



**Ullensvang
kommune**

Retningslinjer for tildeling av kommunal bustad i Ullensvang kommune



Vedtekne i utval for kultur og levekår sak 024/21 Dato: 04.05.2021
Gjeldande frå 01.06.2021

Innholdsliste

Innholdsliste	2
1. INNLEIANDE REGLAR	3
1.1 Føremål	3
1.2 Verkeområde - Kommunal bustad og omsorgsbustad	3
1.3 Målgruppe	3
2. GRUNNVILKÅR FOR Å LEIGE KOMMUNAL BUSTAD	4
2.1 Vilkår ved tildeling av bustad	4
2.2 Moglege alternativ	4
2.3 Opphaldsløyve	4
2.4 Butid	4
2.5 Alder	4
2.6 Noverande butilhøve	4
2.7 Økonomiske forhold (inntekt/formue)	5
2.8 Uoppgjort gjeld til Ullensvang kommune	5
2.9 Søkjarar med behov for teneste og oppfølging i bustad	5
2.10 Søkjarar med behov for tilrettelagt bustad	5
3. SAKSHANDSAMING M.M.	6
3.1 Søknad	6
3.2 Vedtak	6
3.3 Grunnlag for å fatte omgjæringsvedtak	6
3.4 Oppfylling av positivt vedtak om leige av kommunal bustad	7
3.5 Leigetid	7
3.6 Nytt vedtak ved utløp av leigekontrakt til kommunal bustad	7
3.7 Bytte av kommunal utleigebustad	7
3.8 Housing First Ullensvang kommune	8
3.9 Klagerett	8
4. PRIORITERING MELLOM SØKJARAR SOM FYLLER GRUNNVILKÅRA	8
4.1 Prioritering mellom søkjarar	8
5. AVSLUTTANDE REGLAR	8
5.1 Utfyllande reglar	8
5.3 Overgangsreglar	9
TILLEGGSRUTINAR VED TILDELING AV BUSTAD TIL DELTAKAR I HOUSING FIRST ULLENSVANG	10

1. INNLEIANDE REGLAR

1.1 Føremål

Retningslinene skal leggje til rette for at personar som ikkje sjølv kan ivareta sine interesser i bustadmarknaden, kan få leiga ein nøktern og eigna kommunal bustad.

Ein søkjar kan fylle vilkåra for å leige kommunal bustad, men tildeling av ein konkret eigna bustad vil vera avhengig av om kommunen har ledig slik bustad. (sjå også pkt. 3.2)

Retningslinene skal bidra til lik handsaming og sikre rettstryggleiken for søkjarar til kommunale bustader.

1.2 Verkeområde - Kommunal bustad og omsorgsbustad

Retningslinene gjeld for alle bustader, både ordinære bustader og omsorgsbustader, som Ullensvang kommune eig, disponerer og/eller har tildelingsrett på.

Retningslinene gjeld ikkje for:

- a) handsaming av søknad om opphald i institusjon i høve Lov om kommunale helse- og omsorgstenester (2011) §3-2 a)
- b) Plassar på omsorgssenter, HDO, (bustader med heildøgnsomsorg) og liknande tilbod
- c) Enkeltpersonar sin rett til mellombels butilbod etter Lov om sosiale tenester i NAV, (2009) §27

1.3 Målgruppe

Målgruppa er personar som ikkje sjølv eller med andre former for offentleg hjelp greier å skaffa seg ein eigna bustad på grunn av:

- a) dårleg økonomi
- b) nedsett funksjonsevne
- c) helsevanskar, (psykisk og/eller fysisk)
- d) sosiale vanskar
- e) manglande kunnskap om den norske bustadmarknaden

Lista er ikkje uttømmende.

2. GRUNNVILKÅR FOR Å LEIGE KOMMUNAL BUSTAD

2.1 Vilkår ved tildeling av bustad

For å få leige kommunal bustad etter desse retningslinene må som hovudregel alle grunnvilkåra som er nevnt under vere oppfylt.

Det kan gjerast unntak frå eit eller fleire av grunnvilkåra ved særskilt urimeleg utslag i einskild saker.

2.2 Moglege alternativ

Søklar er som hovudregel ikkje kvalifisert for tildeling av kommunal bustad dersom søklar har alternative måtar å skaffa seg bustad på. Kommunen kan gi hjelp og rettleiing i alternative måtar å skaffa bustad på, t.d. startlån.

2.3 Opphaldsløyve

Søklar må ha lovleg opphald i Noreg på søknadstidspunktet.

2.4 Butid

Søklar må som hovudregel vera busett i Ullensvang kommune og må ha budd minimum 6 månader samanhengande i kommunen det siste året. Dokumentasjon på butida kan verta kravd med utskrift frå folkeregisteret.

Krav om butid gjeld ikkje for flyktningar som Ullensvang kommune skal førstegongs busetja etter avtale mellom staten og kommunen.

2.5 Alder

Søklar må vera fylt 18 år på søknadstidspunktet.

Det kan gjerast unntak frå krav om alder dersom søklar har dagleg omsorg for born eller dersom det ligg føre andre særlege grunnar. Leigekontrakt må i slike tilfelle inngåast med verge eller tenesteapparat.

2.6 Noverande butilhøve

Søklar må vera, eller vera i ferd med å bli, utan eigna bustad og ha behov for hjelp til å skaffe seg bustad.

Søklar vert rekna som å vera i ferd med å bli utan eigna bustad dersom:

- a) Leigekontrakten går ut innan seks månader utan at søklar har høve til å fornya denne
- b) Søklar skal skrivast ut frå institusjon, fengsel eller liknande buform innan seks månader og ikkje har bustad. Søkjaren må ha vore folkeregistrert i Ullensvang kommune på det tidspunktet opphald i institusjon, fengsel eller liknande tok til. *Jfr. Lov om sosiale tjenester §3 - Rundskriv 35*

- c) Søkjar bur i mellombels bustad etter lov om sosiale tenester i NAV
- d) Søkjar bur i ein bustad som er ueigna pga varig nedsett funksjonsevne, utforming/storleik på bustaden i høve familien eller helsemessige årsaker
- e) Søkjar bur mellombels hos familie/vener

Ullensvang kommune kan be om dokumentasjon på kva innbyggjaren har gjort for å skaffe seg bustad sjølv.

2.7 Økonomiske forhold (inntekt/formue)

Det skal gjerast ei individuell vurdering av husstanden sin totale økonomi. Det skal takast omsyn til inntekt, formue, gjeld, bidragsplikt og liknande sett opp mot høve til å skaffa seg bustad på eiga hand.

Dersom søkjar har økonomi til å skaffa seg eigna bustad på eiga hand er søkjaren som hovudregel ikkje i målgruppa for kommunal bustad.

2.8 Uoppgjort gjeld til Ullensvang kommune

Dersom søkjar har uoppgjort husleigekrav til Ullensvang kommune, eller tidlegare Odda kommune, Jondal kommune og Ullensvang herad som følgje av tidlegare butilhøve, må søkjar som hovudregel betale gjelda eller signere gjeldsbrev med nedbetalingsavtale for å få ein ny leigeavtale.

2.9 Søkjarar med behov for teneste og oppfølging i bustad

Har søkjar behov for tenester frå kommunen for å meistre ein busituasjon, vert det berre tildelt bustad dersom søkjar går inn i eit forpliktande samarbeid med oppfølgingstenesta.

Søkjar skal få informasjon om kva hjelpetiltak som vert vurdert som nødvendige, og skal få høve til å uttala seg og godkjenna desse før dei vert sett som vilkår i eit positivt vedtak.

Dei aksepterte hjelpetiltaka skal danna grunnlag for ein samarbeidsavtale mellom søkjar og den aktuelle tenesta i kommunen.

Dersom søkjar ikkje ønskjer å ta imot oppfølging som vert vurdert som nødvendig for å meistre busituasjonen, skal det gis avslag på søknaden.

2.10 Søkjarar med behov for tilrettelagt bustad

Dersom søkjar ut i frå helsemessige og/eller sosiale tilhøve har behov for tilretteleggingstiltak i bustaden, bør det tildelast bustad som ivaretek dette.

Det skal takast med i saksutgreiinga og vedtaket at det er den særskilte tilrettelegginga som gjer at søkjar er innvilga den aktuelle bustaden.

3. SAKSHANDSAMING M.M.

3.1 Søknad

Søknad med naudsynt dokumentasjon skal sendast skriftleg til Ullensvang kommune og skal handsamast etter gjeldande retningslinjer.

3.2 Vedtak

Vedtak etter desse retningslinjene er enkeltvedtak etter forvaltningslova § 2.

Ein søkjar som fyller vilkåra for kommunal bustad skal få vedtak om dette.

Dersom ein ikkje har ledig eigna bustad, vil søkjar som har fått positivt vedtak om at han fyller vilkåra verte vurdert for ledige bustader i inntil 1 år etter vedtaket. Dersom søkjar ikkje vert prioritert til ledige bustader innan 1 år, må det søkjast på nytt dersom behovet for kommunal bustad framleis er til stades.

Dersom søkjar vert prioritert til ein ledig bustad vil søkjar få positivt vedtak med tilbod om dette. Eit positivt vedtak om leige av kommunal bustad skal beskrive kva type bustad som vert tildelt, husleige, leigetid, tal rom, ev tilrettelegging i bustad, ev aksepterte hjelpetiltak som er naudsynte for at søkjar skal meistre busituasjonen, og ev vilkår om at søkjar inngår nedbetalingsavtale for gjeld, jfr pkt. 2.8

Dersom søkjar takkar nei til ein tildelt bustad utan sakleg grunn, vil søkjar som hovudregel verta fjerna frå søkjarlista og det skal fattast eit omgjæringsvedtak, 3.3 a)

Søkjar som ikkje fyller grunnvilkåra i pkt. 2 for å få tildelt kommunal bustad vil få avslag på søknaden. Avslaget skal vera skriftleg og det skal opplysast i vedtaket kva grunnvilkår søkjar ikkje fyller. Dersom søknaden vert avslått fordi søkjar ikkje har akseptert hjelpetiltak som er naudsynt for at søkjar skal meistre busituasjonen, skal dei ikkje-aksepterte hjelpetiltaka spesifiserast i vedtaket om avslag.

3.3 Grunnlag for å fatte omgjæringsvedtak

Vedtak om tildeling av kommunal bustad kan falle bort dersom:

- a) Søkjar utan sakleg grunn ikkje tek imot butilbodet eller ikkje svarer på tilbodet innan 14 dagar frå mottak av tilbodet.
- b) Søkjar utan sakleg grunn ikkje stiller til avtalt synfaring av bustad og/eller kontraktsavtale.
- c) Søkjar sin situasjon er endra frå søknadstidspunkt til tidspunkt for inngåing av leigekontrakt, slik at søkjar ikkje lenger fyller grunnvilkåra for tildeling av kommunal bustad.
- d) Søkjar får tilbod om anna kommunal bustadhjelp, t.d. startlån til kjøp av bustad.
- e) Søkjar mislegheld oppfølgingsavtale eller andre avtalar før inngåing av leigekontrakt.
- f) Søkjar ikkje godtek dei avtalevilkåra som kommunen stiller.

g) Søkjar har gjeve feil opplysningar som er av betydning for behandling av søknaden.

h) Søkjar har skaffa seg bustad sjølv.

Lista er ikkje uttømmande.

Grunnlag for å fatte omgjeringsvedtak må vere forankra i bustadvedtaket og/eller i retningslinene.

3.4 Oppfyljing av positivt vedtak om leige av kommunal bustad

Vedtaket er oppfylt når det er inngått leigekontrakt i samsvar med vedtaket.

3.5 Leigetid

Hovudregelen er at det vert inngått tidsbestemt husleigeavtale mellom kommunen og leigetakar for tre år, jf. Husleielovens § 9-3. Ved særlege grunnar kan ein inngå tidsbestemt leigeavtale for kortare tid enn tre år, jf. Husleieloven § 11-1 sjetle ledd.

Alle som inngår tidsbestemt husleigeavtale kan få tilbod om ein samtale og hjelp til å setje opp ein plan for å skaffa annan framtidig bustad.

For å sikre at barnefamiljar har ein god bustad i eit eigna bumiljø kan ein, etter ei konkret vurdering, tilby opsjon på ny leigeavtale når det ikkje er mulig å skaffe anna leigd eller eigd bustad innan ein tre års periode.

For søkjarar med varig behov for kommunal bustad kan ein etter ei konkret vurdering inngå tidsbestemt leigeavtale.

3.6 Nytt vedtak ved utløp av leigekontrakt til kommunal bustad

Dersom leigetakar ønskjer å fornya leigekontrakten, må det søkjast om ny leigeavtale minst seks månader før noverande leigekontrakt går ut. Dersom leigetakar framleis fyller grunnvilkåra for tildeling av kommunal bustad kan det fattast nytt vedtak om tildeling av kommunal bustad.

Dersom kommunen fattar vedtak om at søkjar skal få ny leigekontrakt, vurderer kommunen samstundes om søkjar skal tildelast annan kommunal bustad som er betre tilpassa husstanden sin noverande situasjon. Husleige kan regulerast til marknadsleige når ny husleigekontrakt vert inngått.

Det kan gis avslag dersom noverande leigekontrakt, samarbeidsavtale eller nedbetalingsavtale er misleghalden.

3.7 Bytte av kommunal utleigebustad

For å få bytte bustad må søkjar fylla krav og vilkår i desse retningslinene.

Leigetakar kan søkja om bytte av bustad dersom bustadbehovet endrar seg.

Før handsaming av søknad om bytte av bustad skal det gjerast ei behovsvurdering av søkjar sin situasjon. Det kan tas ein gjennomgang av noverande bustad før søknad om bytte av bustad vert handsama, og det skal vurderast om det er råd å tilrettelegge noverande butilbod.

3.8 Housing First Ullensvang kommune

Tildeling av kommunal bustad til personar som har oppfølging av buoppfølgingsteamet og som er deltakar i «Housing First Ullensvang», skal gjerast etter egne rutinar (sjå vedlegg).

3.9 Klagerett

Vedtak om rett til kommunal bustad er eit enkeltvedtak og kan klagast på, jfr Forvaltningslova §28. Klage på vedtak skal sendast til den instansen som har fatta vedtaket innan 3 veker etter at vedtaket er motteke. Dersom søkjar ikkje får medhald vert saka sendt til Klagenemnda i Ullensvang kommune for endeleg avgjerd.

4. PRIORITERING MELLOM SØKJARAR SOM FYLLER GRUNNVILKÅRA

4.1 Prioritering mellom søkjarar

Dersom talet på søkjarar som fyller grunnvilkåra er høgare enn talet på ledige bustadar, skal det gjerast ei prioritering mellom dei kvalifiserte søkjarane. I prioriteringa skal behovet til dei kvalifiserte søkjarane og kva type bustad som er tilgjengeleg vektleggjast.

Søkjarar som etter ei samla vurdering har mest påtrengjande behov skal prioriterast, og personar som er heilt utan bustad skal prioriterast først ved tildeling av leigd bustad.

Det kan takast omsyn til at nokre buformer og bustader stiller krav til samansetting av bebuarar.

5. AVSLUTTANDE REGLAR

5.1 Utfyllande reglar

Rådmannen har fullmakt til å gjera justeringar og endringar i desse retningslinene.

5.2 Iverksetting

Retningslinene trer i kraft 01.06.2021 og erstattar tidlegare retningsliner.

5.3 Overgangsreglar

Personar som leiger kommunal bustad når desse retningslinene trer i kraft, kan bu ut kontraktstida utan å måtte søkja etter dei nye retningslinene.

Når kontraktstida går ut må det søkjast på nytt dersom behovet for kommunal bustad fortsatt er til stades. For å få ny leigekontrakt må søkjar fylla grunnkrava i gjeldande retningsliner.

TILLEGGSROUTINAR VED TILDELING AV BUSTAD TIL DELTAKAR I HOUSING FIRST ULLENSVANG

Vedlegg til Retningslinjer for tildeling av kommunal bustad i Ullensvang kommune - pkt. 3.8

Housing First er ein metode for å få vanskelegstilte raskt inn i eigen permanent bustad. Ullensvang kommune v/verksemd for rus/psykisk helse er i år 2021 i oppstart med oppfølgingsteam etter Housing First metodikken. Målgruppa for å delta i denne type oppfølging er personar med utfordringar knytt til rus og/eller psykisk helse.

Housing First metodikken har eit sterkt fokus på brukarmedverknad; oppfølginga er "brukarstyrt" og at det skal vera ei større grad av valfridom. Ved tildeling av bustad har ein deltakar større valfridom enn ein ordinær søkjar til kommunal utleigebustad. Ein Housing First deltakar vil ved tildeling av bustad kunne velge mellom to ulike bustader, og vil ha høve til å takke nei til tilbod om bustad, og ha høve til å søke på nytt innan kort tid. Ein føresetnad for å tilby denne fleksibiliteten at Ullensvang kommune har tilgang på nok ledige eigna kommunale utleigebustader.

Dersom ein har tilgjengelege bustader, så bør tilbod om bustad til deltakar i Housing First Ullensvang vera i eit ordinært bumiljø. Ein bør unngå tildeling der det frå før er meir enn 20% av leigetakarane som har utfordringar innanfor rus/psykisk helse.

Rutine for tildeling av bustad til deltakarar i Housing First Ullensvang:

1. Søknad om bustad, ev med konkret ønske om ein bustad og/eller i eit særskilt område, skal sendast til Bustadkontoret i Ullensvang kommune - jfr Retningslinjer for tildeling av kommunal bustad i Ullensvang kommune pkt 3.1. Uttale frå leiar av Housing First Ullensvang teamet skal leggjast med søknaden.
2. Søknaden frå ein Housing First Ullensvang deltakar skal handsamast som eiga sak i Bustadrådet (tidlegare Boligtildelingsutvalget) - og leiar for oppfølgingsteam Housing First Ullensvang vert kalla inn i saka.
3. Bustadkontoret legg fram inntil 2 aktuelle leigebustader som kan tilbys søkjar som er deltakar i Housing First Ullensvang. Dersom det berre vert gitt tilbod om ein leigebustad, kan deltakar i Housing First Ullensvang takke nei til denne, stå på venteliste og få tilbod om bustad nr 2 når Ullensvang kommune har ein aktuell bustad ledig.
4. Leiar i oppfølgingsteam Housing First Ullensvang uttalar seg om bustadtilbodet og vurderer:
 - Er tilbydde bustad(er) reelle val?
 - Er tilbydde bustad(er) eigna bustad(er)?
 - Vil tildeling føre til ev nabolagsproblematikk?
 - Ev andre tema/spørsmål?
5. Bustadrådet tilrår (tidlegare Boligtildelingsutvalget) at Ullensvang kommune gjer

vedtak om å tilby inntil 2 bustader til søkjar.

6. Ullensvang kommune v/Bustadkontoret gjer vedtak med tilbod om inntil 2 bustader som vert sendt til søkjar.
7. Svarfrist på tilbod om val mellom 2 bustader er 1 veke.
8. Ved tildeling vert begge bustadane oppført med ein person nr. 2 på tildeling, slik at når ein deltakar i Housing First takkar ja, så vil den andre bustaden vera tildelt nr 2 på lista.

Dersom ein ikkje har fleire søknader frå deltakarar i Housing First Ullensvang, kan person nr. 2 på tildeling også vera ein ordinær søkjar. Dette for å sikre at ikkje unødvendig mange bustader står tomme over tid.