

ASUNTOASIOIDEN JA ASUNTO-OMAISUUDEN HOIDON TEHOSTAMINEN

HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO
Muistio 8.6.2007
Kauppinen, Ojala, Hassi, Antikainen

ASUNTOASIOIDEN JA ASUNTO-OMAISUUDEN HOIDON TEHOSTAMINEN

Yleistä

Helsingin kaupunki omistaa noin 57 000 asuntoa. Suurin ryhmä on aravavuokra- ja korkotukiasunnot (n. 46 000 as). Muita suuria ryhmiä ovat Helsingin asuntohankinnan noin 3 500 asuntoa, Koy Auroranlinnan noin 2000 asuntoa, Helsingin asumisoikeus Oy:n noin 2100 asuntoa ja suorassa omistuksessa olevat noin 1300 asuntoa.

Liitteenä 1 kaavio kaupungin asuntokannasta.

Liitteenä 2 on tilakeskuksen asuntokanta

Muistio perustuu sosiaalijohtaja Paavo Voutilaisen kirjeeseen Testtyöryhmälle Liite 3.

Muistion ovat laatineet kiinteistöjen kehittämispäällikkö Harri Kauppinen, toimitilapäällikkö Unto Ojala ja kiinteistöasiamies Raino Antikainen kiinteistövirastosta sekä vuokrauspäällikkö Laura Hassi sosiaalivirastosta.

Nykytilanne

Kaupungin kiinteistöyhtiöt, asuntohankintayhtiö ja asumisoikeusyhtiö toimivat erillisinä yhtiöinä kaupunginhallituksen alaisuudessa. Asunto-Oy:den ja keskinäisten Koy:den osakkeiden hallinta on johtosäännöin osoitettu kiinteistöviraston tilakeskukselle. Näiden asuntojen osalta tilakeskus maksaa vastiketta yhtiölle ja saa vuokratulot tuloikseen.

Kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikkö on toiminut kaupungin omistamien asuntojen hallinnon kehittäjänä ja seurannan järjestäjänä sekä osallistunut ohjeistuksen valmisteluun. Yhtiöiden yhteisiä asioita on hoidettu keskitetysti kiinteistöjen kehittämissyksikön kautta. Yhtiöt ovat maksaneet laajuuksiensa suhteessa yhteisen kehittämisen, tiedottamisen ja seurannan kustannukset. Kiinteistöjen kehittämissyksikössä asuntoasioita on hoitanut päätoimisesti kaksi henkilöä ja yksi osapäiväisesti. Yksikön kustannuksia ei ole siirretty kiinteistöyhtiöiden kustannuksiksi.

Aravayhtiöiden ja korkotukiyhtiöiden asukasvalinnan on hoitanut asuntoasiainosasto.

Kaupungilla on noin 4000 työsuhdeasuntoa. Asunnoista noin 1000 on arava-asuntoja, jossa asukas on vuokrasuhteessa suoraan yhtiöön ja vuokra on aravavuokra. Loput asunnot ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Niissä asunto on välivuokrattu hallintokunnalle ja hallintokunta vuokraa asunnon edelleen asukkaalle. Virastot maksavat yhtiölle vuokran ja asukkaat maksavat hieman alemman vuokransa virastolle. Koska bruttobudjetissa olevien virastojen vuokratulot näkyvät sellaisinaan viraston menoina, kasvattaa asuntojen vuokraustoiminta kokonaismenoja, vaikka asunnoista saadaan lähes menojen suuruiset tulot. Sosiaaliviraston asiakasasuntojen osalta tilanne on samanlainen.

Sosiaalitoimi asuttaa asiakkaitaan, jos sitä edellytetään lakisääteisesti tai muilla sosiaalitoimintaa velvoittavilla päätöksillä. Helsingin kaupunki on varannut tähän tarkoitukseen asianmukaisen asuntokannan, joka on määrällisesti vakiintunut ja vastaa varsin hyvin lakisääteistä tarvetta. Asuttamista hoitavat sosiaalitoimen yksiköt eivät ole vuokrauksen tai kiinteistönpidon asiantuntijoita vaan puhtaasti sosiaalityön ammattilaisia. Jotta nämä yksiköt voivat tuottaa omaa sosiaalipalveluaan kitkatta, on asuntovuokraukseen ja kiinteistönpitoon liittyvät tehtävät välttämättömästi hoitaa yksiköille. Tällä hetkellä sosiaalivirasto tuottaa itse vuokrauspalvelut ja teknisen ylläpidon os. asuntokannalle. Tältä osin sosiaali- ja kiinteistötoimen välistä työnjakoa olisi järkevää tarkistaa.

Ongelmat

Omistajaohjausta ja asuntojen vuokraukseen liittyviä tehtäviä hoidetaan monessa yksikössä:

- asunto-ohjelma valmistellaan talous- ja suunnittelukeskuksessa
- asuntoviranomaistoiminnasta vastaa kiinteistöviraston asuntoasiainosasto
- asuntojen välitystä hoidetaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolla ja sosiaaliviraston tilapalvelussa sekä hallintokunnissa (työsuhdeasunnot)
- omistajaohjauksen valmistelutehtävät hoitaa kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikkö
- aravavuokrayhtiöiden asuntojen vuokrauksesta ja kunnossapidosta vastaavat kiinteistöyhtiöt
- sosiaaliviraston asiakasasuntojen ja työsuhdeasuntojen vuokrauksesta ja kunnossapidosta vastaa sosiaaliviraston tilapalvelu
- jotkut hallintokunnat ja liikelaitokset hoitavat omien työsuhdeasuntojensa vuokrausta
- kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hallinnassaan olevien erillisten pientalojen, palvelurakennusten yhteydessä olevien asuntojen, vapaarahoitteisten asunto-osakkeiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden asuntojen vuokrauksesta ja kunnossapidosta

Työsuhde- ja asiakasasuntojen hallinnoinnin jakautuminen monen eri viraston hoidettavaksi on lisännyt henkilökunnan tarvetta.

Työsuhde- ja asiakasasuntojen välivuokraus on rasittanut bruttobudjetissa olevia virastoja suurilla kustannuksissa, verrattuna vuokraustointaan nettobudjetti-yksiköissä, joiden kustannuksiksi on tullut vain vuokrasubventio.

Kehittämistarpeet

Kaupungin omistamien asuntojen hallinta on hajaantunut usealle eri yksikölle. Kaupungin omistamien osakkeiden hallinta on Tasken varainhallinta yksiköllä. Asuinkiinteistöyhtiöiden kehittäminen, seuranta ja ohjeistuksen valmistelu on kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksiköllä. Tilakeskus hallinnoi ja vuokraa hallinnassaan olevia kaupungin suoraan omistamia asuntoja, hallitsemiensa asunto-osakeyhtiöiden huoneistoja ja hallitsemiensa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden asuntoja. Hallintokunnat, suurimpina sosiaalivirasto ja terveyskeskus välivuokraavat työsuhde- ja asiakasasuntoja. Kiinteistöviraston asuntoasiainosasto hoitaa asuntojen välitystoimintaa.

Pienissä, erillään toimivissa yksiköissä ammattiosaaminen ja työvälineiden kehittäminen on hankalaa. Asuntovuokrauksen ja kiinteistöpidon palveluja olisi tarkoituksenmukaisempaa tuottaa kaupunkikonsernissa siellä, missä vastaavaa ammattiosaamista ja alan tietohallintoa ylläpidetään ja kehitetään. Näin voitaisiin taata mahdollisimman hyvä vuokrauspalvelujen taso ja asuntokiinteistökannan hoito. Keskittämällä asuntokiinteistöpalveluja vapautetaan samalla hallintokuntien resursseja niiden oman ydintoiminnan käyttöön.

Asuntoyksikön tarpeellisuus ja tehtävät

Asuntojen hallinnoinnissa on kolme erillistä hallinnollista tehtävää:

- Asuntojen ja osakkeiden omistamiseen liittyvät tehtävät
- Asukasvalintaan ja asuntojen markkinointiin liittyvät tehtävät
- Asuntojen vuokraukseen ja ylläpitoon liittyvät tehtävät

Osa nyt hajallaan hoidettavista tehtävistä voidaan hoitaa keskitetysti perustettavan asuntoyksikön toimesta:

- Asuntojen ja osakkeiden omistamiseen liittyvät seuranta ja ohjeistus sekä omistajaohjauksen valmistelu tulisi keskittää yhteen yksikköön.
- Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeiden hallinta tulisi olla samassa yksikössä.
- Välivuokrattujen työsuhde- tai asiakasasuntojen vuokraus tulisi olla samassa yksikössä.

- Välivuokrattujen tai omistettujen osakehuoneistojen korjaustoiminta tulisi hoitaa keskitetysti yhden toimijan toimesta omana tai ostopalveluna

Asuntoasianosaston nykyisiä asuntojen välitykseen ja viranomaistyöhön liittyviä tehtäviä ei ole tarpeellista ainakaan tässä vaiheessa siirtää asuntoyksikköön.

Aravavuokrayhtiöiden asuntojen vuokraus on perusteltua hoitaa kuten nykyisin kaupungin alueellisten kiinteistöyhtiöiden toimesta.

Kiinteistö Oy Auroralinna ja Helsingin Asuntohankinta Oy voisivat edelleen vuokrata myös suoraan asuntoja, joita ei tarvita kaupungin asiakasasunnoiksi tai työsuhdeasunnoiksi.

Erillisten pientalojen vuokraus asunnoiksi olisi tarkoituksenmukaista säilyttää nykyisellään, koska pientaloja vuokrataan eri tarkoituksiin ja niiden vuokrausehdot poikkeavat tavanomaisesta.

Perustettavan asuntoyksikön tehtävät olisivat seuraavat:

- sosiaali- ja terveystieteiden työsuhdeasuntojen vuokraustehtävät
- sosiaaliviraston asiakasasuntojen vuokraustehtävät
- aravavuokrayhtiöiden omistajaohjaukseen liittyvien asioiden valmistelu, seuranta ja koordinointi
- muiden kiinteistöyhtiömuotoisten asuintalojen omistajaohjaukseen liittyvien asioiden valmistelu, seuranta ja koordinointi
- keskinäisten kiinteistöyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden asuntojen omistaja ja vuokraustehtävät
- asunto-osakehuoneistojen omistaja ja vuokraustehtävät
- Asuntohankinnan asuntojen välivuokraus (vain kaupungin tarpeisiin)
- Suoraan omistettujen asuintalojen asuntojen omistaja- ja vuokraustehtävät

Asuntoyksikkö ottaisi käytännössä hoitaakseen nykyiset kiinteistöjen kehittämissyksikön ja tilakeskuksen asuntoasioihin liittyvät tehtävät sekä työsuhde- ja asiakasasuntojen asuntojen vuokraustehtävät.

Sosiaalivirasto hoitaisi edelleen asiakasasuntojen välityksen sekä vuokrasopimukseen liittyvän asioinnin (mm. vuokrasopimuksen allekirjoitus, avaimien luovutus) erityisryhmiin kuuluvien vuokralaisten kanssa.

Asuntoyksikkö hoitaisi kiinteistöyhtiöiden yhteisiä asioita ja yksikölle voitaisiin budjetoida myös aravayhtiöiden yhteisten asioiden hoitamisen kulut.

Seuraavassa on tarkemmin määritelty tehtävänjakoa eri asuntoryhmien osalta asuntoyksikön perustamisen jälkeen.

Aravavuokra-, korkotuki- ja asumisoikeusasunnot

- Aravavuokra- ja korkotukiasuntojen asuntojen markkinointiin liittyvät tehtävät hoidetaan asuntoasiainosaston toimesta nykyisessä laajuudessa
- Asumisoikeusasuntojen asukasvalinta tehdään keskitetysti asumisoikeusjärjestelmän edellyttämällä tavalla
- Aravavuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrausasiat hoidetaan kiinteistöyhtiöissä yhtenäisten mallien mukaisesti
- Korkotukiyhtiön asuntojen (keskinäinen koy) vuokrauksen liittyvät tehtävät hoitaa yhtiö tilakeskuksen toimeksiannosta

Vapaarahoitteiset asunnot

- Tilakeskus hoitaa edelleen erillisten pientalojen vuokraukset
- Auroralinna ja Asuntohankinta vuokraavat suoraan asuntoja, mikäli kaupunki ei tarvitse niitä työsuhde tai asiakasasunnoiksi

Vapaarahoitteiset työsuhdeasunnot

Sosiaali- ja terveystieteiden työsuhdeasuntojen asukasvalinta tapahtuu hallintokunnan antamien valintaperusteiden mukaisesti asuntoasiainosaston toimesta.

Asuntoyksikkö tekee vuokrasopimukset hallintokunnan valitsemien asukkaiden kanssa ja perii asukkailta vuokrat sekä hallintokunnilta vuokraustoiminnan kustannukset ja välivuokrauksen erotuksen sekä hallintokunnan varaamien mahdollisesti tyhjien asuntojen kustannukset

Vanhusten palveluasunnot

Koy Helsingin Palveluasunnot vuokraa palvelutalot asuntoyksikölle, joka välivuokraa yhteiset tilat sosiaalivirastolle ja asunnot asukkaille

Sosiaalivirasto valitsee palveluasuntojen asukkaat

Asuintalot hoitavat itse vuokrasopimuksen asukkaisiin liittyvät tehtävät, kuten sopimuksen allekirjoituksen, vuokrankorotusilmoitukset ym.

Vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella

Erityisryhmien asunnot

Asuntoyksikkö vuokraa erityisryhmien asunnot yhtiöiltä

Asuntoyksikkö välivuokraa asunnot edelleen asukkaille ja sosiaaliviraston tarvitsemat tilat sosiaalivirastolle

Sosiaalivirasto valitsee asiakasasuntojen asukkaat

Sosiaaliviraston ao. yksikkö hoitaa asukkaisiin välittömästi liittyvät palvelutehtävät, kuten tukipalvelut, vuokrasopimuksen allekirjoituksen, vuokrien perintään liittyviin ongelmien selvittelyyn ym.

Asuntoyksikkö perii hallintokunnilta vuokraustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvan tappion ja asioiden hoidosta koituvat yleiskustannukset

Aravarahoitteisissa kohteissa asukkailta perittävä vuokra on aravalain mukainen omakustannusvuokra

Muita tehtäviä

Asuntoyksikkö seuraa ja koordinoi eri asuntoryhmien toimintaa ja valmistelee omistajaohjausta

Talous

Asuntoyksikön toiminnan tulisi olla nettobudjetoitua.

Yksikkö perisi aravavuokra-, korkotuki- asumisoikeusyhtiöiltä yhteisten kulujen peittämiseksi yhteisten kulujen maksua, joka nykyisin on peritty Siilitien kiinteistöille. Vuosikulut noin 0,3 M€.

Asuntoyksikkö vastaisi kaikista asunto-osakeyhtiö-, keskinäinen kiinteistöyhtiö-, asunto-osake- tai suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjauksesta, seurannasta ja koordinoinnista sekä vastaisi menoista ja perisi vuokrat asukkailta.

Vapaarahoitteisten työsuhdeasuntojen vuokraus siirtyisi yksikön hoidettavaksi. Yksikkö maksaisi työsuhdeasunnoista yhtiöille kulloistenkin päätöksen mukaista vuokraa. Yksikkö perisi työsuhdeasuntojen asukkailta kulloinkin päätettyä työsuhdeasuntojen vuokraa. Yksikkö veloittaisi työsuhdeasunnon vuokraustoiminnan menojen ja tulojen erotuksen työsuhdeasuntoja käyttäviltä hallintokunnilta. Lisäksi yksikkö perisi

työsuhde ja asiakasasuntojen tehtävien hoidosta hallintokunnilta omakustannuksensa mukaiset kulut.

Yksikön kokonaismenot ja -tulot olisivat noin 40,5 M€ vuodessa.

Yksikön henkilöstökulut olisivat noin 1,8 M€/v

Yksikön vuokra- ja korjausmenot olisivat yhteensä noin 38 M€/v ja vuokratulot noin 32 M€/v.

Virastoilta perittäisiin työsuhde- ja asiakasasuntojen subventiona ja korjaus- ja palkkakuluina n. 8,0 M€.

Kaupungin talousarviovaroista maksettaisiin omistajaohjauksen ja seurannan henkilöstökulut (nyk.Kky:n henkilökunta) 0,2 M€/v

Asuntoyksikön perustaminen alentaa sosiaaliviraston menoja noin 23 M€/v ja Terveyskeskuksen menoja noin 6 M€/v. Lisäksi kiinteistöviraston sisällä tapahtuu menojen kohdistumisia uuteen yksikköön ja vastaavia säästöjä nykyisissä yksiköissä. Siinä vaiheessa, kun kaikkien virastojen työsuhdeasunnot siirtyvät asuntoyksikköön, tapahtuu ko virastoissa vastaavia kustannusten alenemisia.

Liitteenä 4 talousarviolaskelma

Henkilökunta

Henkilökunta koostuisi kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämissyksikön, tilakeskuksen ja sosiaaliviraston tilahallinnon asuntoasioita hoitavista henkilöistä. Yksikön koko olisi aluksi noin 14 -18 henkilöä. Henkilöstön määrään vaikuttaa se, hoitaako kunnossapitotoimintaa oma henkilöstö vai ostetaanko palvelu.

Organisointi

Asuntoyksikkö tulisi sijoittaa kiinteistövirastoon. Yksikkö voisi periaatteessa toimia kiinteistövirastossa erillisenä yksikkönä, asuntoasiainosastolla tai tilakeskuksessa. Organisointi tulisi toteuttaa niin, että yksikkö olisi selkeästi oma erillinen tulosityksikkö. Asuntojen vuokraustoinnin tulosta voitaisiin näin seurata ja subvention rahoitus kohdistaa niille virastoille, joiden toiminnasta on kysymys.

Asuntoyksikön sijoittamisesta tilakeskuksen yhteyteen saataisiin synergiahyötyjä jossain määrin. Kustannusten seurannan ja läpinäkyvyyden kannalta erillinen nettobudjetoitu yksikkö olisi selkeämpi. Liitteenä 5 vaihtoehtoiset mallit erillisestä yksiköstä kiinteistöviraston osana ja tilakeskuksen yksikkönä.

Asuntoyksikön tehtävät on tarkoituksenmukaista joka tapauksessa erottaa selkeästi muusta vuokraustoiminnasta.

Asuntojen korjaustoiminta voidaan järjestää oman henkilökunnan toimena tai ostopalveluna. Oma toimintana järjestettynä korjaustoiminta edellyttäisi ainakin 4 henkilön työpanosta. Toiminta on mahdollista hoitaa periaatteessa myös tilakeskuksen palveluna.

Arvonlisävero

Sosiaaliviraston asiakasasuntojen arvonlisäveroon liittyvä kuntapalautusoikeus edellyttää sitä, että kaupunki toimii asiakasasuntojen väli-vuokraajana. Välivuokraustoiminnan siirtäminen sosiaalivirastosta kiinteistövirastoon ei aiheuta tässä suhteessa ongelmia.

Aikataulu

Asuntoyksikkö voitaisiin perustaa vuoden 2008 alussa. Tällöin tarvittavat määrärahavaraukset ja henkilöstösiirrot tulee valmistella vuoden 2007 syksyllä.

Päätösehdotukset

- Perustetaan kiinteistöviraston yhteyteen erillinen nettobudjetoitu asuntoyksikkö. Vaihtoehtoisesti yksikkö voi olla tilakeskuksen yhteydessä toimiva toimistotasoinen yksikkö.
- Yksikkö muodostetaan tilakeskuksen asuntoasiain hoitajista (1 henk), kiinteistöjen kehittämissyksikön asuntoasiain hoitajista (2 henk), sosiaaliviraston työsuhde- ja asiakasasuntoja hoitavista henkilöistä (11 henk) ja sosiaalivirassa asuntojen teknillistä isännöintiä suorittavista henkilöistä (2 henk) ja yhdestä tilakeskuksesta siirtyvästä teknillisestä henkilöstä ja yhdestä palkattavasta tai palveluna ostettavasta teknillisestä henkilöstä. Yhteensä yksikön kooksi tulisi noin 18 henkilöä
- Yksikön tehtävänä on kaupungin aravavuokra-, korkotuki-, asumisoikeus- ja vapaarahoitteisten yhtiöiden asuntojen hallinnon kehittäminen, seuranta ja ohjauksen valmistelu sekä kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen, -asunto-osakkeiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden asuntojen sekä kaupungille välivuokrattujen asuntojen (pois lukien erilliset pientasunnot ja liikelaitosten asunnot) omistamiseen ja/tai vuokraamiseen sekä kunnossapidon ohjaukseen liittyvät tehtävät.

- Asuinkiinteistöyhtiöiden ja muiden asuinyhtiöiden ylin omistajaohjaus ja -päättäväältä säilytetään kaupunginhallituksella konserniohjeen mukaisesti.
- Asuntoyksikköön keskitetään kaikki eri virastoilla olevat asunto-osakkeet (Hitas-osakkeet ja muut osakkeet) pois lukien liikelaitosten omistamat osakehuoneistot
- Kaupungin eri hallintokuntien käytössä olevien työsuhdeasuntojen väli-vuokraus yhtiöiltä ja edelleen vuokraus hallintokuntien valitsemille asukkaille noudattaen Kvsto:n periaatepäätöstä, jonka mukaan hallintokunta maksaa markkinavuokran ja vuokralaiselta perittävän ns alakvarttiin välisen vuokran erotuksen. Asuntoyksikkö velottaa kultakin hallintokunnalta vuokrasubvention, jossa on huomioitu korjaustoiminnan kulut sekä yksikön toiminnasta aiheutuvat yläiskulut. Keskittäminen ei koske liikelaitosten omistuksessa olevia asuntoja.
- Työsuhdeasuntojen välitystä hoitaa asuntoasianosasto
- Ensivaiheessa yksikkö ottaa hoitaakseen sosiaali- ja terveystyövirastojen työsuhdeasunnot. Muiden hallintokuntien työsuhdeasunnot siirtyvät asuntoyksikön hoidettavaksi vuoden kuluessa yksikön perustamisesta.
- Sosiaaliviraston käytössä olevien ns asiakasasuntojen hallitseminen siirretään asuntoyksikköön. Asiakasasuntojen asukasvalinta ja vuokrasopimusten tekeminen säilyy sosiaalivirastolla. Asuntoyksikkö veloittaa sosiaalivirastolta vuokrasubvention, jossa on huomioitu korjaustoiminnan kulut ja toiminnasta aiheutuvat yleiskustannukset.
- Yksikkö vastaisi vuokraamiensa tai hallitsemiensa osakehuoneistojen kunnossapitotoimista.
- Vaparaahoitteisten asuntojen asukasvalinta hoidetaan vaparaahoitteisten asuntojen vuokrausta selvittäneen työryhmän 6.6.2006 tekemän esityksen mukaisesti Koy Auroranlinnan yhteyteen perustettavan yksikön toimesta.
- Aravavuokra- ja korkotukiasuntojen asuntovälitys- ja markkinointi säilytetään asuntoasiainosastolla.

HELSINGIN KAUPUNGIN OMISTAMAT ASUNNOT

YHTEENSÄ 57 130 AS

1.1.2007

ARAVA-KOY 21 YHT 43 113 as	HGIN PALV. ASUNNOT OY (VANH.AS) 1 YHT 1 985 as	TS-YHTIÖT AURORAN-LINNA YM 1+1 YHT 2 052 as	P-KORKO-TUKI-AS 1 YHT 1 657 as	L-KORKO-TUKI-AS 6 YHT 386 as
400-VUOTIS SÄÄTIÖ 577 as	HITAS-OSAKKEET 622 as	HALLINTO-KUNTIEN ASUNNOT 1 342 as	HELS. ASUNTO-HANKINTA 3 499 as	HELS. ASUMIS-OIKEUS 2 121 as

Tilapalvelun asuntokanta omistajan ja (sisäisen) asiakkaan mukaan
(Toukokuu 2007)

	Asunottomien sosiaalipalvelut	Lastensuojelu	Maahanmuutto- yksikkö	Vanhuspalvelut	Palvelussuhdeasunnot		Yhteensä
					Terke	Sos.v.	
H:gin Asuntohankinta Oy	1300	45	10	40	270	270	1935
Kiinteistö Oy Auroranlinna	110	15		30	530	470	1155
Y-Säätiö	710	42	188				940
Koy H:gin Palveluasunnot	200			1820			2020
Hitas (+perintöosakkeet)	80				180	170	430
Kaupungin Koyt (aravavuokra-asunto)	400	120		60	100	100	780
Tilakeskus				50	10	70	130
Muut ulkopuoliset yhtiöt					60		60
Terken omistuksessa / hallinnassa					140		140
Sos.v:n omistuksessa / hallinnassa						50	50
Yhteensä	2800	222	198	2000	1290	1130	7640

TEST-RYHMÄLLE

ESITYS ASUNTOASIOIDEN HOIDON TEHOSTAMISESTA

Kaupunki omistaa n. 55 000 asuntoa. Näiden asuntojen hoitoon liittyy erilaisia tehtäviä, jotka on tällä hetkellä hajautettu konsernin organisaatiossa eri yksiköiden hoidettavaksi.

Kaupungin omistamien asuntojen hallinta on hajaantunut usealle eri yksikölle. Mm kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden kehittäminen, seuranta ja ohjeistuksen valmistelu on kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksiköllä. Kiinteistöviraston tilakeskus puolestaan hallinnoi ja vuokraa hallinnassaan olevia asuntoja. Hallintokunnat, suurimpana sosiaalivirasto ja terveyskeskus, välivuokraavat käytössään olevat työsuhde- ja asiakasasunnot.

Sosiaalivirastolla on mm. välivuokrattavana 1164 työsuhdeasuntoa, joista vuosittaiset bruttokustannukset ovat n. 6,5 milj. euroa ja 6417 asiakasasuntoa, joista vuosittaiset bruttokustannukset ovat n. 20.7 milj. euroa.

Asuntoasioiden hallinnan hajaantumisesta on seurannut tehottomuutta ja päällekkäisiä toimenpiteitä.

Kiinteistöviraston toimitusjohtaja ja sosiaaliviraston sosiaalijohtaja ovat neuvottelleet asiasta.

Käydyssä neuvottelussa on tullut esille mm. seuraavia asioita:

- Asuntoasioiden hoito on hajaantunut usealle eri virastolle
- Eri virastojen työsuhdeasuntojen ja palveluasuntojen välivuokraustoimintaa pitää tehostaa
- Koska virastot eivät ole nettobudjetissa, virastoja rasittaa koko yhtiölle maksama vuokra.

Sosiaalijohtajan näkemyksen mukaan sosiaaliviraston keskeisenä tehtävänä on tulevaisuudessa sosiaalitoimen ydinpalvelujen järjestäminen ja kehittäminen perustehtävän näkökulmasta. Tämä merkitsee virastossa hoidettavien tukipalvelujen, kuten asuntoasioiden hoitamiseen liittyvien tehtävien, organisatorisen aseman arviointia ja muutoksia.

Edellä perustein sosiaaliviraston sosiaalijohtaja esittää, että kaupungin asuntoasioiden hallinta organisoidaan uudelleen.

Uudelleenorganisoinnin lähtökohtana tulee olla vuokraustoiminnan keskittäminen. Keskittämällä toiminta yhteen yksikköön saavutetaan synergiahyötyjä ja pystytään myös tehokkaasti kehittämään palveluprosesseja.

Vielä sosiaalijohtaja esittää, että perustetaan kaupungin eri hallintokuntien yhteinen työryhmä asian valmisteltavaksi kaupunginhallitukselle niin, että keskitetty asuntoyksikkö voitaisiin perustaa vuoden 2008 alusta. Tällöin tarvittavat määrärahavaraukset ja henkilösiirrot voidaan valmistella syksyn 2007 aikana.

Paavo Voutilainen
sosiaalijohtaja

Jarmo Räihä
johtava erityisasiantuntija

Asuntojen vuokratulot ja -menot tilapalvelussa 2007, ennuste 31.5.

	Sosiaalivirasto			Terveyskeskus			Tilakeskus			Kky/ Siilitie			Yhteensä		
	Menot €	Tulot €	Erotus €	Menot €	Tulot €	Erotus €	Menot €	Tulot €	Erotus €	Menot €	Tulot €	Erotus €	Menot €	Tulot €	Erotus €
Asiakasasunnot vastuualueittain															
Asunnottomien palvelut	10 532 214	9 111 184	1 421 030										10 532 214	9 111 184	1 421 030
Maahanmuuttoyksikkö	1 161 774	1 055 186	106 588										1 161 774	1 055 186	106 588
Lastensuojelu	961 013	794 752	166 261										961 013	794 752	166 261
Vammaispalvelut	1 176 647	262 012	914 635										1 176 647	262 012	914 635
Vanhuspalvelut	6 628 909	5 757 760	871 149										6 628 909	5 757 760	871 149
Työsuhdeasunnot															
Sosiaalivirasto	6 602 021	6 115 286	486 735										6 602 021	6 115 286	486 735
Terveyskeskus				6 661 530	6 076 300	585 230							6 661 530	6 076 300	585 230
Kiinteistöviraston asunnot							2 650 000	2 800 000	-150 000				2 650 000	2 800 000	-150 000
Korjauskulut	1 300 000	0	1 300 000	500 000		500 000	150 000		150 000				1 950 000	0	1 950 000
Arava-asuntojen yhteiset kulut			0			0			0	400 000	400 000	0	400 000	400 000	0
Henkilöstökulut*)	1 184 000		1 184 000	299 000		299 000	117 000		117 000	200 000	200 000	200 000	1 800 000	0	1 800 000
	29 546 578	23 096 180	6 450 398	7 460 530	6 076 300	1 384 230	2 917 000	2 800 000	117 000	600 000	400 000	200 000	40 524 108	32 372 480	8 151 628

Virastoilta laskutettavaa	6 450 398	1 384 230	117 000	200 000 ***)	8 151 628
Mahdollinen Ts-asuntojen lisäsuhvevtio **)	250 000	250 000	0	0	
Virastoilta laskutettavaa yhteensä	6 700 398	1 634 230	117 000	200 000	

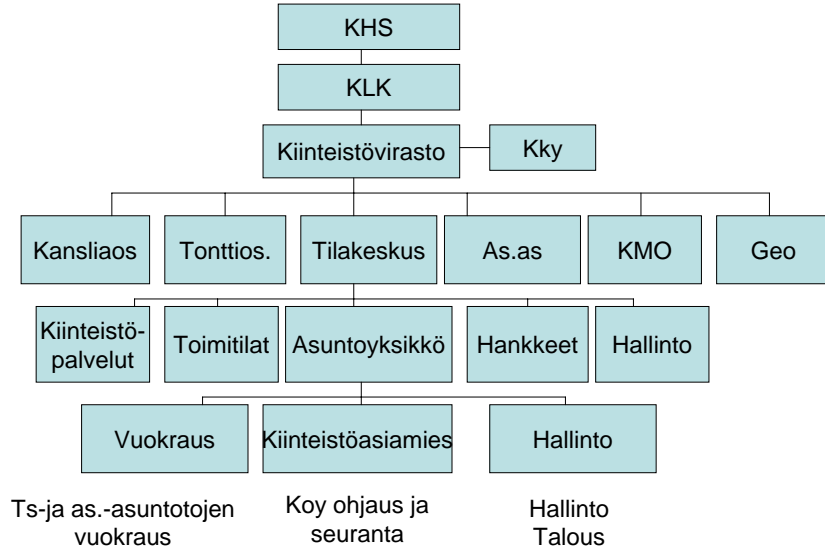
Yksikön talous	Menot €	Tulot €	Erotus €
Vuokramenot	36 374 108	31 972 480	4 401 628
Korjausmenot	1 950 000	0	1 950 000
Arava-asuntojen yhteiset kulut	400 000	400 000	0
Henkilöstökulut*)	1 800 000	0	1 800 000
Yhteensä	40 524 108	32 372 480	8 151 628
Virastoilta laskutettavaa			7 951 628
Arava-asuntojen omist.ohjaus			200 000
Tulos			0

*) Sosv:n ja terken henkilöstömenot jaettu asuntomenojen suhteessa.

**) Arvio perustuu palvelussuhdeasuntotyöryhmän alustavaan muistioon

***) Kky:lle osoitetut henkilöstömenoista kehden hengen kustannukset siirtyvät uudelle asuntoyksikölle

Asuntoyksikkö Ve 2



Asuntoyksikkö Ve 1

