

# RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG I BALSFIJORD KOMMUNE.

REVIDERT JUNI 2021

## 1. Innledende bestemmelser.

### 1.1. Formål.

Retningslinjene skal legge til rette for at personer som omfattes av målgruppen i retningslinjene, kan få tilgang til å leie egnet kommunal bolig. Retningslinjene skal bidra til lik behandling, og økt rettsikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Retningslinjene gjelder ikke ved søknad om opphold i institusjon og omsorgsbolig.

### 1.2. Kommunal bolig.

Med kommunal bolig menes alle boliger kommunen disponerer til gjennomgangsboliger, og som er godkjente som bolig. Retningslinjene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf.husleieloven §1-1.

Ved akutt bostedsløshet må søkeren kontakt NAV for vurdering av rett på midlertidig bolig etter Sosialtjenesteloven NAV §27.

Tildeling av bolig foretas av boligsosialt team.

## 2. Grunnkrav til leier av kommunal bolig.

### 2.1. Nåværende boforhold

Søkere til bolig må på søknadstidspunktet ha lovlig opphold i Norge, hatt boligadresse i Balsfjord kommune de siste tolv måneder og være, eller i ferd med å bli uten egnet bolig. Det kan kreves dokumentasjon på faktisk botid i kommunen.

I særlige tilfeller kan det gjøres unntak, både fra kravet om faktisk botid og kravet til dokumentasjon av denne.

- a) Når andre særlige grunner gjør kravet til botid og/eller dokumentasjon av dette urimelig. Herunder opphold i institusjon eller fengsel andre steder i landet, hvor bosted før opphold var Balsfjord kommune.
- b) Det er ingen krav om til botid hos flyktninger som skal førstegangsbosetter i Balsfjord etter avtale mellom staten og Balsfjord kommune.

### 2.2. Alder

Søker må på tildelingstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder dersom søker har daglig omsorg for barn, eller det foreligger andre særlige grunner.

### 2.3. Søkere med behov for oppfølging

Søker må forventes å mestre bosituasjonene og forpliktelser knyttet til denne. Eventuelt ved hjelp av tilgjengelige oppfølgings, eller lignende hjelpetiltak. Behov for oppfølgings- og hjelpetiltak må avklares med aktuell tjeneste. Det fattes eget vedtak om dette.

### 2.4. Inntekts- og formuesforhold

Søker må ikke ha inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig. Unntak er dersom egnet bolig ikke er tilgjengelig på markedet, eller dersom Balsfjord kommune har andre særlige forpliktelser til å skaffe bolig.

### 2.5. Økonomisk betjeningsevne

Søker må ha inntekter til å betjene bostgifter og andre økonomiske forpliktelser knyttet til boenheten. Dekning av husleie skal ikke over tid finansieres med økonomisk bidrag fra NAV i form av sosialhjelp eller supplerende sosialhjelp. Unntak er statlig bidrag i form av bostøtte. Ved tvil om økonomisk betjeningsevne, skal søker kontakte NAV for økonomisk veiledning.

## 3. **Prioritering mellom søkere som fyller grunnkravene.**

### 3.1. Prioritering

Følgende momenter legges til grunn ved behandling av søknad og tildeling av kommunale utleieboliger:

1. Personer som har vansker med å skaffe seg egen bolig på det private utleiemarked, skal prioriteres til kommunale utleieboliger.
2. Bostedsløse er i prioritert gruppe til ledig bolig, dette tilpasset antall familiemedlemmer og forutsatt ledige boliger.
3. Personer som allerede bor i kommunen, og er boligtrengende skal gis prioritet.
4. Enslige skal i utgangspunktet prioriteres til leiligheter med et soverom.
5. Leiligheter og bolig med mer enn et soverom tildeles til familier eller personer med barn.
6. Familier med barn som ikke har mulighet til tilfredsstillende bolig, prioriteres som førstevalg til ledig bolig. Dersom det er mulig, og familien ønsker det, skal det legges til rette for at familier får en bosituasjon hvor en unngår at barna må bytte skole/barnehage.
7. Søkere som kan skaffe seg bolig på det private utleiemarkedet kan få avslag på søknaden, da de ikke er i prioritert gruppe, og kommunen har begrenset antall utleieboliger.
8. Når det gjelder leietakere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes retningslinjene i punkt 5.5.

Er antallet søkere som fyller grunnkravene større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom ellers kvalifiserte søkere. Ved prioritering skal det legges vekt på søkers ulike behov, og hvilke typer boliger som er tilgjengelig.

Prioriteringen av kvalifiserte søkere foretas av boligsosialt team etter gitte kriterier. Søkere som etter en samlet vurdering syne så ha de mest påtrengende boligbehov, skal prioriteres. Det kan tas hensyn til at noen boformer stiller spesielle krav til variert sammensetning av beboere.

#### **4. Uoppgjort gjeld til Balsfjord kommune.**

Dersom søker har uoppgjort husleiegjeld til Balsfjord kommune, gjelder følgende praksis: Balsfjord kommune kan stille betingelser om økonomisk veiledning fra NAV § 17. Det kan stilles vilkår om nedbetalingsplan dersom søkers økonomi tillater det. Søker kan kreves å opprette fasttrekk fra ytelser gitt av NAV. Dersom fasttrekkavtale uten varsel sies opp av leier i leieperioden, er det å anse som et kontraktsbrudd, og Balsfjord kommune kan si opp kontrakten med tre måneders varsel på det grunnlag.

#### **5. Saksbehandling.**

##### **5.1. Søknad.**

Søknad om leie av kommunal bolig sendes til Balsfjord kommune, byggforvaltning for registrering. Boligsosialt team behandler søknaden på fastsatte møter.

##### **5.2. Vedtak.**

Den som er tildelt myndighet av rådmannen fatter vedtak om tilbud om bolig, tilbud om å stå på venteliste eller om avslag på søknad. Ved tilbud om leie av kommunal bolig skal det i vedtaket fremkomme hvilken bolig som tilbys, størrelse på bolig, leiepris på boligen, eventuelle aksepterte hjelpetiltak, vilkår i forhold til eventuelle nedbetalingsplaner og leiekontraktens lengde.

Positivt vedtak om tildelt bolig bortfaller dersom søker avslår tilbudet.

##### **5.3. Leietid.**

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal som hovedregel angi at søker skal gis en tidsbestemt leieavtale for tre år. Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis en tidsbestemt leiekontrakt av lenger varighet enn tre år. Som personer med varig behov regnes personer som ikke anses for noen gang, selv å kunne fremskaffe seg egnet bolig. I disse tilfeller kan det gis tidsubegrenset leieavtale.

##### **5.4. Husleiekontrakt.**

Ved positivt vedtak, og aksept av tildelt bolig, skal det skrives husleiekontrakt

##### **5.5. Forlengelse av kontrakt.**

Ved fortsatt behov for kommunal bolig ved utløp av kontrakt, må det fremmes søknad om forlengelse. Dersom leietaker oppfyller vilkårene i retningslinjene kan kontrakten forlenges.

Søknaden kan avslås dersom leietaker har mulighet til å skaffe bolig i det private markedet eller det foreligger mislighold av nåværende leiekontrakt. Mislighold er for eksempel brudd på eventuelle samarbeidsavtaler eller nedbetalingsplaner.

5.6. Avslag.

Dersom søker ikke oppfyller vilkårene for tildeling av kommunal bolig etter retningslinjens kapittel 2, skal det fattes vedtak om avslag. Vedtak om avslag skal begrunnes.

**6. Avsluttende bestemmelser.**


6.1. Utfyllende bestemmelser.

Rådmannen kan gi veileder til retningslinjene.

6.2. Ikrafttredelse.

Retningslinjene trer i kraft fra det tidspunkt Rådmannen godkjenner bestemmelsene ved dato og signatur.

21/10 - 2021



ØSTRE RINGBY  
KOMMUNE