

2007-01-30

# Policy

**BOSTÄDER**



## Bostadspolicy

### **Bakgrund**

Stora Sköndal äger och förvaltar ca 450 bostäder samt mark och lokaler. Målet med bostäderna inom området är att skapa förutsättning för ett boende som förverkligar Stora Sköndals vision och verksamhetsidé. Uthyrning av bostad, lokal eller arrende av mark följer samma regler som i övriga samhället. Med bostaden som bas arbetar Stora Sköndal med olika former av stöd, uppmuntran och aktiviteter till hyresgästernas glädje och nytta. Ansvaret för detta tillskott i boendet vilar på berörd verksamhet inom Stora Sköndal. Direktionen har beslutat att bostäder ska erbjudas följande grupper:

1. Seniorer, studenter och personal
2. De som behöver Stora Sköndal
3. De som Stora Sköndal behöver

Hyresförvaltningen ska ekonomiskt bära sina kostnader och skötas på ett professionellt och etiskt riktigt sätt.

### **Stora Sköndals hyresobjekt**

Stora Sköndals byggnader och markområde rymmer ett omfattande urval av hyresobjekt. Ett gemensamt och tydligt förhållningssätt och regelverk stödjer att dessa disponeras på bästa sätt. Hyresobjekten består i huvudsak i.

- Villor/radhus
- Lägenheter
- Möblerade rum
- Studentrum
- Övernattningsrum
- Lokaler
- Mark
- Garage
- Parkeringsplatser
- Förråd
- Kolonilotter
- Husvagnsplatser
- Särskilt boende
- Utslussningsboende

Särskilt boende och utslussningsboende är organisatoriskt inrymt i Vård- och Omsorgsverksamheten och Socialpsykiatriska verksamheten. Allt administrativt, ekonomiskt och förvaltningsansvar åligger dessa verksamheter. Det särskilda boendet och utslussningsboendet behandlas inte vidare i detta dokument.

### **Vem hyr vi ut till?**

Stora Sköndal har utifrån sin vision och verksamhetsidé och i enlighet med direktionens beslut bestämt att följande målgrupper uppfyller förutsättningarna.

- Seniorer
- Personal
- Studenter
- Boende med social utgångspunkt för enskilda hyresgäster
- Boende med social utgångspunkt i samarbete med andra organisationer.

Vissa befattningshavare inom organisationen kan erbjudas möjligheten till bostad inom området. Ett närboende bedöms då positivt bidra till god tillgänglighet och service.

Utöver dessa grupper finns anledning att använda bostäder och lokaler för att bidra med service till alla boende genom extern uthyrning. Extern uthyrning är också en möjlighet att ekonomiskt säkra hyresförvaltningen. Som exempel finns.

- Extern korttidsuthyrning, (övernattningsrum)
- Externa lokalhyresgäster
- Externa arrendatorer
- Tidsbegränsat boende i samarbete med externa partners. Exempelvis försäkringsbolag eller andra fastighetsägare för evakuering eller dylikt.

### **Köer**

Då behovet av bostäder är större än utbudet i Stockholm ska regler för köerna finnas. Köreglerna ska uppfattas som rättvisa och rimliga.

De köer som finns är:

- Seniorbostäder
- Personalbostäder
- Studentbostäder
- Garage och p-platser
- Förråd

Administrationn av kö för seniorbostäder handläggs inom Seniorverksamheten, för personalbostäder och studentbostäder inom Fastighet och service. För garage, p-platser och förråd administreras kön av seniorverksamheten och är gemensam för alla hyresgäster.

Administration av det socialt betingade boendet sker inom Avdelningen för Diakonala utveckling.

Fastighet och service ansvarar för köadministrationen av lokaler, mark, kolonilotter och husvagnsplatser.

## **Organisation**

En hyreskommitté bestående av personalchef, chef för Diakonal utveckling samt teknisk chef ansvarar för att policyn efterföljs. Kommittén ansvarar för att upprätta riktlinjer och regler. Kommittén har i uppdrag att fördela och prioritera bostäderna mellan de olika grupperna. Den ansvarar även för hantering av frågor som väckts kring tillämpningen av gällande regler samt kan i undantags fall besluta om avsteg från dessa. Det ligger också i kommitténs uppdrag att minimera vakanser inom bostäder och övriga hyresobjekt.

- Personalavdelningen
- Seniorverksamheten
- Diakonala utvecklingsenheten
- Ekonomiavdelningen
- Fastighets- och serviceavdelningen

## **Ekonomiskt ansvar**

Tekniska chefen är budgetansvarig för hyresintäkterna. Det åligger även Tekniska chefen att bevaka juridiska frågor och företräda Stora Sköndal i förhandlingar med hyresgäster och deras förhandlingsorganisationer. Avsteg i ingångna avtal, eller avvikelser från standardavtal, beslutas av Tekniska chefen.

## **Vakanser/lediga bostäder**

För att underlätta uthyrningsarbetet ska vakansbevakningen systematiseras och prioriteras.

Tidigare nämnda kommitté ska besluta om fördelning av bostäder, prioriteringar och eventuella externa uthyrningar.

En begränsad betänketid för såväl verksamheters behov, som enskilda hyresintressenters, ska tillämpas.

## **Byte av bostad**

Stora Sköndal ser det som en tillgång att hyresgäster ges möjlighet att byta bostad inom området.

## **Tidsbegränsade kontrakt**

Boende med personalbostadskontrakt är en hjälp vid rekrytering av ny personal samt en möjlighet att aktivt hjälpa personal med en tillfällig svår bostadssituation.

Målet i ett längre perspektiv är att personalboendet ska vara tidsbegränsat för att över tiden kunna äga tillgång till bostäderna för det primära behovet. Undantag från tidsbegränsningen kan ges för vissa befattningshavare där ett närboende bedöms positivt bidra till god tillgänglighet och service.

Kontraktsskrivning, besiktningar, nyckelhantering och andra kundrelaterade arbetsuppgifter ska skötas inom respektive ansvarsområde. Målet är att hyresgästen/kunden ska ha så få kontaktpersoner som möjligt inom Stora Sköndal. Ekonomiavdelningen ansvarar för alla ekonomiska rutiner kring hyresförvaltningen som bokföring, redovisning och fakturering/avisering med tillhörande bevakning. Samarbetet mellan Stora Sköndals olika berörda verksamheter ska skötas i en hyresadministrativ grupp med representanter från

#### **Möblerade rum**

De möblerade rummen administreras av Fastighet och service. Överenskommelse med Ersta Sköndal Högskola AB reglerar hur upplåtelse av rum till Högskolans studenter arrangeras. Fastighet och service ska bereda budgetutrymme för möbler, inventarier och förbrukningsmaterial.

*Fastställd av direktor Lotta Säfström den 30 januari 2007*