



Vuokrauspäällikön viran perustaminen / HP

VD/3127/01.01.00.00/2016
HP/PW/PS/SS/HS

Hallintosäännön 18 § mukaan asianomainen lautakunta päättää niiden tehtäväalueensa virkojen perustamisesta, joiden osalta päätösvalta ei ole kaupunginvaltuustolla tai kaupunginhallituksella.

Tilakeskuksen tulosalueen tilahallintayksikössä toimii vastuualue, jonka tehtäviin kuuluu liiketilojen ja asuntojen vuokraus. Tilahallinnan vuokraama liiketilakanta muodostuu kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n omistamasta tilakokonaisuudesta. Asuntokanta muodostuu hallintaperusteen mukaan suoraomisteisista, osakehuoneistoista ja VAV:lta vuokratuista.

Uusien väliaikaisasumiseen liittyvien tehtävien myötä tilakeskuksen tilahallintayksikössä tehtävien vuokrasopimusten määrä on kasvanut merkittävästi vuosien 2015 ja 2016 aikana. Sopimusten määrä tulee kasvamaan edelleen, kaikkiaan tilahallinnassa tehtävien vuokrasopimusten määrä nousee noin 1100 sopimukseen.

Vuokrauspäällikön tehtävänä on vastata asuntojen vuokrauksen lisäksi myös liiketilojen ulos vuokrauksesta. Tällä hetkellä vuokrauspäätökset hyväksyy ja allekirjoittaa toimitilapäällikkö. Sopimusten määrän kasvaessa on perusteltua perustaa vuokrauspäällikön virka, jotta vuokrauspäätösten kasvava määrä voidaan hoitaa asianmukaisesti.

Silloin kun vuokraamisesta päätetään kunnassa, asunnon vuokraamisesta tulee tehdä muutoksenhakukelpoinen päätös, johon liitetään oikaisuvaatimusohje. Muutoksenhakukelpoisuus ilmenee aravarajoituslaista, korkotukilaista ja erityisryhmien asumisesta säätelevästä laista.

Tekninen lautakunta 10.5.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- perustaa vuokrauspäällikön virka (vakanssi 500577) 1.6.2016 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus tulosalueelle.
- vahvistaa viran kelpoisuusehdoiksi: "Soveltuva alemman korkeakouluasteen tutkinto tai vastaavan tason aiempi tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvistä tehtävistä".

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunki hankkii tilapäistä majoituspalvelua asunnottomille henkilöille silloin kun asunnon tarve on akuutti eikä muita majoitusmahdollisuuksia ole käytettävissä. Syynä asunnottomuuteen on usein asiakkaan vuokratästä, häätö tai häiriökäyttäytyminen. Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi on aikaisemmin järjestänyt tilapäistä asumista ostamalla sitä pääosin yksityisiltä palveluntuottajilta.

Kaupungin johtoryhmä perusti v. 2014 tilapäisasumisen työryhmän laatimaan esityksen Vantaan kaupungin järjestämän tilapäisasumisen kehittämiseksi ja päätti kokouksessaan 15.12.2014 käynnistää välittömästi alla esitetyt toimenpiteet tilapäisasumisen kustannusten pienentämiseksi.

- Tilakeskus muodostaa vapautuvista asuntosalkkujen asunnoista uuden tilapäisasumisen käyttöön osoitetun 25 asunnon asuntosalkun.
- VAV:n asunnoista (Heporinne 1 A) kohdennetaan 17 asuntoa tilapäisasumisen käyttöön.
- Kaupunki käynnistää neuvottelut sosiaali- ja terveystoimen toimesta yhteistyössä muiden osapuolten kanssa asumisneuvontatoiminnan kehittämiseksi.
- Kehitetään asuntotarpeita koskevaa koordinoitua sekä sosiaali- ja terveystoimessa että kaupunkikonsernin sisällä. Osapuolten keskinäisestä työnjaosta sovitaan erikseen.
- Osapuolet yhdessä arvioivat 1.2.2009 päivätyn sosiaali- ja terveystoimen, VAV Asunnot Oy:n ja tilakeskuksen välisen sopimuksen päivivitystarpeen (Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn liittyvä häätösopimus).



VAV on hoitanut omistamiensa ja tilakeskukselle vuokrattujen VAV Hoivakiinteistöjen palvelutalojen vuokrahallintoa (n. 300 asuntoa). VAV on myös vuokrannut suoraan sosiaali- ja terveystoimelle n. 65 kpl ns. välivuokra-asuntoja, jotka sosiaali- ja terveystoimi vuokraa edelleen sellaisille asukkaille, joilla ei muuten ole mahdollisuuksia saada vuokra-asuntoa. Välivuokra-asuntojen vuokrahallinto on ollut myös VAV:n hoidossa. Arvonlisäverolainsäädännön tulkinnan muutoksen takia v. 2007 alettiin kasvattaa VAV:lta vuokrattujen ja edelleen vuokrattavien asuntojen määrää. Koska tilakeskuksen tilahallintayksikölle ei tuolloin pystytty järjestämään työntekijäresursseja, hankittiin erityisasuntojen vuokraus- ja asukasvälityspalvelut VAV:lta. VAV on tehnyt myös ARA:n ohjeiden mukaiset asukasvalinnat.

Tilapäisasumisen työryhmän esityksen mukaan VAV:lta vuokrattaviin ja edelleen vuokrattaviin asuntoihin liittyvät tehtävät on tarkoituksenmukaista keskittää tilakeskukseen. Perusteluna on mm. ulkopuolisten kalliiksi havaittujen toimijoiden välttäminen. Samalla VAV haluaa siirtää tilakeskukselle/kaupungille vuokrattujen tilojen jälleenvuokrauksen myös VAV Hoivakiinteistöjen osalta kaupungin omaksi työksi samoin kuin VAV Palvelukotien jo on.

VAV siirtää myös ARA-asukasvalinnan kaupungin tehtäväksi, mikä tarkoittaa sitä, että jatkossa sosiaalitoimen henkilökunta tarkistaa asunnon hakijan ARA-kelpoisuuden, tekee erityisryhmien asukasvalinnat, arkistoi hakemusliitteet sekä ilmoittaa valitun asukkaan tiedot vuokrasopimusta varten tilakeskuksen ulosvuokraukseen. Vanhusten palvelutalojen asukasvalinta on ollut jo sosiaalitoimen tehtävänä, joten muutos koskee muita kuin vanhusten palvelutaloja.

Vuoden 2017 alussa tulee voimaan uusi sosiaalihuoltolaki, jolloin myös tehostetun asumispalvelun asukkaille pitää tehdä vuokrasopimus. Tehostetun asumispalvelun kohteita ovat Myyrinkoti, Simonkoti, Korson vanhustenkeskus (ent. Metsonkoti) ja Malmiiniityn palvelutalo. Vuokrasopimusten määrä tulee kasvamaan tilojen tehostamisen myötä. Korson vanhustenkeskuksen 1. krs:n vapauduttua väistökäytöstä, tulee sinne 243 uutta asukasta vuonna 2018. Myös Myyrmäen vanhustenkeskukseen tulee mahdollisesti 200 uutta asukasta.

Vuonna 2014 tilahallinnan hoidossa olleessa asuntokannassa tehtiin 233 kpl uusia asuinhuoneistojen vuokrasopimuksia. Vuonna 2015 uusien vuokrasopimusten määrä oli 555 kpl. Suurin syy vuokrasopimusten määrän kasvuun oli tilapäisasumisen vuokrasopimukset, jotka ovat lyhytaikaisia (3-4 kk) ja joita uusitaan jatkuvasti. Vuonna 2016 tammi-toukokuun välillä on alkanut 320 kpl asuinhuoneistojen vuokrasopimusta, jolloin arvio v. 2016 asuinhuoneistojen vuokrasopimusten kokonaismäärästä on n. 770 kpl.

Kaiken kaikkiaan tilahallinnassa tehtävien asuinhuoneistojen vuokrasopimusten määrän ennakoidaan nousevan 1200 sopimukseen, mikä vastaa siis VAV:n koko asuntokannassa tehtävien sopimusten määrää. Merkittävä osa tilahallinnan vuokraamista asunnoista on tarkoitettu erityisryhmien käyttöön. VAV:lta vuokrattujen ja jälleenvuokrattavien palvelutalojen asuntojen osalta kaupungin vastuulle tulee myös ARA:n ohjeiden mukaan tehtävät asukasvalinnat. Jälleenvuokrattavat asunnot sijaitsevat pääosin vanhusten palvelutaloissa, mutta mukana on myös päihdeongelmaisten ja mielenterveyskuntoutujien palveluasuntoja. Monilla vuokralaisilla on paljon erilaisia terveydellisiä ja sosiaalisia ongelmia, jotka edellyttävät myös vuokranantajalta asumisen aikaista seurantaa ja neuvontaa sekä erilaisiin ongelmatilanteisiin puuttumista. Vanhusten vahvasti tuetun asumisen erityispiirteenä on suuren vaihtuvuuden lisäksi myös se, että merkittävä osa vuokralaisista on holhouksen alaisena.

Toimitilapäällikkö on valmistellut ehdotuksen sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen vuokraustoiminnan järjestelyistä ja vastuunjaosta 10.3.2016. Kaupungin johtoryhmä on käsitellyt asiaa kokouksessaan 11.4.2016. Ehdotuksen mukaan tilakeskuksen asuntojen vuokrauksen henkilöstöresursseja on vahvistettava kolmella kiinteistösihteerillä ja kolmella isännöitsijällä. Varsinainen resurssien lisäys on 2 kiinteistösihteeria ja 2 isännöitsijää (nyt Seuren kautta 1+1). Uuden prosessin mukainen toiminta käynnistetään syyskuussa 2016, kun uuden kiinteistönhallinnan tietojärjestelmän vuokrasopimusten hallinnan ja asukasvalinnan toiminnallisuudet sekä SAP-liittymät on saatu testattua hyväksyttävästi. Vuokrauspäällikön viran perustamiseen liittyen tekniselle lautakunnalle on valmisteltu myös esitys, ettei lautakunta käytä otto-oikeuttaan asuntojen asukasvalintaan tai vuokraamiseen liittyviin viranhaltijapäätöksiin.



Ulosvuokrausyksikkö tulee jatkossa keskittymään erityisesti asuntojen vuokraukseen. Siten vuokrauspäällikön tehtävänä on vastata nimenomaan asuntojen vuokraustoiminnasta ja asunnonvuokrauspäätöksistä. Viran perustaminen ei aiheuta lisäkustannuksia henkilöstömenoihin.

Tekninen lautakunta 14.6.2016 § 11

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) perustaa vuokrauspäällikön virka (vakanssi 500577) 1.6.2016 alkaen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tilakeskus tulosalueelle.
- b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoiksi: "Soveltuva alemman korkeakouluasteen tutkinto tai vastaavan tason aiempi tutkinto sekä kokemusta virkaan liittyvistä tehtävistä".

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Tilakeskus, henkilöstöpalvelut Tuula Kirvesmäki

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimusohje

Lisätiedot:

Pasi Salo 09 839 28756, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi