ikke bli så strenge at de personene som har stort behov for hjelp får avslag fordi de ikke møter opp eller har misligholdt leieforhold tidligere. Videre ønskes det at personer som bor på "kriseplasser" og midlertidig bolig prioriteres for kommunal bolig. De mener at botiden ikke bør være mer enn ett år og er opptatt av de personer som vandrer rundt mellom kommunene ikke skal avvises.

Rådmannens vurdering:

Trondheim kommune

Kriteriene er strenge med den hensikt å fange opp de som er særskilt vanskeligstilt på boligmarkedet og som har størst behov for kommunens hjelp. Veilederen som er utarbeidet vil være et verktøy i boligsaksbehandlingen slik at nettopp de mest vanskeligstilte ikke faller utenfor slik NAV Lerkendal er redd for. Disse skal fanges opp, og saksbehandlere skal vurdere bistand slik at for eksempel tidligere husleierestanse ryddes opp, og eventuelt nytt boligtilbud kan tilbys. For tildeling av kommunale boliger er det laget en egen prioriteringsnøkkel som viser hvilke søkergrupper som tildeles bolig først. Det vises til punkt over om boligtildeling. Det skal ikke være en automatikk i at de som er på kriseplasser eller i midlertidig bolig skal prioriteres for kommunal bolig. Helse – og velferdskontret skal foreta en individuell behandling av hver enkelt søknad og vurdere hvilke tiltak som er aktuelt. Det kan være andre tiltak enn kommunal utleiebolig som er mer egnet. For de som er innvilget kommunal bolig avgjør administrasjonen om vedkommende skal prioriteres foran andre som står på ventelista.

3. Fagressursgruppe bolig

Fagressursgruppe bolig består av representanter av boligsaksbehandlere fra helse – og velferdskontorene og Enhet for service og internkontroll. Gruppen mener forslaget til nye retningslinjer er en betydelig forbedring i forhold til de eksisterende retningslinjene. De er mer utfyllende og konkrete og bedre tilpasset dagens situasjon. Det er videre enklere å henvise til konkrete bestemmelser i retningslinjene i boligvedtakene.

Fagressursgruppen har ikke grunnleggende innvendinger til retningslinjenes innhold.

Oppsummering

Endring av retningslinjene for søknadsbehandling og tildeling av kommunal utleiebolig vil gi et bedre grunnlag for bedre saksbehandling. Det presiseres at det skal foretas individuell behandling, og det skal utøves skjønn ved behandling av søknadene. Retningslinjene stiller krav til bedre utnyttelse av andre boligvirkemidler og det private boligmarkedet. Større bruk av andre boligvirkemidler vil lette presset på kommunens boligmasse slik at de som er avhengig av kommunal bolig kan gis rasker hjelp. Veilederen vil være saksbehandlernes arbeidsverktøy som sikrer best mulig behandling.

Rådmannen i Trondheim 22.08.2011

Helge Garåsen
Kommunaldirektør

Gunn Sølvi Nyeggen
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

- Retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger.
- Veileder til retningslinjer for søknadsbehandling og tildeling av kommunale utleieboliger.

RETNINGSLINJER FOR SØKNADSBEHANDLING OG TILDELING AV KOMMUNALE UMLEIEBOLIGER

1. Virkeområde

Retningslinjene skal legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte utleieboliger i Trondheim kommune.

2. Formålet med kommunale utleieboliger

Kommunale utleieboliger er et boligvirkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. De leies ut til personer som er uten egnet bolig, og som selv eller ved annen hjelp ikke er i stand til å skaffe seg bolig.

Flyktninger som førstegangsboettes av Trondheim kommune, etter bosettingsvedtak fattet av bystyret, gis kommunal utleiebolig eller annen bolighjelp så fram de ikke anses å ha mulighet til å skaffe bolig på egen hånd.

Ungbo er et botilbud for all ungdom mellom 17 og 23 år tilhørende Trondheim kommune. Ungbos boliger skal til enhver tid ha en sammensetning der minst 20 % av beboerne er særskilt vanskeligstilt på boligmarkedet, og har nytte av å bo i et slikt tiltak.

3. Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling

3.1 Inntekts - og formuesforhold

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

3.2 Andre boligvirkemidler

Søkere som kan dra nytte av andre boligvirkemidler for å skaffe eller beholde bolig skal ikke innvilges kommunal bolig.

3.3 Alder

Søker må være over 18 år. Søkere til Ungbo må være mellom 17 og 23 år på søknadstidspunktet. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfeller.

3.4 Botid

Søker skal ha en sammenhengende folkeregistrert botid i kommunen de siste to årene med mindre særlige grunner foreligger. Utenlandske statsborgere må i tillegg ha lovlig opphold i landet.

Det stilles ingen krav om botid hos flyktninger som førstegangsboettes i Trondheim kommune.

For ungdom under 23 år som søker bolig i Ungbo gjelder en hovedregel om botid i kommunen de siste seks måneder.

Trondheim kommune

3.5 Nåværende boforhold

Søker må være uten fast eller egnet bolig, eller være i ferd med å miste sin bolig.

3.6 Helsemessige og sosiale forhold

Helsemessige og sosiale forhold vektlegges ved behandling av søknaden. Søkere som har omfattende bistand fra hjelpeapparatet kan tildeles bolig så fremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

Det kan tas hensyn til at noen boformer som for eksempel bokollektiv i Ungbo krever en variert beboersammensetting.

3.7 Mislighold

Dersom boligsøker har misligholdt leieforhold med kommunen eller misligholdt lån fra kommunen, skal søknaden som hovedregel avslås.

Det stilles krav om at husleierestanse og annen gjeld knyttet til kommunale forhold skal være oppgjort.

3.8 Oppfølgingsbehov

Søkere som vurderes å ha oppfølgingsbehov i boligen for å mestre bosituasjonen, kan bare tildeles bolig forutsatt at søkeren går inn i et forpliktende samarbeid med tjenesteapparatet.

Boveiledning er en integrert del av tilbudet i Ungbos bokollektiv.

3.9 Tidligere tilbud

Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller annen bolighjelp som kommunen anser egnet, kan søknaden avslås.

3.10 Andre forhold

Oppfyllelse av ett eller flere kriterier er ikke i seg selv tilstrekkelig for innvilgelse av søknad om kommunal utleiebolig. Søkere som fyller kriteriene for kommunal utleiebolig kan få avslag dersom tilgangen på kommunale utleieboliger er begrenset i forhold til behovet.

4. Søknad

Skriftlig søknad om kommunal utleiebolig, bytte av kommunal utleiebolig og fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse) med nødvendig dokumentasjon, skal leveres kommunen ved Helse – og velferdskontoret i bydelen der boligsøkeren bor, eller har annen tilhørighet som gjør det naturlig at søknaden behandles der. Søker skal benytte kommunens søknadsskjema.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og dokumentasjon som har betydning for søknaden. Boligsøknader som er ufullstendige kan avslås. Søker kan kreves innkalt til samtale hvis det anses nødvendig for søknadsbehandlingen.

5. Vedtak

Begrunnet vedtak om kommunal utleiebolig fattes på grunnlag av gjeldende retningslinjer, kommunal praksis, kommunale føringer for prioritering av bestemte målgrupper og politiske vedtak. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang, klageinstans, klagefrist og hvem klagen skal sendes til.

5.1 Vedtak om innvilgelse

Det fattes kun vedtak om tidsbestemte leiekontrakter. Ved behov for varig kommunal bolighjelp, kan vedtaket i tillegg inneholde et slikt tilsagn.

Vedtaket skal inneholde antall rom, kontraktslengde, eventuelle vilkår for tildeling av boligen og grunner til at vedtaket kan omgjøres.

Videre skal det opplyses at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket og at det som hovedregel kun gis ett boligtilbud. Boligsøker må regne med en viss trangboddhet.

I vedtaket skal det også opplyses om at søker må akseptere vilkårene i husleiekontrakten.

5.2 Vedtak om avslag

Vedtak om avslag skal inneholde en individuell begrunnelse og informasjon om klageadgang. I tillegg skal avslaget inneholde råd og veiledning om alternative muligheter og andre boligvirkemidler.

5.3 Vedtak om fortsatt leie av kommunal utleiebolig (forlengelse av leieforholdet)

Ved søknad om fortsatt leie av kommunal utleiebolig skal det foretas en ny vurdering på lik linje med en ny søknad. Innvilges søknaden skal det vurderes om ny leiekontrakt skal inngås for nåværende leieforhold eller om det skal fattes vedtak om annen kommunal utleiebolig.

Trondheim kommune kan kreve befaring av leiligheten før behandling av søknaden.

5.4 Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak

Et vedtak om innvilgelse kan omgjøres slik at det faller bort i blant annet følgende tilfeller:

- når søker uten saklig grunn ikke tar imot botilbudet
- når søker uten saklig grunn ikke møter til orienteringssamtale, avtalt visning av bolig og /eller kontraktsavtale
- når søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger oppfyller kriteriene i retningslinjene for leie av kommunal utleiebolig.
- dersom søker får tilbud om annen kommunal bolighjelp, som for eksempel startlån til kjøp av bolig, kommunal garanti eller kommunalt lån til depositum til leie av bolig
- ved mislighold av oppfølgingsavtale eller andre avtaler
- søker ikke godtar de avtalevilkårene kommunen stiller
- søker har gitt uriktige opplysninger som er av betydning for søknadsbehandlingen
- søker har skaffet seg bolig selv

Trondheim kommune

Grunnlag for å fatte omgjøringsvedtak må være forankret i boligvedtaket og/eller i retningslinjene.

6. Klageadgang

Vedtak i henhold til disse retningslinjene kan påklages til formannskapet eller den kommunale instansen formannskapet delegerer sin myndighet til. Klagen sendes til den instans som har fattet vedtaket. Klagefristen er 4 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til søker.

7. Boligtildeling

Kommunens boligmasse og tilgjengelige boliger på tildelingstidspunktet vil være avgjørende for hvilken bolig som tildeles. Boligsøker må regne med en viss trangboddhet.

I perioden fra innvilgelsesvedtak fattes og fram til boligtildeling finner sted skal det undersøkes om vilkårene for innvilgelse fortsatt er oppfylt jf vedtaket. Hvis vilkårene ikke er oppfylt kan det fattes omgjøringsvedtak.

Tildeling av kommunal utleiebolig skjer på grunnlag av innvilgelsesvedtaket og i samsvar med kommunens gjeldende føringer for prioritering av målgrupper. Det skal tas hensyn til bomiljøproblematikk ved tildeling av bolig.

8. Bytte av kommunal utleiebolig

Som hovedregel innvilges ikke bytte av kommunal utleiebolig. Der innvilgelse av søknad likevel er aktuelt, kan Trondheim kommune kreve befaring av leiligheten før behandling av søknad.

9. Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker som faller inn under disse retningslinjene.

10. Utfyllende bestemmelser

Rådmannen eller den han bemyndiger gis fullmakt til å utarbeide utfyllende veileder, prioritering av målgrupper for tildeling av konkret utleiebolig og andre retningsgivende rutiner.

... Sett inn saksutredningen over denne linja