

SAMVERKANSAVTAL FÖR STADEN UTAN GRÄNSER

Bilaga



Samverkansavtalet – en samförståndslösning

Syftet med samverkansavtalet är att skapa bra förutsättningar för tillgång på bostäder till de utsatta grupper som inte av egen kraft kan erhålla en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden samt för kommunens flyktingmottagande.

För att uppfylla avtalets intentioner är det viktigt att finna formerna för ett förebyggande arbete som i sin förlängning innebär ett ökat kvarboende och som i sin tur innebär ett minskat bostadsbehov.

Samverkansavtalet är en samförståndslösning mellan Västerås stad och fastighetsägarna i staden. Avtalet är frivilligt och bygger på den motprestation som staden ger fastighetsägaren som lämnar lägenheter enligt avtalet.

Genom stadens aktiva insatser tillsammans med fastighetsägarna för att tillrättaföra hyresgäster som stör eller inte betalar hyran i rätt tid skapas ömsesidigt förtroende mellan parterna. Det är samverkan mellan parterna som är styrkan i avtalet och som skapar goda förutsättningar för framtiden.

1. Regler för tilldelning/information

Tilldelning av lägenheter via samverkansavtalet bygger på en uppskattad årlig omsättning av fastighetsägarens hyresbestånd på 15 %. Fastighetsägare anslutna till avtalet ska lämna minst 5 % av den uppskattade omsättningen av sitt hyresbestånd per år.

Under januari månad erhåller samtliga anslutna fastighetsägare information om hur många lägenheter respektive fastighetsägare ska lämna under året. Tilldelningen bygger på ovanstående fördelningsmodell.

Månadsvis under året skickas aktuell bostadsinformation till alla anslutna fastighetsägare. Informationen innehåller bl.a. aktuell efterfrågan av bostäder och statistik över antalet lämnade lägenheter.

1.1. Övergripande för avtalet

Endast sökande som erhåller ett biståndsbeslut är aktuella för en bostad via samverkansavtalet.

Individ- och familjenämnden svarar för att uppföljning av förmedlade lägenheter sker och att fastighetsägaren erhåller råd och stöd.

Varje placering av ny hyresgäst sker i samråd med fastighetsägaren. Fastighetsägaren är förbehållen rätten slutligt avgöra om uthyrning till föreslagen hyresgäst. Diskriminering pga. kön, sexuell läggning och etnicitet enligt lagen mot diskriminering får inte förekomma. Kontraktens form som skall gälla avgörs i samråd mellan parterna. De aktuella boendeformerna är lägenhet med boendestödsavtal, träningslägenhet, träningslägenhet familj och Bostad Först. Definition se under punkt 6. Beslutet om att en lägenhet ska användas till Bostad Först avgörs i samråd mellan bostadssociala enheten inom Individ och familjeförvaltningen och fastighetsägaren.

1.2. Symbol för samverkansavtalet

Fastighetsägare anslutna till samverkansavtalet har rätt att använda det specifika emblem som Västerås stad tagit fram för avtalet. Emblemet kan t.ex. användas i marknadsföringssyfte via hemsida, utskick m.m.

Västerås stad har i sin tur rätt använda sig av information om inlämnade lägenheter i sin marknadsföring.

2. Incitament

Som motprestation till att fastighetsägarna lämnar lägenheter enligt detta samverkansavtal ansvarar Västerås stad för:

- En väl fungerande uppföljning i boendet av de bostadsplaceringar som sker.
- Att erbjuda fastighetsägarna råd och stöd via "En väg in".
- Att samarbeta i förebyggande syfte med fastighetsägare för att i möjligaste mån undvika att hyresgäster förlorar sin bostad.
- Att i samverkan med fastighetsägarna erbjuda en kvalitativt bra introduktion i boendet för nyanlända.
- Att anordna utbildningstillfällen och informationsträffar för att öka förståelsen för stadens bostadssociala arbete.
- Att fastighetsägare som uppfyller sina åtagande och lämnar lägenheter enligt utskickad fördelning erhåller ersättning för varje lämnad lägenhet med $\frac{1}{4}$ basbelopp. Ersättning betalas endast ut om fastighetsägaren lämnar minst de antal lägenheter som kvoten visar. När fastighetsägaren inte upp till kvoten betalas ingen ersättning ut.
- Att fastighetsägaren erhåller ersättning för varje lämnad lägenhet som går till **Bostad Först** med en $\frac{1}{4}$ basbelopp. Bostad Först lägenheter räknas in i den totala kvoten. Fastighetsägaren kan inte erhålla dubbel ersättning för en lägenhet.

3. Ansvarsfördelning mellan parterna

3.1 Individ- och familjenämndens ansvar

- Individ- och familjenämnden ansvarar för att uppföljning av de bostadsplaceringar som skett genom detta avtal efterlevs enligt intentionerna i tecknat boendestödsavtal eller enligt riktlinjerna för tränings- och Bostad Först lägenheter. Varje placering i en lägenhet ska föregås av en gemensam planering mellan den boende och socialsekreteraren. En individuell plan utarbetas för uppföljningen.
- Tillsammans med hyresgästen och fastighetsägaren medverka vid kvartalsvisa uppföljningsmöten rörande boendesituationen som skall hållas i lägenheten.
- Tillsammans med hyresgäst samarbeta med fastighetsägaren och olika myndigheter i syfte att ge stöd som möjliggör för hyresgästen att leva upp till de krav som ställs för att fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst.
- Fastighetsägaren erhåller ersättning för de ev. skador i lägenheten som kan hänföras till den placerade hyresgästen. Fastighetsägaren skall även erhålla ersättning för ev. hyresförluster i samband med fördröjd placering eller avflyttande hyresgäst. Ovannämnda förpliktelser regleras i separata avtal mellan fastighetsägaren och individ- och familjenämnden vid kontraktsskrivningen med den enskilde.

Individ- och familjenämnden åtar sig dessutom att organisera

- En råd- och stöd funktion för fastighetsägaren att vända sig till för allmänna frågor. Detta är en central funktion som fastighetsägaren kan använda sig av när osäkerhet råder om vem som är ansvarig

handläggare inom kommunen. Råd och stödfunktionen ansvarar för att ärendet förs vidare till rätt handläggare. Funktionen ska också utgöra ett konsultativt stöd för fastighetsägaren gällande bostadssociala frågor. Rådgivning kan även ges om andra nämnders och myndigheters ansvar, t.ex. Region Västmanland.

3.2. Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägarens yttersta ansvar är att tillse att sundhet, ordning och gott skick råder inom fastigheten. Fastighetsägaren har även ett ansvar att lämna lägenheter till Bostad Västerås AB enligt beskrivning ovan och att i möjligaste mån lämna lägenheter som motsvarar behovet och jämt fördelat under året.

Fastighetsägaren ansvarar även för att, tillsammans med hyresgästen och Individ- och familjenämnden, medverka vid kvartalsvisa uppföljningsmöten rörande boendesituationen som skall hållas i lägenheten.

Vid störningar eller överträdelse mot de villkor som ställs på hyresgäst förbinder sig fastighetsägaren att:

- Fortlöpande informera hyresgästen och individ- och familjenämnden om de överträdelser som medför att hyresgästen riskerar att förlora sin hyresrätt. Uppföljning av eventuell störning ska ske i samverkan med bostadssociala enheten.
- Svara upp mot de åtagande som överenskommits i avtal eller som regleras av separata avtal om upplåtelseformer.

3.3. Bostad Västerås AB:s ansvar

Bostad Västerås AB skall på uppdrag av Västerås stad samordna hanteringen omkring de bostadssociala frågorna och vara länken mellan Västerås stad och fastighetsägarna.

Bostad Västerås AB ansvar för:

- Uppföljningen av tecknade avtal samt att de förändringar som sker av rutiner/information delges samtliga berörda parter.
- Att i början av varje kalenderår sammanställa statistik över antalet lämnade lägenheter föregående år.
- Att i början av varje kalenderår informera anslutna fastighetsägare hur bostadsbehovet kommer se ut under året.
- Att i slutet på varje månad skicka ut information till fastighetsägare och berörda om hur många lägenheter som lämnats och hur det aktuella bostadsbehovet ser ut.
- Att vara sammankallande för samarbetsgrupper med representanter från berörda parter.
- Att samordna och bjuda in till informationsmöten samt eventuella konferenser.

4. Juridisk hjälp och ”Hållbart Fastighetsföretag”

Om det uppstår problem i någon av de bostadsplaceringar som skett via samverkansavtalet erhåller anslutna fastighetsägare kostnadsfri juridisk hjälp via Fastighetsägarna MittNord. Fastighetsägarna MittNord erbjuder även alla anslutna fastighetsägare deras CSR (Corporate Social Responsibility) verktyg ”Hållbart Fastighetsföretag” utan kostnad. Den juridiska hjälpen och CSR verktyget ”Hållbart Fastighetsföretag” förutsätter ett medlemskap i Fastighetsägarna MittNord.

5. Samarbetsgrupper

Representanter från berörda parter ska delta i de nedan beskrivna samarbetsgrupperna vars huvudsyfte är att följa upp avtalens efterlevnad samt utveckla och förbättra samarbetet mellan parterna. Samarbetsgruppens möten skall protokollföras och delges alla berörda.

Styrgrupp

Uppföljning av resultat och samarbetet enligt samverkansavtalet. Styrgruppen beslutar även om övergripande policy- och samverkansfrågor. Styrgruppen är sammansatt av representanter från Individ och familjeförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Fastighetsägarna MittNord, Bostads AB Mimer och Bostad Västerås. Styrgruppen träffas två gånger per år.

Strategiska arbetsgruppen

Har en övergripande funktion och har till uppgift att utveckla och förbättra avtalet. Vid gruppens möten ges möjlighet till erfarenhets- och informationsutbyte. Frågor av mer operativ karaktär som berör samverkansavtalet kan beslutas i gruppen. Frågor av övergripande karaktär och policyfrågor tas upp i styrgruppen för beslut. Gruppen är sammansatt av representanter från Individ och familjeförvaltningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen, Bostadssociala enheten, Samhällsorientering och vägledning (SoV), Fastighetsägarna MittNord, Bostads AB Mimer och Bostad Västerås.

Operativa arbetsgruppen

Operativa gruppen har till uppgift att få strategiska gruppens förslag och idéer att fungera mellan olika samverkanspartners. Gruppen hanterar även olika praktiska frågor och ärenden. Gruppen är sammansatt med representanter från Teknik- och fastighetsförvaltningen, Individ- och familjeförvaltningen, Bostads AB Mimer, Bostad Västerås.

6. Aktuella boende- och kontraktformer

Boendestödsavtal

Hyreskontrakt tecknas mellan aktuell hyresgäst och hyresvärd. Vid varje bostadsplacering upprättas även ett boendestödsavtal mellan aktuell hyresvärd och Individ- och familjenämnden. I boendestödavtalet skall kontaktperson inom Individ- och familjenämnden anges samt formerna för hur eventuell ersättning för uteblivna hyror och skadegörelse skall regleras. Om boendet fortlöpt utan problem i 24 månader kan boendestödsavtalet efter samråd med fastighetsägaren avslutas.

Träningslägenhet

Hyreskontrakt tecknas mellan hyresvärd och Västerås stad. Mellan aktuell hyresgäst och individ och familjenämnden sluts ett speciellt avtal. Hyresavtal träningslägenhet mellan aktuell hyresgäst och Västerås stad gäller en vecka med automatisk förlängning med en vecka åt gången om inte uppsägning skett. Uppsägningstid är en dag (24 timmar). Om boendet fortlöpt utan problem i 24 månader kan hyresavtalet skrivas över på den boende. Det kan då kompletteras med ett boendestödsavtal efter samråd med fastighetsägaren.

Träningslägenhet familj

Hyreskontrakt tecknas mellan hyresvärd och Västerås stad. Mellan aktuell hyresgäst och individ och familjenämnden sluts ett speciellt avtal. Hyresavtal träningslägenhet familj mellan aktuell hyresgäst och Västerås stad gäller en månad med automatisk förlängning med en månad åt gången om inte uppsägning skett. Uppsägningstid är två veckor för bägge parter. Om boendet fortlöpt utan problem i 24 månader kan hyresavtalet skrivas över på den boende. Det kan då kompletteras med ett boendestödsavtal efter samråd med fastighetsägaren.

Bostad Först

Hyreskontrakt tecknas mellan hyresvärd och Västerås stad. Mellan aktuell hyresgäst och Individ och familjenämnden sluts ett speciellt avtal. Till skillnad från ovanbeskrivna träningslägenhet erhåller varje hyresgäst ett förstärkt boendestöd. Om boendet fortlöpt utan problem i 24 månader kan hyresavtalet skrivas över på den boende. Det kan då kompletteras med ett boendestödsavtal efter samråd med fastighetsägaren.

All ändring av kontraktsform sker alltid i samråd med fastighetsägaren.

Vid störningar i tränings- och Bostad Först lägenheter ska Västerås stad verka för att hyresgästen flyttar inom 24 timmar. Vid störningar i träningslägenhet familj ska Individ-och familjeförvaltningen utan dröjsmål besöka hyresgästen och medverka till att störningarna upphör omedelbart. Vid upprepade störningar ska Individ-och familjeförvaltningen verka för att hyresgästen flyttar av så snart som möjligt dock senast efter två veckor.

7. Ersättning och utvärdering

Ersättning för lämnade lägenheter utgår endast om fastighetsägaren uppnått sin tilldelade fördelning. Om fastighetsägaren inte når upp till sin kvot utgår ingen ersättning. Ersättning betalas dock ut för lägenheter som går till Bostad Först även om kvoten inte uppnåtts.

Ersättningen till fastighetsägarna utbetalas en gång per år. Bostad Västerås sammanställer inlämnade lägenheter från fastighetsägarna och redovisar uppgifterna till Västerås stad. Utbetalningen till fastighetsägarna sker i efterskott under februari månad. Utfallet av lämnade lägenheter ska utvärderas en gång per år. Ersättning betalas endast en gång per lägenhet. Fastighetsägaren kan inte få ersättning för samma lägenhet mer än en gång oavsett om det placeras en ny hyresgäst i den aktuella lägenheten. För att ny ersättning ska utgå för samma lägenhet måste lägenheten först hyras ut genom fastighetsägarens ordinarie hantering.

8. Rutiner

Aktuellt bostadsbehov

- Ansluten fastighetsägare erhåller vid varje kalenderårs början dels information om hur många lägenheter som ska lämnas och dels en övergripande information om hur bostadsbehovet ser ut för innevarande år.
- Under året skickas löpande aktuell bostadsinformation till anslutna fastighetsägare. Informationen innehåller bl.a. statistik över lämnade lägenheter och hur den aktuella efterfrågan ser ut.

Lämnande av lägenheter

- Fastighetsägare rapporterar aktuell lägenhet till Bostad Västerås. Bostad Västerås för statistik över inlämnade lägenheter och ser till att uppgifterna om lägenheten skickas vidare till bostadssociala enheten inom Individ-och familjeförvaltningen.
- Fastighetsägaren blir kontaktad av Individ- och familjeförvaltningen som presenterar föreslagen hyresgäst.
- Vid kontraktsskrivning träffas fastighetsägaren, aktuell hyresgäst och en representant från Individ- och familjeförvaltningen.

9. Information, råd och stöd

Samhällsorientering och Vägledning (SoV) är den enhet som på uppdrag av Individ-och familjförvaltningen ansvarar för nyanländas introduktion, råd och stöd samt uppföljning under minst 1 månads tid.

Enheten för SoV rapporterar kontinuerligt till Bostadssociala enheten hur boendesituationen fortlöper.

SoV har ett ansvar tillsammans med fastighetsägaren att ge de som erhåller lägenhet en god bostadsintroduktion samt ansvara för en väl organiserad bostadsuppföljning utifrån behov. Fastighetsägare kan vid behov vända sig till SoV eller Bostadssociala enheten för råd och stöd

- SoV ska genomföra nedanstående introduktionsschema. De har även ansvaret för ett kontinuerligt stöd i boendet under minst 1 månad utifrån behov. Därefter ansvarar Individ-och familjförvaltningen för ev ytterligare stöd och uppföljning.
- Om problem uppstår i boendet ska SoV arbeta för att komma tillrätta med problemen, t.ex. genom information och utbildning på plats.
- I bostadsplaceringar där SoV är involverade ska fastighetsägaren erbjudas tolkstöd i de fall det behövs, t.ex. vid bostadsintroduktion eller vid uppföljning av boendet.
- SoV ska även tillhandahålla en råd- och stöd funktion för fastighetsägaren att vända sig till för allmänna frågor. Funktionen ska också utgöra ett konsultativt stöd för fastighetsägaren gällande integrationsfrågor.

Checklista vid inflyttning

Lista över de punkter som SoV grundligt informerar om vid introduktion i boendet för nyanlända.

- ✓ Medverka vid kontraktsskrivning och överlämning av nycklar.
- ✓ Genomgång av besiktningsprotokoll, vid kontraktsskrivning.
- ✓ Behjälplig vid uppsättning av namn på dörren/trappuppgången.
- ✓ Genomgång av tillstånd av hyresvärden för parabol.
- ✓ Krav på hemförsäkring.
- ✓ Informera om hur man väljer elbolag.
- ✓ Genomgång av allmänna utrymmen.
- ✓ Genomgång av bostadsområdet och sophanteringen tillsammans med kvartersvärd.
- ✓ Genomgång av regler för tvättstugan och maskiner.
- ✓ Förklara vilka regler som gäller för boendet.
- ✓ Vikten av att anmäla ev skadedjur omgående till hyresvärd
- ✓ Regler vid dusch/bad.
- ✓ Vikten av att städning av badrum.
- ✓ Städning av kök och genomgång av köksregler.
- ✓ Hur våra återbruk används.
- ✓ Regler för uteplats.