

Kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistaminen

YLKV 14.11.2023 § 103

77/00.01.00.03.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

tilahallintosihteeri Riitta Ahonen, puh. 050 411 1727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin hallintosäännön § 21 mukaan 1.1.2023 alkaen yhdyskuntavaliokunta päättää kaupungin omistamien tai hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja. Työsuhdeasukasvalinnoista vastaa henkilöstöjohtaja yhdyskuntatoimen tilahallintosihteerin avustamana.

Hallintosäännön mukaan valiokunta voi siirtää päätösvaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Rakennuttajapäällikkö on päätöksellään 20.12.2022 § 22 nimennyt tilahallintosihteerin 1.1.2023 alkaen vuoden pituiseen määräaikaiseen virkasuhteeseen. Vastaavasti valiokunta on 17.1.2023 § 7 päättänyt delegoida tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2023 aikana lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Kyseessä on siis ollut tämän tehtävän hoitaminen määräaikaisin järjestelyin, tarkoituksena vuoden 2023 aikana selvittää vuokra-asuntojen asukasvalintojen tekeminen tarkoituksenmukaisella tavalla pysyvämmiin järjestelyin.

Tilakeskuksen keskeisenä tehtävänä on vastata kaupungin rakennusten huollosta ja kiinteistöjen ylläpidosta sekä rakennusinvestointihankkeiden toteutuksesta. Tämän vuoksi olisi tarkoituksenmukaista vapauttaa tilakeskuksen henkilökuntaa tekemään näitä keskeisiä tehtäviä tukevia työtehtäviä. Tilakeskuksen henkilökuntaa ei ole mitoitettu kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan prosessien mukaisesti. Vuoden 2023 aikana tilakeskuksessa on toiminut määräaikainen henkilö resurssien riittävyyden varmistamiseksi.

Kaupungilla on vuokrattavana yhteensä 294 asuntoa. Oy Granilla Ab käsittää nykyisin seitsemän eri kohdetta osoitteissa Heikelinkuja, Jarl Hemmerinkuja, Kerankuja, Lindstedtintie, Mätäskuja, Puutarhatie ja Urheilutie, yhteensä 170 vuokra-asuntoa. Kiinteistö Oy Jermu sijaitsee osoitteessa Lippajärventie ja siinä on yhteensä 15 asuntoa.

Oy Granilla Ab:n kaikki kohteet ovat ns. ARA-kohteita, joiden asukasvalinnassa on noudatettava aravalainsäädäntöä. Valintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Myös Kiinteistö Oy Jermun asunnoista 8 on ARA-asuntoja, 7 asunnon tultua vapautetuksi tästä rajoitteesta edellisen omistajan saaman päätöksen perusteella.

Näiden asuntojen lisäksi kaupunki omistaa 51 % ARA-kohteesta Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab, jossa kaupungin hallinnoimien asuntojen määrä on 38 kpl.

ARA-asuntoja on vuokrattavana yhteensä 216 kpl.

Edellä mainittujen ARA-asuntojen lisäksi kaupungilla on vuokrattavana vapaarahoitteisia asuntoja, joita ovat kaupungin välivuokraamat asunnot (Kiinteistö Oy Kalliokrouvi/Keva, 22 kpl), kaupungin omistamat asunto-

osakehuoneistot (14 kpl) sekä kaupungin omissa kiinteistöissä sijaitsevat asunnot (35 kpl). Huomioiden vielä Kiinteistö Oy Jermun 7 asuntoa, vapaarahoitteisia asuntoja on yhteensä 78 kpl.

Tilakeskuksessa on käyty keskustelua mahdollisuudesta ulkoistaa asuntojen vuokraustoiminta ainakin joiltain osin. Keskustelua on ollut asuntohakemusten vastaanoton ja käsittelyn, asukasvalintapäätöksen, vuokrasopimuksen laadinnan, laskutuksen sekä perinnän, avainhallinnan ja asuntojen tarkastuksen ulkoistamisesta. Vaihtoehtona on myös vain tiettyjen kokonaisuuksien ulkoistaminen tai yhdistely talokohteen mukaan esim.

- A. Asuntohakemusten käsittely ja asukasvalinta
- B. Vuokrasopimus, vuokravakuus, laskutus ja perintä
- C. Avainhallinta ja asuntojen tarkastus

Kaupungin vuokra-asuntojen isännöintipalvelu on jo ulkoistettu Oy Granilla Ab:n sekä Kiinteistö Oy Jermun osalta yksityiselle palveluntarjoajalle. Palveluntarjoaja hoitaa näissä kohteissa asukkaan kanssa, kaupungilta asukasvalintapäätöksen saatuaan, vuokravakuuden ja vuokrasopimuksen, avainten luovutuksen, laskutuksen ja perinnän sekä asunnon vapautuessa asunnon tarkastuksen. Asuntojen näytöt hoidetaan Oy Granilla Ab:n valitseman huoltoyhtiön toimesta.

Kiinteistö Oy Juusin osalta vastaavat tehtävät asukasvalintapäätöksen jälkeen hoitaa HOAS. Kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen osalta tilahallintosihteeri hoitaa kaikki osiot lukuun ottamatta perintää ja asuntojen tarkastusta. Perinnän hoitaa kaupungin taloustoimisto ulkoisen palveluntuottajan kanssa, asuntojen tarkastukset hoitaa tilakeskuksen kunnossapitoinsinööri. Vastaavasti myös välivuokrattujen Krouvikalliontien asuntojen osalta tehtävät hoidetaan samalla tavalla kuin kaupungin omistamissa asunnoissa lukuun ottamatta avainhallintaa, jonka hoitaa ulkoinen palveluntuottaja.

On todettava, että kaupungin vuokra-asuntoihin liittyvien prosessien hoitaminen on kokonaisuutena jossain määrin monimutkainen, prosessin riippuessa kohteesta ja mille asukasryhmälle asunto vuokrataan. Lisäksi järjestely on erittäin haavoittuvainen eri toimintojen kasautuessa yhdelle kaupungin palveluksessa olevalle henkilölle.

Kaupunki teettää myös parhaillaan kaupunginhallituksen päätöksellä konsulttiselvitystä, joka koskee kaupungin koko asuntokannan kehittämistä. Mahdollinen asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistaminen ei rajoita tätä selvitystyötä vaan se otetaan jatkovalmistelussa huomioon. Riippumatta siitä kuinka asuntokantaa tulevaisuudessa kehitettäisiin, tulee vuokrakäytössä olevien asuntojen vuokraustoiminta hoitaa kaiken aikaa.

Tilakeskuksen valmistelijat ovat keskustelleet mahdollisuudesta ulkoistaa nykyiselle yksityiselle palveluntuottajalle vastaavat tehtävät kuin Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun osalta on tehty myös Kiinteistö Oy Juusin, kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen sekä välivuokrattujen asuntojen osalta. Jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon yhteistyön hyvät ja huonot puolet, palvelun kilpailuttamisen tarve ym seikat.

Tilakeskus esittää yhdyskuntavaliokunnalle, että tilakeskus voi jatkaa valiokunnan päätösvaltaan sisältyvän kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistamisen selvitystyötä edellä esitetyn perusteella. Asia tuodaan valiokunnan päätöksentekoon valmistelun edettyä ja järjestelyiden selkiytyttyä.

On todennäköistä, että asian valmistelu jatkuu vielä vuoden 2024 puolella, jolloin on välttämätöntä jatkaa vuoden 2023 järjestelyitä myös vuodenvaihteen jälkeen:

- Rakennuttajapäällikkö jatkaa tilakeskuksen tilahallintosihteerin määräaikaista nimeämistä virkasuhteeseen 1.1.2024 – 31.12.2024 tai kunnes pysyvä järjestely astuu voimaan.
- Yhdyskuntavaliokunta delegoi tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2024 ajan lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja. (Työsuhdeasuntojen valintapäätökset tekee henkilöstöjohtaja.)
- Tilahallintosihteerin ollessa estynyt, asukasvalintapäätösten tekemiseen oikeutetaan yhdyskuntatoimen johtaja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää kehottaa tilakeskusta jatkamaan kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistamisen selvittämistä esitystekstistä ilmenevin perustein.

Mikäli väliaikaisjärjestelyjä tarvitaan vielä vuoden 2024 puolella, päättää valiokunta delegoida virkasuhteeseen nimetyille tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2024 ajaksi, tai kunnes pysyvä järjestely astuu voimaan, lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Tilahallintosihteerin ollessa estynyt, asukasvalintapäätösten tekemiseen oikeutetaan yhdyskuntatoimen johtaja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.