TAMPEREEN KAUPUNKI

Erityisryhmien asumisen järjestäminen Tampereella – prosessikuvaus ja linjaukset

luonnos 2.1.2014

Kaupunginhallituksen suunnittelukokous 13.1.2014

Johdanto

Erityisryhmien asumisen järjestäminen on yhä tärkeämpi osa kaupungin toimintaa. Tampereella asumispalvelut järjestetään tilaaja–tuottaja-mallilla monituottajapohjaisesti ja asumispalvelutilojen investoireita on runsaasti. ARA-rahoitus tuo rajoituksia sekä palveluasuntojen käytölle että asukasvalinnoille. Palveluasumisprosessin koko toiminnan tulee olla mahdollisimman selkeää ja avointa.

Asuntopoliittinen työryhmä päätti 27.3.2013 koota kuvauksen kaupungin erityisryhmien asumisen prosessin kokonaisuudesta. Samalla arvioitaisiin siihen kuuluvat nykyiset linjaukset ja tarpeet päättää mahdollisista uusista linjauksista.

Erityisryhmien asumisen kokonaisprosessin kuvauksen tuottaminen on tärkeätä sekä prosessissa mukana oleville tahoille että luottamushenkilöille.

Tämän prosessikuvauksen ja siihen sisältyvien linjauksien laatimisen tavoitteena on saada aikaan monipuoliset erityisryhmien asuntomarkkinat Tampereelle. Myös tämän vuoksi on tuotava esille selkeät linjaukset siitä, minkälaiset asuntomarkkinat kaupunki haluaa ja mikä on kaupungin rooli niiden järjestelijänä ja investoijana ja miten toimitaan yhdessä muiden asumispalvelukohteiden investoreiden kanssa.

Erityisryhmien asumisen kokonaisprosessiin kuuluvat linjaukset luovat yksityisille toimijoille edellytykset harkita ja suunnitella omaa toimintaansa Tampereen erityisryhmien asumispalvelu-tilojen rakennuttamisen ja vuokralle tarjoamisen markkinoilta.

Asuntopoliittinen työryhmä on selvittänyt ja koonnut yhteen vuoden 2013 aikana erityisryhmien asumisen järjestämiseen Tampereen kaupungille kuuluvat toiminta-alueet sekä niihin sisältyvät toimintaperiaatteet ja niiden vastuutahot. Nämä toiminta-alueet ovat

1. Erityisryhmien palveluverkko ja hyvinvointi-suunnitelma
2. Asiakkaan palvelujen järjestämistavat
3. Asiakasmaksujen määräytyminen
4. Asumismuodot
5. Maankäytön suunnittelu
6. Tontinluovutus
7. Tilakeskus rakennuttajana ja ohjaajana
8. Tilakeskus välivuokraajana
9. Kaupunkikonserni palveluasuntomarkkinoilla
10. Kaupunkikonsernin omat hankkeet
11. Ulkopuolisten investoijien hankkeet, jotka tulevat kaupungin välivuokraukseen

12. Vapaarahoitteisten asumispalvelukohteiden rahoitus
13. Niiden hankkeiden rahoitus, joiden toteuttajat kaupunki valitsee kilpailutuksella
14. Kohtuuhintaisen alkuvuokran määrittäminen ja vastuutahot
15. Vapaarahoitteisten asumispalvelukohteiden alkuvuokrien määrittyminen
16. Vuokrien seurannan periaatteet ja vastuutahot
17. Asukasvalinta: palveluntarve
18. ARA-rahoituksesta tulevat lisäkriteerit asukasvalinnalle
19. ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta

Toimijoina ja vastuutahoina erityisryhmien asumisen järjestämisessä Tampereen kaupungilla ovat asuntotoimi, kiinteistötoimi, maankäytön suunnittelu, talous- ja liiketoimintaryhmä, tilaajaryhmä sekä Tilakeskus Liikelaitos.

Tässä esityksessä kuvataan erityisryhmien asumisen kokonaisprosessin Tampereen kaupungille kuuluvat toiminta-alueet, niihin kuuluvat toimintaperiaatteet ja vastuutahot.

Kaupunginhallituksen suunnittelukokousta pyydetään linjaamaan

- että asuntopoliittinen työryhmä koordinoi asumispalveluiden palveluverkkosuunnitelman pohjalta toteutettavaa erityisryhmien asumispalveluiden kokonaisuutta ja
- että kaupunki selvittää vuoden 2014 aikana, miten kaupunki luo edellytyksiä sellaisille erityisryhmien asumispalvelukohteille, jotka ovat riippumattomia kaupungin palvelurakenteesta.

TAMPEREELLA SIJAITSEVAT ERITYISRYHMIEN ASUMISPALVELUKOHTEET

	Palvelun-tuottajat	Kiinteistön-omistajat	Kiinteis-töjen	Asukas-paikkojen	Palveluasumisyksi-kön rahoitusmuoto			Palveluseteli-kohteet	
					ARA	RAY	VAPAA	ARA	RAY/ VAPAA
Erityisryhmä	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm	lkm
Mielenterveyskuntoutujat	10	3	7	151	9	3	1	0	0
Päihdekuntoutujat	2	2	2	48	0	2	3	0	0
Pitkäaikaisasunnottomat	4	3	3	126	5	0	0	0	0
Päihde- ja mielenterveyskuntoutujat	6	7	10	184	6	0	6	0	0
Kehitysvammaiset	6	7	15	224	10	6	1	0	0
Muut vaikeavammaiset	2	8	8	192	4	0	4	0	0
Ikäihmiset	21	21	39	2500	34	20	13	6	9
Yhteensä	**40**	**36**	**65**	**3425**	**68**	**31**	**28**	**6**	**9**

Yhteensä-sarake ei ole suora summaus, koska sama palveluntuottaja/kiinteistönomistaja/kiinteistö saattaa olla eri erityisryhmillä erityisryhmien käytössä ja samassa kiinteistössä voi olla eri rahoitusmuodoilla toteutettuja asumispalveluyksiköitä.

RAY = Raha-automaattiyhdistys

ARA = Arava- tai korkotukilainoitus. Mahdollisesti myös Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämää erityisryhmien investointiavustusta.

VAPAA = Vapaarahoitteinen

Erityisryhmien asumisen järjestäminen koskee mm. erittäin suurta määrää asuntoja ja kiinteistön omistajia.

Kehitysvammaisten asumispalvelut ja työ- ja päivätoimintayksiköt

Päihdekuntoutujien asumispalvelut
A-killan avotyö ja tuettu asuminen
Yrjö & Hanna Oy / Vuohenojan palvelutalo
Silta-Valmennus ry
A-kilta / Kotikartanon tukiasumisyksikkö
A-kilta / Härmälän tukiasumisyksikkö
Pirkanmaan Sininauhakodit / Kaukajärvi
Alfa Kuntoutus Hervanta Oy
Pirkanmaan Sininauhakodit / Hervanta
Tampereen asumispäivystys ja tukiasumisen yksikkö
Naisten suojakoti ry
SiniVida Oy/ Ässä-asunnot
Päihdekuntoutujien asumispalveluja myös:
- Palhonimen huoltokoti Kurussa
29.6.2012 / MS

Mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut
Muotialan asuin- ja toimintakeskus ry / Alma-Tesoma
Sopimusvuori / Kuntoutusyksikkö Valleri
Sopimusvuori / Kuntoutusyksikkö Sininen Talo
Asumispalvelusäätiö
Sopimusvuori / Kuntoutusyksikkö Voimala
Coronaria Oy / Jussikoti
Sopimusvuori / - Kuntoutusyksikkö Moreeni - Kuntoutusyksikkö Vaahtera - Kuntoutusyksikkö Ruukki - Kuntoutusyksikkö Kataja
Sopimusvuoren tukiasunnot
Sopimusvuori / Askel-kurssi
Muotialan asuin- ja toimintakeskus ry / Iideshovi
Sopimusvuori / Kuntoutusyksikkö Helmi
Esperi Care Oy / Palvelukeskus Rantakallio
Tehostettu palveluasuminen
Palveluasuminen
Tukiasuminen
Tehostettua palveluasumista myös:
- Kuntoutusyksikkö Koivupiha Lempäälässä
- Kuntoutumiskoti Suinula Kangasalla
Palveluasumista myös:
- Alppila Kurussa
- Metsomäen Palvelukoti Mäntässä
Tukiasumista myös:
- Kuusistonkoti Ylöjärvellä
25.9.2012 / MS

Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen Tampereella

Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen Tampereella

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
1. Erityis-ryhmien palveluverkko ja hyvinvointi-suunnitelma	Palveluverkkosuunnitelmaa tarkennetaan vuoden 2014 aikana. Palvelustrategiat korvautuivat syksyllä 2013 hyvinvointisuunnitelmalla. Hyvinvointisuunnitelma kokoaa yhteen viiden lautakunnan asettamat yhteiset tavoitteet ja toimenpiteet hyvinvointipalvelujen järjestämiseksi vuonna 2014-2017. Vuonna 2013 on laadittu Tampereen erityis-ryhmien asumispalvelut -selvitys ja seudullinen erityis-ryhmien asumispalvelujen suunnitelma on loppusuoralla. Kehitysvammaisten asumispalvelutarpeisiin vastaamiseksi on laadittu toimintasuunnitelma vuosille 2014-2017. Päihde- ja mielenterveyspalveluissa on tehty suunnitelma liittyen valtakunnalliseen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelmaan vuosille 2013-2016. Ikäihmisten asumispalvelujen suunnitelmaa käsiteltiin viimeksi ikäihmisten palvelujen lautakunnassa 22.5.2013. Ikäihmisten asumispalvelujen suunnitelma päivitetään vuosittain ja se käsitellään lautakunnassa.	Tilaajaryhmä: Kari Hakari

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
2. Asiakkaan palvelujen järjestämistavat	Vammaisille henkilöille järjestetään asumispalveluja sekä kaupungin omana toimintana että kilpailuttamalla palvelujen tuottajia. Asumispalveluja hankitaan myös suorahankintana erityisesti vaikeavammaisille henkilöille. Vammaisten asumispalveluissa ei ole käytössä palvelu-seteliä. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asumispalvelut ostetaan pääasiassa ulkopuolisilta palveluntuottajilta, lukuun ottamatta Palhoniemen huoltokotia Kurussa sekä Tampereen Asumispäivystyspalvelun yhteydessä olevaa tukiasumisyksikköä. Palveluseteliä ei ole käytössä. Ikäihmisten asumispalveluja hankitaan ulkoisilta palvelun-tuottajilta ostopalveluina ja palvelusetelillä. Niitä on alettu hankkimaan myös omalta tuotannolta lokakuun 2013 lopulta alkaen.	Tilaajaryhmä: Kari Hakari

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
3. Asiakas-maksujen määräytyminen	Kehitysvammalain ja vammaispalvelulain mukaisista asumispalveluista ei laissa ole määritelty asiakasmaksuja. Asukkaat maksavat vuokran lisäksi aterioista ja ylläpidosta. Asumiseen liittyvät palvelut määräytyvät asiakkaan yksilöllisen palvelutarpeen mukaisesti. Palveluja järjestetään tarvittaessa ympärivuorokautisesti. Päihde- ja mielenterveyspalveluiden asiakasmaksusta päätetään terveyttä ja toimintakykyä edistävien palvelujen lautakunnassa. Tarvittaessa sosiaalityöntekijä voi myöntää maksualennuksen tai -vapautuksen. Asiakkaat maksavat vuokran lisäksi ateriat lukuun ottamatta tehostettua palveluasumista, jossa ruoka kuuluu palvelun hintaan. Ikäihmisten palveluiden asiakasmaksusta päätetään ikäihmisten palvelujen lautakunnassa. Tarvittaessa sosiaalityöntekijä voi myöntää maksualennuksen tai -vapautuksen Tampereen kaupungin perimiin asiakasmaksuihin. Asiakkaat maksavat vuokran lisäksi ateriat lukuun ottamatta tehostettua palveluasumista, jossa ruoka kuuluu palvelun hintaan.	Tilaajaryhmä: Arto Lemmetty, Anniina Tirronen

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
4. Asumis-muodot	Kehitysvammaisten asumispalveluja voidaan järjestää yksittäisiin asuntoihin tai asunnot voivat muodostaa asuntoryhmän. Asuminen voidaan järjestää myös ryhmäkodeissa. Päihde- ja mielenterveyspalveluiden asumispalveluita järjestetään tukiasumisyksiköihin sekä jatkossa yhä enemmän yksittäisiin asuntoihin. Ikäihmisten asumispalveluissa tarjotaan tehostettua palveluasumista ja vähenevissä määrin palveluasumista. Palveluasumisessa, jota on pääosin ryhmäkotien yhteydessä olevissa palvelutaloasunnoissa, asukas saa joka päivä (klo 7 - 22) palvelu- ja hoitosuunnitelmansa mukaisesti ohjausta, neuvontaa, tukea ja apua päivittäisissä toiminnoissaan. Tehostettu palveluasuminen on tarkoitettu ympärivuorokautista hoitoa tarvitseville ja sitä on pääasiassa ryhmäkodeissa.	Tilaajaryhmä: Arto Lemmetty, Anniina Tirronen

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
5. Maankäytön suunnittelu (asemakaava- ja poikkeuslupatyöt)	Tilaajaryhmän tarvekartoitukseen perustuvien kaupungin palveluverkkosuunnitelmien mukaiset hankkeet viedään hyvissä ajoin kaavoitusohjelmiin, jotta kaavat valmistuvat ajoissa. Maankäytön suunnittelu käynnistää kaavoituksen poikkeustapauksessa asuntopoliittisen työryhmän hankekohtaisen harkinnan mukaan sellaisille asumispalvelukohteille, jotka eivät kuulu kaupungin palveluverkkosuunitelmiin. Kaupunki selvittää vuoden 2014 aikana, miten kaupunki luo edellytyksiä sellaisille erityisryhmien asumispalvelu-kohteille, jotka ovat riippumattomia kaupungin palvelu-rakenteesta.	Maankäytön suunnittelu: Taru Hurme

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
6. Tontin-luovutus	Kiinteistötoimi asettaa etusijalle tontinluovutuksessa tilaaja-ryhmän tarvekartoitukseen perustuvien kaupungin palveluverkkosuunnitelmien mukaiset hankkeet. Kiinteistötoimi luovuttaa tontteja poikkeustapauksessa asuntopoliittisen työryhmän hankekohtaisen harkinnan mukaan sellaisille asumispalvelukohteille, jotka eivät kuulu kaupungin palveluverkkosuunnitelmiin. Kaupunki selvittää vuoden 2014 aikana, miten kaupunki luo edellytyksiä sellaisille erityisryhmien asumispalvelukohteille, jotka ovat riippumattomia kaupungin palvelurakenteesta. Muutoin yli palveluverkkosuunnitelmien menevät hankkeet joutuvat hankkimaan tonttinsa vapailta markkinoilta. Osan tonteista tai tonteista ja rakennuksista kiinteistötoimi luovuttaa kilpailun pohjalta. Muutoin kiinteistötoimi julkistaa tontit haettavaksi pari kertaa vuodessa. Kiinteistö-toimi valitsee toteuttajat tasapuolisesti neuvottelumene-telmällä.	Kiinteistötoimi: Mikko Nurminen

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
7. Tilakeskus rakennuttajana ja ohjaajana	Tilakeskus rakennuttaa vain kaupungin omaan taseeseen tulevat asumispalveluhankkeet. Tilakeskus ohjaa, neuvoo ja valvoo rakennuttamista ja asumispalvelutilojen suunnittelua sekä kaupungin omaan taseeseen tulevien asumispalvelukohteiden että väli-vuokrauskohteiden osalta. Asumispalvelukohteen suunnittelun aikana tilakeskus vastaa siitä, että vuokrat muodostuvat kohtuullisiksi.	Tilakeskus: Ilkka Ojala

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
8. Tilakeskus välivuokraajana	Tilakeskus ottaa jatkossa välivuokraukseensa kaupungin ostamaan palveluntuotantoon tulevat ARAn erityis-ryhmien investointiavustusta saaneet uudet asumis-palvelukohteet riippumatta siitä, kuka rakennuksen investori on (yleishyödyllinen tai muu). Näin saadaan ALV-vähennys investoinnissa. Tilakeskuksen välivuokrauksessa olevissa asumispalvelu-kohteissa tulee asua ensisijaisesti tamperelaisia tai yhteistoiminta-alueen asukkaita. Tilakeskus tiedottaa välivuokrauksen ehdot ja toiminta-mallit. Välivuokrauskohteen vajaakäytön kustannusvastuu on tilaajaryhmällä silloin, kun vajaakäyttö on tavanomaista suurempaa (yli 3-5 %).	Tilakeskus: Ilkka Ojala

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
9. Kaupunki-konserni palveluasunto-markkinoilla	Kaupungin taseessa on lähtökohtaisesti vain Koukkuniemen rakennuksia, mikä vastaa pientä osuutta palveluasumisen kiinteistömarkkinoista. Hatanpään ja Kaupin sairaaloiden osalta kaupunki harkitsee tapauskohtaisesti niiden pitämistä kaupungin taseessa. Olemassa olevaa kiinteistökantaa hyödynnetään silloin, kun merkittävät kulttuurihistorialliset syyt ja/tai rakennuksen teknistoiminnallinen kunto on hyvin asumispalveluun sopiva. Tilat pyritään rakentamaan muunneltaviksi, jolloin käyttö-tarkoituksen muuttaminen on helpompaa. Edistetään täydennysrakentamista. Kaupungin tytäryhteisöt (TVA, VTS ja Vilusen Rinne sekä Kotilinnasäätiö) voivat rakentaa sellaisia erityisryhmien asumispalvelukohteita, joihin kaupunki sitoutuu järjestä-mään palvelut. Peruslähtökohtana on, että em. kaupungin tytäryhteisöistä TVA sekä VTS ja Vilusen Rinne rakentavat pienituloisille, vähävaraisille ja eniten asunnon tarpeessa oleville erityis-ryhmien asunnon hakijoille.	Tilakeskus: Ilkka Ojala

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
10. Kaupunki-konsernin omat hankkeet (1/2)	Kaupungin tytäryhteisöt (TVA, VTS ja Vilusen Rinne sekä Kotilinnasäätiö) voivat käyttää rahoitukseen valtion korkotukilainoja joko pelkästään tai yhdessä erityisryhmien investointiavustuksen kanssa sekä rahoitusmarkkinoilta saatavia lainoja. Kaupungin välivuokrausmallilla toteutettavissa hankkeissa käytetään pääsääntöisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARAn) myöntämää erityisryhmien investointiavustusta. Konserniyhteisöjen toteuttamia asuntohankkeita rahoitetaan seuraavilla periaatteilla: - Korkotukikohteissa vakuutena valtion automaattinen täytetakaus ja kiinteistö, joten kaupungin takaus on tarpeeton. - Vapaarahoitteisille kohteille voidaan myöntää kaupungin takaus. Vapaarahoitteisissa investoinneissa tulee lähtökohtaisesti olla kohtuullinen omarahoitusosuus.	Talous- ja liiketoiminta-ryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
10. Kaupunki-konsernin omat hankkeet (2/2)	- Saneerauslainoille voidaan myöntää kaupungin takaus. - Vuokrien pääomakulujen on oltava koko laina-ajan kohtuullisia ja mahdollisimman tasaisia rahoitusvaihto-ehdoista riippumatta. - Erityisesti valtion määräämät kohtuulliset asumismenot asumistukia määritettäessä on otettava huomioon. Tämä on sekä vuokralaisen että kaupungin kannalta edullista. - Tytäryhteisöt valmistelevat yhteistyössä kaupungin kanssa hankkeidensa rahoituksen. Tällöin sovitetaan yhteen yhteisön ja kaupungin tavoitteet niin talouden, vuokra-asuntomarkkinatilanteen kuin asuntopolitiikan-kin osalta.	Talous- ja liiketoiminta-ryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
11. Ulkopuolisten investoijien hankkeet, jotka tulevat kaupungin välivuokraukseen (1/2)	Hankkeiden tulee olla kaupungin palveluverkkosuunnitelmien mukaisia. Kaupungin välivuokrausmallilla toteutettavissa hankkeissa on käytettävä ARAn myöntämää erityisryhmien investointiavustusta. Tällöin loppurahoitus tulee ARAn korkotukilainoituksesta. - Näissä kohteissa investoijan on oltava ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö tai tämän välittömästi omistama osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. - ARA-kohteissa yleishyödyllisen yhteisön on kilpailutettava rakentaja ja tontin on oltava ARAn hyväksymien enimmäishintojen mukainen. - Vuokranmääritys ARA-kohteissa tapahtuu omakustannusperiaatteella. Hankkeen tulee täyttää ARAn erityisryhmien investointiavustuskohdetta ja sen toteuttamista edellyttävät hyväksymisperiaatteet.	Talous- ja liiketoimintaryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
11. Ulkopuolisten investoijien hankkeet, jotka tulevat kaupungin välivuokraukseen (2/2)	- Palvelutalon omistajana ja palveluntuottajana tulee toimia taloushallinnollisesti kaksi eri yhteisöä. - Investoijien on otettava huomioon kohteen suunnittelussa ja rahoituksen järjestämisessä se, mitä on sanottu kohtuuhintaisen alkuvuokran määrittämisen kohdassa 14.	Talous- ja liiketoiminta-ryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
12. Vapaa-rahoitteisten asumispalvelu-kohteiden rahoitus	Vapaarahoitteisissa kohteissa investori rahoittaa asumispalvelukohteen rakentamisen vapaalla pankkilainalla sekä omilla pääomillaan.	Talous- ja liiketoiminta-ryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
13. Niiden hankkeiden rahoitus, joiden toteuttajat kaupunki valitsee kilpailutuksella	Tontin tai tontin ja rakennuksen luovutuskilpailuilla toteutettavissa hankkeissa toimitaan kilpailuohjelman mukaisesti.	Talous- ja liiketoiminta-ryhmä: Arto Vuojolainen, Janne Salonen Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
14. Kohtuu-hintaisen alkuvuokran määrittäminen ja vastuutahot (1/3)	Asukas maksaa asumispalveluissa vuokran omista tiloistaan, joihin hänellä on huoneenvuokralain mukainen vuokrasopimus, sekä osuudestaan yhteisistä tiloista. Kaupungin omissa välivuokrauskohteissa tavoitteena on, että asumispalvelukohteen kaikkien tilojen vuokrat kohdennetaan asukkaiden vuokriin ja vuokrat silti säilyvät kohtuullisina. Tilojen omistaja perii vuokrat asukkailta, tai palvelun-tuottaja auttaa tilojen omistajaa vuokrien laskutuksessa. - ARA-rahoitteisissa asumispalveluissa tilojen omistaja hyväksyttää omakustannusvuokrat ARAlla, eli alkuvuokra on kohtuullinen ja omakustannusvuokra. Asuntotoimi tarkistaa jatkossa jo ARA-lainan hakemuksen jättövaiheessa hakijan esittämän alustavan vuokralaskelman ja mahdollistaako se hankkeessa kohtuuhintaiseen vuokratasoon pääsemisen.	Tilakeskus: Ilkka Ojala Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
14. Kohtuu-hintaisen alkuvuokran määrittäminen ja vastuutahot (2/3)	- Puitesopimuskilpailutettujen asumispalveluiden hankinnassa on enimmäisvuokrataso määritelty. Asiakkaan asumismenojen tulee olla kohtuulliset. Eläkkeensaajilla asukkaalta perittävä vuokra ei saa ylittää Valtioneuvoston vahvistamia eläkkeensaajan kohtuullisia asumismenoja paikkakunnalla (vuonna 2013 Tampereella yksin asuvan osalta 567 €/kk) ja vuokran tulee pysyä kulloinkin voimassa olevan asumistuen normiston rajoissa. Muiden kuin eläkkeensaajien osalta suurin hyväksyttävä vuokra määritellään Tampereella terveyttä ja toimintakykyä edistävien palvelujen lautakunnan päättämissä toimeentulotukeen hyväksyttävissä asumismenoissa (vuonna 2014 yksin asuvan osalta 550 €/kk).	Tilakeskus: Ilkka Ojala Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
14. Kohtuu-hintaisen alkuvuokran määrittäminen ja vastuutahot (3/3)	- Välivuokrauskohteissa Tilakeskus laskee välivuokraa-miensa asumispalveluiden omakustannusvuokrat ARAn omakustannusvuokrien laskukaavakkeella. Tilakeskus maksaa tilojen omistajalle omakustannusvuokraa, jonka Tilakeskus perii palveluntuottajan avulla asukkailta vuokrana. Asukkailla on vuokrasuhde Tilakeskukseen/kaupunkiin. - Palvelusetelikohteissa tilaajaryhmä kysyy vuokrien suuruudet ja seuraa niiden kehitystä. Vuokrat määräytyvät markkinoiden mukaan eikä tilaajaryhmä puutu vuokran suuruuteen. Asiakasohjauksen myöntäessä palvelusetelin asiakasohjaus varmistaa, että asiakkaalla on tiedossa asiakkaan valitseman kohteen vuokran suuruus.	Tilakeskus: Ilkka Ojala Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
15. Vapaa-rahoitteisten asumispalvelu-kohteiden alkuvuokrien määrittyminen	Vapaarahoitteisissa asumispalvelukohteissa vuokrat määräytyvät markkinaperusteisesti. Niissä vapaarahoitteisissa asumispalvelukohteissa, jotka eivät ole mukana kaupungin puitesopimuskilpailutuksissa, vuokrat saattavat olla merkittävästi yli Valtioneuvoston vahvistamien kohtuullisten asumismenojen. Tällöin asukas joutuu maksamaan enimmäismäärän ylittävän osan vuokrastaan itse. Asumistuen saanti ja sen suuruus riippuu myös asiakkaan tuloista ja varallisuudesta.	Tilakeskus: Ilkka Ojala Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
16. Vuokrien seurannan periaatteet ja vastuutahot	ARA-kohteissa omakustannusvuokrien valvonta kuuluu vuoden 2014 alusta ARAlle. Puitesopimuskilpailutetuissa asumispalveluissa ja palvelusetelikohteissa vuokria seurataan ikäihmisten asumispalveluiden osalta ikäihmisten palvelujen lautakunnassa vuosittain. Kehitysvammaisten sekä mielenterveyskuntoutujien ja päihdeongelmaisten palveluasumiskohteiden vuokria seurataan samalla tavalla kuin näiden kohteiden palvelutuotantoa. Välivuokrauskohteissa Tilakeskus laskee alkuvuokran ARAn omakustannusvuokran laskentamallin mukaisesti. Alkuvuokran hyväksymisen jälkeen Tilakeskus ja tilojen omistaja sopivat vuokrankorotuksista tapauskohtaisesti omakustannusperiaatetta /ARAn ohjetta soveltaen. Peruskorjaukset voivat ja saavat nostaa vuokria. Tavoitteena on kuitenkin, että korjauksiin varaudutaan etukäteen vuokrissa. ARA-kohteissa vuokria korotettaessa tulee huomioida, että vuokra perustuu aina omakustannusperiaatteeseen. Tarvittaessa tilaajaryhmä saa apua vuokrien määrityksessä asuntotoimelta ja Tilakeskukselta.	Tilakeskus: Ilkka Ojala Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
17. Asukas-valinta: palveluntarve	Sosiaalihuoltolain mukaisen pitkäaikaisen asumispalvelupaikan saamisen edellytyksenä on asiakkaan yksilöllinen palveluntarve ja päätöksen siitä tekee sosiaalityöntekijä palveluun pääsyn kriteerien pohjalta. Asumispalvelupäätöksen edellytyksenä on aina asiakkaan yksilöllinen palvelutarve. Lisäksi vammaispalvelulain mukaisesta palveluasumisesta päätettäessä noudatetaan laissa erikseen määriteltyä vaikeavammaisuuden kriteeriä. Kehitysvammalain mukaisia asumispalveluja järjestetään henkilölle, joka vammansa vuoksi tarvitsee toisen henkilön apua ja ohjausta joko ympärivuorokautisesti tai säännöllisesti päivittäin. - Vammaispalvelutoimiston sosiaalityöntekijä tai asiakasohjauksen päällikkö tekee viranhaltijapäätöksen kehitysvammalain ja vammaispalvelulain mukaisten asumispalvelujen myöntämisestä asiakkaalle. - Päihde- ja mielenterveyspalveluissa palvelupyynnön tekee alueen tai sairaalan sosiaalityöntekijä tai muut viranomaistahot. - Ikäihmisten palveluissa kotihoidon asiakasohjaaja, omaishoidon tuen palveluohjaaja tai laitoshoidon sosiaalityöntekijä tekevät hakemuksen pitkäaikaiseen sosiaalihuoltolain mukaiseen asumispalveluun.	Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
18. ARA-rahoituksesta tulevat lisäkriteerit asukas-valinnoille (1/3)	Vammaispalveluissa päätöksentekijä tarkistaa hakijan varallisuustiedot ja lääkärinlausunnosta hakijan vammaisuuden ja vamman pitkäaikaisuuden. Päihde- ja mielenterveyspalveluissa asiakasohjausyksikkö Loisto selvittää varallisuustiedot myöntäessään palvelun. Haja-asunnoissa asiakasohjausyksikkö esittää asiakkaan valintaa ja järjestää palvelun, mutta kiinteistöyhtiöt tekevät asukasvalinnat ja selvittävät tulo- ja varallisuustiedot. Ikäihmisten palveluissa hakemuksen tekovaiheessa hakemuksen tekijä selvittää ARAn vaatimat varallisuusrajat pyytämällä verotustiedot. Asiakasmaksun määrittämiseen tarvitaan myös verotiedot. Asiakas voi myös itse tehdä hakemuksen ja tällöin varallisuuteen liittyvät tekijät selvittää ikäihmisten SAS-asiakasohjausyksikön sosiaalityöntekijä.	Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
18. ARA-rahoituksesta tulevat lisäkriteerit asukas-valinnoille (2/3)	Jos asukkaaksi pyrkivän varallisuus ylittää ARAn palvelu-asumisen kuntakohtaisen varallisuusrajan, asiakasohjaus-yksikkö pyrkii asuttamaan hänet vapaarahoitteiseen asumis-palveluasuntoon. Jos kuitenkaan asukkaan tarpeeseen sopivaa vapaarahoitteista asumispalveluasuntoa ei ole osoitettavissa, taikka ARA-rahoitteisessa asumispalvelu-yksikössä on tyhjäkäyntiä, asiakasohjausyksikkö tekee perustellun esityksen asuntotoimelle asiakkaan valinnasta ARA-kohteeseen. Suurin osa asumispalvelukohteita on ARA-rahoitteisia. Salassa pidettäviä hakemuksen/ palvelu-pyynnön tietoja ei toimiteta salassapitovelvollisuuden vuoksi asuntoviranomaiselle. ARAn erityisryhmien investointiavustus sitoo asumispalvelu-kohteen käytettäväksi ao. erityisryhmän asuntoina. Tilaaja varmistaa asuntokohteen käyttötarkoituksen ja kohde-ryhmän hyväksyessään palvelujen tuottamista koskevan sopimuksen. Tarvittaessa kaupunki hakee ARAlta lupaa ao. asuntojen käyttämiseen muun erityisryhmän asuntoina kuin mille erityisryhmälle kohde on rakennettu.	Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
18. ARA-rahoituksesta tulevat lisäkriteerit asukas-valinnoille (3/3)	Asukasvalinnassa on palvelun tarve ratkaiseva peruste, mutta jos samanlaisen palvelun ja huolenpidon tarpeessa olevia hakijoita on useampia, ARA-kohteeseen tulee valita vähävaraisempi ja pienituloisempi.	Tilaajaryhmä: Anniina Tirronen ja Arto Lemmetty: Päivi Mattila, Maritta Närhi

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
19. ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta (1/3)	Arava- ja korkotukilainoitetut asunnot on tarkoitettu asunnon tarpeessa olevien pienituloisten ja vähävaraisten henkilöiden asunnoiksi. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukasvalintojen valvonta on kunnalle säädetty viran-omaistehtävä. Kunta valvoo Valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain, uuden ja vanhan korkotukilain nojalla. Kunnan on päätettävä valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa tehtävää vuosittain. Kunnalla on myös lakiin perustuva oikeus vaatia asukas-valinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.	Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
19. ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta (2/3)	Tampereella aravalainasäädännön mukaiset asukasvalintojen valvontaa koskevat viranomaistehtävät on siirretty kaupunginhallituksen toimivallasta asuntotoimeen kaupunginhallituksen päätöksellä. Asuntotoimi on antanut vuonna 1994 asukasvalintaa ja vuokranmääritystä koskevat valvontatapaohjeet. Ohje on päivitetty viimeksi 2008. Valvontatapaohje perustuu aravarajoituslakiin ja sen perusteella annettuihin säännöksiin ja määräyksiin. Ohjeen mukaan asukasvalintoja valvotaan jälkikäteen ja tehdyistä asukasvalinnoista on toimitettava kuukausittain luettelot asuntotoimeen. Asuntotoimi päivittää asukasvalintaohjeen sekä vie sen päätettäväksi ja tiedoksi toimijoille, kun valtio on päivittänyt ohjeensa ARA-palveluasuntojen asukasvalinnoista. ARA-rahoitteisiin asuntoihin tehdyistä asukasvalinnoista koskevista tiedoista tulee ilmetä asukkaaksi valitun hakijaruokakunnan nimi ja koko, tulo- ja varallisuustiedot ja tieto syystä asunnon tarpeeseen.	Asuntotoimi: Auli Heinävä

ERITYISRYHMIEN ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN TAMPEREELLA – PROSESSIKUVAUS JA LINJAUSTARPEET

TOIMINTA	LINJAUKSET	VASTUUTAHOT
19. ARA-kohteiden asukasvalinnan valvonta (3/3)	Erityisryhmien asuntojen asukasvalinnassa asunnon-tarpeena pidetään hakijan tarvetta palveluasumiseen tai asuntoon liittyviin tukipalveluihin. Tiedoista tulee käydä ilmi myös, että asukkaaksi valittu kuuluu erityisryhmien investointiavustusta saaneen kohteen rahoituspäätöksessä mainittuun erityisryhmään ja että asumisen tuki on päätöksen mukainen. Asukasvalinnasta voidaan poiketa tietyin edellytyksin, mihin tulee pyytää päätös asuntotoimelta. Luvan asunnon käyttötarkoituksesta poikkeamiseen antaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Asukasvalinnat toimitetaan asuntotoimeen hyväksyttäväksi. Asuntotoimi ja tilaajaryhmä pitävät yllä rekisteriä, jossa on tiedot kaikista erityisryhmien asumispalvelukohteista. Tilaajaryhmä käyttää rekisteriä kilpailuttaessaan palveluita ja tehdessään asukasvalintoja, ja asuntotoimi valvoessaan asukasvalintoja.	Asuntotoimi: Auli Heinävä