

Isännöinnin ja tuetun asumisen yhteistyö

5.11.2020

JAAKKO RUOKOLA, TOIMITUSJOHTAJA



Oulun Moniasunnot Oy



Oulunseudun Nuorisotasuntoyhdistys 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. Nuorisoyhdistys asuntona 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 asuisee asuntoa.
- 1.1. 2019 myös Poliisihallituksen myöntämän luvan mukaisesti turvallisuusalan liiketoimintaa (vartiointi, turvasuojaus ja järjestyksenvalvonta)



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 (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.



Yhteistyön prosessi

3. Asumisaika

Isännöinti normaalin asumisen mukaisesti tukena.

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.



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 1255 euroa, Paavo-tuetussa 2250 euroa/purettu vuokrasopimus

2. Häiriökäyttäytymien riskit

- Maineriski yksityiselle vuokrasuntoyhtiölle
- 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



Oulun Moniasunnot Oy



Oulun Nuorisoyhdistys ry



Oulun Perusisännät Oy

Kehittäminen

- 1. Riittävä perehdytys, asumisvalmennus tms. ennen muuttoa.**
- 2. Taloudellisen riskin jakaminen.**
- 3. Tukeen sitoutumisen vahvistaminen?**