

Päijät-Hämeen sosiaalisen asumisen selvitys

päijät  sote

10.12.2021

Selvityksen tausta ja tavoitteet

Tausta	<ul style="list-style-type: none">NHG on selvittänyt sosiaalisen asumisen nykytilaa Päijät-Hämeessä Päijät-Hämeen HYTE-työryhmän toimeksiannosta
Kerätty aineisto	<ul style="list-style-type: none">NHG on kerännyt aineistoa ARAsta, alueen kunnilta, PHHYKY:ltä, sekä alueen sosiaalisen asumisen vuokranantajilta
Haastattelut	<ul style="list-style-type: none">NHG on haastatellut yhteensä 12 asiantuntijaa ARA:sta, STM:stä, PHHYKY:stä, alueen kunnista (asuntoviranomainen tai vastaava) sekä alueella toimivista ARA- ja vapaarahoitteisista vuokrataloyhtiöistä
Tavoitteet	<ul style="list-style-type: none">Selvityksen tavoitteena on luoda kokonaiskuva sosiaalisesta asumisesta sekä sen muutostarpeista Päijät-HämeessäSelvityksen tulokset luovat pohjaa yhdyspintaneuvottelukunnan työlle, mikäli sen tehtäväksi asetetaan sosiaalisen asumisen koordinoiminen

Päijät-Hämeen sosiaalisen asumisen tilanne on asunnon hakijan kannalta hyvä, mutta vuokrataloyhtiön kannalta haastava. Toisaalta kaikki eivät asuntoa saa hyvästä markkinatilanteesta huolimatta

1 Päijät-Hämeen alueella on riittävästi tarjontaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista

- Päijät-Hämeen alueella on runsaasti (kysyntä ylittää tarjonnan) tarjontaa edullisista (erityisesti ARA-rahoitteisista) vuokra-asunnoista
- Yksittäistä päivää tarkasteltaessa vapaiden asuntojen määrä voi olla yli 1 000, yli 2 kk tyhjiään olleita asuntoja on ~300
- Haastattelut tukivat tilastollista arviointia: ARA-rahoitteisten asuntojen lisäksi haastateltavat kertoivat Päijät-Hämeen alueella olevan runsaasti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja vapaana

2 Koska käyttöasteet eivät yllä toivottuihin, vuokrataloyhtiöillä voi olla vaikeuksia suorittua veloistaan

- Hyvä saatavuus ja runsas vapaana olevien asuntojen määrä johtaa siihen, että asuntojen käyttöasteet eivät ole riittävän korkeat
- Tällöin esim. ARA-rahoitteisella vuokrataloyhtiöllä tulee haasteita lainanmaksun suhteen eikä se voi tehdä esim. käyttötarkoituksenmuutos- (esim. esteettömyys) tai muita (esim. perusparannus) remontteja

3 Kaikki asukkaat eivät kuitenkaan asuntoa saa ja tämä kuormittaa palvelujärjestelmää

- Hyvästä saatavuudesta huolimatta kaikki asukkaat eivät saa asuntoa: Päijät-Hämeessä on yli 100 asunnotonta, lisäksi PHHYKY on välivuokrannut ~200 asuntoa heikossa asemassa oleville kuntalaisille
- Välivuokrauksen käytännöt ja tulevaisuus ovat kuntia, vuokrataloyhtiöitä sekä PHHYKY:ä ja tulevaa hyvinvointialuetta kuormittava tekijä

4 Hyvinvointialueen rahoituspohja voi muuttaa kuntien insentiiviä tarjota asuntoja laajemmin

- Tulevaisuudessa kunta ei maksa suoraan väestönsä sosiaali- ja terveystenonja hyvinvointialueen rahoituksen tullessa valtiolta
- Kunnalla voisi sinänsä olla siis tätä päivää suurempi kannustin asuttaa myös vaikeasti asutettavia, kun eivät suoraan maksa heidän sote-palveluidensa käyttöä

Sosiaalisen asumisen kokonaisuuden koordinointia ehdotetaan suunnitellun yhdyspintalautakunnan alaisuuteen

1

Sosiaalisen asumisen kokonaisuus vaatii monitoimijaista asiantuntemusta ja koordinointia

- Sosiaaliseen asumiseen linkittyvät erityisen haastavat yhteiskunnalliset kysymykset, jotka koskevat yhteiskunnan heikoimmassa asemassa olevia henkilöitä (mm. asunnottomat ja vakavasti päihderiippuvaiset henkilöt)
- **Kokonaisuudessa on laajoja inhimillisiä sekä taloudellisia kysymyksiä, joiden ratkaiseminen vaatii monitoimijaista asiantuntemusta**

2

Yksittäinen taho ei voi ratkaista sosiaalisen asumisen kokonaisuutta, mutta kokonaiskoordinaatiovastuu tulisi olla yhdellä taholla

- Sosiaalisen asumisen edistäminen edellyttää laajaa monitoimijaista poikkisektoraalista asiantuntemusta
- Teemaan liittyvät tulevan hyvinvointialueen toimijat niin sosiaalihuollon kuin terveydenhuollonkin puolella, kuntatoimijat sekä 3. sektori
- **Mikään yksittäinen taho ei voi ratkaista / edistää sosiaalisen asumisen kokonaisuutta, mutta nykyisellään sen kokonaiskoordinaatio hajautuu liiaksi, ja heikommassa asemassa olevien kuntalaisten asiat on hyvin vaikea ratkaista**

3

Sosiaalisen asumisen kokonaisuuden koordinointia ehdotetaan suunnitellun yhdyspintaneuvottelukunnan alaisuuteen

- Tällöin sosiaalisen asumisen kokonaisuuden edistämisen vastuu olisi asetettu yhdelle toimijalle, jossa on riittävä asiantuntemus (ja toisaalta tarvittavat verkostot lisäasiantuntemuksen saamiseksi)
- **Yhdyspintavalmisteluryhmä valmistelisi tällöin yhdyspintaneuvottelukunnalle sosiaaliseen asumiseen liittyviä erityiskysymyksiä sekä päätettäviä ja selvitettäviä asioita**

Haastattelimme 12 asiantuntijaa, jotka edustivat eri tahoja ja näkökulmia

Nimi	Titteli	Organisaatio
Ari Tuupainen	Toiminnanjohtaja/ rehtori	Harjulan Setlementti ry
Helene Vanninen	Asuntoasiainkoordinaattori	Lahden kaupunki
Jukka Anttonen	Toimitusjohtaja	Lahden Talot Oy
Kari Hahl	Toimitusjohtaja	Jyränkölän Setlementti ry
Leila Kankainen	Tulosaluejohtaja	PHHYKY
Maarit Laitinen	Tulosityksiköpäällikkö	PHHYKY
Suvi Tuomala	Toimitusjohtaja	Orimattilan asunnot
Ville Jäntti	Toimitusjohtaja	Heinolan vuokra-asunnot Oy
Virva Juurikkala	Sosiaalineuvos	Sosiaali- ja terveysministeriö (STM)
Hannu Ahola	Asuntomarkkina-asiantuntija	ARA
Anu Rantanen	Asumisneuvontapäällikkö	Y-Säätiö
Eeva Tammissalo	Asiakkuusjohtaja	Y-Säätiö

Haastateltavilta kysyttiin mm. välivuokrausmallista, sosiaalisen asumisen järjestämisestä nyt ja tulevaisuudessa sekä heidän toimintansa sosiaalisesta ulottuvuudesta.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta ja sen periaatteena on, että jokaisella on oikeus hyvään asumiseen



ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan.
- ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua.
- **ARAN periaatteena on, että jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.**

ARAN tehtävät

- ARA kehittää kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.
- **ARA tukee pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja erityisryhmien asunto-olojen parantamista.**
- ARA valvoo ja ohjaa yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä siten, että hyvä taloudenpito ja valtiontuen kohdentuminen asukkaille toteutuu.
- ARA kehittää olemassa olevaa asuntokantaa ja asuinympäristöjä vastaamaan ajan haasteisiin.
- ARA ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä ja huolehtii asuntojen lainakantaan liittyvistä riskeistä yhdessä Valtiokonttorin kanssa.
- ARA edistää, hyödyntää ja välittää asunto-oloja koskevaa kehittämistoimintaa ja tutkimusta.
- ARA kerää, analysoi ja välittää tietoa asuntomarkkinoista ja ylläpitää alan verkko- ja tietopalveluita.

Käytännössä kun puhumme sosiaalisesta asumisesta Päijät-Hämeessä, puhumme hyvin pitkälle ARA-rahoitteisesta asumisesta.

ARA:n määritelmän mukaisesti sosiaalinen asuminen käsittää tavallisen (edullisen) vuokra-asumisen sekä tiettyjen erityisryhmien asumisen

Sosiaalisen asumisen asunnoksi määriteltyyn asunnon voi saada henkilö erityisen hakemuksen kautta. **Tyypillisesti asuntoa haetaan taloudellisista syistä, tai siis sen vuoksi, että vuokrataso on matalampi kuin vapailla markkinoilla.** ARA määrittelee tämän tyyppisen asumisen **tavalliseksi vuokra-asumiseksi**. Tämän lisäksi sosiaalisen asumisen piiriin katsotaan kuuluvaksi erityistä **erityisryhmien** asumista (tarkempi erittely alla).
Sosiaalisesti asumiseksi ei katsota asumista, jossa asuminen on sosiaalipalvelu, vaikka se koskisi laajasti katsottuna samoja erityisryhmiä.

ARA määrittelee erityisryhmät mm. seuraavanlaisesti:

- ❖ Vammaiset henkilöt
- ❖ Muistisairaat ja huonokuntoiset vanhuksat
 - ❖ Asunnottomat
 - ❖ Pakolaiset
 - ❖ Opiskelijat
- ❖ Mielen- ja pään ongelmaiset

Haastatteluiden perusteella sosiaalisen asumisen yhteydessä korostuvat seuraavat asiakasryhmät:

- ❖ Mielen- ja pään ongelmista kärsivät, jotka eivät ole asumispalveluiden piirissä
 - ❖ Sosiaalista kuntoutusta tarvitsevat henkilöt
- ❖ Vankilasta vapautuvat, joilla ei ole asuntoa johon palata
 - ❖ Jälkihuollon piirissä olevat nuoret
- ❖ Muut henkilöt, joilla on elämänhallinnallisia haasteita

Sosiaalista asumista esim. taloudellista syistä tarvitseva henkilö ei siis välttämättä kuulu yllämainittuihin asiakasryhmiin, mutta hän voi myös kuulua niihin. Lisäksi asiakas voi kuulua useaan asiakasryhmään samanaikaisesti.

Sosiaalisessa asumisessa itse asuminen ei ole sosiaalihuoltolain mukainen palvelu. Asuntoon voidaan tarjota asiakkaan tarpeen mukaisesti muuta sosiaalipalvelua, kuten kotihoitoa tai sosiaalista kuntoutusta

Sosiaalisella asumisella EI tarkoiteta (mm.)

- ❖ Ikäihmisten tehostettu palveluasuminen
- ❖ Ikäihmisten tavallinen palveluasuminen
 - ❖ Lastensuojelun sijaishuolto
- ❖ Mielenterveys- ja/tai päihdekuntoutus laitoksessa
 - ❖ Vammaisten henkilöiden asumispalvelu
 - ❖ Maahanmuuttajien vastaanottokodit
 - ❖ Ensi- ja turvakodit

Sosiaalisella asumisella tarkoitetaan (mm.)

- ❖ Tavallista vuokra-asumista, jossa vuokra on markkinoita alhaisempi esim. ARA-rahoituksen vuoksi
- ❖ Ikäihmisen asuminen vuokralla esteettömässä seniorikodissa *(kotihoito voidaan tarjota palveluna)*
- ❖ Avohoidossa olevan päihdekuntoutujan asuminen vuokralla omassa kodissa *(avohoidon palvelut tarjotaan)*
- ❖ Lastensuojelun avohuollon asiakasperheitä, jotka asuvat omassa kodissaan vuokralla *(mutta saavat lastensuojelun avohuollon palveluita)*

Sosiaalisessa asumisessa itse asuminen ei ole sosiaalihuoltolain mukainen palvelu.

Tyypillisesti sosiaalinen asuminen mielletään ARA-rahoitteiseksi asumiseksi.

Se voi olla muutakin, mutta ARA-rahoitteinen asuminen kattaa valtaosan sosiaalisesta asumistuotannosta.

ARA:n asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestys aiheuttaa käytännön ristiriitatilanteita: asunnontarve voi olla kiireellinen esim. asunnottomuuden vuoksi, mutta vuokratilanteet eivät koko asunnonsaannin

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, mutta tätä voidaan tulkita monin eri tavoin

ARA:n asukasvalinnan yleiset tavoitteet

”Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville” – ARA:n asukasvalintaopas

- Asunto voidaan myöntää **Suomen kansalaisille tai heihin rinnastettaville henkilöille (oleskeluluvallinen)** ruokakuntineen
- Asukasvalinnan perusteiden täytyessä **ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon saamiselle**, jos laiminlyönnit eivät ole toistuvia



Asuttamisen etusijajärjestys:

1. **Kiireellisimmässä** asunnontarpeessa olevat hakijat
2. **Pienituloisimmat ja vähävaraisimmat** hakijat
3. **Kuntalaiset** (silloin, kun muita hakijoita erottavia tekijöitä ei ole)
4. **Hakijaruokakunnan erityisolosuhteet** (esim. liikkumisesta tai elämänhallintaan liittyvä syy)



Etusijajärjestys määräytyy seuraavien indikaattoreiden tasavertaiseen arvioon:

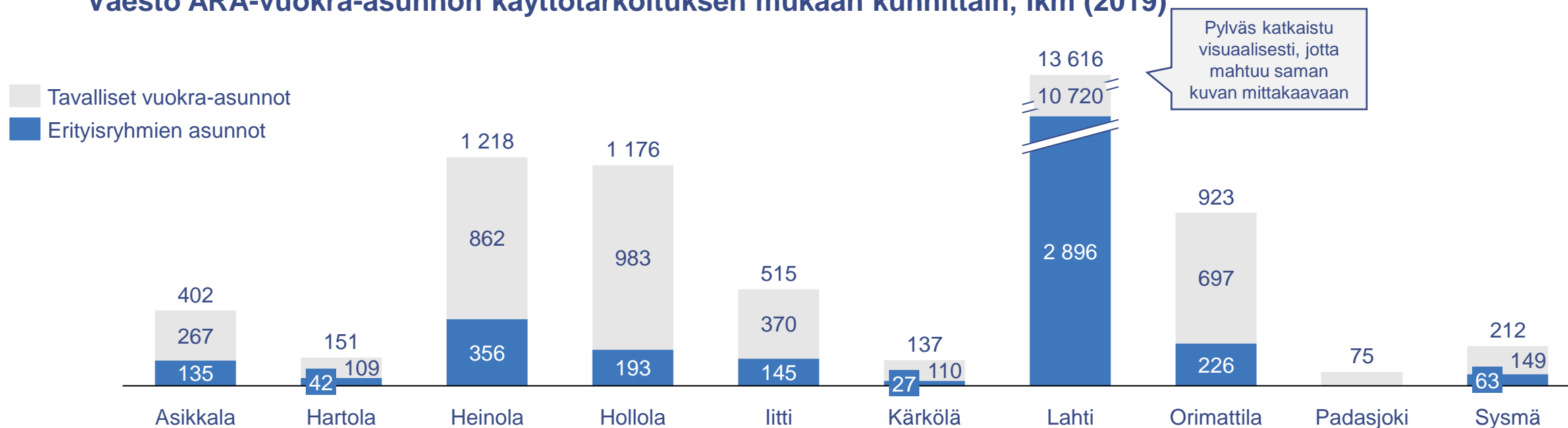
1. **Asunnontarve** (arvioidaan nykyiset asunto-olo)
2. **Varallisuus** (kunnat määrittävät enimmäisrajat hyväksyttävälle varallisuudelle vuosittain)
3. **Tulot** (pysyvät ansio- ja pääomatulot kuukautta kohden)

Kiireellisyys määräytyy seuraavanlaisesti:

1. **Asunnon tai vastaavassa tilanteessa oleva hakija**
2. **Kiireellisessä asunnontarpeessa oleva hakija** (mm. irtisanottu nykyisestä asunnostaan, nykyisen sosiaalihuollon tukiasuntopaikan tarpeettomuus, perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa)
3. **Asunnontarpeessa oleva hakija** (mm. nykyiset asumiskustannukset ovat selkeästi liian korkeat, työmatka on pitkä ja hankala)

Vuonna 2019 Päijät-Hämeessä oli 18 425 kpl ARA:n vuokra-asuntoja, joista 13 616 oli Lahdessa

Väestö ARA-vuokra-asunnon käyttötarkoituksen mukaan kunnittain, lkm (2019)



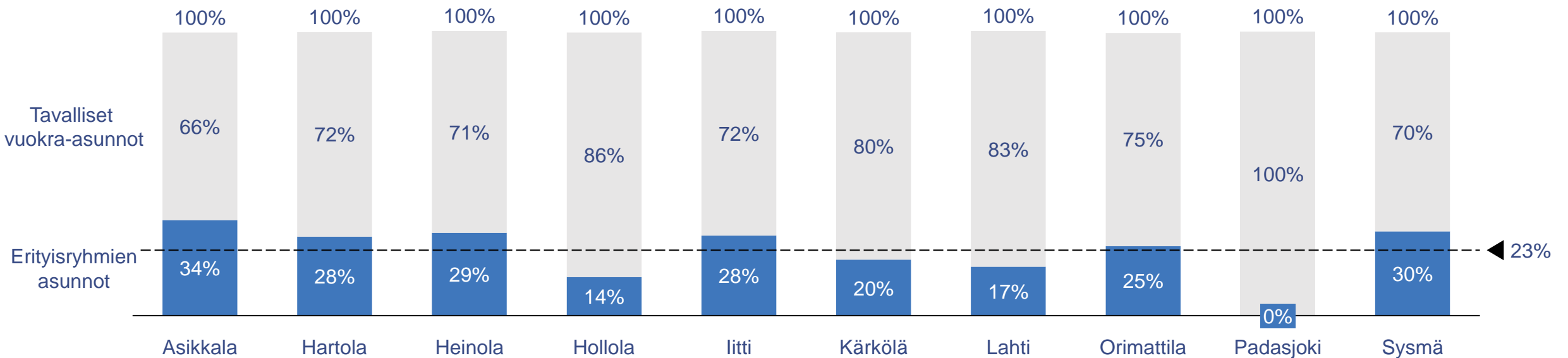
Pylväs katkaistu visuaalisesti, jotta mahtuu saman kuvan mittakaavaan

ARA:n määritelmä erityisryhmään lukeutuvista mm.:

- Vammaiset henkilöt
- Muistisairaat ja huonokuntoiset vanhuksat
- Asunnottomat
- Pakolaiset
- Opiskelijat
- Mielenterveys- ja päihdeongelmaiset

ARA:n vuokra-asunnoista 23 % oli suunnattu erityisryhmille vuonna 2019; tämä ei kuitenkaan tarkoita, etteikö tavallisissa vuokra-asunnoissa voisi asua erityisryhmiin kuuluvia henkilöitä

Erityisryhmien väestö ARA-vuokra-asunnon käyttötarkoituksen mukaan kunnittain (2019)



ARA:n määritelmä erityisryhmään lukeutuvista mm.:

- Vammaiset henkilöt
- Muistisairaat ja huonokuntoiset vanhuksat
- Asunnottomat
- Pakolaiset
- Opiskelijat
- Mielenterveys- ja päihdeongelmaiset

Kuntien vuokrataloyhtiöillä on yli 10 000 asuntoa Päijät-Hämeessä (ARA-rahoitusta saavat siis myös 3. sektorin omistuksessa olevat toimijat)

Päijät-Hämeen kuntien vuokra-asunnot

Kunta	Vuokra-asuntojen lukumäärä
Asikkala (Asikkalatalot Oy)	368
Hartola (Kiinteistö Oy Kuninkaanpitjä & Hartolan kunta)	Ei tietoa
Heinola (Heinolan vuokra-asunnot Oy)	~800 (haastattelun perusteella)
Hollola (Hollolan Asuntotalot Oy)	400
Iitti (Iitin vuokratalot Oy)	356
Kärkölä (KAS-asunnot)	169
Lahti (Lahden Talot Oy)	~7 200
Orimattila (Orimattilan asunnot)	791
Padasjoki (Padasjoen Asuntotalot Oy)	199
Sysmä (Tiltoimisto Aureelia ky)	174
Yhteensä	~10 450

Moni kuntien kiinteistöyhtiöistä vuokraa asuntojaan erityisryhmille. Tällöin usein korostuu **yhteistyö sosiaalitoimen kanssa joko asuntoa hakiessa tai asuntoon tuotettavan sosiaalipalvelun myötä**

Kuntien vuokrataloyhtiöt toivovat kuitenkin selkeää vastuunjakoja ja kokonaisvaltaisempaa vastuunottoa joko kunnalta tai sosiaalitoimelta ns. erityistapauksissa, jonka avulla yhä useampi sosiaalista asumista tarvitseva kuntalainen voitaisiin asuttaa

ARA:n tilaston mukaan Päijät-Hämeessä oli 127 asunnotonta v. 2020 (kuudessa eri kunnassa, valtaosa Lahdessa)

Päijät-Hämeen kuntien asunottomat v.2020

Kunta	Yhteensä	Pitkäaikaisasunottomia*	Naiset*	Nuoret*	Maahanmuuttajataustaiset**	Asunottomia 1 000 asukasta kohden
Asikkala	3	3	0	2	0	0,37
Hartola	-	-	-	-	-	-
Heinola	8	0	0	1	0	0,43
Hollola	7	7	3	2	1	0,30
Iitti	5	1	1	2	0	0,76
Kärkölä	-	-	-	-	-	-
Lahti	100	29	17	28	16	0,83
Orimattila	4	4	1	0	0	0,25
Padasjoki	-	-	-	-	-	-
Sysmä	-	-	-	-	-	-
Yhteensä	127	44	22	35	17	KA 0,49

*ARA kategorisoi asunottomia tiettyihin alaryhmiin. Nämä alaryhmät voivat sisältää toisiaan (esim. asunnoton voi olla pitkäaikaisasunnoton ja nuori) **eivätkä siis summaudu kokonaismäärään.**

**Maahanmuuttajataustaisiin luetaan kaikki asunottomat, jotka eivät ole Suomen kansalaisia tai joiden äidinkieli on joku muu kuin suomi tai ruotsi.

Päijät-Hämeessä oli 308 kpl 2 kk tyhjänä olleita tavallisia ARA-vuokra-asuntoja 3/2021; käyttöaste keskimääräinen alle 90 %

Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asuntokanta 03/2021

Kunta	2 kk tyhjänä olleet asunnot (15.3.2021)	Tyhjien asuntojen osuus 2021 (%)	Hakijat 15.3.2021	Erit. kiireel. asunnon tarpeessa olevat hakijat (%)	Käyttöaste (%)
Asikkala	12	4,6	122	8,2	93,0
Hartola	20	15,3	-	-	57,0
Heinola	53	6,7	90	0,0	86,6
Hollola	18	3,3	209	4,3	95,0
Iitti	11	3,6	48	0,0	92,8
Kärkölä	3	4,2	23	4,3	94,4
Lahti	66	1,2	1 424	20,5	96,6
Orimattila	85	12,8	263	4,9	90,2
Padasjoki	12	7,9	-	-	86,0
Sysmä	28	21,9	-	-	76,7
Yhteensä	308	KA 8,2	2 179	KA 6,2	KA 86,8

Sysmän ja Hartolan vuokratyöyhtiöiden edustajien mukaan asuntojen kysyntä ja toisaalta kunto on niin heikko, että kyseeseen tulee asuntojen purkaminen

Tyypillisesti poikkileikkauspäivän (esim. vuodenvaihte) tyhjillään oleva asuntokanta on huomattavasti suurempi, mikä johtuu muutoista ja remonteista. **ARA:n asiantuntijoiden mukaan relevanttia on tarkastella 2 kk tyhjänä ollutta asuntokantaa ns. vapaiden asuntojen mittarina.**

Pohdittavaksi:

Kykenevätkö ARA-asuntokantaa vuokraavat asunnontarjoajat lainanmaksuun ja asuntojen uudistamiseen kohtuullisen alhaisella käyttöasteella?

Onko parempi asuttaa asunto, vaikka vuokrasta saisi vain osan asiakkaan heikon maksukyvyyn vuoksi?

Onko parempi asuttaa asunto, vaikka se johtaisi häätöön ja/tai laajamittaiseen remontiin asukkaan heikohkon elämänhallinnan vuoksi?

Kuinka houkutella kuntiin lisää hyviä pieni- ja keskituloisia vuokranmaksajia?

Hakijoiden (~ 2000) määrä on moninkertainen tyhjien asuntojen määrään. Asunnottomien (~100) välivuokrattujen (~200) asuntojen asukkaiden määrä täsmää melko lailla tyhjänä olevien asuntojen (~300) määrään.

PHHYKY:llä on vuoden 2021 alussa ollut 193 väliuokrattua asuntoa Lahdessa, joista 56 oli tukiasuntoja

Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymä on mahdollistanut monen heikommassa asemassa olevan Päijät-Hämäläisen vuokra-asumisen **väliuokraamalla** asuntoja Lahdessa pääasiallisesti kunnallisilta yhtiöiltä ja 3. sektorin toimijoilta

PHHYKY:n väliuokratut asunnot 21.1.2021

Asunnontarjoaja	Väliuokrattujen asuntojen lukumäärä
Y-Säätiö	80
M2-Kodit/Y-Säätiö	3
Lahden Asunnot/Lahden Palveluasunnot	20
Lahden Asunnot	6
Lahden Palveluasunnot	28
Lahden Talot*	29
Lahden vanhusten asuntosäätiö*	27
Yhteensä	193

Väliuokkauksen käsite, tausta, logiikka ja ongelmallisuus on kuvattu eri toimijoiden näkökulmasta seuraavilla kalvoilla.

Laki asunto-olojen kehittämisestä velvoittaa kuntia kehittämään asukkaiden asunto-oloja, erityisesti huomioiden heikommassa asemassa olevia

Lain mukaan **jokaiselle Suomessa vakituisesti asuvalle on turvattava asuminen**, mutta se ei ota kantaa käytännön tason edistämiseen tai järjestämiseen.

Laki asunto-olojen kehittämisestä

→ *Tavoitteet*

*”Asunto-olojen kehittämisen tavoitteena on **turvata jokaiselle Suomessa vakinaisesti asuvalle mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen...**” – 29.11.1985/919*

*”Kohtuullisen asumistason turvaamiseksi on **luotava riittävä ja eri asumismuotoihin kohdistuvaa tarvetta ja kysyntää vastaava asuntokanta...**” - 29.11.1985/919*

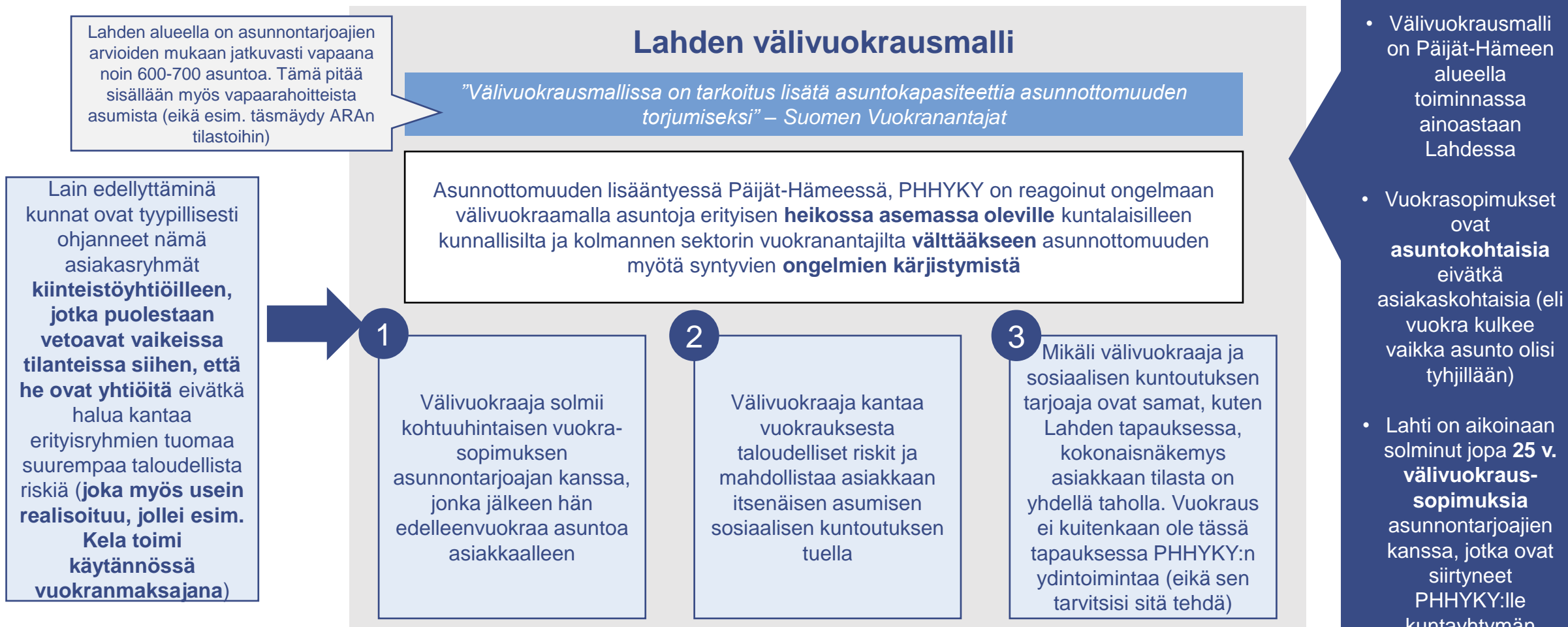
Laki asunto-olojen kehittämisestä

→ *Kunnan tehtävät*

Lain mukaan ”kunnan on huolehdittava siitä, että toimenpiteet asunto-olojen kehittämiseksi suunnataan **erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantamiseen...**” – 29.11.1985/919

Kunnan vastuulla on luoda alueellaan **yleiset edellytykset** asunto-olojen **kehittämiseksi**

Lahden ja PHHYKY:n välinen välivuokrausmalli on mahdollistanut heikossa asemassa olevan kuntalaisen asunnonsaannin, mutta ei ole toisaalta sote-kuntayhtymän eikä toisaalta tulevan hyvinvointialueen ydintoimintaa



Huomioitavaa:

- Välivuokrausmalli on Päijät-Hämeen alueella toiminnassa ainoastaan Lahdessa
- Vuokrasopimukset ovat **asuntokohtaisia** eivätkä asiakaskohtaisia (eli vuokra kulkee vaikka asunto olisi tyhjillään)
- Lahti on aikoinaan solminut jopa **25 v. välivuokraus-sopimuksia** asunnontarjoajien kanssa, jotka ovat siirtyneet PHHYKY:lle kuntayhtymän perustamisen aikoihin

Osa heikossa asemassa olevista eivät käytännössä saa asuntoa (vaikka niitä olisi tarjolla), mikä on johtanut välivuokrausmallin syntyyn



Heikossa asemassa olevien asuttaminen sekä kanta välivuokrausmalliin poikkeaa eri osapuolten välillä

Näkökulmat toimijoittain	PHHYKY	Kunnat	Vuokranantajat	Ministeriö (STM)
Vastuu asuttamisesta	Vastuu asuttamisesta kuuluu kunnille kuntalain mukaisesti	Vastuu asuttamisesta hyvin vaikeissa tapauksissa olisi luontevaa sosiaalitoimelle, jolla olisi asiakkaasta kokonaiskuva sekä keinot hänen kokonaisvaltaiseen tukemiseen	Vastuu asuttamisesta hyvin vaikeissa tapauksissa olisi luontevaa sosiaalitoimelle, jolla olisi asiakkaasta kokonaiskuva sekä keinot hänen kokonaisvaltaiseen tukemiseen	Vastuu asuttamisesta kuuluu kunnille kuntalain mukaisesti. Tulevalla hyvinvointialueella ei ole juridisesti järjestämisvastuuta johon nojata.
Sosiaalisen kuntoutuksen tarve	Sosiaalitoimen vastuulla on asiakkaan tukeminen ja valmisteleminen itsenäiseen asumiseen, jonka avulla asiakas voi asua kiinteistöyhtiön vuokra-asunnossa	Sosiaalitoimen ja muiden toimijoiden käsitys asiakkaan tuentarpeesta saattaa poiketa, jolloin asunnontarjoajat eivät koe asiakasta vielä tarpeeksi itsenäiseksi asuakseen tavallisessa vuokra-asunnossa	Sosiaalitoimen ja muiden toimijoiden käsitys asiakkaan tuentarpeesta saattaa poiketa, jolloin asunnontarjoajat eivät koe asiakasta vielä tarpeeksi itsenäiseksi asuakseen tavallisessa vuokra-asunnossa	
Taloudellinen vastuu	Asuttaminen ei kuulu sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen vastuulle, mikäli kyse ei ole asumispalvelusta. Näin ollen tästä ei kuulu myöskään kantaa taloudellista vastuuta	Vuokrataloyhtiöt toimivat lähtökohtaisesti vuokranantajina.	Vaikka kunnallinen vuokrataloyhtiö on kunnallinen toimija, se ei voi ottaa osakeyhtiö-muodon vuoksi riskiä kantaakseen tilanteessa, jossa asiakas on lähes maksukyvytön. Vuokrien maksamatta jättäminen johtaa käytännössä vuokrien nousuun , mikä taas ei ole tuetun vuokra-asumisen tavoite.	Ministeriöllä ei ole tähän selkeää kannanottoa, kuin että suunnittelutyötä on tärkeä tehdä yhdessä kaikkien toimijoiden kanssa. Ongelma on havaittu.
Kanta välivuokraukseen	Välivuokrausmalli ei ole kestävä ratkaisu, sillä asuttaminen ei kuulu sosiaalihuollolle, eikä vastuuta voi jättää ainoastaan yhdelle taholle.	Välivuokrausmalli toimii hyvin, sillä silloin sosiaalitoimella säilyy kokonaiskuva asiakkaan tilanteesta ja vuokranantajien taloudellinen riski pienenee	Välivuokrausmalli toimii hyvin, sillä silloin sosiaalitoimella säilyy kokonaiskuva asiakkaan tilanteesta ja vuokranantajien taloudellinen riski pienenee	Ymmärtävät kuntien ja vuokranantajien näkökulmia, mutta vastuu sosiaalisesta asumisesta on kuitenkin yhteinen eikä se juridisesti ole sosiaalihuollolla eli tulevalla hyvinvointialueella.
Asukasvalinta	Asukasvalinnassa tulisi tulkita ARA:n kriteerejä siltä osin, että asunnotommat ja heikossa asemassa olevat saisivat asunnon	Asukasvalinta tehdään ARA:n asukasvalintaoppaan mukaisesti, mutta aivan kaikki eivät voi esim. taloudellisista syistä (vuokrarästit) saada asuntoa	Asukasvalinta tehdään ARA:n asukasvalintaoppaan mukaisesti, mutta aivan kaikki eivät voi esim. taloudellisista syistä (vuokrarästit) saada asuntoa	
Yhteistyön tarve	Yhteistyön tarve, yhteinen säännöllinen vuoropuhelu, eri toimijoiden roolien sekä lain määrittelemien reunaehtojen täsmentäminen on ilmeistä.			

Tulevan lain mukaan hyvinvointialueella on vastuu sosiaalipalveluiden järjestämisestä ja kunnalla asuttamisesta ja asunnottomuuden ehkäisemisestä

HYVINVOINTIALUE



Sosiaalihuolto hyvinvointialueella

Laki sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä (612/2021)

Sosiaali- ja terveydenhuollon järjestäminen:

- **Hyvinvointialue vastaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä alueellaan ja on järjestämisvastuussa asukkaidensa sosiaali- ja terveydenhuollosta**

Hyvinvointialueen sosiaalipalveluina on järjestettävä mm.:

- Sosiaalityötä, sosiaaliohjausta, sosiaalista kuntoutusta, perhetyötä, kotipalvelua, kotihoitoa, asumispalveluja, laitospalveluja

Käytännössä välivuokrausmalli ei mene mihinkään näistä kategorioista. Tuetun asumisen kautta heikossa asemassa oleville voidana tarjota sosiaalihuolto palveluna.

Asumispalveluihin liittyen 21 §:
*”Asumispalveluja järjestetään henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat **apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä**”*

Asumismuodot voivat olla tuettua asumista, tilapäistä asumista tai palveluasumista.

- **Tuetulla asumisella** tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla.
- **Tilapäistä asumista** järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat lyhytaikaista, kiireellistä apua
- **Palveluasumista** järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat soveltuvan asunnon sekä hoitoa ja huolenpitoa

KUNTA



Kunta

Laki asunto-olojen kehittämisestä (919/1985)

Asunto-olojen kehittämisen lain mukaan kunnan vastuulle kuuluu asunnottomien asuttaminen seuraavasti:

*”Kunnan tulee kehittää asunto-oloja alueellaan siten, että sellaiselle asunnottomaksi joutuneelle kunnan jäsenelle, **joka ei ilman kohtuuttomia vaikeuksia kykene asuntoa omatoimisesti hankkimaan**, voidaan järjestää kohtuulliset asumisolot”*

*”Kohtuullisen asumistason turvaamiseksi on luotava **riittävä ja eri asumismuotoihin kohdistuvaa tarvetta ja kysyntää vastaava asuntokanta...**”*

Ideaalimallissa kunta hoitaa asuttamisen ja riittävän asuntoneuvonnan, tuleva hyvinvointialue tarjoaa riittävän sosiaalihuollon palveluna ja vuokrataloyhtiö asunnon

Tavoitteena asunnottomuuden vähentäminen sekä kohtuullisen asumistason takaaminen Päijät-Hämeessä, jonka toteuttamiseksi tarvitaan selkeä prosessi miten apua kaipaavat ohjataan asuntoihin. Koordinoimisvastuu tästä voidaan asettaa yhdyspintaneuvotelukunnalle.

Yhdyspintaneuvottelukunta (tai –valmisteluryhmä) voidaan asettaa koordinoimaan sosiaalista asumista

Sosiaalisen asumisen vastuunjaon koordinoiminen



Kunnan asuntoneuvonta/ asuntoviranomainen

→ Auttaa kuntalaisia asuntoasioiden järjestämisessä ja osaa ohjata asiakkaita tarvitsemiinsa sosiaalihuollon palveluihin sekä auttaa asuntohakemusten tekemisessä että keskustelussa asunnontarjoajien kanssa



Sosiaalihuolto (tuleva hyvinvointialue)

→ Tarjoaa riittävän sosiaalisen kuntoutuksen sekä vastaa asiakkaiden muista sosiaalihuollon tarpeista ja palveluista



Asunnontarjoajat (kunnan vuokrataloyhtiö, järjestötaustainen asunnontarjoaja, erityisesti siis esim. ARA-tukea saavat)

→ Vuokraavat kohtuuhintaisia asuntoja ja toimivat yhteistyössä kunnan ja sosiaalihuollon kanssa asiakkaan tasapainoisen sekä turvallisen elämän luomiseksi

Mikä toimija haalisi alueelle lisää maksukykyisiä (vaikkakin pienituloisia) asukkaita, joita voidaan sijoittaa ARA:n taloihin nostamaan käyttöasteita?

Nykytilanne

- Päijät-Hämeen alueen kunnat maksavat käytännössä väestön sairastavuuden sekä sosiaalihuollon menot kuntaosuuksissaan PHHYKY:lle (Sysmä ja Heinola maksavat vastaavasti oman kuntaorganisaationsa sisällä)

Tulevaisuus

- Hyvinvointialueiden muodostamisen jälkeen kunnat eivät suoraan maksa kuntalaistensa sairastavuutta (valtio ohjaa rahoituksen hyvinvointialueille)

Soten työnjako 1.1.2023

Valtio

- rahoitus
- ohjaus

22+1

sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen järjestäjää + HUS

5

yhteistyöaluetta työnjako erityistason palveluissa

Julkiset palvelut vahvassa roolissa

Yksityiset ja kolmas sektori täydentävät



Sote-uudistus

Kuntien tulisi saada sosiaalisen asumisen asuntojen käyttöasteita ylöspäin, jotta lainanmaksu ei vaarannu. Tulevassa mallissa heikommassa asemassa olevat vuokralaiset eivät välttämättä ole yhtä suuri taloudellinen riski kunnalle kuin nykymallissa.

Sosiaalisen asumisen koordinoinnin voisi mahdollisesti tulevassa mallissa asettaa yhdyspintaneuvottelukunnan alaisuuteen.

Liitteet

Ulkomaan kansalaisia ja ulkomaalaistaustaisia henkilöitä on 2 kk tyhjänä olleisiin asuntoihin suhteutettuna monin kertainen määrä

Kunta	Ulkomaan kansalaiset (2020)	Ulkomaalaistaustaiset (2020)	2 kk tyhjänä olleet asunnot (15.3.2021)
Asikkala	149	201	12
Hartola	55	71	20
Heinola	525	771	53
Hollola	402	652	18
Iitti	93	128	11
Kärkölä	110	165	3
Lahti	5 642	9 248	66
Orimattila	335	471	85
Padasjoki	25	45	12
Sysmä	51	66	28
Yhteensä	7 387	11 818	308

Vuonna 2020 ARA-asuntoja on rakennettu ainoastaan Lahdessa ja niitä on purettu sekä Lahdessa että Sysmässä

Uudet ja puretut ARA-asunnot kunnittain vuonna 2020

Kunta	Uudet ARA-asunnot	Puretut ARA-asunnot	Erotus
Asikkala	0	0	0
Hartola	0	0	0
Heinola	0	0	0
Hollola	0	0	0
Iitti	0	0	0
Kärkölä	0	0	0
Lahti	280	59	221
Orimattila	0	0	0
Padasjoki	0	0	0
Sysmä	0	21	-21
Yhteensä	280	80	200

Keskustelu/Jamboard: Mitä eri toimijoiden kannattaisi tehdä sosiaalisen asumisen edistämiseksi alueella?

Kommentit työpajasta 22.11.2021

	Kirjaa havaintosi tarralapulla
Tulevan hyvinvointi-alueen edustajat	<p><i>”Määrittää sosiaalihuollon vastuu asiassa selkeästi”</i></p> <p><i>”Asumisen tuen palveluihin tarvitaan riittävä resursointi hyvinvointialueelle”</i></p> <p><i>”Riittävät palvelut (esim. sosiaalinen kuntoutus) hyvinvointialueelta sosiaalista asumista tarvitseville”</i></p>
Muodostettava yhdyspintatyövaliokunta	<p><i>”Esittää yhteistyön muoto ja eri tahojen vastuut päätettäväksi eri tahoilla”</i></p> <p><i>”Sosiaalisen asumisen seuranta ja arviointi”</i></p> <p><i>”Sosiaalihuollon vastuu täytyy määritellä, peruskunnalla ei ole asianhoitamiseen henkilöitä tai resurssia”</i></p> <p><i>”Tulisi kerätä tietoa uusista mahdollisuuksista, evaluoida niitä sekä toimia kokoavana voimana alueella hyödynnettäessä uudistuksia.</i></p> <p><i>”Tulisi tarjota apua kuntien vuokrataloille selvityksissä, tulisi tukea hyvinvointialuetta vastaavasti ja toimia fasilitaattoreina.”</i></p>
Alueen kunnat	<p><i>”Avoin yhteistyö vaikeasti asutettavien asioissa sosiaalihuollon kanssa”</i></p> <p><i>”Käydä kuntansa asunto-osakeyhtiöiden kanssa läpi pelisäännöt sosiaalisesta asumisesta”</i></p> <p><i>”Huolehtia omistajaohjaajan roolissa siitä, että kunnan vuokrataloissa on jatkuvasti riittävän monipuolista tarjontaa myös sosiaalisen asumisen osalta”</i></p> <p><i>”Asumisen tuen palveluihin tarvitaan riittävä resursointi kuntaan”,</i></p>
Alueen sosiaalisen asumisen tarjoajat (vuokranantajat)	<p><i>”ARA:n kriteereistä kiinni pitäminen”</i></p> <p><i>”Mihin kuuluu yleinen asumisneuvonta? Kuntaanko?” Vastaus: Joko kuntaan tai voidaan järjestää myös yhdessä esim. vuokrataloyhtiön kanssa, mikä on koettu hyväksi malliksi</i></p>
Valtion edustajat (ARA, YM, STM)	<p><i>”Valtion taholta myös selvä linjaus vastuisiin”</i></p> <p><i>”Voisivat olla proaktiivisia tarjoamaan alueelle kokeiluja. Voisivat olla myös innokkaita lähtemään mukaan prototyyppiratkaisuihin, jos alueen toimijat niitä ehdottavat”.</i></p>
Muu taho, mikä?	

Keskustelu/Jamboard: Mitkä reunaehdot haastavat kyseistä toimijaa toimimaan edellä kirjaamallasi tavalla? Kuinka asia voitaisiin ratkaista? *Kommentit työpajasta 22.11.2021*

	Kirjaa havaintosi tarralapulla
Tulevan hyvinvointialueen edustajat	<i>"Voi olla alussa vaikeata löytää hyvinvointialueen sisällä pelisäännöt kuka tekee ja mitä. Tämä vaatii pelisääntökeskustelua vuonna 2022."</i>
Muodostettava yhdyspintatyövaliokunta	<i>"Voiko neuvottelukunta tehdä tätä? Jos voi, tulee olla erityisiä osaja tekemään tätä"</i>
Alueen kunnat	<i>"Ei ole riittävää tietoa sosiaalihuollosta"</i>
Alueen sosiaalisen asumisen tarjoajat (vuokranantajat)	<i>"Sosiaalisen asumisen tarjoajat joutuvat hämmennykseen"</i>
Valtion edustajat (ARA, YM, STM)	
Muu taho, mikä?	<i>"HYTE-valmistelutyöryhmässä ei kovin monella osaamista sosiaaliseen asumiseen liittyen. Eli kaikki ei välttämättä kovin asiantuntevia kommentteja. Samaa mieltä. Ollaan yhdyspinnoilla, johon ei allekirjoittaneella ole kyllä osaamista. Olisi hyvä, että kutakin asiaa valmistelisi sellaiset ihmiset, jotka asian tuntevat!"</i>