

Isännöinnin ja tuetun asumisen yhteistyö

9.3.2021

JAAKKO RUOKOLA, TOIMITUSJOHTAJA



Oulun Moniasunnot Oy



Oulunseudun Nuorisotasuntoyhdistys ry



Oulun Perusisännät Oy



Oulun Moniasunnot Oy



Oulun Nuorisoyhdistys ry



Oulun Perusisännät Oy

Osnakodit

- Oulun Nuorisoyhdistys ry:n, Oulun Moniasunnot Oy:n ja Oulun Perusisännät Oy:n sekä kiinteistöosakeyhtiöiden muodostama yhteisö, ”konserni”.
- Tuottaa asumisen sisältöpalveluja, rakennuttaa, omistaa ja huoltaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Pohjois-Suomessa.
- Asuntoja 1258, joista 70 kehitysvammaisten palveluasuntoja, 178 senioriasuntoa. Nuorisoyhdistysasuntoja noin 700, loput tavanomaisia vuokra-asuntoja. Rakenteilla 48 lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntoa Pyhäjoen keskustaan.
- 20 asuntoa pitkäaikaisasunnottomille nuorille normaalista asuntokannasta ja noin 30 muuta tuetun asuiseen asuntoa.
- 1.1. 2019 myös Poliisihallituksen myöntämän luvan mukaisesti turvallisuusalan liiketoimintaa (vartiointi, turvasuojaus ja järjestyksenvalvonta)



Isännöinnin tavoitteet

Yleisesti:

1. Kiinteistön omistajan edunvalvonta
2. Kiinteistön arvon säilyttäminen
3. Turvallisen asuinympäristön mahdollistaminen
4. Kiinteistöstrategian toteuttaminen yhdessä hallituksen kanssa
 1. Kiinteistön hoitaminen
 2. Kiinteistön kunnossapito
 3. Kiinteistön kehittäminen



Vastuullisen yhteistyön prosessi

Isännöinnin osalta määrävin lainsäädäntö tulee Huoneenvuokralaista.

Huoneenvuokralaki ei erittele sitä, onko asukas tuetussa asumisessa vai ei.

1. Asukasvalinta

Tuettuun asumiseen tulevat asiakkaat: Isännöitsijä tekee lopullisen päätöksen asukkaan hyväksymisestä ohjaajan ja palvelusihteerin kanssa.

Isännöitsijän kriteerinä mm. : ARA:n ohjeet asukasvalinnasta, vapaiden asuntojen määrä, kohteen riskinkantokyky, asuinalue, asukkaan riskianalyysi, asumisen tuen määrä, haastattelujen tiedot, asumishistoria, OuKa ohjeistukset

2. Muutto

Isännöinti ja kiinteistöhuolto tarvittaessa asumisohjauksen tukena muuton yhteydessä; huoneiston ja talon tilojen käyttöohjeet/opastus. Vuokrasopimuksen mukaiset lomakkeet, vuokralaskut jne. Ohjaaja tekee vuokrasopimuksen vuokranantajan puolesta ja solmii samalla myös muut asumisen tukeen liittyvät sopimukset.



Vastuullisen yhteistyön prosessi

3. Asumisaika

Isännöinti normaalin asumisen mukaisesti tukena. Tuetun asumisen sopimukset ovat pääosin määräaikaista.

Asumisen tuen sopimuksen mukaiset huoneistokäynnit yhdessä asumisohjaajan kanssa. Vaatii resursseja=maksaa.

Huom. Tuetun asumisen asukkaita on työllistetty kiinteistöhuollon tehtäviin! Kokemukset pääosin hyviä!

4. Ongelmiin puuttuminen

Vain isännöitsijä voi vuokranantajan puolelta tarkastaa huoneiston. Ongelmiin **puututaan nopeasti** niiden kertymisen välttämiseksi. Työkaluina huomautukset, varoitukset, irtisanomisperusteen käyttäminen, purku-uhka.



Vastuullisen yhteistyön prosessi

5. Vuokrasuhteen normaali päättyminen

Asukas irtisanoo vuokrasopimuksen, se päättyy huoneenvuokralain mukaisesti.

6. Vuokrasuhteen purkaminen

Asuminen päättyy vuokrasopimuksen irtisanomiseen/purkamiseen:

Syyt:

- Huoneiston huono hoito (tieto asumisohjaajalta tai käynnillä)
 - Aina ensin asukkaalla mahdollisuus korjata tilanne!!
 - Siivouksen laiminlyönti, huoneiston rikkominen, merkittävä palokuormariski (tarvittaessa viranomaisen lausunto), terveydelle vaarallinen asuinympäristö (tarvittaessa viranomaisen lausunto)
- Vuokran laiminlyöminen
 - Sopimuksen mukaisen vuokran laiminlyönti.
- Toistuva häiriökäyttäytyminen
 - Aina ensin asukkaalla mahdollisuus korjata tilanne
 - Varoitus, 2 .varoitus->purku (->häätö)



Ongelmat tuetussa asumisessa isännöinnin näkökulmasta

1. Vuokrasuhteen päättymisen purkamiseen/irtisanomiseen

- Asukas ”häviää”
- Häätöaika n.3-4kk
- Vuokranmaksu loppuu
- Avaimet asukkaalla, ei voida ottaa haltuun
- Vuokravelka jää taloyhtiölle, vakuudet (3kk) ei riitä.
- Asunto yleensä huonossa kunnossa (siivoutus, remontit)
- Tuetussa asumisessa kustannus/purkaminen 1038 euroa, Paavo-tuetussa 2144 euroa/purettu vuokrasopimus
- Irtisanominen päätyökalu, purkamisessa aina sovittelumenettely tukena.

2. Häiriökäyttäytymien riskit

- Maineriski yksityiselle vuokrataloyhtiölle
- Tuettu osana tavanomaista asumista

3. Tuen päättymisen

- Kun asuminen päättyy epäonnistumiseen, vastuu jää ainoastaan vuokranantajalle! Tuki häipyy, saamiset jää!
- Tuetun asukkaan vuokra on sama kun naapurissa asuvan tavanomaisen asukkaan!
- Asumisaika on vaikea rajata tuen määrään ja laatuun!
- Yksityinen vuokranantaja kantaa riskin asumisen onnistumisesta, ei palveluntuottaja



Yhteistyön kehittäminen

1. Asumisvalmennus ennen muuttoa.
2. Tarkempi asiakasarviointi ennen muuttoa; onko palvelu oikea? Onko kuntoutus- ja asumisohjaus riittävän tiheää?
3. Tukeen sitoutumisen vahvistaminen?