

Retningslinjer for tildeling av kommunale gjennomgangsboliger og omsorgsboliger i Midtre Gauldal kommune

1. Innledende bestemmelser

Formål

Retningslinjene har til formål å legge til rette for at personer som tilhører nærmere bestemte målgrupper kan få leie egnet kommunal bolig. Retningslinjene skal også bidra til økt rettssikkerhet for søkere til kommunal bolig.

Å skaffe seg bolig er i utgangspunktet et privat ansvar, og kommunal bolig er ingen lovfestet rettighet. Kommunalt disponerte boliger skal være et virkemiddel for å bistå særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunen plikter å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, herunder boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker.

Kommunale boliger

Med kommunale boliger menes her alle boliger som kommunen disponerer for tildeling til privatpersoner. Dette kan være boliger som eies av kommunen selv der kommunen har tildelingsrett, og private boliger der det er inngått avtale om kommunal tildelingsrett. For boliger som eies av andre enn kommunen kan i tillegg egne vedtekter gjøres gjeldende (borettslag og sameier).

I retningslinjene skilles det mellom to hovedtyper kommunale boliger:

1. Omsorgsboliger er boliger som er fysisk tilrettelagt med blant annet livsløpsstandard for å kunne huse beboere med nedsatt funksjonsnivå. Boligen er tilpasset slik at den eller de som bor der skal kunne ta imot pleie- og omsorgstjenester.
2. Gjennomgangsboliger er boliger for personer som er i en midlertidig, vanskeligstilt situasjon pga. helsemessige, økonomiske eller sosiale forhold.

Virkeområde

Bestemmelsene her legges til grunn for søknadsbehandling og tildeling av kommunale boliger i Midtre Gauldal. Kommunal bolig tildeles søkere som er uten fast bopel eller egnet bolig, og som ikke har mulighet til å skaffe seg alternativ bolig selv.

Retningslinjene gjelder boforhold som har sin forankring i avtale om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1, samt for innskuddsleiligheter nevnt i § 2. Retningslinjene gjelder ikke ved tildeling av bolig til personalformål, opphold i institusjon, midlertidig botiltak i henhold til i lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27 (midlertidig opphold på pensjonat o.l.), eller der behandling er det vesentlige i avtaleforholdet.

Forankringen av boformer og tjenestetilbud i lover og forskrifter

Figuren under viser hvordan de ulike boformene innenfor helse- og omsorg er forankret i lov- og regelverk, hvem som har tilsynsmyndighet, hvilke krav til tjenester som stilles, hvem som har det formelle ansvaret for de ulike tjenestene, hvordan boform og tjenestetilbud vurderes og tildeles, m.v.

BENEVNELSE	1. SYKEHJEM ELLER BOFORM FOR HELDØGNS PLEIE OG OMSORG	2. OMSORGSBOLIG
FORANKRET I FØLGENDE LOVVERK	KOMMUNEHELSESTJENESTELOVEN SOSIALTJENESTELOVEN	SOSIALTJENESTELOVEN HUSLEIELOVEN
FELLES FORSKRIFT	FORSKRIFT FOR KVALITET I PLEIE OG OMSORGSTJENESTEN FORSKRIFT OM INTERNKONTROLL FOR SOSIAL OG HELSESTJENESTEN	
ANDRE FORSKRIFTER	FORSKRIFT FOR SYKEHJEM OG HELDØGNS OMSORG OG PLEIE	
TILSYNSMYNDIGHET	HELSETILSYNET	HELSETILSYNET
KRAV	KRAV OM ORGANISERT LEGETJENESTE, FYSIOTERAPITJENESTE OG SYKEPLEIETJENESTE	(DETTE ER OPP TIL KOMMUNEN Å VURDERE, MEN ER IKKE ET FORMELT KRAV)
ANSVAR	KOMMUNEN ANSVAR FOR UTGIFTER TIL MEDISINER, TEKNISKE HJELPEMIDLER MED MER	STATEN HAR ANSVAR FOR DETTE (F. EKS MEDISINER GIS PÅ "BLÅ RESEPT")
BOFORM	BOR/OPPHOLDER SEG I INSTITUSJON	BOR I EGEN BOLIG
TILDELING/VEDTAK	-VEDTATT REGLER/RUTINER FOR INN/UTSKRIVING AV INSTITUSJON -KOMMUNEN FATTER VEDTAK UT FRA INDIVIDUELT OMSORGS/PLEIE/BEHANDLINGS BEHOV (JFR LOVVERK)	-VEDTATT LOKALE KRITERIER FOR TILDELING AV KOMMUNAL BOLIG -KOMMUNEN FATTER VEDTAK OM BISTAND UT FRA INDIVIDUELLE OMSORGS/PLEIEBEHOV, OG DE BETALER FOR DE TJENESTER DET FATTES VEDTAK PÅ. (NB HJEMMESYKEPLEIE GRATIS)
BETALING IHHT	FORSKRIFT OM VEDERLAG FOR OPPHOLD I INSTITUSJON, TREKKES FRA TRYGD	VEDTATTE HUSLEIETAKSTER LOKALT -KAN HA RETT PÅ BOSTØTTE
TILSKUDD VED UTBYGGING	624 400,- PR. PÅSS	417 600,- PR BOENHET
NB! BEGGE BOFORMENE KAN GI TILBUD OM OMSORG HELE DØGNET AVGJØRENDE ER TILGJENGELIG, TILSTREKKELIG OG RIKTIG BEMANNING UT FRA DE BEHOV BRUKERNE HAR		



PS: Kommunalhelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven ble fra 01.01.12 erstattet av Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

2. Omsorgsboliger – målgruppe og tildelingskriterier

Målgruppe for omsorgsboliger

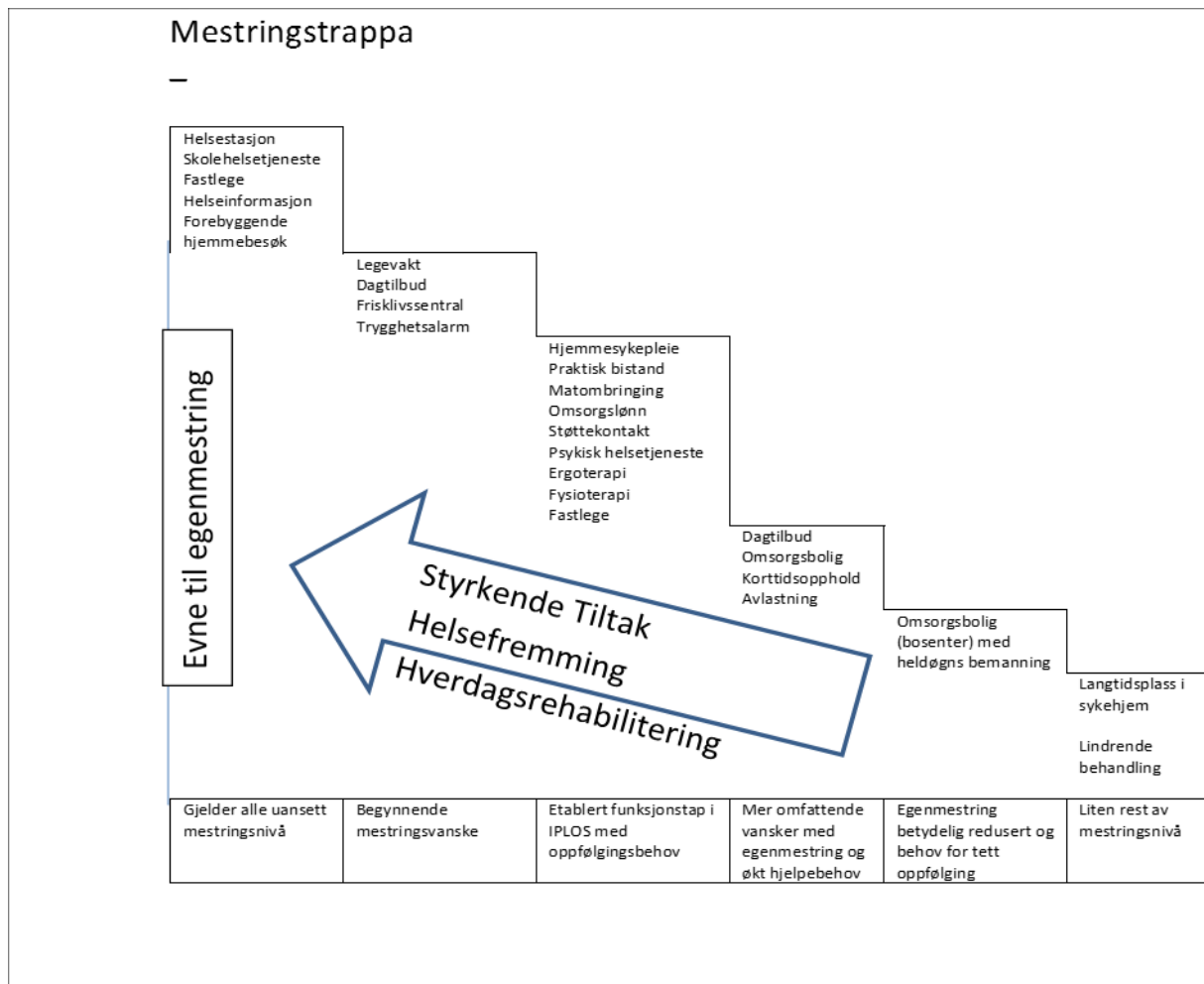
Omsorgsboliger kan tilbys personer som ikke selv eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand greier å skaffe seg egnet bolig, og som på grunn av helse, funksjonshemming eller andre særlige grunner har behov for en fysisk tilrettelagt bolig.

Kjennetegn ved omsorgsboligene:

- Fysisk tilrettelagt slik at det kan gis helse- og omsorgstjenester i hjemmet
- Er lokalisert flere steder i kommunen, både i bygdene og på Støren
- Har ikke fast/egen bemanning, men kan ha tilknyttet bemanning hele eller deler av døgnet

- Personer med behov for heldøgns pleie- og omsorgstjenester får det enten i tilrettelagte omsorgsboliger på Støren eller ved Midtre Gauldal sykehjem
- Er brukerens eget hjem og bruker betaler ordinær husleie

Omsorgsbolig er en type bolig der kommunen får merverdikompensasjon for å drive. Skatteetaten som fortolker Lov om merverdiavgift, krever at personer som bor i en slik type bolig skal motta tjenester i hjemmet og inneha en funksjonsnedsettelse. Mestringstrappa skal ligge til grunn for vurdering av alle behov for kommunale tjenester, også ved vurdering av behov for omsorgsbolig.



Oversikt over kommunens omsorgsboliger

Oversikten er pr. 1.juni 2020 - antall/standard

Sted	Bygge- år	Tekn. stand	Pensj. leil.	Omsorgs leil.	Annet	Sum
Støren						
<i>Støren bo- og dagsenter</i>	2013/14 2018	G		12+6 7 ₍₃₊₄₎	8**	18+15
Snurruhagen serv. senter	1996	G		5		5
Kalvtrøa omsorgsbolig.	1999	G		8		8
Grindahaugen omsorgsbolig	1999	G		12		12
<i>Spjeldet oms. bol./d. sent.</i>	2005/ 2017*	G		4*+ 6		4* + 6
Spjeldbakkan 21 A+21B	1996	G		2		2
Sum Støren			0	61	8	70
*Tatt i bruk jan.2018(psykiatritjenesten)						
Soknedal						
Soknedal bo- og d. senter* ap.leil	1994	G	5		2	7
Soknedal bo- og d. senter oms.l.	2000	G		5		5
Soknedal bo- og d. senter oms.l.	2013	G		3		3
Sum Soknedal			5	8	2	15
Singsås						
Singsås bo- og dagsenter*	1992/2010	G/G	9		4+2	15
Sum Singsås			9	0	12	15
Budal						
Budal bo- og dagsenter	1988/2011	M/G		3		3
Budal bo- og dagsenter 2.etg.	2015	G		3		3
Sum Budal			0	6	0	6
Sum Midtre Gauldal kommune			14	75	22	106

*NB! 2 avlastn. rom i Singsås b/d-sent. og Soknedal bo/d. sent. utleies som «liten boenhet».

** Omsorgshybler ferdig mai 2018

Tekn. standard:

D= Dårlig, M= Middels, G= God

Følgende kriterier vektlegges ved tildeling av omsorgsbolig

Overordnet føring for tildeling av omsorgsboliger er at de prinsipper som ligger til grunn for mestringsstrappa og Strategier for framtidens helse- og omsorgstjenester i Midtre Gauldal skal følges.

- Søker må ha lovlig opphold i Norge.
- Søker må være fylt 18 år. Det kan gjøres unntak fra kravet om alder i særskilte tilfeller.
- Dersom søker er under 18 år, skal saksbehandling, vurdering og innvilgning skje i samarbeid med verge og tjenesteapparat.
- Mulighet for fortsatt å bo i opprinnelig hjem med bistand fra hjemmebaserte tjenester bør være prøvd ut, samt vurdert som utilstrekkelige for å ivareta søkers behov.
- Søker er ikke i stand til å ivareta seg selv i sitt eget hjem med tilpasning av tjenester.
- Nåværende bolig er utformet på en måte som gjør det vanskelig for søker å bo der, og utbedring eller endring i boligen anses å være en urimelig løsning.
- Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg egnet bolig i ordinært boligmarked.

Søkers helsemessige og sosiale forhold tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknaden. Et boligbehov alene gir derfor ikke rett til omsorgsbolig, og ventes normalt dekt i ordinært boligmarked. Søkere som har omfattende behov og/eller bistand fra hjelpeapparatet kan tildeles omsorgsbolig så fremt boligen har betydning for et helhetlig tilbud, og når annen boligbistand ikke er aktuelt.

Tjenestetilbudets innhold og omfang følger av egne vedtak som fattes i henhold til Lov om helse- og omsorgstjenester m.m.

Nåværende boforhold ved søknad om omsorgsbolig

Det legges til grunn at søker er uten egnet bolig, og ikke har mulighet for å fremskaffe alternativ bolig selv. Boligens egnethet vurderes i forhold til søkers helsemessige og sosiale forhold. Kommunen kan gi veiledning om tilpasning av egen bolig der dette er aktuelt. Dette kan være et tverrfaglig samarbeid mellom kommunens enheter.

Inntekt og formue ved søknad om omsorgsbolig

Tildeling av omsorgsbolig er nødvendigvis ikke økonomisk behovsprøvd. Omsorgsbolig vurderes ut fra en helhetlig vurdering av den enkeltes hjelpebehov, økonomi og behov for en tilpasset bosituasjon. Noen omsorgsboliger kan ha krav om innskudd fra leietaker. Størrelse på innskudd og leiepris anses ikke som saklig grunn for å avslå tilbud om omsorgsbolig, dersom søker ellers anses å ha forsvarlig økonomi til å dekke boutgiftene, eller har mulighet til å skaffe finansiering. Det presiseres at krav til egenfinansiering også stilles til sökere som har overdratt egen bolig eller annen formue som gave/gavesalg/forskudd på arv. For omsorgsboliger uten innskudd vil kommunen også

vurdere muligheten for egenfinansiering av egen eid og egnet bolig. Egenfinansiering kan være eiendomsformue og kapitalformue. Midtre Gauldal kommune ønsker at innbyggeren skal få bo i egen egnet bolig lengst mulig, derfor er det naturlig å se på formue sammen med den enkeltes hjelpebehov. Det er anledning til å søke Husbankens bostøtte for reduksjon av boutgifter, samt startlån ved innskudd boligkjøp.

Uoppgjort gjeld og/eller mislighold av tidligere leieforhold

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Midtre Gauldal kommune etter tidligere leieforhold som kommunen forvalter, kan kommunen avslå søknad om tildeling av kommunal bolig på grunnlag av dette. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det. I tillegg kan det stilles vilkår om trekkavtaler, f.eks. avtalegiro og frivillig husleietrekk.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte utbetales til Midtre Gauldal kommune etter reglene i Forskrift om bustøtte, (bustøttelova) og jfr. husleiekontrakt.



Tidligere tilbud om omsorgsbolig

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om omsorgsbolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avvises. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier noe annet.

3. Gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet – målgruppe og tildelingskriterier

Målgruppe – gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet

Målgruppen for gjennomgangsboliger er personer som ikke selv, eller ved hjelp av annen offentlig boligbistand, greier å skaffe seg egnet bolig. Dette vil vanligvis gjelde personer som på grunn av helse, funksjonshemming, økonomiske eller sosiale årsaker har behov for midlertidig bolig, og som

etter en konkret faglig vurdering anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.

Flyktninger som bosettes for første gang av Midtre Gauldal kommune etter bosettingsvedtak fattet av kommunestyret tildeles kommunal bolig eller annen bolighjelp (privat bolig leid av flyktning selv eller fremleie Midtre Gauldal kommune), så framt de ikke anses å ha mulighet til å skaffe seg bolig på egen hånd. Ved familiegjengeforening bistår kommunen med å finne ny og egnet bolig, enten kommunal eller privat bolig.

Grunnkrav for tildeling av gjennomgangsboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet

- Søker må ha lovlig opphold i Norge.
- Søker skal som hovedregel være fylt 18 år. Ved unntak skal dette gjøres i samråd med foresatt, verge eller barnevernet.
- Søker er uten egen bolig, eller mangler bolig etter utskrivning fra institusjon, eller løslatelse fra fengsel.
- Søker bor med tidsavgrenset leiekontrakt uten rett til fornyelse, leieperiode på 3 år.
- Søker har på grunn av helsemessige eller sosiale problemer et særlig behov for endring av nåværende boforhold.
- Søkens nåværende bolig vurderes som helsefarlig for søker, eller søkers barn.
- Søker anses å ha urimelig store vansker med å skaffe seg alternativ bolig selv.
- Søker kan redegjøre for at forsøk over tid på å skaffe alternativ bolig ikke har ført fram.

Nåværende boforhold ved søknad om gjennomgangsbolig

Det legges til grunn at søker er uten egen eller egnet bolig, og ikke har mulighet til å fremskaffe alternativ bolig selv. Boligens egnethet vurderes i forhold til søkers helsemessige og sosiale forhold.

Inntekt og formue ved søknad om gjennomgangsbolig

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.

Uoppgjort gjeld og mislighold av tidligere leieforhold ved søknad om gjennomgangsbolig

Dersom søker har uoppgjort gjeld til Midtre Gauldal kommune etter tidligere leieforhold i kommunalt disponert bolig, kan kommunen avslå søknad på grunnlag av dette. Det kan stilles vilkår om at det inngås nedbetalingsavtale for gjelden dersom søker får positivt vedtak og skyldnerens økonomi åpner for det. I tillegg kan det stilles vilkår om trekkavtaler, f.eks. avtalegiro og frivillig husleietrekk.

Dersom husleie blir misligholdt vil en eventuell bostøtte fra Husbanken utbetales til Midtre Gauldal kommune etter reglene i Forskrift om bustøtte. Midtre Gauldal kommune skal være særlig oppmerksom på forhold som kan medføre risiko for tvungen fravikelse, og så tidlig som mulig innlede samarbeid med leietaker med sikte på å forebygge dette. Dette gjøres i henhold til rutiner for behandling av husleierestanse.

Tidligere tilbud om gjennomgangsbolig

Dersom søker tidligere har takket nei til tilbud om bolig uten saklig begrunnelse og det ikke er endringer i søkers situasjon, kan søknad om bolig avvises. Boligens standard eller beliggenhet regnes ikke som saklig begrunnelse, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale grunner tilsier annet.



4. Saksbehandling og tildeling av omsorgsbolig og gjennomgangsbolig

Søknad

Skriftlig søknad med nødvendig dokumentasjon sendes kommunens postmottak, evt. via aktuell enhet som videresender til kommunens postmottak. Kommunens søknadsskjema skal benyttes og underskrives av søkeren eller bemyndiget person. Søker plikter å gi nødvendige opplysninger som har betydning for søknaden, jfr. krav i søknadsskjema. Søker samtykker gjennom søknaden at kommunen kan innhente og registrere opplysninger om søkers helsemessige og sosiale forhold av betydning for behandling av søknaden, samt at søknaden skal behandles av helse- og velferdskontoret eller boligutvalget (EKTog NAV). Alle personopplysninger skal behandles konfidensielt.

Ved uriktige opplysninger, ufullstendig søknad, eller mangelfull dokumentasjon, kan behandling av søknaden avvises etter at søker er informert om mangler. Mangler sendes ut i brevs form med frist. Midtre Gauldal kommune skal i så fall orientere søker om grunnlag for avvisning av søknaden, og gi nødvendig veiledning i saken.

For flyktninger som ankommer etter avtale mellom Midtre Gauldal kommune og Utlendingsdirektoratet/IMDI stiller kommunen bolig til disposisjon uten søknad.

Vedtak

Begrunnet vedtak fattes etter gjeldende kriterier og retningslinjer. For gjennomgangsboliger fattes Midtre Gauldal kommune som hovedregel vedtak om tidsbestemte husleiekontrakter. For visse typer

omsorgsboliger, og ved innskuddsleiligheter med kommunal tildelingsrett, vil avtalen kunne være tidsubestemt.

Husleielovens særregler om visse begrensninger av leietakers rettigheter vil gjøres gjeldende ved tildeling av kommunal bolig, jf. husleieloven § 11-1.

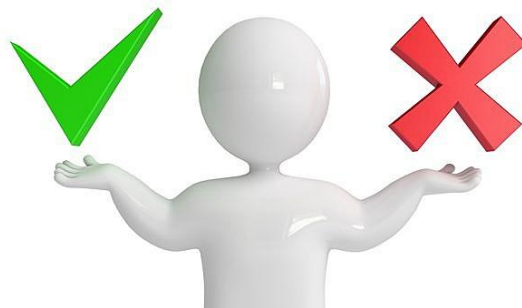
Vedtaket skal inneholde kontraktens lengde, antall rom, vilkår for tildeling av bolig, herunder evt. hjelpetiltak/oppfølging som anses som nødvendig for at søker skal mestre sin bosituasjon. Det skal opplyses om at søkeren må akseptere eventuelle vilkår som stilles i vedtaket. Vedtak om aktuelle tjenester gjøres av ansvarlig enhet eller helse- og velferdskontoret.

Ved avslag på søknad skal vedtaket være begrunnet. Alle vedtak skal inneholde informasjon om klageadgang. Ved tilbud om innskuddsleilighet gjelder i tillegg vedtekter i borettslag, sameie, o.a.

Prioritering av søkere

Tildeling av kommunale boliger skjer etter en helhetlig vurdering av søkers behov og situasjon. Ved flere søkere enn antall ledige kommunale boliger, skal det foretas en prioritering mellom kvalifiserte søkere. I prioriteringen skal det vektlegges de kvalifiserte søkeres behov og hvilke typer boliger som er tilgjengelig. Søkere som etter en samlet vurdering synes å ha de mest påtrengende boligbehov skal prioriteres. Det skal tas hensyn til at noen boformer og boliger stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.

Dersom egnet bolig ikke er ledig for prioriterte søkere på vedtakstidspunktet, skal søker føres opp på venteliste for aktuell boligtype. Det er ikke klageadgang på denne avgjørelsen.



Bo- og tjenesteavtale

For gjennomgangsboligene kan det i særskilte tilfeller inngås en bo- og tjenesteavtale. Formålet med en bo- og tjenesteavtale er å gi mennesker med et behov for helse- og omsorgstjenester et sammensatt og helhetlig bo- og tjenestetilbud. En slik avtale reguleres ikke i husleieloven, og det benyttes ikke husleiekontrakt. Gjennom en slik avtale vil tjenestene sikre et trygt og godt bomiljø og oppfølging i boligen ut fra individuelle behov. Oppholdets varighet følger av vedtak. I en bo- og tjenesteavtale forplikter beboer seg til avtalen, og skal/må ta imot tilpasset oppfølging som er beskrevet i enkeltvedtaket. En bo- og tjenesteavtale inneholder følgende:

- Ordensregler
- Regler for HMS og brannvern
- Personaltilgang til beboers areal når dette er nødvendig
- Regulering av besøkende
- Utleiers plikter
- Beboers plikter
- Vedlikehold og erstatningsansvar
- Betaling
- Andre individuelle tilpasninger både for beboer og kommunen

Fornyelse av leiekontrakt

Leietaker må søke om fornyelse av leiekontrakt senest seks måneder før leiekontrakten utløper. Tildeling av fornyet leiekontrakt vurderes på lik linje som ved ny søknad, etter gjeldende retningslinjer og ny vurdering av søkers behov.

Depositum

Midtre Gauldal kommune krever depositum for gjennomgangsboligene, men ikke for omsorgsboligene.

Søknad om bytte av bolig

Som hovedregel gis det ikke anledning til bytte av bolig. Ved unntak legges kriterier som nevnt i disse retningslinjene til grunn for vurdering. Søknad om bytte av bolig skal være begrunnet.

Omgjøring av vedtak

Vedtaket om tildeling av bolig kan gjøres om dersom:

- søker avslår botilbud uten saklig begrunnelse
- gir uriktige opplysninger i søknad som har betydning for søknadsbehandlingen
- ikke godtar eventuelle saklige vilkår i vedtaket
- søkers situasjon har endret seg fra søknadstidspunktet til tidspunktet for inngåelse av husleiekontrakt
- søker har skaffet bolig selv
- søker får tilbud om alternativ boligbistand, og søker aksepter slik bistand.

Klageadgang

Vedtak fattet med bakgrunn i disse retningslinjene kan påklages. Begrunnet klage sendes avsender av vedtaket. Klagen må fremsettes innen tre uker etter mottatt vedtak.

Gjenstand for klageadgang ved positivt vedtak kan være boligens egnethet med hensyn til type bolig, antall rom, fysisk tilgjengelighet til boligen og lengde på leiekontrakt under 3 år. Boligens standard og beliggenhet vil vanligvis ikke være saklig grunn for klage, med mindre tungtveiende helsemessige eller sosiale forhold tilsier annet.

Ved negativt vedtak kan søker påklage avslag som er begrunnet i de grunnkrav som er beskrevet i retningslinjen. Skjønnsvurderinger knyttet til søkers behov i forhold til andre søkere, kan ikke påklages.

Dersom administrasjonen opprettholder tidligere vedtak vil klagen sendes kommunens klagenemnd for administrative vedtak for endelig avgjørelse, jf. forvaltningsloven § 28, 3. ledd. Vedtak i klagenemnda kan ikke påklages.

Avgjørelsesmyndighet

Kommunedirektøren, eller den han bemyndiger, har avgjørelsesmyndighet i saker etter disse retningslinjene.