



Retningslinjer for registrering og tildeling av kommunale boliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte

1 Formål

Retningslinjene skal bidra til at husstander som er vanskeligstilt på boligmarkedet blir registrert som vanskeligstilt og får tildelt en egnet kommunal utleiebolig.

2 Ansvarsforhold

Søknad om å få leie kommunal bolig skal sendes til Boligkontoret i Stavanger kommune. Boligkontoret fatter vedtak etter retningslinjene. Retningslinjene gjelder ved behandling av søknader om ordinære kommunale eller kommunalt disponerte boliger for sosialt og økonomisk vanskeligstilte, herunder også boliger til mennesker med ambulante tjenester. Retningslinjene omfatter ikke omsorgsboliger eller bofellesskap. Flyktningtjenesten behandler søknader om kommunal bolig innen to år etter førstegangsbosetting av flyktninger.

3 Krav for å bli registrert som vanskeligstilt boligsøker

3.1 Søker må ha lovlig opphold og varig oppholdstillatelse

Unntatt fra kravet er søkere med midlertidig oppholdstillatelse som er innvilget asyl, evt. har fått opphold på humanitært grunnlag.

3.2 Søker må på søknadstidspunktet ha bodd i Stavanger de 2 siste årene

I særlige tilfeller, der søker tidligere har bodd i Stavanger i så store deler av livet at Stavanger kan defineres som hjemkommune, kan det gis unntak fra krav om botid. Krav om botid gjelder ikke for flyktninger som skal førstegangsboettes etter avtale mellom staten og Stavanger kommune. Botid vurderes ut fra registrering i folkeregisteret.

3.3 Som hovedregel skal søker på søknadstidspunktet være fylt 18 år

3.4 Søkere som er under 25 år, og ikke har ansvar for barn, må ha tungtveiende grunner for å kunne registreres som vanskeligstilt boligsøker

Eksempler på tungtveiende grunner er betydelige fysiske funksjonsnedsettelse eller andre alvorlige helseproblemer som diagnoser innenfor psykisk helse og rus, eller problemer knyttet til vanskelige oppvekstvilkår og familiekonflikter. Studenter vil som hovedregel ikke bli vurdert som vanskeligstilt på boligmarkedet.



3.5 Søker må på søknadstidspunktet være uten egnet bolig, eller i ferd med å bli uten bolig

Å være uten egnet bolig betyr at søkeren faktisk er bostedsløs, eller at søker ikke har noe bosted etter utskrivelse fra institusjon, og utskrivelse vil finne sted innen fire måneder.

Søkere kan også anses å være uten egnet bolig dersom det foreligger dokumentasjon på særlige forhold ved nåværende bolig som gjør at boligkontoret vurderer boligen som uegnet for husstanden. Deling av soverom medfører ikke i seg selv at boligen anses som uegnet, men barnets beste skal vurderes. Kommunens boligmasse omfatter få store boliger, og store familier må derfor forvente en viss grad av trangboddhet.

Ved samlivsbrudd i familier som bor i kommunal bolig, vil den forelderen som flytter ut normalt ikke få tildelt bolig med samme størrelse som den andre forelderen, selv ved delt omsorg. Det skal likevel vurderes hvordan det kan tilrettelegges for overnatting og samvær med barn, med utgangspunkt i barnets beste.

Å være i ferd med å bli uten bolig innebærer at søker enten har mottatt oppsigelse på nåværende leiekontrakt, eller ikke får denne fornyet. Det stilles krav om at oppsigelsen må være mottatt skriftlig og vurderes som lovlig. Det forventes at søkeren starter søken etter ny bolig på det private markedet i god tid før leieforholdet avsluttes, og at innsatsen er reell og tilstrekkelig i lys av søkerens situasjon og boligmarkedet.

3.6 Søker skal være uten økonomiske eller andre reelle muligheter til å skaffe egnet bolig

Dette innebærer at søker ikke kan ha inntekt, formue eller alternative ressurser som gjør det mulig å fremskaffe bolig på egen hånd. Inntektsgrensen blir årlig justert til 3,5 G for én person, 4 G for to personer, 4,5 G for tre personer, 5 G for fire personer, 5,5 G for fem personer og 6 G for 6 eller flere personer. Barn medregnes som del av husstand ved samvær på minst 50 % omsorg.

Husstandens inntekt regnes ut ifra dagens løpende brutto lønnsinntekt, trygdeytelser og bidragsytelser. Ved vurdering av inntekt legges som hovedregel inntekten til alle husstandsmedlemmer over 18 år til grunn.

Dersom husstanden har formue, for eksempel i form av likvide midler, sekundærbolig eller kjøretøy som overstiger et fribeløp på 1 G, skal 50 % av overskridende beløp legges til ved beregning av inntekten. Kjøretøy med verdi under 1,5 G regnes som hovedregel ikke som formue. Søker kan som hovedregel ikke ha samlet formue som overstiger 2 G uavhengig av inntektsnivå. Det forventes at oppsparte midler brukes til å fremskaffe privat leiebolig eller egenkapital til boligkjøp. Som hovedregel legges formue for husstandsmedlemmer over 18 år til grunn.



Husstanden kan som hovedregel ikke eie sekundærbolig eller fritidsbolig. Ved vurdering av inntekt kan det tas hensyn til om husstanden har økonomiske forpliktelser i form av studiegjeld, bidragsgjeld eller er under gjeldsordning. Årlige utgifter til denne type gjeld trekkes fra brutto årsinntekt ved beregning av husstandens inntekt. Etter en individuell vurdering kan det også tas hensyn til andre økonomiske forpliktelser.

Dårlig økonomi i seg selv medfører ikke at søkeren oppfyller vilkårene i pkt. 3.6. Søkeren må vurderes å være ute av stand til å skaffe seg egnet bolig. Det stilles krav om at søkeren aktivt forsøker å skaffe seg annen bolig på det private markedet og at innsatsen er tilstrekkelig i lys av søkerens situasjon og boligmarkedet. Dette innebærer at søkeren må dokumentere hvilke tiltak som er gjort for å finne ny bolig. Eksempler på slik dokumentasjon kan være oversikt over kontakt med utleiery og visningsdeltakelse.

3.7 Unntak

Det kan gjøres unntak fra vilkårene i pkt. 3.1-3.6 dersom det anses åpenbart urimelig å ikke godkjenne søknaden. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

Det kan gjøres unntak fra vilkårene i pkt. 3.5 for søkere som er bosatt på øyer uten fastlandsforbindelse, og som har behov for kommunale helse- og omsorgstjenester. Det skal da legges vekt på om det av geografiske hensyn er mest hensiktsmessig å gi tjenestene i kommunal bolig.

4 Prioritering av godkjente boligsøkere

Det skal foretas en prioritering mellom søkerne. Det skal legges vekt på behov og type bolig som er tilgjengelig. Den søker som synes å ha det mest påtrengende behov skal prioriteres. Ansiennitet fra søknadsdato skal benyttes der søkere vurderes som likestilte. Ved tildeling av konkret bolig skal det også tas hensyn til bomiljøet.

Følgende søkere skal ha høy prioritet:

- Søkere som er bosatt på øyer uten fastlandsforbindelse, og som har behov for helse- og omsorgstjenester.
- Søkere som ikke har egnet bolig ved løslatelse fra fengsel eller utskriving fra gjennomført tverrfaglig spesialisert behandling av ruslidelser, evt. andre som kommunen har inngått avtale med.
- Søkere som bor i midlertidig bolig med garanti fra NAV-kontoret.
- Aleneforeldre og barnefamilier
- Beboere fra krisesenter



5 Saksbehandling

5.1 Boligkontoret fatter vedtak etter retningslinjene

Vedtak om godkjenning som vanskeligstilt boligsøker skal inneholde opplysninger om ventetid, samt informasjon om opplysningsplikt og bortfall av vedtak i henhold til pkt. 6. Før tildeling av kommunal bolig skal boligkontoret vurdere å kalle inn søker til en kartleggingssamtale. Tildelingsbrev gir informasjon om boligens beliggenhet, antall rom og husleie. Godkjente søkere som venter på å få tildelt kommunal bolig skal gi oppdaterte opplysninger årlig. Dersom søkeren ikke gir oppdaterte opplysninger, kan vedtaket falle bort.

Flyktningtjenesten fatter vedtak etter retningslinjene ved søknad fra flyktninger innen to år etter førstegangsbosetting.

5.2 Dersom søker har uoppgjort gjeld til Stavanger kommune skal det inngås nedbetalingsavtale for gjelden

Nedbetalingsavtale inngås så snart som mulig etter at søker er registrert som vanskeligstilt boligsøker, før bolig tildeles.

5.3 Som hovedregel skal søker gis en tidsbestemt husleiekontrakt for 3 år

Det kan gjøres unntak fra hovedregelen.

5.4 Dersom det foreligger særlige grunner kan det inngås leieavtale for kortere tid enn 3 år

I tråd med husleieloven § 11-1 kan det, når særlige grunner foreligger, inngås tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år for offentlig disponert bolig til vanskeligstilte. Det er som hovedregel ikke adgang til å inngå mer enn én slik avtale for samme bolig mellom de samme partene, med mindre det foreligger tungtveiende grunner.

5.5 Individuell oppfølgingsavtale ved manglende boevne

Dersom søker vurderes til ikke å mestre bosituasjonen eller forpliktelsene knyttet til leieforholdet, skal det inngås en individuell oppfølgingsavtale før husleiekontrakt signeres.

6 Bortfall av vedtak

Godkjenning som vanskeligstilt boligsøker skal som hovedregel opphøre i følgende tilfeller:



6.1 Dersom søker uten saklig grunn avslår tilbudt bolig

Avslag på tilbudt bolig kan bare godtas i helt spesielle tilfeller, der det er gjort åpenbare feilvurderinger eller der det foreligger ny relevant informasjon. Søker skal være informert om konsekvensene av å avslå tilbudt bolig.

Ved bortfall av vedtak etter pkt. 6.1, skal det som hovedregel gis en karantenetid på ett år før søker på nytt kan registreres som vanskeligstilt boligsøker. Søker skal få tilbud om rådgivning etter pkt. 9.

6.2 Dersom situasjonen til søker endrer seg slik at vilkårene ikke lenger er til stede

Eksempler er dersom søkers økonomi endrer seg, dersom søker skaffer seg egnet bolig, eller avslår annet tilbud om egnet bolig uten saklig grunn.

Søker har plikt til å informere om endringer av betydning for vedtaket. Uriktige opplysninger eller tilbakehold av opplysninger skal som hovedregel medføre bortfall av vedtak.

Det skal fattes omgjøringsvedtak ved bortfall av vedtak etter pkt. 6.2.

6.3 Dersom søker ikke gir oppdaterte opplysninger i henhold til pkt. 5.1

6.4 Dersom søker ikke godtar nedbetalingsavtale, misligholder nedbetalingsavtale i henhold til pkt. 5.2, eller ikke godtar oppfølgingsavtale, i henhold til pkt. 5.5

Det skal fattes omgjøringsvedtak ved bortfall av vedtak etter pkt. 6.4.

7 Søknad om å bytte kommunal bolig

Søknad om bytte av bolig innvilges som hovedregel ikke. Unntak kan gjøres i særlige tilfeller der familiens situasjon, størrelse eller sykdom medfører at Boligkontoret vurderer nåværende bolig som klart uegnet for husstanden. Det legges til grunn en streng behovsvurdering.

For å bytte bolig må vilkårene i pkt. 3.1-3.6 være oppfylt. Det inngås ny leiekontrakt.

8 Vurdering av leieforhold ved husleiekontraktens utløp

8.1 Leietakeren orienteres skriftlig i god tid før leiekontrakten utløper

I saker der det allerede er kjent at vilkårene ikke lenger er oppfylt, opplyses det om at kontrakten ikke vil bli fornyet. I øvrige saker opplyses det om muligheten til å søke om forlengelse.



8.2 En søknad om forlengelse av leieforholdet skal behandles etter vilkårene i pkt. 3

Når Boligkontoret fatter vedtak om ny leiekontrakt, skal det vurderes om søker skal tildeles annen egnet bolig tilpasset husstandens nåværende situasjon. Dersom husstandens størrelse er redusert, skal det som hovedregel tildeles en mindre bolig. I slike tilfeller settes bytte av bolig som vilkår for ny leiekontrakt. Før vedtak om forlengelse av leieforhold skal behov for befaring i boligen vurderes.

8.3 Søknaden kan avslås dersom det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt, oppfølgingsavtale inngått i henhold til pkt. 5.5 eller nedbetalingsavtale inngått i henhold til 5.2

8.4 Søkere som får avslag på søknad om fornyet leiekontrakt, skal informeres om vedtaket i god tid før kontraktens utløp

Beboer skal varsles om fraflytting i henhold til gjeldende prosedyrer. Dersom beboer ikke flytter frivillig, skal BMU Eiendom gjennomføre formell fravikelsesprosedyre.

9 Tilbud om rådgivning ved avslag

Søkere som får avslag på søknad om kommunal bolig eller fornyelse av kontrakt, men som likevel anses som vanskeligstilt på boligmarkedet etter Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet § 4, skal få tilbud om rådgivning for å finne annet egnet boligtilbud.

Rådgivningen skal gis innenfor de virkemidlene kommunen har, og det skal ved behov henvises videre til relevante kommunale virksomheter. Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet omtales i § 5 hvor det stilles krav til samarbeid på tvers av sektorer og samordning av kommunale tjenester.

10 Klageadgang

Vedtak i henhold til retningslinjene pkt. 3, 7, 8.2 og 8.3, samt omgjøringsvedtak i henhold til pkt. 6.2 og 6.4, kan påklages til Stavanger kommunes klagenemnd. Klagen sendes til Boligkontoret. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt søker har mottatt underretning om vedtaket.