



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Eldrerådet		
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne		
Utvalg Kultur og Levekår		
Formannskapet		
Kommunestyret		

Lokal forskrift om tildeling av kommunale boliger i Stjørdal kommune

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Forslaget til forskrift sendes på høring i 6 uker.

Vedlegg

- 1 Utkast - Lokal forskrift om tildeling av kommunale boliger i Stjørdal kommune

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger:

Stjørdal kommune har ikke tidligere hatt forskrift eller retningslinjer for tildeling av omsorgsboliger. Kommunen har imidlertid retningslinjer for kommunale utleieboliger fra 2010.

Når det gjelder tildeling av omsorgsboliger har Helsedirektoratet i 2013 uttalt seg om det rettslige grunnlaget for omsorgsbolig:

«Tildeling av omsorgsbolig og plass i bofellesskap er imidlertid ikke regulert i helse- omsorgstjenesteloven og er heller ikke å betrakte som tildeling av helse- og omsorgstjenester. Disse boligene er juridisk å regne som beboernes egne hjem, der helse- og omsorgstjenester tildeles individuelt etter behov, på samme måte som for andre hjemmeboende.»

«Når kommunen tildeler omsorgsboliger/ bofellesskap gjelder dermed forvaltningsloven, og tildeling skjer i form av enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 bokstav b. De fleste kommuner har utarbeidet lokale retningslinjer eller forskrifter for tildeling av slike boliger.»

På bakgrunn av dette ser Stjørdal kommune et behov for en forskrift for tildeling av omsorgsboliger. Siden omsorgsboliger ikke er definert som en helse- og omsorgstjeneste, vil tildelingsprosessen ha mange likhetstrekk med kommunale utleieboliger. Retningslinjene for utleieboliger er fra 2010 og har behov for en oppdatering. Derfor er det laget et forslag til en felles forskrift for kommunale boliger, herunder omsorgsboliger og utleieboliger.

Vurdering:

Forskriften er en del av arbeidsprosessen *Rett bruker på riktig tjenestenivå*. For å kunne tildele omsorgsboliger til riktige brukere, må det eksistere spesifikke kriterier. Stjørdal kommune har tidligere ikke hatt retningslinjer eller forskrift på området, hvilket har resultert i mangel på grunnlag for å innvilge eller avslå søknader om omsorgsbolig.

Forskriften er strukturert som følger:

Kapittel 1 inneholder innledende bestemmelser for omsorgsboliger og utleieboliger, kapittel 2 omhandler utelukkende omsorgsboliger, kapittel 3 regulerer kommunale utleieboliger, og kapittel 4 inneholder felles saksbehandlingsbestemmelser.

Omsorgsboliger:

Omsorgsboliger er en særlig tilrettelagt bolig, hvor behovet skyldes nedsatt funksjonsevne på grunn av alder, varige fysiske eller psykiske funksjonshinder, psykiske lidelser eller rusproblemer. Disse boligene er ikke institusjoner, men leies ut med mulighet for å motta helse- og omsorgstjenester i hjemmet.

For å kunne tildeles omsorgsbolig må søkeren ha lovlig opphold i Norge, være over 18 år, ha behov for helse- og omsorgstjenester og det er en forutsetning at søker tar imot slike tjenester ved innflytting. Søker må ha prøvd ut eller vurdert at mulighetene for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra kommunale helse- og omsorgstjenester er utilstrekkelig eller uhensiktsmessig for å ivareta søkers behov. Nåværende bolig må også være utformet på en måte som gjør det vanskelig å bo der, utbedring eller endring av boligen må også anses å være en urimelig løsning, og bruker må har forsøkt å skaffe seg egnet bolig selv på det private markedet.

Tildelingen skjer etter en helhetlig vurdering av søkers helsemessige og sosiale behov. Ved flere kvalifiserte søkere enn tilgjengelige boliger skal det i prioriteringen vektlegges de kvalifiserte søkerens helsemessige behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelige. Kommunen kan også ta hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

Dersom beboer ikke lenger oppfyller formålet med omsorgsboligen, for eksempel hvis behovet endres, kan vedkommende sies opp etter reglene i husleieloven.

Utleieboliger:

Utleieboliger er boliger for personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.

For å kunne tildeles utleiebolig må søkeren må ha lovlig opphold i Norge, være over 18 år, og ha hatt folkeregistrert og faktisk adresse i Stjørdal kommune de siste to årene. Det gjøres unntak for nyankomne flyktninger og andre med særlige grunner. På grunn av helsemessige eller sosiale utfordringer evner ikke søkeren å skaffe seg bolig. Søkeren må

også være uten egnet bolig eller i ferd med å miste den, og ha behov for hjelp til å skaffe ny bolig.

Ved tildeling prioriteres søkere etter følgende rekkefølge:

1. Bostedsløse med barn
2. Bostedsløse enslige
3. Personer med bistands- eller oppfølgingsbehov
4. Andre som fyller kriteriene

Fellesbestemmelser:

For begge boligtypene gjelder felles regler for søknadsprosess, vedtak, leietid og klageadgang. Søknader må være godt dokumentert, og uriktige eller mangelfulle opplysninger kan føre til avvisning.

Tidligere mislighold av leieforhold eller uoppgjort gjeld til kommunen kan føre til avslag, men det åpnes for mulighet til å inngå nedbetalingsavtale dersom økonomien tillater det.

Vedtak om tildeling gjelder normalt for en tidsbestemt periode på tre år. Barnefamilier skal tilbys leieavtaler med varighet på opptil seks år. Dette tiltaket er ment å sikre stabilitet og forutsigbarhet for barnefamilier, som ofte er særlig sårbare for hyppige boligskifter. Et stabilt bomiljø er viktig for barns utvikling, trivsel og tilknytning til skole, barnehage og nærmiljø. Ved å tilby lengre leiekontrakter til barnefamilier, legger kommunen til rette for at barn kan vokse opp i trygge og stabile omgivelser, noe som også er i tråd med prinsippet om barnets beste i barnekonvensjonen.

Det gis som hovedregel ikke anledning til å bytte bolig, med mindre det foreligger helsemessige eller sosiale grunner, eller endringer i husstandens størrelse.

Kommunen kan si opp leieforholdet med saklig begrunnelse. Det er en gjensidig oppsigelsestid på 3 mnd. for kommunale boliger, for leiligheter i bosenter settes oppsigelsesfristen til 1 mnd. Kort oppsigelsestid på omsorgsboliger er et virkemiddel for å sikre at omsorgsboliger til enhver tid benyttes i tråd med formålet. Kortere oppsigelsestid gir kommunen fleksibilitet til å tilpasse botilbudet ved endrede behov hos beboer, for eksempel ved overgang til institusjonsplass eller ved bedring som gjør at annen bolig er mer hensiktsmessig. Det vil også frigjøre boliger raskt etter dødsfall, noe som er viktig gitt det begrensede antallet omsorgsboliger.

Vedtak kan påklages innen tre uker, og klagen behandles i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Proessen videre:

Proessen for å vedta en forskrift begynner med at kommunestyret innstiller forslaget til forskriften og sender det på høring i seks uker. Høringen skal gi innbyggere, næringsliv, frivillige organisasjoner og relevante statlige organer mulighet til å komme med innspill. Dette er viktig for å sikre medvirkning, åpenhet og at forskriften er godt forankret i lokale behov og hensyn.

Etter høringsperioden skal alle innkomne merknader vurderes, og eventuelle endringer i forskriften må drøftes før forslaget legges frem for ny politisk behandling. Kommunestyret fattar deretter endelig vedtak i henhold til kommuneloven § 5-3. Det er viktig at vedtaket

dokumenteres tydelig, og at det fremgår hvilke vurderinger som er gjort på bakgrunn av høringsinnspillene.

Når forskriften er vedtatt, må den kunngjøres på Lovdata for å tre i kraft. Kunngjøringen er et krav etter forvaltningsloven og sikrer at forskriften blir offentlig tilgjengelig og rettslig bindende. Først etter kunngjøring kan forskriften håndheves og legges til grunn for saksbehandling i kommunen.

Kommunedirektøren anser forslaget til forskrift for tildeling av kommunale boliger som et viktig reglement for å sikre mest mulig riktig tildeling av boliger. Særlig viktig er kapitlet om omsorgsboliger som vil ha en direkte innvirkning på vår praksis med å sikre rett bruker på riktig tjenestenivå.