

Isännöinnin ja tuetun asumisen yhteistyö

21.3.2019

JAAKKO RUOKOLA, TOIMITUSJOHTAJA



Oulun Moniasunnot Oy



Oulunseudun Nuorisoasuntoyhdistys 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. Nuorisoyhdistys noin 700, loput tavallisia vuokra-asuntoja
- 1.1. 2019 myös Poliisihallituksen myöntämän luvan mukaisesti turvallisuusalan liiketoimintaa (vartionti, turvasuojaus ja järjestyksenvalvonta)



Yhteistyön prosessi

Isännöinnin osalta määräävin 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 asumisohjaajan ja palvelusihiteerin 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, vuokranmaksulaput jne.



Oulun Moniasunnot Oy



Oulun Nuorisoyhdistys ry



Oulun Perusisännät Oy

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, purku-uhka.



Yhteistyön prosessi

5. Vuokrasuhteen normaali päättyminen

Asukas irtisanoo vuokrasopimuksen, se päättyy huoneenvuokralain mukaisesti.

6. Vuokrasuhteen purkaminen

Asuminen päättyy vuokrasopimuksen 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 maksamatta jättäminen.
- Toistuva häiriökäyttäytyminen
 - Aina ensin asukkaalla mahdollisuus korjata tilanne
 - Varoitus, 2 .varoitus->purku (->häätö)



Ongelmat tuetussa asumisessa isännöinnin näkökulmasta

1. Vuokrasuhteen päätyminen purkuun

- Asukas ”häviää”
- Häätöaika n.3kk
- Vuokranmaksu loppuu
- Avaimet asukkaalla, ei voida ottaa haltuun
- Vuokravetka jää taloyhtiölle, vakuudet (3kk) ei riitä.
- Asunto yleensä huonossa kunnossa (siivoutus, remontit)
- Tuetussa asumisessa kustannus/purkaminen 1300 euroa, Paavo-tuetussa 2100 euroa/purettu vuokrasopimus

2. Häiriökäyttäytymien

- Maineriski yksityiselle vuokrasuntoyhtiölle
- Tuettu osana tavanomaista asumista

3. Tuen päätyminen

- 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. Taloudellisen riskin jakaminen eri tahojen kanssa
2. Riittävä perehdytys, asumisvalmennus tms ennen muuttoa.
3. Tukeen sitoutumisen vahvistaminen?