

POLICY OCH RIKTLINJER FÖR UTHYRNINGSPROCESSEN

HANINGE BOSTÄDER AB

Innehåll

UTHYRNINGSPOLICY	1
HANINGE BOSTÄDER AB	1
1. POLICY FÖR UTHYRNING AV BOSTÄDER INOM HANINGE BOSTÄDER AB	3
2. SYFTE	3
3. ARBETSSÄTT	3
4. GRUNDKRAV	3
4.1 ÅLDER	4
4.2 EKONOMI	4
4.2.1 KREDITVÄRDIGHET	4
4.3 REFERENSER FRÅN TIDIGARE BOENDE	5
4.4 HEMFÖRSÄKRING	5
5. TRÅNGBODDHET	5
6. ERBJUDANDE OM LÄGENHET	6
6.1 REGISTRERA SIG	6
6.2 AKTIVT SÖKANDE	6
6.3 UNGDOMAR	6
6.4 UTHYRNINGSPROCESSEN	7
6.5 SPÄRR	7
6.6 OMFLYTTNING	7
6.6.1 FÖRTUR VID OMFLYTTNING	7
7. NYPRODUKTION	8
8. UTHYRNING I ANDRA HAND	8
9. ÖVERLÅTELSE AV LÄGENHET	8
10. UTHYRNING AV FÖRRÅD OCH PARKERING	9
11. UPPSÄGNING AV HYRESAVTAL	9
12. SAMARBETE MED SOCIALFÖRVALTNINGEN	9

1. Policy för uthyrning av bostäder inom Haninge Bostäder AB

Haninge Bostäder arbetar med hyresrätten som en viktig upplåtelseform på bostadsmarknaden i Haninge kommun. Bolaget arbetar aktivt med att utveckla densamma som ett led i samhällsutvecklingen.

Uthyrningen är en viktig process i Haninge Bostäder. Den är en förutsättning för bolagets affärsmässiga verksamhet och grunden för en god ekonomi.

En seriös och professionell hantering skall karaktärisera allt uthyrningsarbete i Haninge Bostäder.

2. Syfte

Uthyrningsarbetet i Haninge Bostäder ska på ett enkelt och effektivt sätt tillgodose:

- De lägenhetssökandes behov av tydlig och snabb information
- De boendes önskemål om förändrat boende
- De intressen som bolagets ägare har
- De olika bostadsområdenas positiva utveckling

3. Arbetsätt

Haninge Bostäders uthyrningsarbete ska kännetecknas av positivt bemötande, god kommunikation, lyhördhet och förmåga att ge tydliga besked, såväl positiva som negativa.

Den som söker lägenhet hos Haninge Bostäder involveras i uthyrningsprocessen. Genom aktiv medverkan från de sökande kan uthyrningsarbetet göras effektivt och tillgodose de inflyttandes behov och önskningar.

- Internet är basen för all kommunikation med lägenhetssökande
- Personlig service för dem som inte har tillgång till internet

4. Grundkrav

För att kunna hyra en lägenhet hos Haninge Bostäder måste den sökande uppfylla de grundkrav som presenteras nedan. Är det två som ska stå på kontraktet så måste även medsökande uppfylla grundkraven.

4.1 Ålder

Bostad kan erhållas från 18 års ålder.

Det går att registrera sig i bostadskön när man fyllt 16 år.

4.2 Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. När hyran är betald ska den sökande ha minst ett bestämt nettobelopp kvar per månad.

För 2018 är beloppet:

- 4 814 kronor för en ensamstående vuxen
- 7 952 kronor för sammanlevande makar eller sambor

plus (+) 2 554 kronor för barn till och med 6 år och/eller plus (+) 2 940 kronor för barn 7 år eller äldre

Sökande till ungdomslägenhet kan godkännas utan att uppfylla inkomstkravet med kompletterande borgen. Borgenären ska ha ordnad ekonomi och prövas enligt punkt 4.2.1.

Beloppen ovan bestäms av riksdagen och justeras en gång per år.

<http://kronofogden.se/Hurmycketfardubehalla.html>

Som inkomst räknas:

- Kontinuerlig inkomst av eget arbete. Arbetsgivarintyg och referens krävs
- Pension/aktivitetsstöd
- Studiebidrag
- Etableringsstöd
- A-kassa
- Ränta på kapital, egna bankmedel och andra kapitaltillgångar
- Bostadsbidrag/bidragsförskott (försäkringskassan) och bostadstillägg
- Underhållsbidrag
- Barnbidrag

4.2.1 Kreditvärdighet

Den blivande hyresgästen ska ha ordnad ekonomi. Före kontraktskrivning kommer kreditupplysning att tas. Generellt gäller att den blivande hyresgästen inte får ha några anmärkningar. Om den sökande har betalningsanmärkningar eller skulder sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Om det gäller betalningsanmärkningar som inte är hyresbetalningar så ska de vara minst två (2) år gamla. Om det gäller hyresbetalningar gäller reglerna som beskrivs under punkt 4.3.

4.3 Referenser från tidigare boende

Haninge Bostäder tar alltid kontakt med tidigare hyresvärd eller bostadsrättsförening för att få veta mer om den blivande hyresgästen. Den sökande får inte ha störningsanmärkningar från tidigare boende eller ha misskött tidigare lägenheter de senaste åren. Har den blivande hyresgästen blivit avhyst på grund av bristande hyresbetalning kan ny prövning ske två (2) år efter att det tidigare hyresavtalet upphört. Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan prövning sker. Om avhysningen avsåg störningar i boendet kan prövning ske tidigast två (2) år efter att det tidigare hyresförhållandet upphört.

Om sökande eller medsökande har bostad behöver Haninge Bostäder se ett uppsagt hyreskontrakt alternativt försäljningsdokument för villa eller bostadsrätt före ett hyreskontrakt tecknas.

4.4 Hemförsäkring

Haninge Bostäders fastigheter är försäkrade men hyresgästens lösöre och omkostnader som uppkommer vid en eventuell evakuering eller uppsägning som följd av skada täcks inte av Haninge Bostäders försäkringar. Haninge Bostäder ställer därför som krav vid tecknande av hyresavtal att hyresgästen kan uppvisa gällande avtal om hemförsäkring samt kvitto på inbetald premie.

5. Trångboddhet

Haninge Bostäders lägenheter är byggda för ett max antal personer som får vara boende i bostaden samtidigt. Syftet är att förhindra osunda boendeförhållanden för dem som bor trångt. Men även för kringboende som påverkas enligt §25 Hyreslagen gällande sundhet, ordning och gott skick.

- 1 rum och kök som är 49 kvm eller mindre: en familj på max 3 personer
- 2 rum och kök som är 70 kvm eller mindre: en familj på max 4 personer
- 3 rum och kök som är 90 kvm eller mindre: en familj på max 6 personer
- 4 rum och kök som är 110 kvm eller mindre: en familj på max 8 personer
- 5 rum och kök som är 120 kvm eller mindre: en familj på max 10 personer

6. Erbjudande om lägenhet

Alla lediga lägenheter läggs ut på Haninge Bostäders hemsida och förmedlas utifrån kötid. Undantag är de lägenheter som skall erbjudas till Haninge kommun. Dessa lägenheter används för uthyrning i andra hand till personer i behov av individuellt stöd och hanteras av socialförvaltningen. Förtur medges ej utom vid omflyttning, se 6.6.1.

6.1 Registrera sig

För att söka bostad hos Haninge Bostäder måste den sökande vara registrerad. Det gör man på Haninge Bostäders hemsida/ Kundanmälan. När man anmäler sig som kund och aktiverar sin köplats börjar systemets poängräkning, en (1) poäng per dag.

Behöver sökande hjälp med att registrera sig som sökande via hemsidan är de välkomna in på kontoret så hjälper personal från Haninge Bostäder till.

Att vara registrerad som sökande är kostnadsfritt.

6.2 Aktivt sökande

Sökande måste vara aktivt sökande. Minst en gång var artonde månad måste man logga in med sina uppgifter (användarnamn och lösenord) på Haninge Bostäders hemsida och bekräfta/uppdatera sina uppgifter.

Den som inte är aktivt sökande d.v.s. inte loggar in på hemsidan var artonde månad tappar sin plats i kösystemet och hamnar på noll (0) poäng.

6.3 Ungdomar

Särskild vikt skall läggas på att hjälpa ungdomar mellan 18-26 år till egen bostad. För denna grupp gäller särskilda regler enligt följande:

Minst 50 % av de ettor som läggs till förfogande i kön erbjuds ungdomar upp t.o.m 26 år. Hyresförhållande är tillsvidare.

6.4 Uthyrningsprocessen

Den sökande i uthyrningsprocessen

Blivande hyresgäst söker aktivt de lediga lägenheter som annonseras och anmäler sitt intresse för en ledig lägenhet som motsvarar den sökandes önskemål. Intresseanmälan registreras på Haninge Bostäders hemsida.

Haninge Bostäders del i processen

Haninge Bostäder kontaktar de 10 intressenter med högst köpoäng som alla får titta fysiskt på lägenheten. Den med högst köpoäng som vill ha lägenheten och blir godkänd får sedan teckna ett hyresavtal.

Den sökande bör endast söka de lägenheter som är av intresse eftersom han/hon bara får registrera sig på tre (3) lägenheter åt gången.

6.5 Spärr

Den sökande kan tacka nej till maximalt åtta (8) erbjudanden under sex (6) månader. Därefter spärras möjligheten att söka lägenhet under sex (6) månader. Om den sökande inte svarar eller kommer in med begärda uppgifter räknas det som ett nej-svar.

Kötiden berörs inte av att den sökande är spärrad för att söka en lägenhet.

6.6 Omflyttning

För boende hos Haninge Bostäder AB räknas köpoäng fr.o.m. dagen för undertecknandet av det senaste gällande hyresavtalet för den egna bostaden. En och en halv (1,5) poäng per dag.

6.6.1 Förtur vid omflyttning

En förfrågan om förtur kan anmälas av befintlig hyresgäst, dock inte på specifik lägenhet. Beslut om förtur beslutas av ledningsgruppen på Haninge Bostäder för hyresgäster som fått väsentligt förändrade behov. Det avser förändringar som sker utan möjlighet för hyresgästen att påverka som; medicinska skäl, funktionsnedsättning, ålderdom eller väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden. Medicinska skäl innebär att hyresgästen inte kan ta sig i och ur sin befintliga bostad. Detta skall styrkas med läkarintyg.

6.7 Studentlägenheter

Haninge Bostäder hyr ut studentlägenheter. För att få hyra en sådan krävs följande:

- Den sökande studerar på högskola, universitet eller genom annan utbildningsverksamhet.
- Utbildningen måste kunna styrkas med skriftligt intyg från skolan.
- Den sökande måste ha ersättning från CSN, vilket ska styrkas med intyg eller intyg på etableringsstöd.

När en hyresgäst bor i en studentlägenhet förlorar han/hon inte sina köpoäng i den vanliga lägenhetskön

7. Nyproduktion

Vid nyproduktion hyrs lägenheterna ut i första hand enligt Haninge Bostäders huvudregel att de förmedlas på Haninge Bostäders hemsida och de med högst köpoäng får erbjudande.

I andra hand hyrs lägenheterna ut i enlighet med styrelsens beslut för det unika projektet.

8. Uthyrning i andra hand

En lägenhetsinnehavare kan under speciella omständigheter upplåta sin lägenhet i andra hand. Haninge Bostäder följer praxis i hyreslagen.

Vid upplåtelse i andra hand är det alltid förstahandshyresgästen som ansvarar för lägenheten. Upplåtelse kan ske tidigast en (1) kalendermånad efter att komplett ansökan kommit Haninge Bostäder tillhanda och tillstånd kan högst gälla under ett (1) år.

9. Överlåtelse av lägenhet

En hyresgäst kan under vissa omständigheter överlåta sin lägenhet till annan person. Haninge Bostäder accepterar överlåtelsen enligt de regler som anges i hyreslagen. Överlåtelse kan ske tidigast två (2) kalendermånader efter det att en komplett ansökan kommit Haninge Bostäder tillhanda. Ärendet kan avgöras genom; dom i äktenskapsskillnad, bodelningsförrättning eller prövas i Hyresnämnden.

10. Uthyrning av förråd och parkering

Förråds- och parkeringsutrymmen hyrs i första hand ut till Haninge Bostäders hyresgäster enligt flest köpoäng. Saknas intressenter hyrs därefter objektet ut enligt ”först till kvarn”. I vissa fall kan de även hyras ut till kunder som inte bor hos Haninge Bostäder.

11. Uppsägning av hyresavtal

Uppsägning av hyresavtal ska göras skriftligt. Samtliga personer på hyresavtalet ska underteckna uppsägningen.

Vid uppsägning av huvudavtal upphör som huvudregel även underliggande hyresavtal om inte hyresgäst flyttar inom Haninge Bostäders bestånd.

Avflyttning ska ske tre (3) kalendermånader efter det att uppsägningen kommit till Haninge Bostäder tillhanda. Vid dödsfall gäller en (1) månad.

Önskar hyresgästen avflytta tidigare än det formella uppsägningsdatumet ger hyresgästen med sin underskrift av denna uppsägning Haninge Bostäder rätt att hyra ut lägenheten till angivet önskat avflyttningsdatum.

Haninge Bostäder garanterar dock inte att uthyrning kommer att ske till önskat avflyttningsdatum, utan det är alltid det formella avflyttningsdatumet som är bindande för hyresgästen.

Under uppsägningstiden är hyresgästen skyldig att medverka till att lägenheten visas för sökanden.

Två besiktningar kommer att ske under uppsägningstiden, en avflyttningsbesiktning och en slut- och städbesiktning.

12. Samarbete med Socialförvaltningen

Haninge Bostäder har ett gott samarbete med kommunen i bostadsärenden. En gång per kvartal hålls möten, där det diskuteras försökslägenheter för personer, som är färdigbehandlade för missbruk av något slag. I de fall Haninge Bostäder och Haninge kommun kommer överens, står kommunen för avtalet. Detta gäller endast om personen har ett socialt nätverk, som garanterar att boendet fungerar.

Kommunen kan också ha behov av lägenheter för träningsboende, utredningar för familjer i kris, nyanlända mm.

Haninge Bostäder skall enligt operativa ägardirektiv agera enligt nedan:

Haninge Bostäder hyr per december 2016 ut 45 lägenheter till Haninge kommun. Enligt operativa ägardirektiv från ägaren Haninge kommun skall Haninge Bostäder snarast erbjuda kommunen att hyra fler lägenheter så att Haninge kommun har möjlighet att i ett första skede hyra totalt 105 lägenheter. Haninge Bostäder vill, samtidigt som man uppfyller ägardirektivet, erbjuda sina kunder som står i bolagets kö möjlighet att erhålla lägenhet. För att balansera ägardirektivet och kundernas behov kommer bolaget, fram till det att antalet 105 lägenheter är uppfyllt, att förmedla 1/3 av de lediga lägenheterna till sin kö och erbjuda Haninge kommun att hyra resterade 2/3. Efter att talet 105 har uppnåtts skall Haninge Bostäder tom 2019-10-01 erbjuda Haninge kommun att hyra 25 % av de lägenheter Haninge Bostäder förmedlar. Därefter skall Haninge Bostäder erbjuda Haninge kommun att hyra 10 % av de lägenheter Haninge Bostäder förmedlar.