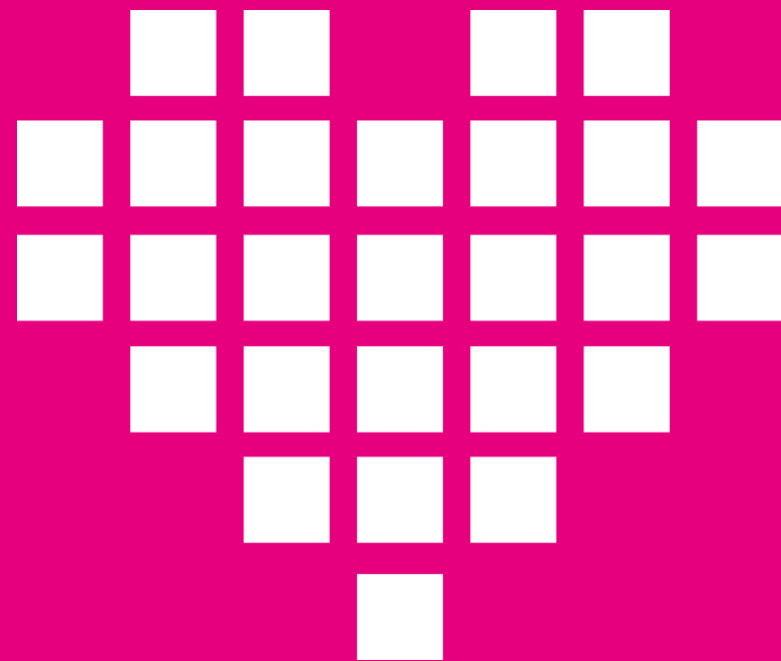


Asuntojen vuokrausprosessi ja asumispalvelupäätökset

Sosiaalisin perustein vuokrattavien asuntojen vuokraus

Pasi Salo, tilakeskuksen päällikkö
Vantaan ja Keravan hyvinvointialue



Oma esittely, Pasi Salo



- Diplomi-insinööri 1996, TKK
- Vantaan kaupungin tilakeskuksessa 22 vuotta
- Tilahallintayksikön päällikkönä ja toimitilapäällikkönä 2005-2022
- Asuntojen vuokraus vastuulla 2005-2017
- Tuotevastaavana kiinteistönhallinnan tietojärjestelmän hankinnassa Optimazen ja Granlund Managerin osalta, Passagen määrittely
- Rapal Oy:n ohjelmiston käyttöönotto 2015-2016
- Vantaan ja Keravan hyvinvointialue, 5.5.2022 alkaen



Miksi ja miten Modulo ja Passage ?



- Valtioneuvoston talouspoliittinen ministerivaliokunta on 12.10.2021 puoltanut, että Maakuntien tilakeskus Oy:stä muodostetaan sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen lainsäädännössä mainittu **valtakunnallinen toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskus**. Linjaus tarkoittaa, että Maakuntien tilakeskus Oy hallinnoi hyvinvointialueiden tila-, kustannus- ja investointitietoja sekä tuottaa niihin liittyviä palveluita. Hyvinvointialueista tulee yhdessä valtion kanssa Maakuntien tilakeskuksen omistajia vuoden 2023 alkuun mennessä.
- **Maankuntien tilakeskus Oy** tarjoaa hyvinvointialueiden käyttöön toimitilojen ja asuntojen hallintaan ja vuokraukseen käytettävää ohjelmistoa.













Optimize Passage

optimize

Kirjautuminen: <https://portal.Optimize/>

optimize

Etusivu

-  **Moment**
Tilankäytön, talouden ja ympäristövaikutusten hallinta.
-  **Kanava**
Raportointia liiketoiminnoille.
-  **Panorama**
Raportointia kiinteistöjohtolle.
-  **Space**
Kevyt tilanhallinta.
-  **Active**
Tilankäytön mittaus.
-  **Scenario**
Muutoskennän suunnittelu.
-  **Passage**
Vuokralaisvalinta.
-  **Manager**
Ylläpidon hallinta.
-  **Modelspace**
Rakennushankkeiden hallinta.
-  **ScudoPro**
Investointien kustannusohjaus.

optimize Passage

Hakemukset Vuokra-alueet Päätökset Ohje

Hakemukset

Ei hakemuksia

Lähde: Rapal Oy

Asuntojen vuokrausprosessi Vantaan kaupungilla



- Sosiaali- ja terveystoimessa tehdään asukasvalinta palvelupäätöksen tekemisen yhteydessä
- Sosiaali- ja terveystoimen eri yksiköt vastaavat omista palvelupäätöksistään, ohjelmiston käyttäjähallinnalla ohjataan yksiköiden käsittelemiä hakemuksia ja asuntoja
- Erillistä asukasvalintapäätöstä ei tehdä, palvelupäätöksen on katsottu täyttävän ARA-asuntoihin liittyvät muodolliset päätöksenteon kriteerit
- Asunnot on ohjelmistossa ryhmitelty ARA-rahoituspäätösten perusteella
- Roolioikeudet työjonoihin ja käyttäjät rooleihin voidaan määritellä asiakasryhmän mukaan, käyttäjä näkee vain ne työjonot ja hakemukset, joihin hänellä on oikeus asiakasryhmän mukaan



Mitä tietoa Passage vuokralaisvalinta sisältää?

Hakemukset

Työjonot

Liiketila
Pakolaiset
Työsuhdeasunnot
Asunnottomat
Välivuokra-asunnot
Vanhukset
Mielenterveyskuntoutujat
Päihdekuntoutujat
Kroonisesti sairaat
Vammaiset
Muut erityisryhmät
Vanhukset,
vapaarahoitteinen
Asuinhuoneisto

Vuokra-alueet

Optimize Moment vuokra-alueet

listautuvat tähän

- Haku
- Listaus
- Perustiedot

Päätökset

Vuokralaisvalinnan päätökset

- Haku
- Päätöslistaus (tila)
- Päätöksen tiedot



Vuokrausprosessi Passagessa

 **Moment**
Tilankäytön, talouden ja ympäristövaikutusten hallinta.

Vuokra-alueet
-olemassa olevat
-uudet

Vuokra-alue-
ominaisuudet

Asumistyyppi

Talotyyppi

Vuokra-alue-
tyyppi

Hakemukset Vuokra-alueet Päätökset Ohje

Vuokra-alueet

Vuokra-alueet

▼ Haku

Sijainti

Hae sijainnilla...

Talotyyppi

Kerrostalo

Vuokra-alue-
tyyppi

Huoneisto

Vuokra-alue-
ominaisuudet


Parveke Sauna

Asumistyyppi

1h + kk 2h + kk

Muut ominaisuudet

Pinta-ala (min): m² Pinta-ala (m²):

 **Passage**
Vuokralaisvalinta

Hakemusten hallinta

Päätösten hallinta

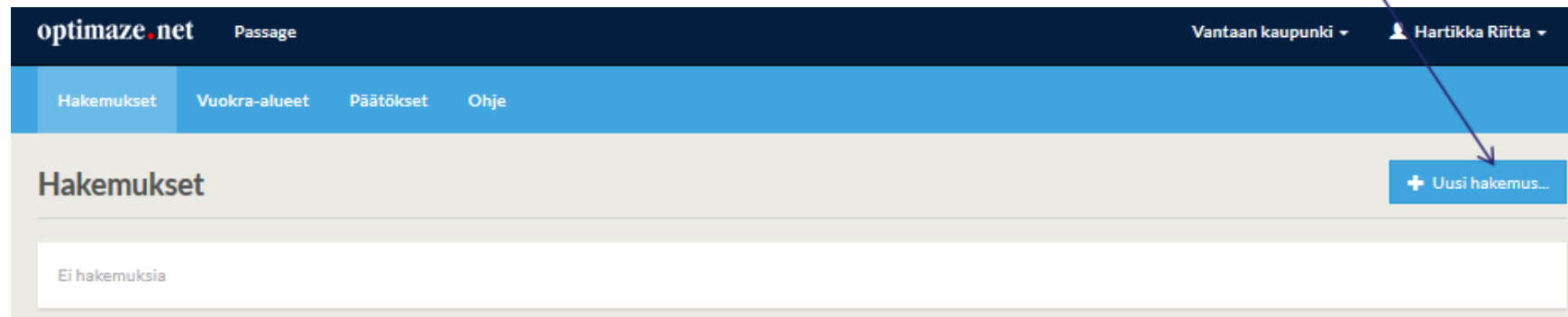
Priorisointi

Haku

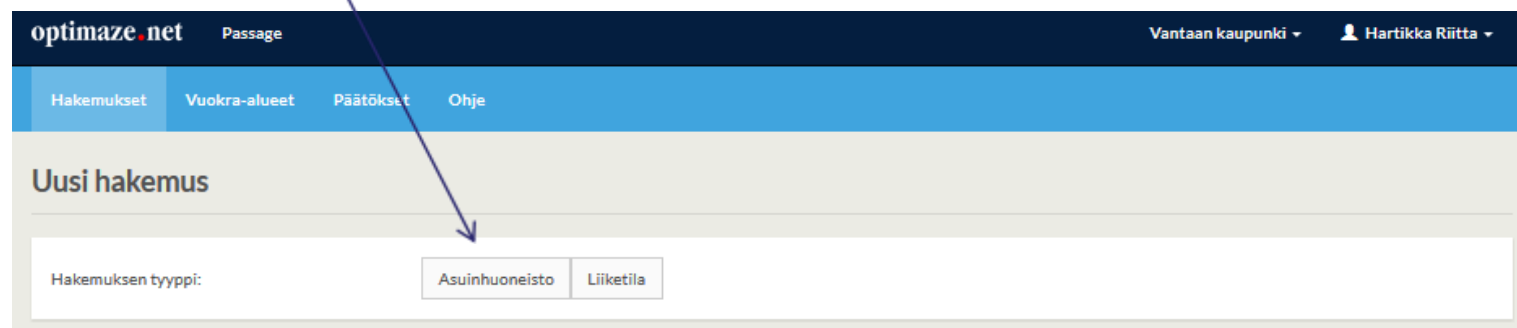
Lähde: Rapal Oy

Optimize Passage - Hakemuksen luonti ja Muokkaus / sosiaali- ja terveystoimi

- Uusi hakemus syötetään järjestelmään valitsemalla "Uusi hakemus..."



- Uuden hakemuksen lomakkeella valitaan ensin ollaanko luomassa asuinhuoneisto- vai liiketilahakemusta.



Hakemukset - asuinhuoneisto

Vuokra-alueet

- Vuokra-alueet-osiossa syötetään hakemuksen toiveet asunnon suhteen
- Eri hakuehdot suodattavat vuokra-alueista
- Hakuehtoja vastaavat vuokra-alueet listataan haun alle
 - Perustiedot: nimi, osoite, status, pinta-ala
- Lisää toive – toiminnolla valitaan vuokra-alue

Vuokra-alueet

Haku Tyhjennä

Sijainti

Talotyyppi
 Kerrostalo Rivitalo

Vuokra-aluetyyppi
 1H+Keittiö 1H+Tupakeittiö 2H+Keittiö 2H+Tupakeittiö
 3H+Keittiö 4H+Keittiö

Vuokra-alueominaisuudet
 Hissi

Asumistyyppi
 Kehitysvammaiset Mielenterveyskuntoutujat Muut erityisryhmät Päihdekuntoutujat
 Tilapäisasuminen Vanhukset

Muut ominaisuudet
 Vapaa

Pinta-ala (min): m² Pinta-ala (max): m²

Nimi ↓	Katuosoite	Status	Pinta-ala	Sijainti	
> 1	PELTONIEMENKUJA 1	Vuokrattu	83,0 m ²	5 Koivukylä > 74 Havukoski	Lisää toive
> 1 A 2	SIMONKALLIONTIE 1	Vapaa	38,0 m ²	4 Tikkurila > 65 Simonkylä	Lisää toive
> 1 A 4	SIMONKALLIONTIE 1	Vapaa	83,0 m ²	4 Tikkurila > 65 Simonkylä	Lisää toive

Hakemukset - asuinhuoneisto

Vuokra-alueet

- Lisäyksen jälkeen vuokra-alue siirtyy Vuokra-alueetoiveet -osioon
- Muut tiedot – osiossa tarkentavaa tietoa tekstinä tai liitetiedostona
- ARA soveltuvuus lasketaan oletuksena automaattisesti, voidaan kuitenkin ylikirjoittaa valitsemalla ARA-soveltuvuuteen liittyvä tieto manuaalisesti
- Tallenna – painikkeen painamisen jälkeen näkyviin tulee hakemus katselutilassa

> Heparinne 1 A 10	HEPORINNE 1	Vuokrattu	55,7 m ²	7 Hakunila » 94 Hakunila	+ Lisää toive
> Heparinne 1 A 13	HEPORINNE 1	Vuokrattu	56,2 m ²	7 Hakunila » 94 Hakunila	+ Lisää toive
> Kerokuja 7 B 31	KEROKUJA 7	Vuokrattu	43,0 m ²	7 Hakunila » 91 Länsimäki	+ Lisää toive

Vuokra-alueetoiveet

Nimi ↓	Katuosoite	Status	Pinta-ala	Sijainti	
> Kerokuja 7 A 15	KEROKUJA 7	Vapaa	45,0 m ²	7 Hakunila » 91 Länsimäki	- Poista toive

Muut tiedot

Lisätiedot:

Hakijan ARA-soveltuvuus:

Jos jätät valinnan tyhjäksi, ARA-soveltuvuus päätellään hakemuksen tietojen perusteella.

Liitetiedostot:



Vuokra-alueet

Vuokra-alueet

> Haku

Vuokra-alueet: 2509/2509

Tyhjennä

Nimi ↓	Katuosoite	Vuokraustilanne	Pinta-ala	Suuralue	Kaupunginosa
> 0462004 Jokiniemen koulu laitetila	KAURATIE 2	Vapaa	2,0 m ²	4 Tikkurila	62 Jokiniemi
> 0462004 Jokiniemen Koulu laitetila	KAURATIE 2	Vapaa	2,0 m ²	4 Tikkurila	62 Jokiniemi
> 0621025 SAUNARAKENNUS-35	VANTAANPUISTONTIE 3	Vuokrattu	30,0 m ²	2 Kivistö	21 Piispankylä
> 0621026 VARASTORAKENNUS -36	VANTAANPUISTONTIE 3	Vuokrattu	15,0 m ²	2 Kivistö	21 Piispankylä
> 9394036 Kiinteistö Oy Hakucenter Laukkarinne 8	LAUKKARINNE 6	Vuokrattu	326,2 m ²	7 Hakunila	94 Hakunila
> Ainontie 44 as 1	AINONTIE 44	Ei vuokrattavissa	55,0 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44 laitetila	AINONTIE 44	Vapaa	1,6 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44 Tekninen tila	AINONTIE 44	Vuokrattu	1,5 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44 varasto huone 308 8,6 m ²	AINONTIE 44	Vapaa	8,6 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, huone 107	AINONTIE 44	Vapaa	19,3 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, huone 207	AINONTIE 44	Vapaa	17,3 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, huone 303 28,4 m ²	AINONTIE 44	Vapaa	28,4 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, huone 305	AINONTIE 44	Vapaa	9,3 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, luokkahuone 218	AINONTIE 44	Vapaa	12,0 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, luokkahuone 220	AINONTIE 44	Vapaa	14,0 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, varasto 215	AINONTIE 44	Vapaa	2,1 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Ainontie 44, varasto huone 208	AINONTIE 44	Vapaa	1,4 m ²	1 Myyrmäki	12 Hämeenkylä
> Aittarivi 31 C 9	LUKKOKUJA 1 (ENT.AITTARIVI 31)	Vuokrattu	34,0 m ²	1 Myyrmäki	14 Varisto
> Albert Petreliuksen katu 3 A 3	ALBERT PETRELIUKSEN KATU 3	Vuokrattu	45,0 m ²	4 Tikkurila	62 Jokiniemi
> Albert Petreliuksen katu 3 C 26	ALBERT PETRELIUKSEN KATU 3	Vuokrattu	45,0 m ²	4 Tikkurila	62 Jokiniemi



Vuokrausprosessin jatkoa Passagessa

optimize

Esim. hyvinvointialueen "Tilakeskuksen" asuntovuokrauksen työntekijä ottaa käsittelyyn soten linjaorganisaation tekemän "hakemuksen", joka käytännössä on palvelupäätöksen toimeenpanoa.

The screenshot shows the 'Passage' application interface. The top navigation bar includes 'optimize Passage', 'DEMO FIN', and a user profile 'Ilvespalo Juha'. Below this is a menu with 'Hakemukset', 'Vuokra-alueet', 'Päätökset', 'Henkilörekisteri', 'Yrityksen asetukset', and 'Ohje'. The main content area is titled 'Hakemukset' and features a '+ Uusi hakemus...' button. A search bar with a 'Haku' button and a 'Tyhjennä' button is present. Below the search bar, there is a 'Hakemukset' section with a 'Priorisoi' button. A table lists two applications:

Hakemuksen tunnus	Status	Hakijan nimi	Luontipäivämäärä	Toiminnot
PASS-PDXW6302PD	Luonnos	Vuokralainen, Vuokko	11.9.2018 13.19	Vaihda työjonoa Ota käsittelyyn Poista
PASS-YTCA9540YT	Luonnos	Vuokralainen, Vuokko	10.9.2018 12.52	Vaihda työjonoa Ota käsittelyyn Poista

Lähde: Rapal Oy

Päätökset

- Päätökset-välilehdellä listataan kaikki tehdyt päätökset. Päätöksiä on mahdollista hakea valitsemalla 'Haku'. Päätöksen tarkemmat tiedot saa näkyviin klikkaamalla hakemuksen tunnusta.
- Yksittäisen päätöksen näkymästä on mahdollista siirtyä katselemaan hakemusta klikkaamalla hakemuksen tunnusta. Päätöksen tiedot on myös mahdollista saada PDF-tiedostona valitsemalla 'PDF'.
- Päätökset -näkymässä voit avata sopimuksen Optimize Momentissa

• Huom. käyttöoikeudet

← Päätös: **PASS-UIBK8254UI**

Avaa sopimus ↓ PDF

Hakemuksen tunnus:	PASS-UIBK8254UI
Hakija:	Esimerkki, Erkki
Työjono:	Asunnottomat
Päätös:	Hyväksytty
Vuokra-alue:	Vuokra-alue poistettu
Päättäjä:	asumispalvelut
Päätöspäivämäärä:	22.6.2016 12.09
Perustelu:	asunnoton ja ara-kelpoinen



Hakemukset

Vuokra-alueet

Päätökset

Ohje

Päätökset

➤ Haku

Tyhjennä

Päätökset

Hakemuksen tunnus

Hakija

Työjono

Päätös

Päätätjä

Luontipäivämäärä ↑



Asuntojen vuokraustoiminnan järjestäminen



- Henkilöstön rekrytointi / siirrot (toimeenpanolaki: ”tukipalvelut”)
- Asukasvalinnan ja vuokraustoiminnan järjestäminen
- Isännöinti
- Asuntojen sisäpuolisiin tehtäviin liittyvät hankintasopimukset: korjaustyöt, mahdolliset siivoukset
- Vuokraushallinnan ohjelmisto:
 - Asukasvalinnat
 - Vuokrasopimukset
 - Asukasisännöinti
 - Laskutus ja reskontra => vuokraushallinnan ohjelmiston ja taloushallinnon ohjelmiston integraatio



Toimenpiteiden aikataulutusta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueella



- Asuntojen vuokrauksen ohjelmisto käytössä alkusyksyllä 2022
- Tarvittavat rekrytoinnit alkusyksystä 2022
- Perustietojen syöttö tai siirtäminen vuokrahallinnan ohjelmistoon
- Vuokraushallintaohjelmiston integraatio reskontraohjelmistoon
- Viestintä / Tiedotteiden lähettäminen vuokranantajan vaihtumisesta asukkaille marras-joulukuu 2022
- Vuokratavoitteiden laskenta ja laskujen lähettäminen asukkaille marras-joulukuu 2022
- Asuntovuokrauksen työntekijöiden siirto hyvinvointialueelle 1.1.2023
- Vantaalla asunnot ovat pääosin VAV Asunnot Oy:ltä vuokrattuja ja edelleen vuokrattavia, asuntojen määrä yli 1200 kpl toiminnan siirtyessä



Kiitos

