

Uthyrningspolicy för bostäder

Syfte

Syftet med uthyrningspolicyn är att säkerställa en enhetlig, rättssäker och transparent uthyrning av Timråbos bostäder. Policyn ska ge bostadssökande tydliga förutsättningar och ge medarbetarna stöd vid bedömning och beslut. Policyn ska stödja att Timråbo uppfyller sitt ansvar som allmännyttigt bostadsbolag, bedriver verksamheten affärsmässigt och främjar ett tryggt och hållbart boende.

Grundprinciper

- Likabehandling – lika situationer ska bedömas lika.
- Transparens – det ska vara tydligt hur bostäder förmedlas och vilka krav som gäller.
- Affärsmässighet – Timråbo ska minimera risken för hyresförluster och avtalsproblem.
- Social hållbarhet – kraven ska inte vara mer begränsande än nödvändigt.
- Proportionalitet – ekonomiska eller sociala problem ska bedömas utifrån omfattning och aktualitet.
- Trygghet – uthyrningen ska bidra till goda och trygga boendemiljöer.
- Förutsägbarhet – sökande ska kunna förstå vilka regler som gäller.

Förutsättningar

- Registrering i bostadskön kan göras från att man fyllt 16 år.
- För att teckna hyresavtal ska den sökande ha fyllt 18 år.
- Den sökande ska kunna identifieras och lämna nödvändiga uppgifter.
- Den sökande ska acceptera villkoren för bostadskön och uthyrningen.

Bostadskö och köpoäng

Timråbos bostäder förmedlas genom kötid. Köpoäng tjänas in från dagen du aktiverat din sökprofil.

- En dag motsvarar en köpoäng.
- Köpoängen är personlig och kan inte överlåtas.
- Sökande ansvarar för aktuella kontaktuppgifter.
- Sökande ska logga in minst 1 gång per år för att bekräfta sitt intresse enligt Timråbos regler.
- Den sökande med längst kötid som uppfyller grundkraven erbjuds normalt lägenheten.
- När kontrakt tecknas nollställs poängen. För att tjäna in köpoäng efter inflyttning måste hyresgäst aktivt åter ställa sig i kö.

Förmedling av ledig lägenhet till sökande i bostadskö

1. När en lägenhet blir tillgänglig för uthyrning på Timråbos hemsida under “LEDIGA LÄGENHETER”
2. Bostadssökande anmäler intresse på den lägenhet man önskar
3. Sökande på respektive lägenhet rangordnas enligt sökandes köpoäng
4. Den sökande som har högst köpoäng provas mot uthyrningskraven
5. Vid godkänd prövning erbjuds kontrakt
6. Om kontrakt tecknas nollställs poängen, hyresgästen flyttar in
7. *Om den sökande inte uppfyller kraven går erbjudandet till nästa sökande enligt turordning/köpoäng*

Förtur

För vissa kategorier av sökande finns möjlighet till förtur.

Näringslivsförtur

För sökande som fått tillsvidareanställning i Timrå, eller närliggande kommun. Förtur kan användas inom sex månader från att anställningen påbörjades.

Studentförtur

För inflyttande student från annan kommun. Målsman tecknar hyreskontraktet för studenter under 18 år.

Förtur för bosociala behov

Behov utifrån Timrå kommuns bostadsförsörjningsansvar.

För Näringslivsförtur hanteras genom att sökande med godkänd förtur påförs ett antal poäng vilket gör att platsen i kön flyttas framåt.

Boende 55+

Boende 55+ är Timråbos uthyrningskoncept för hyresgäster 55 år och äldre. Konceptet innebär möjlighet att bo med grannar i samma skede i livet och med ökade förutsättningar för gemenskap. Hus med 55+ har hiss och i regel finns tillgång till samlingslokal. *Observera att 55+ förmedlas via separat kö skild från kön för vanliga hyreslägenheter. Förmedling av lägenheter och hantering av poäng sker på samma som för vanliga hyreslägenheter.*

Bostad direkt

Lägenheter med snabb inflyttning kan hyras ut via *Bostad Direkt*. För att hyra lägenhet som publicerats på Timråbos hemsida under rubriken “BOSTAD DIREKT” räcker det att vara registrerad som sökande i Timråbos kö. Den som först anmäler intresse och uppfyller kraven för uthyrning får hyra lägenheten. Det finns inga krav på att sökande ska ha ett visst antal poäng. Även bostäder i 55+ kan förmedlas via Bostad Direkt.

Grundkrav för att hyra lägenhet i Timråbo

Hyresgästen ska:

- vara myndig
- uppfylla Timråbos ekonomiska krav
- ha goda boendereferenser
- inte gjort sig skyldig till misskötsamhet
- använda lägenheten som permanent bostad
- följa regler om folkbokföring och hemförsäkring

Ekonomiska krav

Betalningsförmåga

Den disponibla ekonomin ska vara tillräcklig för att hushållet ska kunna betala hyran och ha rimlig ekonomisk förmåga att klara övriga nödvändiga levnadskostnader. Vid bedömningen ska hänsyn tas till hushållets storlek, aktuella inkomster, godkända bidrag och andra relevanta ekonomiska förhållanden. Betalningsanmärkningar och skulder. En betalningsanmärkning leder inte automatiskt till avslag. Bedömningen utgår från skuldens art, storlek, ålder, antal, om den är reglerad samt den sökandes aktuella betalningsförmåga.

Godtagbara inkomster

- lön och andra arbetsinkomster
- pension
- a-kassa
- sjukpenning, sjukersättning och aktivitetsersättning
- aktivitetsstöd och utvecklingsersättning
- föräldrapenning
- studiemedel
- försörjningsstöd
- bostadsbidrag och bostadstillägg
- barnbidrag och underhållsstöd
- etableringsersättning
- regelbundna inkomster från eget företag
- andra regelbundna och styrkta inkomster som kan bedömas varaktiga

Hushåll och medsökande

En medsökandes inkomst kan räknas med när personerna avser att bo tillsammans och medsökanden ingår i hushållet.

Kreditupplysning

Kreditupplysning inhämtas som en del av prövningen inför nytt hyresavtal. Uppgifterna ska endast användas för ändamål inom uthyrningen.

Hyresskuld

En aktuell hyresskuld hos Timråbo innebär hinder för att teckna hyresavtal.

Boendereferenser

Timråbo kan inhämta boendereferens från tidigare hyresvärd. Referens ska belysa eventuella brister i hyresbetalning, störningar, skador/vanvård, olovlig andrahandsuthyrning, andra avtalsbrott mm.

Folkbokföring och permanentboende

Lägenheten ska användas som den sökandes permanenta bostad om inte annat godkänts. Kontraktsinnehavaren ska som huvudregel vara folkbokförd på adressen. Den som får ett nytt förstahandskontrakt ska som huvudregel avveckla annat permanent boende, exempelvis annan hyresrätt, bostadsrätt eller villa. Undantag kan medges när det finns sakliga skäl och en tydlig plan för avveckling av annat boende.

Antalet boende

Timråbo motverkar aktivt trångboddhet. Det betyder att ett maximalt antal boende anges för varje lägenhet. Om fler personer än det angivna maximala antalet personer bor i lägenheten utgör det grund för uppsägning av hyreskontraktet.

Internt byte

För att byta lägenhet inom beståndet krävs;

- hyrestid om minst sex månader
- tillräcklig inkomst för den nya hyran
- god betalningshistorik
- inga störningar under hyrestiden

Interna byten hanteras utifrån köpoäng på samma sätt som vid vanlig uthyrning.

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning ska godkännas av Timråbo. Godtagbara skäl kan vara arbete eller studier på annan ort, provboende med partner, längre utlandsvistelse eller särskilda familjeskäl. Förstahandshyresgästen ansvarar för att kontrakt med andrahandshyresgästen upprättas och att hyran betalas månadsvis. Otillåten andrahandsuthyrning medför att hyreskontraktet sägs upp.

Hemförsäkring

Hyresgästen ska ha giltig hemförsäkring under hela hyrestiden.

Spärrar och avstängning

Sökande kan spärras från att söka lägenhet vid:

- allvarlig misskötsamhet
- misskött hyresrelation
- aktuell hyresskuld
- avtalsbrott
- medvetet lämnade felaktiga uppgifter
- andra dokumenterade omständigheter som innebär tydlig risk för nytt hyresförhållande

Efter spärrtidens utgång ska den sökande kunna prövas på nytt enligt gällande policy.