

Forskrift om tildeling av kommunale boliger, Narvik kommune, Nordland

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1 FORMÅL

Formålet med forskriften er å sikre rettferdig, effektiv og målrettet bruk av kommunale boliger i hele Narvik kommune, der hvor kommunen har avtalt tildelingsrett.

Kommunen skal etter lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet ha en oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunen skal gi individuelt tilpasset bistand til vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder bistand til å skaffe boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, helse, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunale boliger er et virkemiddel for å bistå vanskeligstilte på boligmarkedet, og er som hovedregel et midlertidig botilbud.

Kommunens oppgaver etter lov om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet § 6 om individuelt tilpasset bistand omfattes ikke av forskriften her.

§ 2 KOMMUNALE BOLIGER

Med kommunale boliger menes alle boliger som kommunen disponerer for tildeling til privatpersoner. Dette kan være boliger som eies av kommunen selv, stiftelser, organisasjoner eller private som har inngått avtale om kommunal tildelingsrett.

Innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, slik som i Alleen BRL og Sentrum BRL, benevnes i denne sammenheng også som kommunal bolig. Slike klausulerte borettslag har en avtalt kommunal tildelingsrett med Narvik kommune. For boliger som eies av andre enn kommunen, kan i tillegg egne vedtekter gjøres gjeldende.

I forskriften skilles det mellom to hovedtyper kommunal bolig:

- Omsorgsboliger for eldre og andre grupper med særlig behov for tjenester og tilpasset bolig.
- Gjennomgangsboliger for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon på grunn av helsemessige eller sosiale forhold.



§ 3 VIRKEOMRÅDE

Forskriften legges til grunn for saksbehandlingen og tildeling av kommunale utleieboliger i hele Narvik kommune (fra Bjerkvik i nord til Kjøpsvik i sør). Denne forskriften gjelder for alle kommunens boliger der kommunen har tildelingsrett.

Forskriften gjelder ikke tildeling av bolig til personalformål, opphold i institusjon eller midlertidig botiltak i henhold til lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltning § 27.

Kapittel 2. Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet - Målgruppe og tildelingskriterier

§ 4 MÅLGRUPPE - GJENNOMGANGSBOLIGER FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

Målgruppen for gjennomgangsboliger er personer som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand har mulighet for å skaffe seg egnet bolig. Herunder omfattes personer som trenger hjelp på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige eller sosiale årsaker.

§ 5 GRUNNKRAV FOR TILDELING AV GJENNOMGANGSBOLIG FOR VANSKELIGSTILTE

- Søker står uten fast bolig og har ikke mulighet og/eller utfordringer til å fremskaffe alternativ bolig selv.
- Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.
- Søker må ha lovlig opphold i Norge og som hovedregel ha folkeregistrert bostedsadresse i Narvik kommune de siste 2 årene fra søkertidspunktet. Vilkår om botid gjelder ikke flyktninger som skal førstegangs bosettes etter avtale mellom Staten og Narvik kommune.

§ 6 INNTEKT OG FORMUE VED SØKNAD OM GJENNOMGANGSBOLIG

Søker som har inntekt, formue eller andre alternative muligheter som gjør søker i stand til å skaffe seg egen bolig, henvises til det private boligmarkedet.

Inntekts- og formuesforhold skal dokumenteres ved siste års skattemelding, samt lønns-/trygd-/sosial utbetaling for de siste tre måneder.

Kapittel 3. Omsorgsboliger - Målgruppe og tildelingskriterier

§ 7 MÅLGRUPPE FOR OMSORGSBOLIGER

Omsorgsboliger er et tilbud til personer som på grunn av alder, helse, funksjonsnedsettelse eller av andre årsaker har et omfattende behov for en tilrettelagt bolig med hjemmebaserte helse- og omsorgstjenester i, eller i nær tilknytning til bolig, 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 tildeles av Narvik kommune på bakgrunn av en avtalt tildelingsrett mellom Narvik kommune og Narvik boligstiftelse, Alleen borettslag, Sentrum borettslag, OMT BBL, Bal Eiendom AS m.fl. Boligen tildeles søker og tildelingen er som hovedregel tidsbegrenset. Noen av disse omsorgsboligene har krav til innskudd (kjøpesum) i form av kjøp av en andel i borettslaget. Andelens pris (ved kjøp og salg) er fastsatt av borettslaget og reguleres i henhold til borettslagets vedtekter. Utover kjøpesum kreves det også en månedlig sum for å dekke felleskostnader. Felleskostnader og kjøpesummens størrelse fremkommer i tildelingsbrevet. Søkere, som tildeles omsorgsbolig i klausulert borettslag, som ikke klarer å finansiere kjøpesum gjennom egne midler eller ordinær bank kan søke Narvik kommune om Husbankens Startlån og tilskudd til etablering.

§ 8 GRUNNKRAV FOR TILDELING AV OMSORGSBOLIG

Følgende kriterier vektlegges ved tildeling av omsorgsbolig:

- Søker må ha lovlig opphold i Norge og som hovedregel ha folkeregistrert bostedsadresse i Narvik kommune de siste 2 årene fra søkertidspunktet. Vilkår om botid gjelder ikke flyktninger som skal førstegangs bosettes etter avtale mellom Staten og Narvik kommune
- Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.
- Muligheten for å fortsatt bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester skal være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelig for å ivareta søkeres behov.
- Søker er ikke i stand til å ivareta seg selv i sitt eget hjem med tilpasning 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 utfordringer med å skaffe seg egnet bolig i ordinært boligmarked.

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

Tjenestetilbudets innhold og omfang følger av egne vedtak.



§ 9 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. Flere omsorgsboliger har krav om innskudd fra leietaker. Størrelse på innskudd og leiepris anses ikke som saklig grunn for å avslå tilbud om omsorgsbolig. Det er anledning til å søke Husbankens bostøtte for reduksjon av boutgifter, samt startlån ved innskudd.

Kapittel 4. Generelle bestemmelser

§ 10 OPPFØLGNING GJENNOM TJENESTETILBUD

Det forutsettes at søker, 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.

Dersom slik avtale eller samarbeid ikke oppnås, kan 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.

§ 11 UOPPGJORT GJELD OG MISLIGHOLD AV TIDLIGERE LEIEFORHOLD

Dersom søker har uoppgjort gjeld til huseier som følge av tidligere misligholdt husleie, kan kommunen avslå søknad om å få leie 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 opp for det.

Annet grovt mislighold av tidligere leiekontrakt, som for eksempel skade eller hærverk på boligen, kan medføre at søker får avslag på søknad om kommunal bolig.

§ 12 TIDLIGERE TILBUD OM BOLIG

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.

Kapittel 4. Saksbehandling og tildeling av bolig

§ 13 SØKNAD

Søknad om leie av kommunal bolig, bytte av kommunal bolig og fornyelse av leiekontrakt med nødvendig dokumentasjon, skal søkes elektronisk via Narvik kommunes hjemmesider.

Søker plikter å gi nødvendige opplysninger og vedlegge dokumentasjon som har betydning for søknaden. Søker bekrefter at ovenstående opplysninger er riktige, og gir kommunen

fullmakt til å innhente opplysninger som er nødvendig for å behandle søknaden. Alle personopplysninger behandles konfidensielt.

§ 14 VEDTAK

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende forskrift. Narvik kommune fatter som hovedregel vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter.

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

Tidelingsbrev skal inneholde kontraktslengde, antall rom, vilkår for tildeling av bolig, herunder eventuelle 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. Ved tilbud om innskuddsleilighet gjelder i tillegg vedtekter i borettslag o.a.

Dersom søker innvilges bolig vil vedkommende ved manglende ledighet av kommunal bolig bli godkjent, og settes på venteliste. Ved tildeling av kommunal bolig etter venteliste vil søker få et tidelingsbrev hvor den tildelte boligen angis. Dersom Narvik kommune ikke har tildelt bolig innen 6 måneder fra vedtaket er fattet, vil det bli gjort en ny vurdering av søknaden.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang.

§ 15 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 søkerens behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelig. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehov skal prioriteres. Bostedsløshet og barnefamilier gis høyest prioritering. Det kan tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere og til kriterier satt for enkelte boliger.

§ 16 LEIETID

Kommunal gjennomgangsbolig tildeles som hovedregel for en periode på 3 år. Det kan fattes vedtak om tidsbestemt leiekontrakt av kortere varighet enn 3 år, jf.husleieloven § 11-1 sjette ledd. Omsorgsbolig tildeles som hovedregel for en periode på 5 år.



§ 17 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 og skjer på bakgrunn av gjeldende forskrift og vurdering av søkerens behov.

I boliger med innskudd inngås ikke leiekontrakter med krav om fornyelse, og denne type bolig omsettes etter nærmere bestemte vedtekter.

§ 18 SØKNAD OM BYTTE AV BOLIG

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

§ 19 DEPOSITUM OG INNSKUDD

Det kreves depositum tilsvarende tre måneders husleie, eller depositumsgaranti fra NAV tilsvarende seks måneders husleie før leietaker får flytte inn i bolig. Det gjøres ikke unntak fra dette kravet. Det gjøres kun unntak fra dette kravet dersom utleier krever det.

§ 20 DYREHOLD

Det er ikke alle kommunale boliger hvor det er tillatt med dyrehold. Søknad om dyrehold gjøres til utleier som avgjør dette spørsmålet. Informasjon om dyrehold må fremkomme i søknaden om bolig.

§ 21 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 søknaden som har betydning for søknadsbehandlingen.
- Hvis søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt.
- Søker har skaffet seg bolig selv.
- Søker godtar ikke eventuelle saklige vilkår i vedtaket.
- Søker har uoppgjort gjeld til huseier.
- Søker har misligholdt tidligere leiekontrakt med huseier.
- Dersom kommunen ikke har skaffe deg kommunal bolig innen 6 måneder fra innvilget vedtak, avsluttes vedtaket, og du må søke på nytt hvis du fortsatt har behov for kommunal bolig.

Dersom vedtaket faller bort, skal det fattes vedtak om avslag.



§ 22 KLAGEADGANG

Vedtak kan påklages. Begrunnet klage sendes skriftlig til Tildelingskontoret ved Boligkontoret, alternativt på e-post til tildelingskontoret@narvik.kommune.no . Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak, jf forvaltningslovens § 29 første ledd.

Dersom Boligkontoret opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes særskilt kommunal klagenemnd for endelig avgjørelse, jf forvaltningsloven §28 3.ledd.

§ 23 AVGJØRELSESMYNDIGHET

Kommunestyret/Rådmannen eller den han bemyndiger har avgjørelsesmyndighet i saker etter denne forskrift.

§ 24 IKRAFTTREDELSE

Forskriften trer i kraft ved kunngjøring i Norsk lovtidend.



**NARVIK
KOMMUNE**

Omsorg og mestring

