

Kaupunginhallitus 8.3.2010

Kaupunginhallitus päätti vahvistaa seuraavat kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet:

Kaupungin vuokra-asuntojen välityksen ja markkinoinnin tavoitteena on asiakaslähtöisyys, hyvä asiakaspalvelu ja kaupungin asuntokannan kilpailukyvyyn säilyttäminen.

Palvelussuhdeasunnot välitetään kaupunginhallituksen erikseen määrittelemien periaatteiden ja henkilöstökeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti tarkoituksella edistää kaupungin henkilökunnan saatavuutta erityisesti työvoimapulasta kärsiville aloille.

Arava- ja korkotukivuokra-asunnot (Ara-vuokra-asunnot)

Asunnon hakeminen

Tärkein kuluttajille suunnattu asiointipaikka julkaistaan asunnonvälityksen kotisivuilla. Siellä on tarjolla mahdollisuus sähköiseen asunnonhakuun. Asuntoa on mahdollista hakea myös virkailijan avustuksella tai paperilomakkeella. Hakemus on voimassa kuusi kuukautta.

Asunnontarpeen määrittely

Hakijatalouden asunnontarvetta arvioidaan tarkastelemalla hakijoiden kokonaistilannetta annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. Ara-vuokra-asuntoihin ei ole tulo-rajaa, mutta tulot otetaan kuitenkin huomioon yhtenä asukasvalintaperusteena yhdessä varallisuuden ja asunnontarpeen kanssa säännösten ja määräysten mukaisesti. Lisäksi selvitetään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys ja kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat asetetaan etusijalle. Apuna käytetään seuraavaa kiireellisyysluokitusta:

Luokka 1 (erittäin kiireellinen asunnontarve)

- asunnottomat (ulkona ja tilapäissuojissa asuvat, yömajoissa asuvat, hoito- ja huoltokodeissa asuvat, matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat, tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat, asumiskelvottomassa asunnossa asuvat)
- hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hänellä on työpaikka
- hakijalla on muuttovelvoite
- erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone)

- vanhempiensa luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- muu erittäin painava peruste

Luokka 2 (kiireellinen asunnontarve)

- ahtaasti asuvat (yli 1 henkilöä, mutta alle 3 henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esimerkiksi lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- muu vastaava peruste

Luokka 3 (asunnon tarpeessa)

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

Sillä seikalla, miten kauan asuntohakemus on ollut vireillä, ei ole merkitystä asunnontarvetta arvioitaessa. Asunnottomuuden tai puutteellisten asunto-olojen ajallinen kesto otetaan kuitenkin aina huomioon tarve-harkinnassa.

Helsingin seudun ulkopuolelta työn vuoksi Helsinkiin muuttavat luokitellaan erittäin kiireellisiksi asunnonhakijoiksi, sillä asuntojen tarjoaminen liikkuvalla työvoimalle tukee osaltaan kaupungin työ- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Jos asunnonhakija on lyhyen ajan sisällä ennen kaupungin vuokra-asunnon hakemista ilman hänestä riippuvaa syytä luopunut aikaisemmasta asunnosta tai menettänyt asuntonsa, hänen voidaan katsoa olevan pääsääntöisesti erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa. Jos aikaisemman asunnon menettäminen on johtunut hakijan omasta tahdosta tai hakija on sen oman käyttäytymisensä johdosta menettänyt ja tarjolla olevaan asuntoon on muitakin yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa olevia hakijoita, asunto myönnetään ensi sijassa sille, joka ei itse ole vaikuttanut asunnontarpeensa syntymiseen. Erityisistä painavista sosiaalisista tai terveydellisistä syistä tästä säännöstä voidaan poiketa.

Asuntojen tarjoaminen

Asuntoja tarjotaan hakijan määrittelemien hakuehtojen mukaisesti. Näitä ovat muun muassa asunnon koko, vuokrataso, varustetaso ja sijainti. Asuntoa voidaan samalle hakijalle tarjota useampia kertoja, jos tarjottu asunto ei perusteltujen syiden vuoksi ollut hänen tarpeitaan vastaava. Sosiaalitoimen majoittamille asiakkaille tarjotaan asuntoa vain kerran, millä

varmistetaan se, että asunto saadaan järjestettyä mahdollisimman nopeasti. Tilanteessa, jossa ensimmäisen tarjouksen hyväksyminen on asiakkaalle mahdotonta, voidaan toinen tarjous antaa painavista syistä sosiaalityöntekijän lausunnon perusteella.

Asunnonvaihdot

Asunnonvaihtoja toteutetaan muuttuneen asumistarpeen perusteella tai asukkaan asumisen laadun parantamiseksi. Asunnonvaihdon edellytyksenä on vähintään 12 kuukauden asuminen nykyisessä asunnossa sekä isännöitsijän lausunto siitä, että asuminen on sujunut ongelmitta.

Asunnonvaihtoja toteutetaan vapaisiin tai vapautuviin asuntoihin. Lisäksi hyväksytään asukkaiden keskinäiset vaihdot. Kiinteistöyhtiöt hoitavat itsenäisesti omat sisäiset vaihtonsa ja keskinäiset vaihdot oman yhtiön sisällä ja yhtiöiden välillä.

Kolmasosa uudistuotannosta varataan kaupungin asunnoissa asuville vaihdon tarpeessa oleville asukkaille.

Peruskorjauksen aikaisen asumisen järjestäminen

Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden asukkaille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan korvaavaa asuntoa peruskorjauksen ajaksi ja samalla oikeutta palata asuntoonsa peruskorjauksen valmistuttua.

Tasapainoinen asukasrakenne ja erityisryhmät

Vuokra-asuntojen välityksen tavoitteeksi asetetaan kaupunginosien ja talojen tasapainoinen asukasrakenne sekä asuinyhteisöjen hyvä toimivuus. Asunnottomille sosiaalisin ja taloudellisin perustein valittaville asunnonhakijoille pyritään osoittamaan asunnot siten, että heidän osuutensa yksittäisten talojen asunnonsaajista vastaa mahdollisimman hyvin heidän suhteellista osuuttaan kaikista kaupungin vuokra-asuntojen saajista.

Erityisryhmille varattavista asuntokiintiöistä päätetään erikseen hallintokuntien kanssa käytävien neuvottelujen perusteella. Yksittäiset asiakastapaukset ratkaistaan asuntoasiainosastolla, annettujen lausuntojen perusteella (muun muassa lastensuojelulakiin perustuvat lausunnot).

Niiden hakijoiden hakemukset, joilla on ollut asumishäiriöitä tai vuokra-velkoja, käsitellään ja harkitaan tapauskohtaisesti.

Vapaa-rahoinneiset vuokra-asunnot

Vapaa-rahoinneiset vuokra-asunnot markkinoidaan Internetissä. Vapaa-rahoinneisten vuokra-asuntojen välityksessä ei noudateta tarveharkintaa kuten arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa.