**Kriterier for tildeling av kommunal bolig**

**i**

**Nesodden kommune**

**vedtatt av kommunestyret i vedtak KST-15/20 den 26.02.2020**

**Kapittel 1. Innledende bestemmelser**

**1. *Formål***

Formålet med tildelingskriteriene er at personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, kan få leie eller kjøpe nøktern og egnet kommunal bolig, og å styrke rettssikkerheten for søkere til kommunal bolig.

**2.** ***Virkeområde***

Tildelingskriteriene gjelder boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet som Nesodden kommune disponerer for utleie og boliger hvor Nesodden kommune har tildelingsrett.

Tildelingskriteriene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1.

Tildelingskriteriene er generelle og overordnede.

Ved søknad om opphold i institusjon, i omsorgsboliger i tilknytning til institusjon, i omsorgsboliger med heldøgns tjenester eller forsterkede boliger gjelder spesielle kriterier. I tillegg har enkelte borettslag vedtektsbestemmelser som må oppfylles knyttet til alder og varig uførhet.

Ved akutte situasjoner hvor enkeltpersoner har rett til midlertidig bolig gjelder lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27. Ansvaret for denne tjenesten ligger hos NAV som skal finne midlertidig botilbud dersom man selv ikke klarer dette. Eksempel på nødsituasjon kan være brann, familie- eller samlivsbrudd eller dersom man er kastet ut av opprinnelig bosted.

**3.** ***Målgruppe***

Målgruppen for disse tildelingskriterier er personer som ikke selv eller ved hjelp av andre former for offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, herunder personer som har behov for boliger med særlig tilpasning på grunn av alder, bevegelses- eller utviklingshemning.

**Kapittel 2. Grunnvilkår for å få leie kommunal bolig**

**4.** ***Folkeregistrert adresse, oppholdstillatelse og nåværende boforhold***

Søker må ha lovlig opphold i Norge og ha sammenhengende folkeregistrert og faktisk adresse i Nesodden kommune siste to år forut for søknad, med mindre særlige forhold kan dokumenteres. Krav til botid gjelder ikke flyktninger ved førstegangs bosetting i kommunen.

Søker må være, eller være i ferd med å bli, uten egnet bolig og ha behov for hjelp til å skaffe seg bolig.

Søker anses for å være i ferd med å bli uten egnet bolig hvis:

|  |  |
| --- | --- |
| a) | leiekontrakt utgår innen seks måneder uten at søker har rett til fornyelse, eller |

|  |  |
| --- | --- |
| b) | hvis søker ikke har noe bosted ved utskriving fra institusjon eller lignende botilbud, og utskrivelse vil skje innen seks måneder, eller |

|  |  |
| --- | --- |
| c) | hvis søkers nåværende bolig ikke er egnet. |

**5.** ***Alder***

Søker må på søknadstidspunktet være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra vilkåret til alder hvis søker har daglig omsorg for barn eller det foreligger andre særlige grunner. Hvis søker er under 18 år skal innvilgelse skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.

***6. Søkere med behov for oppfølging***

Søker må antas å kunne mestre bosituasjonen og forpliktelser knyttet til denne, eventuelt ved hjelp av tilgjengelige botrenings-, booppfølgings- eller lignende tiltak.

Hjelpetiltak som anses nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen skal spesifiseres og forelegges til uttalelse og godkjennelse før de tas inn som vilkår i et positivt vedtak, jf. forvaltningsloven §§16-18.

Aksepterte hjelpetiltak skal danne grunnlag for en samarbeidsavtale mellom søker og kommunen.

Dersom søker ikke ønsker å benytte seg av tilbudte hjelpetiltak som anses å være nødvendige for å mestre bosituasjonen, kan søknaden avslås. Det forutsettes at det har funnet sted en tett og god motivasjonsprosess med forhandling om krav som skal stilles. Prosessen må kunne dokumenteres.

**7. *Inntekts- og formuesforhold mv.***

Søker må ikke ha tilstrekkelig inntekt, formue eller alternative muligheter som gjør søker i stand til selv å fremskaffe egnet bolig med mindre særlige grunner foreligger.

Særlige grunner kan være tjenestebehov i tilknytning til bolig eller tungtveiende sosiale årsaker.

**8.** ***Oppholdstillatelse***

Søkere må på søknadstidspunktet ha oppholdstillatelse i Norge.

**9.** ***Uoppgjort gjeld til Nesodden kommune***

Hvis søker har uoppgjort gjeld til Nesodden kommune som følge av tidligere boforhold kan kommunen avslå søknaden om å få leie kommunal bolig på dette grunnlag, eller stille vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden hvis skyldnerens økonomi åpner for det.

**Kapittel 3. Prioritering mellom søkere som fyller kriteriene**

**10.** ***Prioritering***

Er antallet søkere som fyller grunnvilkårene i kriterienes/retningslinjenes kapittel 2 større enn antall kommunale boliger til disposisjon, skal det gjøres en prioritering mellom søkerne som oppfyller vilkårene. Ved prioriteringen skal det legges vekt på søkernes ulike behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige.

Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha det mest påtrengende boligbehovet, skal prioriteres. Ved vurderingen av hvem som har det mest påtrengende boligbehovet, vektlegges særlig medisinske og/eller sosiale forhold. Barnefamilier skal prioriteres.

Det kan tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere og til kriterier satt for enkelte boliger.

Når det gjelder kommunale leietakere som søker om fortsatt leie ved leiekontraktens utløp, anvendes reglene i tildelingskriterienes pkt. 15.

**Kapittel 4. Saksbehandling m.m.**

**11. *Enkeltvedtak iht. forvaltningsloven***

Den som er tildelt myndighet av kommunestyret fatter vedtak etter disse kriterier/retningslinjer.

Vedtak etter disse kriterier/retningslinjer er enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2. Forvaltningslovens regler om enkeltvedtak gjelder.

**12.** **V*edtak***

Et positivt vedtak om leie av kommunal bolig skal angi den type bolig søker skal tildeles, leiekontraktens lengde, dagens leiepris og eventuelle aksepterte hjelpetiltak som er ansett nødvendig for at søker skal kunne mestre bosituasjonen.

Dersom søknaden avslås fordi søker ikke har akseptert hjelpetiltak som anses nødvendige for at søker skal mestre bosituasjonen, skal de ikke-aksepterte hjelpetiltakene spesifiseres i avslagsvedtaket.

En søker som får positivt vedtak vil bli satt på prioriteringsliste dersom det ikke finnes ledig bolig på vedtakstidspunktet. Når det blir søkers tur til å få tildelt konkret bolig kan saksbehandler be om oppdatert dokumentasjon med hensyn til økonomi, helse og sosiale forhold.

**13.** ***Bortfall av positivt vedtak om leie av kommunal bolig***

Vedtaket bortfaller hvis:

|  |  |
| --- | --- |
| a) | søkers situasjon er endret fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av leiekontrakt, slik at søker ikke lenger fyller grunnvilkårene i kapittel 2 for å få leie kommunal bolig, eller |

|  |  |
| --- | --- |
| b) | søker ikke tar imot tilbudet om bolig. |

Hvis vedtak om leie av kommunal bolig faller bort etter første ledd bokstav a), skal det fattes eget vedtak om bortfall.

**14.** ***Leietid***

Hovedregelen er at leietiden er tre år og fornyes ikke automatisk. Leietaker informeres om dette senest seks måneder før leietidens utløp. Senest tre måneder før leietidens utløp må det søkes på nytt.

Søkere med varig behov for kommunal bolig kan etter en konkret vurdering gis lengre leietid enn 3 år.

Hvis det foreligger særlige og saklige grunner, kan det inngås én tidsbestemt leieavtale for kortere tid enn tre år, jf. husleieloven § 11-1 sjette ledd. Slike kortvarige avtaler bør bare inngås hvis kommunen kan stille med konkrete og alternative botilbud etter korttidsleien utgår. Bestemmelsen gjelder bare hvis leieren har fått opplyst skriftlig at avtalen gjelder bolig som skal brukes av vanskeligstilte på boligmarkedet, og at dette unntaket gjelder.

**15.** ***Utløp av leiekontrakt til kommunal bolig***

Hvis leietaker ønsker å fornye leiekontrakten må hun/han søke om dette. Søknaden må framsettes senesttre måeneder før utløpet av inngått leiekontrakt.

Hvis det ikke finnes alternative bo-muligheter, og øvrige vilkår i kriteriene/-retningslinjenes kapittel 2 er oppfylt, fattes det nytt vedtak om leie av kommunal bolig.

**16.** ***Klageadgang***

Enkeltvedtak kan påklages til Nesodden kommunes klagenemnd. Klagen sendes innen tre uker til Tildelingsteamet i Nesodden kommune.

**Kapittel 5. Ikrafttredelse og overgangsregler.**

**17.** ***Ikrafttredelse/myndighet***

Kriteriene trer i kraft fra 26.02.2020.

Myndighet til å fatte vedtak etter Tildelingskriterier av kommunal bolig i Nesodden kommune delegeres til Kommunedirektøren v/Tildelingsteamet.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta endringer ikke-prinsipiell karakter.

**18.** ***Overgangsregler***

Personer som leier kommunal bolig i Nesodden kommune ved ikrafttredelsen av disse tildelingskriterier kan bo ut kontraktstiden uten å måtte søke på nytt.

Ved utløpet av kontraktstiden må leietakere som har et husleieforhold som omfattes av virkeområdet i tildelingskriterienes pkt. 2 søke om å leie kommunal bolig, hvis de ønsker fornyet husleiekontrakt. Bestemmelsene i pkt. 16 gjelder tilsvarende for disse.

Personer som har fått vedtak/bekreftelse på at de allerede er oppført på venteliste til det som før ble benevnt som alders/trygdebolig og som ennå ikke har fått tildelt konkret bolig må søke på nytt etter disse retningslinjer.

\*\*\*