



Hantering av kvarboende i integrerad lägenhet ”Bo kvar”

Syftet med dokumentet

Ett gemensamt stöd för att underlätta hanteringen av kvarboende i integrerad lägenhet vid kommunalt kontrakt eller F100, när hushållet uppnått referenser via Boende och hemlöshet, Socialförvaltning Sydväst.

Vilka omfattas

Exploateringsförvaltningen, fastighetsägare, Boende och hemlöshet inom socialförvaltning Sydväst samt socialsekreterare inom alla socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd.

Bakgrund

Ett samarbete kring kvarboende med denna hantering har pågått sedan 2014 med ett gott resultat. Överlåtelseandelen till ett eget förstahandskontrakt är högre genom denna hantering än för kommunala kontrakt generellt, enligt sammanställning gällande perioden 2014–2020 (fastighetskontoret, hösten 2020).

Inom Boende och hemlöshet, Socialförvaltning Sydväst finns ett antal integrerade lägenheter utspridda i staden. Boendet i dessa lägenheter syftar till att förbereda hushållet för ett boende på den ordinarie bostadsmarknaden, inte sällan genom så kallat kommunalt kontrakt eller F100. I de fall socialsekreteraren gör bedömningen att kommunalt kontrakt är lämpligt skickar socialsekreteraren en remiss till exploateringsförvaltningens bostadsenhet som prövar ansökan mot tillämpningsföreskrifterna i samarbetsavtalet. Om remissen godkänns inleds en matchningsprocess av bostad. Hushållet kan i vissa fall i dessa integrerade lägenheter inom Boende och hemlöshet önska att få det prövat om de kan få bo kvar i samma lägenhet. Kvarboende prövas för det enskilda ärendet enligt beskriven hantering och det är därför viktigt att inte inge hushållet falska förhoppningar och utlova något i förväg. Ärendet kan gå vidare som ett vanligt kommunalt kontrakt om kvarboende inte medges, beroende på vilka skäl som anges från fastighetsägaren. Remissen ska därför vara fullständigt ifylld även när det gäller kvarboende.

Syftet med kvarboende är att öka chansen för lyckade överlåtelser och minska antal onödiga flyttar för hushåll som levt i hemlöshet. Detta är extra viktigt ur ett barnperspektiv. En oönskad flytt innebär en ökad stress och otrygghet vilket gör att flytten kan bli ett riskmoment som leder till en negativ utveckling för hushållet. Boendesituationen blir mer hållbar när hushållet kan behålla sin förankring i bostadsområdet och på det sätt behålls de nätverk som byggts upp.

För fastighetsägaren innebär det en möjlighet att godkänna ett kommunalt kontrakt för ett hushåll som redan bor i aktuell lägenhet och därmed är känd. Därför är kvarboende bara möjligt efter att minst 12 månader passerat, även i ärenden där referenser *annars* inte krävs. Viktigt att notera: Besittningsskydd kommer att inträda tidigare i det kommunala kontraktet för hushåll som kvarbor i samma lägenhet. *

Ett arbete med kvarboende förutsätter ett samarbete där Boende och hemlöshet erbjuds en ersättningslägenhet för den bostad som lämnas.

Hantering för kvarboende

Nedan beskrivs hanteringen för kvarboende. I huvudsak kommer punkterna i kronologisk ordning, men ibland kan vissa aktiviteter ske parallellt.

- Notera: väntetiderna för lägenheter om fyra eller fem rum och kök kan vara långa, vilket kan innebära att det tar längre tid än tre månader att få fram ersättningslägenhet.

| Steg | Aktivitet | Ansvarig |
|------|---|---|
| 1 | <p>Boendereferenser och ansökan om ersättningslägenhet. Boendet skriver referensintyg till hushållet samt stämmer av att lägenhetsstorleken stämmer med vad som anges i anvisningspolicyn om lägenhetsstorlek, se bilaga 1.</p> <p>För att en barnfamilj ska få större möjlighet till kvarboende, så medges ett ytterligare rum utöver ordinarie anvisningspolicy. För att räknas som barnfamilj i detta sammanhang så ska barnet/barnen redan bo i lägenheten minst två dygn i veckan i snitt under referensperioden. Stäm av med Exploateringsförvaltningen i det enskilda ärendet vid behov.</p> <p>Tillsammans med boendereferenser skickas även ifylld blankett om behov av ersättningslägenhet samt aktuellt hyresavtal för hushållet till socialsekreteraren.</p> | Boendet |
| 2 | <p>Remiss om kommunalt kontrakt/F100 skickas till exploateringsförvaltningen. Av remissen ska framgå att det finns önskemål om kvarboende i integrerad lägenhet. Bifoga dokument som anges i punkt 1.</p> | Socialsekreterare |
| 3 | <p>Besiktning av lägenheten. En besiktning ska genomföras där boendet och berörd fastighetsägare medverkar. Syftet med besiktningen är att reglera kostnader kopplade till onormalt slitage under den hyrestid som Boende och hemlöshet varit mellanhyresvärd.</p> | Boende och fastighetsägaren |
| 4 | <p>Besiktningsskäl. Besiktningsskäl alternativt annan signal om att besiktning är genomförd och godkänd skickas för kännedom från fastighetsägaren eller avdelningen Boende och hemlöshet till förvaltare på exploateringsförvaltningen.</p> | Fastighetsägaren alternativt Boende och hemlöshet |
| 5 | <p>Förtursskäl godkänns och kvarboende-förfrågan stäms av med fastighetsägaren. Exploateringsförvaltningen lämnar boendets kontaktuppgifter till fastighetsägaren. Fastighetsägaren/bovärderna kontaktar enhetschef på boendet samt besiktningsskäl ansvarig inom avdelningen Boende och hemlöshet för att boka besiktning.</p> | Exploateringsförvaltningen och fastighetsägaren |
| 6 | <p>Besked om godkänd remiss och kvarboende. Exploateringsförvaltningen meddelar beslutet till socialsekreteraren och enhetschef på boendet genom</p> | Exploateringsförvaltningen |

| | | |
|----|---|---|
| | meddelande i Treserva. Tre månader efter att exploateringsförvaltningen godkänt remissen ska ett kommunalt kontrakt upprättas (ev kan detta ske tidigare om ersättningslägenhet finns tillgänglig tidigare). Exploateringsförvaltningen lämnar hyresgästens kontaktuppgifter till fastighetsägaren. | |
| 7 | Ärendet läggs upp i gemensamt IT-stöd (mellan exploateringsförvaltningen och fastighetsägare), för statistik. Lägenheten bokas upp på den fastighetsägare som har förstahandsavtalet. | Exploateringsförvaltningen |
| 8 | Exploateringsförvaltningen säger upp lägenhet till fastighetsägaren. Exploateringsförvaltningen meddelar via e-post aktuell enhetschef att avtal är uppsagt och till vilket datum. I detta läge har exploateringsförvaltningen förankrat att ersättningslägenhet kan tillträdas vid samma datum. | Exploateringsförvaltningen |
| 9 | Process att skaffa ersättningslägenhet påbörjas. | Exploateringsförvaltningen och fastighetsägaren |
| 10 | Ersättningslägenhet till Boende och hemlöshet. Fastighetsägaren erbjuder ersättningslägenhet till Exploateringsförvaltningen. Boende besiktigar lägenheten. Exploateringsförvaltningen undertecknar avtal för ersättningslägenheten med berörd fastighetsägare. Boende och hemlöshet får dispositionsrätt för lägenheten. | Fastighetsägaren och Boende och hemlöshet |
| 11 | Lägenhetererbjudande skickas från fastighetsägaren till remitterande socialförvaltning och hyresgäst, kopia till exploateringsförvaltningen. | Fastighetsägaren |
| 12 | Kontraktsskrivning för kommunalt kontrakt. Hyresgästen tackar "ja" till erbjuden lägenhet och skriver på andrahandshyresavtal genom exploateringsförvaltningen. | Exploateringsförvaltningen och den enskilde |
| 13 | Säkerställ statistik. Exploateringsförvaltningen stämmer av "pinnar" så att antalet stämmer. | Exploateringsförvaltningen |

* Enligt exploateringsförvaltningens jurister så gäller inte det fyraåriga avståndet av besittningsskydd som hyresgästen godkänt i andrahandsavtalet från Boende och hemlöshet när det kommunala kontraktet väl är igång. Istället är det enbart *återstoden* (om det finns en sådan) av de två år som andrahandshyresgästen står utan besittningsskydd som kvarstår när det kommunala kontraktet inleds. Om, till exempel, ett hushåll har bott i kvarbolägenhet i 15 månader fram till att det kommunala kontraktet startas upp, så är det enbart i ytterligare 9 månader som hyresgästen saknar besittningsskydd.

Bilaga 1

Anvisningspolicy - lägenhetsstorlek

| | |
|---|----------------------------|
| 1 vx 18-29 år | 1:a |
| 1 vx över 29 år | 1-2:a |
| 2 vx | 1-2:a |
| 1 vx m 1 barn | 2:a |
| 1 vx m 2 barn, alt 2 vx m 1 barn | 2- 3:a |
| 1 vx m 3-4 barn, alt 2 vx m 2-3 barn | 3:a |
| 1 vx m 5-7 barn, alt 2 vx m 4-6 barn | 4:a |
| 1-2 vx m 8 barn, 2 vx 7-8 barn | 5-6:a |
| 1-2 vx m 9 barn el fler | Särskilda lösningar |

Blankett för ersättningslägenhet avseende BoKvar inom Boende och hemlöshet, socialförvaltning Sydväst

Skickas till ansvarig socialsekreterare tillsammans med boendereferenser och aktuellt hyresavtal.

| | |
|-------|--|
| Datum | |
|-------|--|

Lägenhet som ersättningslägenhet avser (den lägenhet som hushållet bor kvar i):

| | |
|-----------------|--|
| Adress | |
| Lägenhetsnummer | |
| Fastighetsägare | |
| Antal rum | |

Önskemål om ersättningslägenhet:

| | |
|-----------|--|
| Antal rum | |
|-----------|--|

Kontaktperson inom avdelning Boende och hemlöshet

| | |
|---------------|--|
| Namn | |
| Telefonnummer | |

Besiktningansvarig inom avdelning Boende och hemlöshet

| | |
|---------------|--|
| Namn | |
| Telefonnummer | |

**Vid frågor – kontakta exploateringsförvaltningen, enklast via funktionsbrevlådan
bostadsenheten@exploatering.goteborg.se**