

Asianro 367/05.17.01/2020

§ 62**Tukiasuntojen vuokraus-, asumis- ja häätöohjeistuksen tarkentaminen****Päätöshistoria**

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta 18.3.2020 34 §

Johtava sosiaalityöntekijä Leena Lahti 12.3.2020:

Raision kaupungissa on verrattain paljon tukiasuntoja, joista on syntynyt vuokratästejä sekä muita asumisen häiriötekijöitä asuinalueilla. Sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaan tuettuja asumistalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea itsenäisessä asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Kotiin annettavat talvelut ovat ensisijaisia suhteessa talveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asumisen että talvelut. Julkisen vallan tehtävänä on perustuslain 19 §:n 4 momentin nojalla edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Lisäksi vuokra-asumiseen sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

Sosiaali- ja terveystalvelujen palvelualueen asumistiimi on laatinut syksyllä 2019 sosiaalisen asumisen toimintasuunnitelman, joka sisältää suunnitelman sosiaalisen asumisen toiminnan, talouden ja asiakaslähtöisyyden kehittämisestä. Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta on hyväksynyt toimintasuunnitelman kokouksessaan 25.9.2019 § 141. Kehittämiseen liittyy kaksi kokonaisuutta, joita on lähdetty viemään eteenpäin kevään aikana: 1) varsinaisen toiminnan periaatteiden selkeytys ja toimintojen prosessikuvaus, mitä työtä jatketaan sekä 2) vuokratästeiden perinnän ja velkajärjestelyn prosessien läpikäynti. Vuokratästeiden perinnästä ja perintäprosessista on ollut kevään aikana kaksi yhteistyöpalaveria sosiaali- ja terveystalvelujen, myyntireskontran, talousjohtajan ja kaupunginlakimiehen kesken. Tavoitteena on luoda yhdenvertainen toimintamalli vuokrasaatavien perintään.

Asiakas allekirjoittaa vuokrasopimuksen, jossa hän sitoutuu maksamaan vuokransa ajoissa ja siirtämään saamansa asumisen tuet vuokranantajalle vuokranmaksuun. Vuokrasopimus tehdään ensin kolmeksi kuukaudeksi, jolloin asukkaan asumisen taidot ja vuokranmaksukyky voidaan selvittää. Mikäli tuolloin tai myöhemmin vuokrasuhteen aikana vuokranmaksu ei ole toiminut sovitusti, voi myyntireskontra siirtää maksamattomat vuokrat perintään kaupungin toimintatapojen mukaisesti. Palaverissa keskusteltiin, että vuokratästeiden perinnästä vastaa 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy asumistiimin aieman varoitusmenettelyn sijaan. Vuokratästit ovat syy vuokrasopimuksen purkuun ilman varoituksia. Svean perintä etenee vaiheittain saatavien vapaaehtoisesta perinnästä saatavien oikeudelliseen perintään. Asukas voi olla yhtey-

dessä Sveaan perintäasioista sopimiseksi sekä olla yhteydessä sosiaalipalveluihin tarpeen mukaan. Mikäli vapaaehtoinen perintä ja sosiaalityön tuki eivät tuota tulosta voidaan saatavat siirtää oikeudelliseen perintään. Oikeudellisessa perinnässä saatavien lisäksi haetaan tarvittaessa vuokrasopimuksen purkua ja häätöä tuomioistuimelta.

Tällä hetkellä asunnosta pois muuttaneiden vuokravelat siirretään suoraan Svean perintätoimenpiteisiin 1.4.2020 alkaen.

Haastehakemus käräjäoikeuteen voi olla tarpeellinen, jos purkamisasiä ei etene yhteisymmärryksessä. Näin on esimerkiksi silloin, kun vuokralainen ei suostu poistumaan asunnosta tai muuttamaan tavaroitaan pois sovittuun ajankohtaan mennessä. Tällöin vuokranantaja tarvitsee käräjäoikeuden häätötuomion vuokralaisen poistamiseen. Haastehakemuksella voidaan vaatia purkua ja häätöä. Purkutuomion jälkeen vuokranantaja voi ulosottoviranomaisen kautta toteuttaa vuokralaisen häädön. Vuokralaisen häätö on viimesijainen ja usein monta kuukautta kestävä prosessi, jonka aikana koituu kaupungille vuokratuloja. Tämän vuoksi pyritään aina ensisijaisesti sopimaan asia vuokralaisen kanssa ja häneen ollaan yhteydessä sosiaalipalveluista heti, kun vuokrasaatavia on syntynyt. Perintätoimiston kanssa on mahdollista tehdä vuokrasaatavien lyhennyssuunnitelma.

Häiriökäyttäytymistilanteissa vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle varoitus. Kahden häiriökäyttäytymistä koskevan varoituksen jälkeen vuokranantaja ryhtyy vuokrasuhteen päättämisprosessiin vuokralaisen menettelyn jatkuessa. Häiriökäyttäytymistilanteissa vuokrasopimuksen päättämismenettely aloitetaan kahden häiriökäyttäytymistä koskevan varoituksen jälkeen.

Raision kaupunki on suunnittelemassa moduuliasuntojen rakentamista vaikeasti asutettaville ja tarvesuunnitelma valmistuu kevään 2020 aikana. Tällöin vakavat asumisen ongelmat eivät aiheuta niin suurta kuormitusta asuinalueille kuin nyt ja asiakkaiden tukeminen asumisohjauksen avulla tehostuu.

Osalla asukkaista vuokranmaksu ja asuminen onnistuu itsenäisesti tai sosiaalityöntekijän tuella. Valitettavasti usein asiakkailla on vanha vuokratähti, joka vaikeuttaa tavallisen asunnon saantia, vaikka asuminen muuten sujuisi mallikkaasti. Asumisen sujuttua pidemmän aikaa hyvin, eikä ongelmia ole ilmennyt, olisi asiakkaiden kannalta paras ratkaisu siirtää heidät asumaan tavalliseen vuokra-asuntoon, kun tukiasumisen tarvetta ei enää ole. Tukiasuminen on palvelu, joka perustuu tuen tarpeeseen ja jonka tavoitteena on asumisen kokonaisvaltainen tukeminen ja parhaassa tapauksessa itsensä tarpeettomaksi tekeminen. Tässä asiassa yhteistyötä vuokranantajien kanssa pyritään tiivistämään aiempaa enemmän.

Suurimmaksi sallituksi vuokrasaatavamääräksi hyväksyttäisiin kolmen kuukauden vuokrasaatavat, jonka jälkeen siirryttäisiin oikeudelliseen perintään, ts. haettaisiin purkua ja häätöä pois lukien taloudet, joissa asuu lapsia.

Päätösehdotus	Sosiaali- ja terveystalvelujohtaja Juha Sandberg Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta päättää: 1. hyväksyä suunnitelman perinnän siirtämisestä Svea Perintä Oy:lle 1.5.2020 alkaen esittelytekstissä esitetyllä tavalla, 2. hyväksyä vuokrasopimuksen purkamisen häiriötilanteessa kahden varoituksen jälkeen, 3. esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa konserniohjeen Raision vuokra-asunnot Oy:lle koskien tukiasuntojen muuttamista tavallisiksi vuokra-asunnoiksi.
Päätös	Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 4.5.2020 § 131

Vs. kaupunginlakimies Sari Vahtera 30.4.2020:

Sosiaali- ja terveystalveluiden lautakunnan esittelytekstissä mainituissa tapaamisissa on sovittu lautakunnassa päätetyn lisäksi, että sosiaalitoimen omasta varoitustenmenettelystä vuokrasaatavatilanteessa luovutaan ja saataviin kohdistuva perintäprosessi laitetaan vireille heti, kun saatavia on syntynyt. Vuokrasaatavien perintä etenee vapaaehtoisen perinnän (Svea Perintä Oy) kautta oikeudelliseen perintään. Se, että maksuongelmiin puututaan heti, on sekä vuokralaisen että vuokranantajan edun mukaista. Pääsääntö on, että vuokran jäädessä maksamatta, saatava siirretään perintään. Perintä etenee vapaaehtoisesta perinnästä oikeudelliseen perintään, ellei tästä poikkeamiseksi ole tapauskohtaista, erityistä ja painavaa syytä.

Häiriökäyttäytymisen osalta tapaamisissa tähdennettiin sitä, että vuokralaisen saatua varoituksia häiritsevän elämän viettämisestä, vuokranantaja ryhtyy vuokrasopimuksen päättämismenettelyyn. Häiriökäyttäytymistilanteissakin tulee tarvittaessa hakea sopimuksen purkua ja häätötuomiota käräjäoikeudelta. Lisäksi todettiin, että haastavissa tiedoksiantotilanteissa on syytä käyttää haastemiestä. Kaupunginlakimies avustaa tarvittaessa näissä toimitissa.

Kaupunginlakimies tarkastaa lisäksi käytettävät vuokrasopimusohjat ja ehdottaa niihin tarvittaessa tarkennuksia.

Tukiasuntojen osalta toimintamalli on jatkossa seuraava:

- 1) 1.4.2020 lukien jo poismuuttaneiden avoimet kertyneet vuokrasaatavat on siirretty Svea Perintä Oy:lle perintään.
- 2) Tämän hetkisten vuokralaisten tällä hetkellä avoimet kertyneet vuokrasaatavat siirretään 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy:lle. Perintä etenee normaalisti vapaaehtoisen perinnän kautta oikeudelliseen perintään.
- 3) Lapsiperheiden osalta lastensuojelu on tiiviisti mukana tilanteissa, joissa vuokralaisia uhkaa häätö maksamattomien vuokrien vuoksi.
- 4) Häiriökäyttäytymistilanteissa varoitusten jälkeen alkaa vuokrasopimuksen päättämismenettely ja häätöä haetaan tarvittaessa.
- 5) Vuokrasopimusohjat päivitetään tarpeita vastaavaksi.

Toimintamalli edellyttää sosiaalitoimen ja konsernihallinnon myyntireskontran sekä tarvittaessa kaupunginlakimiehen yhteistyön tiivistämistä.

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen:

Sosiaali- ja terveystalveluiden lautakunta on esittänyt Raision Vuokra-asunnot Oy:lle annettavaa konserniohjetta.

Lähtökohtana on, että tukiasunnot vuokraa kaupunki, joihin se asuttaa tukiasukkaan. Tämän tehtävän siirtäminen vuokratyöyhtiölle ei liene sosiaalityön näkökulmasta perusteltua.

Jos asukas kuntoutuu, on tarkoituksenmukaista, että vuokrasopimus tehdään suoraan asukkaan ja Raision Vuokra-asunnot Oy:n välille joko samaan asuntoon tai olosuhteiden puitteissa toiseen asuntoon.

Kokonaisuudessaan tukiasuntojen tarve määrittyy uudelleen, kun moduuli-asuntohanke valmistuu.

Raision Vuokra-asunnot Oy:lle ei esitetä konserniohjetta lautakunnan esittämällä tavalla. Ratkaisut tulee ensisijaisesti löytää toimijoiden välisen yhteistyön kautta.

Päätösehdotus

Kaupunginjohtaja Ari Korhonen

Kaupunginhallitus päättää, että lautakunnan tulee tarkentaa toimintamallia tukiasuntojen osalta seuraavasti:

- 1) 1.4.2020 lukien jo poismuuttaneiden avoimet kertyneet vuokrasaatavat on siirretty Svea Perintä Oy:lle perintään.
- 2) Tämän hetkisten vuokralaisten tällä hetkellä olevat avoimet kertyneet vuokrasaatavat siirretään 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy:lle. Perintä etenee normaalisti vapaaehtoisen perinnän kautta oikeudelliseen perintään.
- 3) Lapsiperheiden osalta lastensuojelu on tiiviisti mukana tilanteissa, joissa vuokralaisia uhkaa häätö maksamattomien vuokrien vuoksi.

- 4) Häiriökäyttäytymistilanteissa varoitusten jälkeen alkaa vuokrasopimuksen päättämismenettely ja häätöä haetaan tarvittaessa.
- 5) Vuokrasopimusohjat päivitetään tarpeita vastaavaksi.

Toimintamalli edellyttää sosiaalitoimen ja konsernihallinnon myyntireskontran sekä tarvittaessa kaupunginlakimiehen yhteistyön tiivistämistä.

Päätös

Hannele Lehto-Laurila ehdotti Juha Jormanaisen ja Jukka Rantalan kannattamana, että päätösehdotuksesta poistetaan kaupungin nykyisen kilpailuttaman ja valitseman perintätoimiston nimi ja tilalle kirjataan "Perintä tullaan toteuttamaan jatkossa kaupungin päättämän perintätoimiston kanssa". Käydyin keskustelun jälkeen puheenjohtaja teki ehdotuksen, että päätösehdotukseen lisätään kohta 6. ja siihen kirjataan "Perintä tullaan toteuttamaan jatkossa kulloinkin kaupungin valitseman perintätoimiston kanssa".

Kaupunginhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti puheenjohtajan lisäys mukaan lukien.

Hannele Lehto-Laurila palasi kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 20.41.

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta 13.5.2020

Johtava sosiaalityöntekijä Leena Lahti 6.5.2020:

Raision kaupungissa on verrattain paljon tukiasuntoja, joista syntyy vuokrarästikuluja ja asumisen häiriötekijöitä asuinalueilla. Sosiaalipalveluiden palvelualueen asumistiimi on laatinut sosiaalisen asumisen toimintasuunnitelman, joka sisältää suunnitelman sosiaalisen asumisen toiminnan, talouden ja asiakaslähtöisyyden kehittämisestä. Kehittämiseen liittyy kaksi kokonaisuutta, joita on lähdetty viemään eteenpäin kevään aikana: 1) varsinaisen toiminnan periaatteiden selkeytys ja toimintojen prosessikuvaus sekä 2) vuokravelkojen perinnän ja velkajärjestelyn prosessien läpikäynti.

Raision sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta on hyväksynyt 18.3.2020 34 § kehittämiskohtaan kaksi liittyvän Tukiasuntojen vuokraus-, asumis- ja häätöohjeistuksen. Lautakunta päätti 1. hyväksyä suunnitelman perinnän siirtämisestä Svea Perintä Oy:lle 1.5.2020 alkaen esittelytekstissä esitetyllä tavalla, 2. hyväksyä vuokrasopimuksen purkamisen häiriötilanteessa kahden varoituksen jälkeen ja 3. esittää kaupunginhallitukselle, että se antaa konserniohjeen Raision vuokra-asunnot Oy:lle koskien tukiasuntojen muuttamista tavallisiksi vuokra-asunnoiksi.

Kaupunginhallitus on käsitellyt kokouksessaan 4.5.2020 tukiasuntojen vuokraus-, asumis- ja häätöohjeistusta ja päättänyt että lautakunnan tulee tarkentaa toimintamallia tukiasuntojen osalta seuraavasti:

- 1) 1.4.2020 lukien jo poismuuttaneiden avoimet kertyneet vuokrasaatavat on siirretty Svea Perintä Oy:lle perintään.
- 2) Tämän hetkisten vuokralaisten tällä hetkellä olevat avoimet kertyneet vuokrasaatavat siirretään 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy:lle. Perintä etenee normaalisti vapaaehtoisen perinnän kautta oikeudelliseen perintään.
- 3) Lapsiperheiden osalta lastensuojelu on tiiviisti mukana tilanteissa, joissa vuokralaisia uhkaa häätö maksamattomien vuokrien vuoksi.
- 4) Häiriökäyttäytymistilanteissa varoitusten jälkeen alkaa vuokrasopimuksen päättämismenettely ja häätöä haetaan tarvittaessa.
- 5) Vuokrasopimusohjat päivitetään tarpeita vastaavaksi.

Lisäksi päätösehdotukseen lisätään kohta 6. ja siihen kirjataan "Perintä tullaan toteuttamaan jatkossa kulloinkin kaupungin valitseman perintätoimiston kanssa".

Kaupunginhallitus ei anna erillistä konserniohjetta vaan toteaa toimintamallin edellyttävän sosiaalitoimen ja konsernihallinnon myyntireskontran sekä tarvittaessa kaupunginlakimiehen yhteistyön tiivistämistä.

Päätösehdotus

Sosiaali- ja terveystalvelujen johtaja Juha Sandberg

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta päättää tarkentaa aiempaa päätöstään seuraavasti:

- 1) 1.4.2020 lukien jo poismuuttaneiden avoimet kertyneet vuokrasaatavat on siirretty Svea Perintä Oy:lle perintään.
- 2) Tämän hetkisten vuokralaisten tällä hetkellä olevat avoimet kertyneet vuokrasaatavat siirretään 1.5.2020 alkaen Svea Perintä Oy:lle. Perintä etenee normaalisti vapaaehtoisen perinnän kautta oikeudelliseen perintään.
- 3) Lapsiperheiden osalta lastensuojelu on tiiviisti mukana tilanteissa, joissa vuokralaisia uhkaa häätö maksamattomien vuokrien vuoksi.
- 4) Häiriökäyttäytymistilanteissa varoitusten jälkeen alkaa vuokrasopimuksen päättämismenettely ja häätöä haetaan tarvittaessa.
- 5) Vuokrasopimusohjat päivitetään tarpeita vastaavaksi.
- 6) Perintä tullaan toteuttamaan jatkossa kulloinkin kaupungin valitseman perintätoimiston kanssa.
- 7) Tiivistetään sosiaalitoimen ja konsernihallinnon myyntireskontran sekä tarvittaessa kaupunginlakimiehen yhteistyötä.

Päätös

Sosiaali- ja terveystalvelujen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi

Leena Lahti, Sosiaalipalvelut

