



11.11.2013

Kj/17

§ 1181

V 27.11.2013, Kaj / Valtuutettu Pertti Villon aloite kaupungin aravuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnasta

HEL 2013-005227 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Pertti Villon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Pertti Villon aloite

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättänee esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee katsoa valtuutettu Pertti Villon aloitteen loppuun käsitellyksi.

Esittelijä

Valtuutettu Pertti Villo ja 10 muuta valtuutettua esittävät aloitteessaan, että asuntolautakunnan roolia tulisi vahvistaa kaupungin aravuokra-asuntojen asukasvalintoja tehtäessä.

Kaupunginhallitus viittaa saatuihin lausuntoihin ja toteaa, että Helsingin kaupungin asuntolautakunnan rooli asukasvalintojen hyväksyjänä on Suomessa ainutlaatuinen. Muissa kaupungeissa kunnalliset vuokratyöyhtiöt tekevät asukasvalinnat itse, ja valintoja valvovat kunnan asuntoviranomaiset. Valtion tuella rakennettujen vuokratilojen asukasvalintaa ja vuokratilaa valvotaan kunnissa ARA:n ohjeiden mukaan pääsääntöisesti pistokokein eli vasta jälkikäteen.

Ympäristöministeriössä on syksyllä 2013 käynnistetty valtakunnallinen tutkimushanke, jossa selvitetään aravuokra-asuntojen asukasvalintaa



ja asukasrakennetta. Tavoitteena on selvittää muun muassa asukkaiden tulotasoon ja varallisuuteen sekä asunnonvaihtomahdollisuuksiin liittyviä asioita. Selvitys valmistuu vuonna 2014.

Helsingin kaupungin vuokra-asunnot välitetään kiinteistöviraston asunto-osastolla. Asukasvalinnat tehdään huolellisen arvioinnin ja harkinnan perustella noudattaen valtion tuella rakennettujen asuntojen käyttöä ja asukasvalintaa koskevaa lakia. Laki edellyttää, että asukasvalinnassa huomioidaan hakijoiden asunnon tarve ja taloudellinen tilanne sekä toisaalta asukasrakenteen tasapainoisuus. Nykyisen käytännön mukaan lautakunta hyväksyy asukasvalinnat siinä vaiheessa kun ne on jo tehty ja pantu täytäntöön.

Kaupunginhallitus katsoo, ettei asuntolautakunnan kokousaikojen puitteissa ole mahdollista tehdä asukasvalintoja tuhansien hakijoiden joukosta jokaiseen asuntoon erikseen, vaan valmisteluprosessissa tulee luottaa kaupungin henkilökunnan ammattiosaamiseen. Asuntojen välitys ja tarveharkinta on tarkoituksenmukaista jatkossakin tehdä kiinteistöviraston asunto-osaston virkatyönä.

Aloitteessa nostetaan esille myös asunnottomuuden kasvu ja asukasvalintojen rooli sen torjumisessa. Asunnottomuuden kasvu on erittäin huolestuttava ilmiö, jonka vähentämiseen tulee pyrkiä vaikuttamaan sekä kiinteistötoimen että sosiaali- ja terveystoimen keinoin. Asunnottomat hakijat kuuluvat asunnon tarveluokituksessa erittäin kiireellisten luokkaan, johon kuuluvat ovat etusijalla kun asuntoja vapautuu. Henkilölle, jolla on uhka joutua asunnottomaksi, voidaan kuitenkin tarjota kaupungin vuokra-asuntoa vain jos hän on sitä hakenut. Lisäksi hakijan toiveiden asunnon sijainnista, koosta ja maksimivuokrasta on vastattava vapautunutta asuntoa. Mikäli hakija ei ole hakenut asuntoa siltä alueelta tai asunnon muut ominaisuudet eivät vastaa hakuehtoja, ei hakemus nouse esille valintaprosessissa.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Pertti Villon aloite

Tiedoksi; Muutoksenhaku: Muutoksenhakukielto, valmistelu

Hallintokeskus



11.11.2013

Kj/17

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 2.10.2013

HEL 2013-005227 T 00 00 03

Valtuustoaloitteessa esitetään, että asuntolautakunnan roolia kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnassa tulisi vahvistaa. Nykyisen käytännön mukaan lautakunta hyväksyy asukasvalinnat siinä vaiheessa kun ne on jo tehty ja pantu täytäntöön.

Helsingin asuntolautakunnan rooli asukasvalintojen hyväksyjänä on Suomessa ainutlaatuinen. Muissa kaupungeissa kunnalliset vuokrataloyhtiöt tekevät asukasvalinnat itse, ja valintoja valvovat kunnan asuntoviranomaiset. Valtion tuella rakennettujen vuokratalojen asukasvalintaa ja vuokratasoa valvotaan kunnissa ARA:n ohjeiden mukaan pääsääntöisesti pistokokein eli vasta jälkikäteen. Ympäristöministeriössä on syksyllä 2013 aloitettu aiheesta myös valtakunnallinen tutkimushanke, jossa selvitetään ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asukasrakennetta. Tavoitteena on selvittää mm. asukkaiden tulotasoon ja varallisuuteen sekä asunnonvaihtomahdollisuuksiin liittyviä asioita. Selvitys valmistuu vuonna 2014.

Helsingin kaupungin vuokra-asunnot välitetään kiinteistöviraston asunto-osastolla. Asukasvalinnat tehdään huolellisen arvioinnin ja harkinnan perustella noudattaen valtion tuella rakennettujen asuntojen käyttöä ja asukasvalintaa koskevaa lakia. Laki edellyttää, että asukasvalinnassa huomioidaan hakijoiden asunnon tarve ja taloudellinen tilanne sekä toisaalta asukasrakenteen tasapainoisuus. Asuntolautakunnan kokousaikojen puitteissa ei ole mahdollista tehdä asukasvalintoja tuhansien hakijoiden joukosta jokaiseen asuntoon erikseen, vaan valmisteluprosessissa on luotettava kaupungin henkilökunnan ammattiosaamiseen.

Aloitteessa nostetaan esille myös asunnottomuuden kasvu ja asukasvalintojen rooli sen torjumisessa. Asunnottomuuden kasvu on erittäin huolestuttava ilmiö, jonka vähentämiseen tulee pyrkiä vaikuttamaan sekä kiinteistötoimen että sosiaalitoimen keinoin. Asunnottomat hakijat kuuluvat asunnon tarveluokituksessa erittäin kiireellisten luokkaan, johon kuuluvat ovat etusijalla kun asuntoja vapautuu. Henkilölle, jolla on uhka joutua asunnottomaksi, voidaan kuitenkin tarjota kaupungin vuokra-asuntoa vain jos hän on sitä hakenut. Lisäksi hakijan toiveiden asunnon sijainnista, koosta ja maksimivuokrasta on vastattava vapautunutta asuntoa. Mikäli hakija ei ole hakenut asuntoa siltä alueelta tai asunnon muut ominaisuudet eivät vastaa hakuehtoja, ei hakemus nouse esille valintaprosessissa.



Asukasvalintaprosessin läpinäkyvyyden ja selkeyden takaamiseksi on hyvä, että lautakunta käy aiheesta periaatekeskusteluja, mutta asuntojen välitys ja tarveharkinta on tarkoituksenmukaista jatkossakin tehdä kaupungin virkatyönä.

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Asuntolautakunta 26.09.2013 § 84

HEL 2013-005227 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa aloitteesta hallintokeskukselle seuraavan lausunnon:

Aloitteessa kiinnitetään huomio tärkeisiin asioihin

Kirjoituksessaan aloitteen tekijä nostaa esiin kysymyksen tarveharkinnan toteutumisesta asukkaiden valinnassa kaupungin aravavuokra-asuntoihin ja asuntolautakunnan roolin valintoihin liittyvässä päätöksenteossa. Sen lisäksi huomio kohdistuu tärkeään asunto- ja kaupunkipoliittiseen tavoitteeseen, segregaaation torjuntaan asuinalueilla.

Asuntojen välityksessä noudatetaan aravalainsäädäntöä

Asukasvalinta perustuu lainsäädäntöön, ja se toteutetaan lain linjausten mukaan. Valinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Tavoitteeksi on asetettu, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoja eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asuntojen välityksessä ei siis voida soveltaa mekaanista tarveharkintaa, koska samalla täytyy kiinnittää huomio talojen ja asuinalueiden kehitykseen asukasrakenteen kannalta. Molemmat edellä mainitut tavoitteet täytyy huomioida haettaessa vapautuvalle asunnolle vuokralaista.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset täydentävät asunnonvälityksen ohjeistusta

Aravalainsäädännön lisäksi asunnonvälityksessä noudatetaan kaupungin omia ohjeita, joita lain puitteissa voidaan soveltaa. Kiireysluokitusnormistossa on kaupungin omia linjauksia, tavoitteena paikallisten olosuhteiden parempi huomioon ottaminen. Myös asunnonvaihtoista ja muista asukasvalinnan käytännön yksityiskohdista on annettu ohjeet.



Asuntosihteerit tuntevat kysynnän ja alueellisen asukasrakenteen

Asunto-osaston asuntosihteerit tekevät päätöksen tarjouksen antamisesta asunnon hakijalle. Heidän työnsä on jaettu aluevastuuperiaatteella, jolloin sihteereillä on nimikko-yhtiöt. Näin he tuntevat omat alueensa sekä talojen ja asuinalueiden asukasrakenteet. Sama koskee kysyntää. Asunnonhakija hakee useimmiten asuntoa vain tietyistä kaupunginosista, jolloin alueellinen kysyntä tulee sihteerille tutuksi.

Asukasvalinnassa tehdään paljon taustatyötä, joka edellyttää hyvää ammattitaitoa. Sitä tarvitaan hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi tarveharkinnassa ja asukasrakenteiden hallinnassa. Tämän tietotaidon avulla on ehkäisty slummien syntyä.

Asunnottomien ja muiden erityisryhmien asuttamisessa tehdään hallintokuntien välistä yhteistyötä

Vastuu erilaisista erityisryhmistä on jaettu asuntosihteeereille. Käytännössä se tarkoittaa tiivistä yhteistyötä sosiaalityöntekijöiden ja tuettuja asumispalveluja tarjoavien yhteisöjen kanssa. Osa asukasvalinnoista tehdään lausuntojen perusteella, ja taustalla voi olla mm. asunnottomuus, perheen kriisitilanne, lastensuojelulliset tarpeet. Usein myös jatkoasuttaminen tukiasunnosta jää asunto-osaston tehtäväksi. Asukasvalintapäätökset perustuvat hyvään tiedonkulkuun, suunnitteluun ja yhteistyöhön hallintokuntien välillä.

Asunnottomuuden torjunta jo ennalta on asunnonvälityksen tärkeä tavoite. Monet asunnonhakijat ovat tilanteessa, jossa asunnon menettäminen ilman omaa syytä on johtamassa asunnottomuuteen. Tarveharkinnassa tällaiset tapaukset tunnistetaan ja he saavatkin usein asuntotarjouksen. Pitkäaikaisasunnottomat ja muut tukea tarvitsevat asunnottomat ryhmät ovat vakiintuneen työnjaon mukaisesti sosiaalitoimen vastuulla. Sosiaalitoimella on tätä tarkoitusta varten kohtuullisen suuret resurssit omassa käytössään, reilut 3 000 asuntoa. Kaikkiaan sosiaalitoimella on noin 4 500 asuntoa erilaisille asiakasryhmille.

Asuntolautakunnan rooli asukasvalinnassa

Asuntolautakunnan tehtävänä on vahvistaa kaupunginhallituksen määräämien perusteiden mukaisesti asukkaiden valinnat kaupungin omistamiin tai sen määräysvallassa oleviin asuntoihin, sekä osoittaa kaupungin vuokra-asuntoja muiden hallintokuntien käyttöön sekä hyväksyä perusteet, joiden mukaan viranhaltija päättää mainituista asioista. Käytännössä asuntolautakunta on hyväksynyt kokouksessaan asuntosihteerien tekemät valintapäätökset jälkikäteen.



Kaupunginhallituksessa vahvistetut asukasvalintaperiaatteet valmistellaan asuntolautakunnassa, jossa käydään keskustelua periaatteellisella tasolla asukasvalinnan linjauksista ja tulkinnoista.

Voisiko asuntolautakunta tehdä asukasvalintapäätökset etukäteen

Hakijarekisterissä on tällä hetkellä noin 26 000 hakemusta. Voimassa oleva lainsäädäntö edellyttää, että hakijoita pitäisi pystyä vertailemaan keskenään asunnontarpeen suhteen. Hakijarekisterin seuraaminen on päivittäistä kokoaikaista työtä. Asuntolautakunnan kokouksessa asiaa ei pystytä tekemään. Asuinalueiden asukasrakenteen seuranta perustuu osittain asunto-osaston omaan seurantaan ja tiedonvaihtoon alueyhtiöiden kanssa, osittain tietokeskuksesta tai muilta tiedontuottajilta saatuun aineistoon. Lisäksi asunnonvälityksen esimies käy säännöllisiä neuvotteluja muiden hallintokuntien kanssa asiakasasuntojen tarjoamisesta vuotuisina kiintiöinä. Kaupunkikonsernin moninaiset tarpeet tulevat huomioiduksi arjen työssä siten, että tasapaino eri tilaajatahojen tarpeiden ja palvelun välillä voidaan saavuttaa.

Läpinäkyvyys on toiminnan tavoitteena

Asunnonvälityksen toiminta on mahdollisimman läpinäkyvää ja avointa kritiikille ja keskustelulle. Sen vuoksi asuntolautakunta saa säännöllisin väliajoin tilastot ja raportit sekä listat toteutuneista asukasvalinnoista. Näin mahdollisuus keskusteluun ja palautteeseen on aina tarjolla. Asuntolautakunta voi myös vaikuttaa asunnonvälityksen linjauksiin ja periaatteisiin omilla esityksillään. Yksittäiset asukasvalintapäätökset kannattaa jatkossakin toteuttaa asunto-osastolla virkamiestyönä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Marjo Tapana, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 34222
marjo.tapana(a)hel.fi