

Retningslinjer for kommunal tildeling av omsorgsboliger i Alleen borettslag

Vedtatt av Rådmannen 16.12.19 og referert i Kommunestyret 06.02.20
Gjeldende fra 01.01.2020

1. Formål

Formålet med retningslinjene er å sikre rettferdig, effektiv og målrettet bruk av omsorgsboliger i borettslag der kommunen har avtalt tildelingsrett.

Omsorgsbolig tildeles med hjemmel i helse- og omsorgstjenesteloven(hol) § 3-7

“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, funksjonshemming eller av andre årsaker.”

Det vises også til vedtektene til Alleen borettslag som er et klausulert borettslag.

2. Definisjoner

Omsorgsbolig er bolig for personer som på grunn av alder, funksjonshemminger eller andre årsaker har behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester. Boligen har tilpasninger eller livsløpsstandard. Boligen tjener som beboerens eget hjem og helsetjenester i hjemmet etter Helse- og omsorgstjenesteloven mottas på samme vilkår som for andre hjemmeboende.

Tildelingsrett betyr at kommunen gjennom en inngått avtale med huseier gis rett til å tildele ledige boliger som omfattes av avtalen. Tildelingsretten er i et vilkår fra Husbanken for at andre enn kommunen kan få tildelt tilskudd og lån til kjøp/bygging/rehabilitering av omsorgsboliger. Husbankens regler og vilkår fremgår av brev fra Husbanken om tilsagn om tilskudd og lån for de konkrete boligene.

3. Virkeområde

Omsorgsboligene er andelsleiligheter i Alleen borettslag og tildeles av Narvik kommune på bakgrunn av en avtalt tildelingsrett mellom Narvik kommune, borettslaget og OMTBBL. Boligen tildeles søker og tildelingen er ikke tidsbegrenset. 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 kjøpeummens 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.

4. Kriterier

Søker må ha lovlig opphold i Norge og som hovedregel ha folkeregistrert sammenhengende botid i kommunen på ett år forut for søknaden. Søker må ha fylt 18 år.

Muligheten for å bo i nåværende bolig med bistand fra hjemmebaserte tjenester må være forsøkt eller vurdert og funnet utilstrekkelig til å ivareta søkerens behov.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir ikke rett til omsorgsbolig og ventes normalt dekket i ordinært boligmarked. Søkere som har omfattende behov og/eller bistand fra omsorgstjenesten kan tildeles omsorgsbolig så fremst boligen har betydning for et helhetlig

tilbud og når annen bolig ikke kan dekke behovet. Kommunen vurderer søkers behov og situasjon opp mot alle muligheter gitt i omsorgstrappen.

Kriterier ved vurdering av søknaden i prioritert rekkefølge:

- Søkers behov kan ikke dekkes ved tilpasning av nåværende bolig
 - Vurdering av hvilke bevegelsesmuligheter søker har i nåværende bolig med tilrettelegging eller hjelpemidler.
- Søker må ha daglig behov for bistand fra helse- og omsorgstjeneste. Dette jf. Husbankens vilkår: "Boligene er forbeholdt eldre og andre med behov for heldøgns pleie og omsorgstjenester".
- Behov for trygghet ved nærhet til kommunale tjenester, aktiviteter, kafeteria el
- Behov for hjelp og trygghet for ektefelle/samboer
- Søker må ha nytte av egen leilighet og være i stand til å administrere sitt dagligliv, herunder ivaretagelse av bolig

Beboerens behov for helse- og omsorgstjenester med innhold og omfang følger av egne vedtak.

5. Oppfølging gjennom tjenestetilbud

Det forutsettes at søkere som vurderes å ha behov for oppfølging av tjenesteapparatet for å mestre sin bosituasjon inngår forpliktende samarbeid med tjenesten ved aksept av bolig. Det kan kreves skriftlig aksept av vilkår for tilbud om bolig der det skal være oppfølging av tjenesteapparat.

6. Saksbehandling og tildeling

6.1 Søknad

Skriftlig søknad med nødvendig dokumentasjon sendes boligkontor eller tildelingskontoret. Kommunens søknadsskjema skal fortrinnsvis benyttes og underskrives av søker eller bemyndiget person. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden. Søker samtykker gjennom søknaden at kommunen kan innhente opplysninger fra folkeregisteret, ligningsopplysninger og opplysninger vedrørende søkers helsemessige og sosiale forhold. Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad eller mangelfull dokumentasjon, skal boligkontoret innhente nødvendige opplysninger etter samtykke fra søker.

6.2 Prioriteringer av søkere

Tildeling av omsorgsboliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers behov og situasjon. Ved eventuell underdekning vurderes kvalifiserte søkers konkrete behov imot det foreliggende boligtilbudet. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende behov skal prioriteres, jfr punkt 4.2. Kommunen vurderer søkers behov og situasjon opp mot alle muligheter gitt i omsorgstrappen. Av hensyn til belastning med flytting inn i klausulert borettslag bør søkers tidshorisont i denne type omsorgsbolig være minimum 5 år.

6.3 Informasjon og avklaringer

Kommunen, skal i forbindelse med tildeling av omsorgsbolig i klausulert borettslag informere søkeren grundig om andelseierens plikter og avklare forutsetninger så langt det lar seg gjøre, for at søker vil mestre å administrere sitt daglige liv og kunne delta i aktivitets- og trivselstilbud som gis. Borettslagene har ansvar for å utforme innhold i slik informasjon (utover vedtektene). Søker må bli medlem av boligbyggelaget. I tillegg skal det gis informasjon om de tilbud som finnes i nærområdet.

6.4 Vedtak

Begrunnet vedtak fattes etter hol. § 3-7 og gjeldende retningslinjer.

Ved positivt vedtak, sendes søknad om godkjenning som andelstaker til borettslagets styre før tildeling gjøres kjent for søker. Vedtaket skal inneholde opplysninger om antall rom, vilkår for tildeling av bolig, herunder hjelpetiltak / oppfølging som anses som nødvendig for at søker skal mestre sin bosituasjon. Det skal opplyses om at søker må akseptere vilkårene som stilles i vedtaket. Opplysninger om økonomi knyttet til overtakelse av andelen legges ved. Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang.

6.5 Medsøker

Dersom medsøker blir alene i leiligheten etter at søker har gått bort eller flyttet ut, gjelder borettslagets vedtekter.

6.6 Søknad om bytte av bolig

For intern bytting av leilighet vises det til borettslagets vedtekter.

7. 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 vilkår i vedtaket
- Hvis søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunkt til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt slik at bruker ikke lenger fyller kriteriene.
- Søker har skaffet bolig selv

8. Klageadgang

Vedtatt fattet med bakgrunn i disse lovhjemler og retningslinjer kan påklages. Begrunnet klage sendes Fag -og forvaltningsenheten ved Boligkontor. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak, jf. forvaltningsloven § 29 første ledd. Dersom Boligkontoret opprettholder tidligere vedtak, sender boligkontoret klagen til særskilt klagenemnd for administrative vedtak i Narvik kommune for endelig avgjørelse, jf. Forvaltningsloven § 28 3.ledd

9. Avgjørelsesmyndighet

Rådmannen eller den han bemyndiger har avgjørelsesmyndighet i saker etter disse retningslinjer. Myndighet til å fatte vedtak om tildeling av bolig er delegert fra rådmannen til fagleder for tildelingskontoret. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide utfyllende bestemmelser til retningslinjene og andre retningsgivende rutiner.