

Tillhör process/enhet: Marknad	Typ av dokument: Policy	Dokumentnamn: Uthyrningspolicy för bostäder	Diariernr /datum
Upprättad av: Anders Hugosson	Beslutad/Godkänd av: Styrelsen	Giltig från: 2024-04-16	Version:

Uthyrningspolicy för bostäder

Inledning

Bostaden ska på affärsmässiga villkor, erbjuda ett brett utbud av hyresbostäder som ger boendevalmöjlighet.

Bostaden ska vara en attraktiv hyresvärd och sträva efter att skapa trygghet och trivsel i boendet samt förmedla sina bostäder på ett ordnat sätt och med transparenta regler.

Syfte

Bostadens uthyrningspolicy syftar till att tydliggöra bolagets principer för uthyrning och grundar sig på tillämpliga lagar, ägardirektiv och ingångna avtal. Uthyrningen ska präglas av transparens, tydlighet och alla människors lika värde.

Grunden i vår förmedling av lägenheter är att den som har flest köpoäng får erbjudande först. Alla kunder ska ha tillgång till samma information, ha samma möjligheter att söka en bostad och ska behandlas lika i bedömningen av om man uppfyller de villkor som ställs för att hyra lägenhet hos Bostaden.

Ansvar och styrning

AB Bostadens styrelse fastställer uthyrningspolicyn som är en del av företagets interna regelverk. Vd har det yttersta ansvaret för att säkerställa efterlevnaden.

Varje medarbetare ansvarar för att policyn efterlevs.

Våra sökvillkor för lediga lägenheter

Vi hyr ut våra lediga lägenheter via vår webbplats. För att registrera sig på Bostadens webbplats och skapa en personlig sida behöver den sökande vara 16 år. Från registreringsdatum börjar köpoäng räknas och det är genom köpoängen som den sökande kan anmäla intresse på lediga lägenheter. För att behålla och fortsätta erhålla köpoäng behöver den sökande uppdatera sin sida genom att logga in på den minst var tolfte månad. Den sökande ansvarar för att aktivt anmäla intresse på lediga lägenheter.

Urval till bostadserbjudande

Valet av hyresgäst som får ett erbjudande görs via ett helautomatiserat system baserat på köpoäng. Om flera personer anmäler intresse för samma lägenhet, får den med högst köpoäng erbjudandet först.

Bostaden gör inga prioriteringar utifrån sociala, ekonomiska eller medicinska skäl. Bostadsbehov för hushåll med särskilda stödbehov tillgodoses genom särskilda avtal med Umeå kommun.

Om en ledig lägenhet blivit publicerad i Bostadens uthyrningssystem minst en gång och ändå inte blivit uthyrd, kan andra uthyrningssätt förekomma. Exempel på sådana andra uthyrningssätt kan vara "först till kvarn"- principen.

Köpoäng lägenhet

När den sökande står i bostadskön erhålls en (1) köpoäng per dag. I samband med att den sökande tilldelats hyresavtalet nollställs den sökandes köpoäng.

Som hyresgäst hos oss erhålls en och en halv (1, 5) köpoäng per dag, vilket är en halv (0,5) köpoäng extra per dag.

Om en hyresgäst flyttar från Bostadens bestånd eller flyttar från en lägenhet till en annan inom Bostaden, behålls de ordinarie köpoängen men de extra köpoängen försvinner.

Köpoäng studentbostad, (Studentlägenhet eller enkelrum)

Sökande av en studentbostad erhåller en (1) poäng per dag under tiden de står i bostadskön och får behålla sina köpoäng när de tilldelas en studentbostad.

För hyresgäster boende i studentbostad hos oss erhålls en (1) köpoäng per dag, men inte några extrapoäng.

Köpoängen nollställs inte heller vid flytt till en ny studentbostad inom Bostaden. Studenten måste dock ha bott i studentbostaden i minst sex (6) månader innan det är möjligt att söka ny studentbostad.

Hyresgäster som hyr en studentbostad och önskar söka en lägenhet från Bostadens ordinarie lägenhetsutbud får tillgodoräkna sig köpoäng de erhållit som bostadssökande och under boendetiden i studentbostaden.

Ny hyresgäst hos Bostaden

En förutsättning för att skapa ett fungerande hyresförhållande är att våra hyresgäster uppfyller grundläggande krav på personligt och ekonomiskt ansvar. Därför förväntar vi oss att våra hyresgäster:

- Fyllt 18 år.
- Har en regelbunden inkomst i minst 6 månader från inflyttningsdagen. Som regelbunden inkomst räknas till exempel lön, pension, A-kassa eller motsvarande, försörjningsstöd styrkt av Umeå kommun eller statliga studiemedel enligt utbildningsplan. Undantag från krav om regelbunden inkomst kan göras om den sökande kan visa på goda referenser från tidigare hyresvärd. Bostadssökande med oregelbunden inkomst kan, efter särskild prövning, erbjudas ett hyresavtal genom ett borgensåtagande.
- Inte har betalningsanmärkningar av betydelse, aktuella skulder till Bostaden eller annan fastighetsägare samt andra betydande skulder hos Kronofogdemyndigheten. Betalningsanmärkningar utreds regelmässigt.
- Inte har återkommande störningsanmärkningar av betydelse.

Student

I vårt bostadsbestånd finns enkelrum och lägenheter som är avsedda för studenter. Genom att ladda upp antagningsbesked eller registreringsintyg på Mina sidor styrker sökande att de är behöriga att söka studentbostad.

För att söka en **studentlägenhet** krävs att den sökande är antagen vid Umeå universitet eller SLU i Umeå och studerar i en omfattning om minst 75 procent av heltidsstudier. Det motsvarar studier om minst 22,5 högskolepoäng per termin. Den som hyr en studentlägenhet har uppsägningstid på två kalendermånader.

För att söka ett **enkelrum** krävs att den sökande är antagen vid Umeå universitet eller SLU i Umeå eller vid annan CSN-berättigad eftergymnasial utbildning vid högskola i Umeå eller tekniskt basår vid Umeå universitet. Studierna ska ske i en omfattning om minst 75 procent av heltidsstudier. Vid Umeå universitet eller SLU i Umeå motsvarar det studier om minst 22,5 högskolepoäng per termin. Den som hyr ett enkelrum har uppsägningstid på två kalendermånader.

Senior

I vårt bostadsbestånd finns lägenheter som är avsedda för seniorer. För att hyra en seniorlägenhet krävs att den sökande är 60 år eller äldre och inte har några hemmaboende barn.

Bostaden erbjuder tre nivåer av seniorboende. Vi kallar de olika nivåerna för Seniorlägenhet, Seniorboende och Seniorboende plus.

Ungdom

I vårt bostadsbestånd finns lägenheter som är avsedda för ungdomar. För att erhålla ett hyresavtal på en ungdomslägenhet krävs att den sökande är mellan 18–25 år.

Ungdomslägenheterna är vanliga lägenheter och finns utspridda över hela vårt bestånd. I vår nyproduktion tilldelas 10 procent av lägenheterna till ungdomar i bostadskön.

Övrigt

Avsteg från denna uthyrningspolicy tas av VD och kan förekomma vid till exempel rivning, om och -tillbyggnader, andra typer av utvecklingsprojekt, bostadssociala skäl samt nyckelpersoner som rekryterats till Umeå från annan ort.