Helsingin asukasvalintaohje



Helsinki

Helsingin kaupungin ohje Hekan asuntojen asukasvalintoihin

Helsingin kaupungin ohje Hekan asuntojen asukasvalintoihin

2022



Sisällys

Johdanto 3

Yleistä 4

Asuntokanta 4

Hekan asuntojen asuntokunnista 5

Hakijat ja valitut 7

Suositut hakualueet 7

1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet 10

Asukasvalintaa sääntelevät lait, asetukset ja ohjeet 10

Hekan vuokra-asuntojen välityksen tavoitteet 11

2. Kuka voi saada ARA-vuokra-asunnon 12

3. Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen 13

Asunnontarpeen määrittely Helsingissä 13

Asunnonvaihdot 17

Senioriasunnot 17

Peruskorjauksen aikaisen asumisen järjestäminen 18

4. Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi 19

Hekan vuokra-asuntojen ilmoittaminen 19

5. Miten asuntoa haetaan 20

Hekan vuokra-asuntojen hakeminen 20

6. Miten asukkaat valitaan? 21

Hekan asukasvalinnat 21

Tasapainoiset kaupunginosat ja asuintalot 22

Yhdenvertaisuus asukasvalinnassa 22

Asukasvalintapäätös 23

Johdanto

Tämä asukasvalinta**ohje koskee Helsingin kaupungin omistamien arava- ja korkotuki-vuokra-asuntojen eli Hekan vuokra-asuntojen asukasvalintaa.** Tässä ohjeessa on nostettu esille erityisesti Helsinkiä koskeva ohjeistus ja asukasvalinnassa noudatettavat helsinkiläiset erityispiirteet.

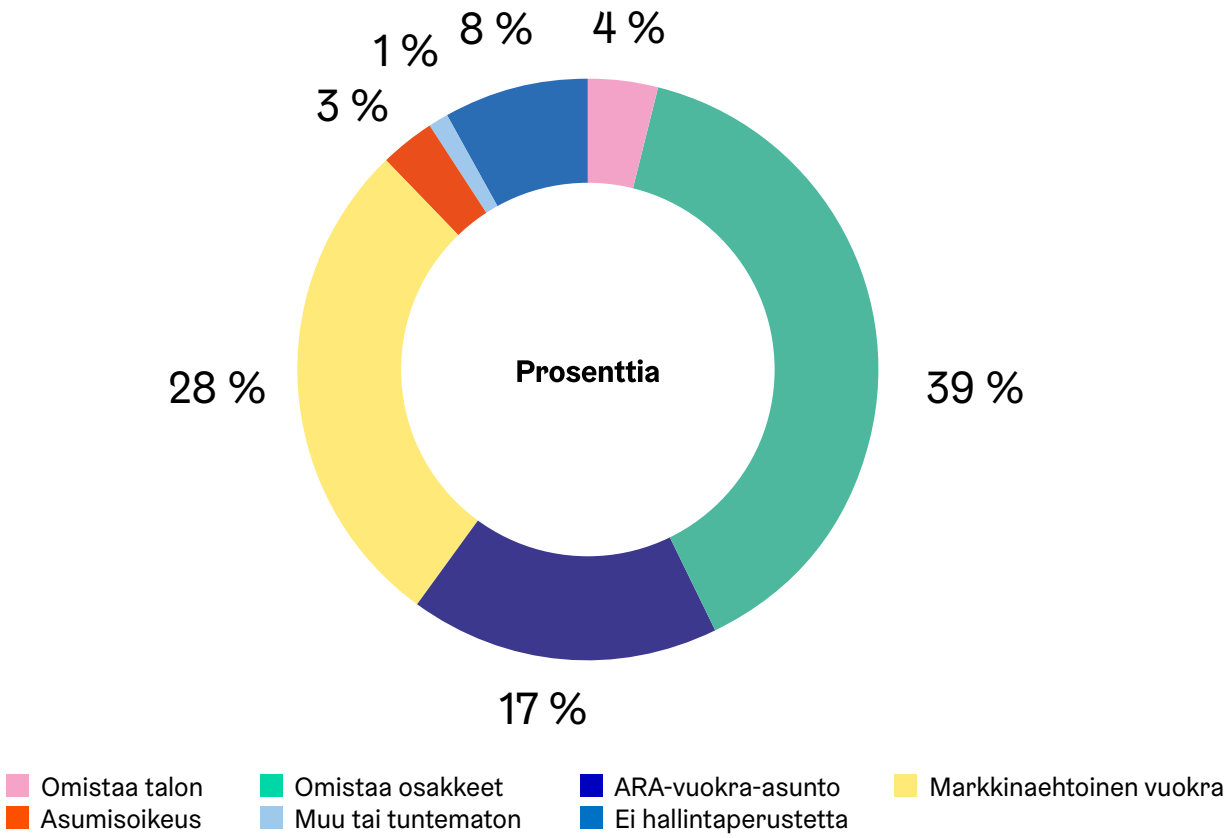
Helsingin tavoitteena on turvata riittävä asuntojen määrä kaupungissa, mahdollistaa eri väestöryhmien mahdollisuudet asua Helsingissä sekä erilaisten asumisen polkujen toteutuminen. Erityinen huomio on kiinnitetty niiden kotitalouksien asemaan, joilla ei ole edellytyksiä toimia täysin markkinaehtoisessa ympäristössä. Kaupungin omalla asuntokannalla on keskeinen merkitys kohtuuhintaisen asumisen tarjonnassa Helsingissä.

Asukasvalintaohjeen tarkoituksena on edistää yhtenäisten käytäntöjen toteutumista asuntojen asukasvalinnoissa: **ohjeessa määriteltyjen valintakriteerien eli kiireellisyysluokkien avulla asunnot saadaan kohdentumaan oikein ja niitä eniten tarvitseville**. Ohjeesta löytyy myös paljon hyödyllistä tietoa asunnon hakemisesta sekä asukkaiden valintaperusteista.

Yleistä

Asuntokanta

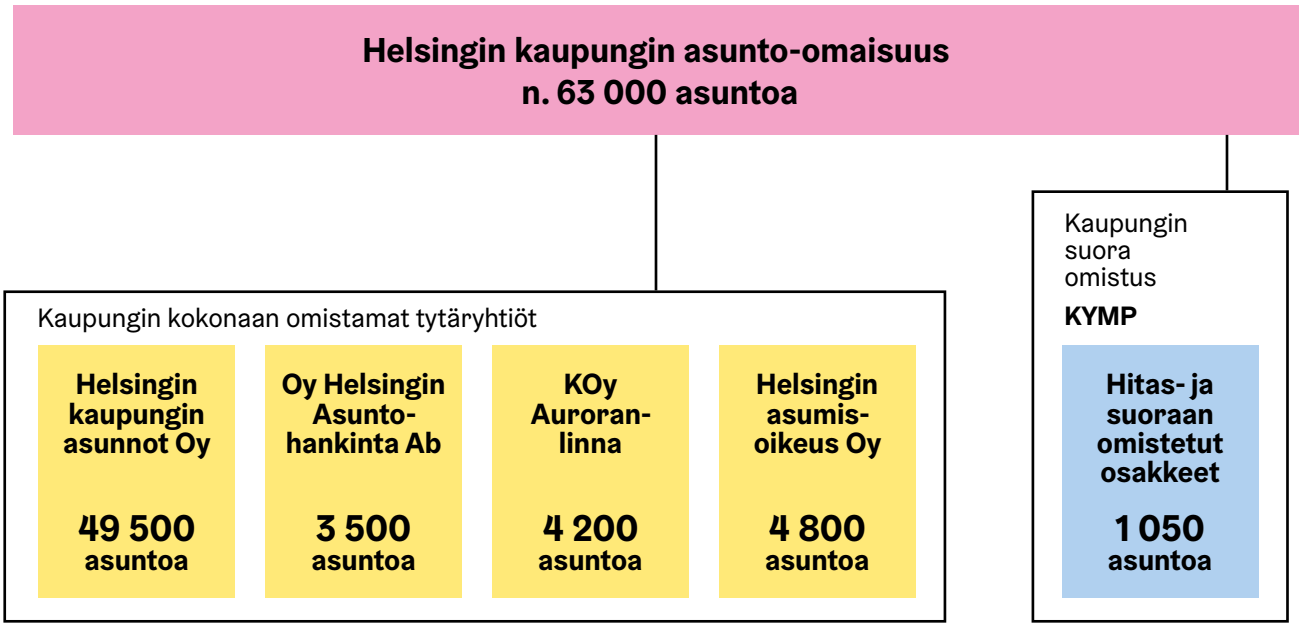
Koko Helsingin asuntokanta oli vuoden 2020 lopussa yhteensä noin 376 000 asuntoa. Tästä omistusasuntoja on 43 prosenttia, vuokra-asuntoja 45 prosenttia ja asumisoikeusasuntoja 3 prosenttia. ARA-vuokra-asuntoja kokonaiskannasta on noin 17 prosenttia.



Kuva 1: Helsingin asuntokanta hallintaperusteen mukaan 31.12.2020
Lähde: Tilastokeskus/asuntokantatilastot.

Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja**.** Vuokra-asuntojen omistus ja ylläpito on järjestetty kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden kautta. Kaupungin omistamia vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, erityisryhmien asuntoina ja palvelussuhdeasuntoina. Asukasvalinnat Hekan asuntoihin tehdään kaupunkiympäristön toimialalla.

Yli 75 prosenttia (n. 50 000 asuntoa) Helsingin kaupungin omistamista asunnoista on valtion asuntolainoittamia tai korkotukemia vuokra-asuntoja. Näitä asuntoja hallinnoi Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Heka myös huolehtii kiinteistöjen ylläpidosta. Hekan omistamia kiinteistöjä sijaitsee lähes kaikissa Helsingin kaupunginosissa. Vuonna 2021 kaupungin vuokra-asunnossa asui joka kuudes helsinkiläinen, mikä tarkoittaa yhteensä noin 93 000 asukasta.

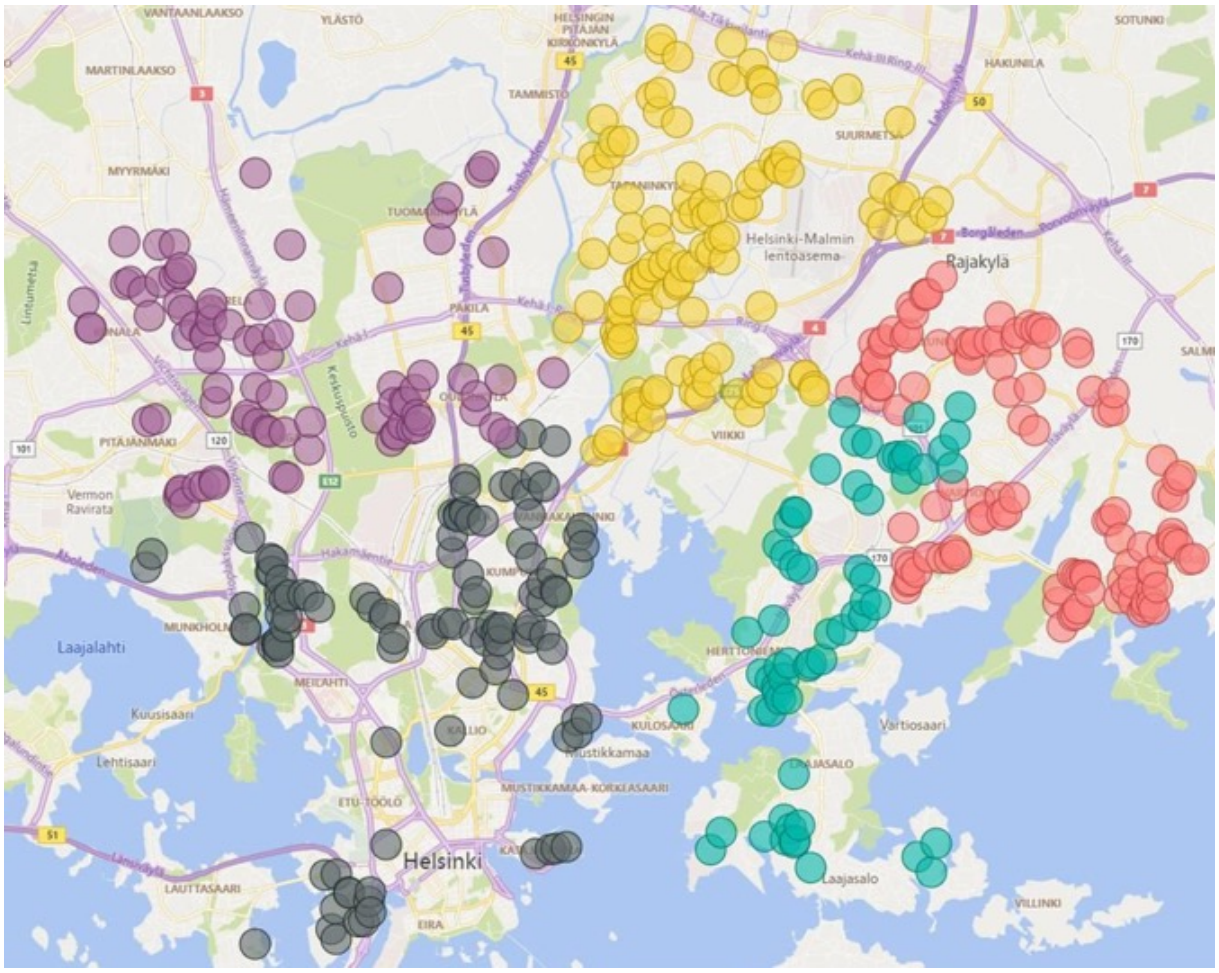


Kuva 2: Helsingin kaupungin asunto-omaisuus ja sen hallinnointi vuoden 1.1.2020 alusta alkaen.
Lähde: kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia

Myös Helsingin Asuntohankinta omistaa pienen määrän, noin 1 600 arava- tai korkotuki-vuokra-asuntoa, jotka diffuusioituvat Hekaan syksyllä 2022. Lisäksi Asuntohankinta omistaa noin lähes 2 000 vapaarahoitteista asuntoa, jotka diffuusioituvat Auroranlinnaan syksyllä 2022. Hekan vuokra-asuntojen lisäksi kaupunki omistaa ns. vapaarahoitteisia asuntoja, joita välitetään palvelussuhdeasunnoiksi ja tavallisina vuokra-asuntoina. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välityksessä ei noudateta tarveharkintaa. Palvelussuhdeasunnot välitetään kaupunginhallituksen erikseen määrittelemien periaatteiden ja henkilöstöosaston antamien ohjeiden mukaisesti tarkoituksella edistää kaupungin henkilökunnan saatavuutta erityisesti työvoimapulasta kärsiville aloille.

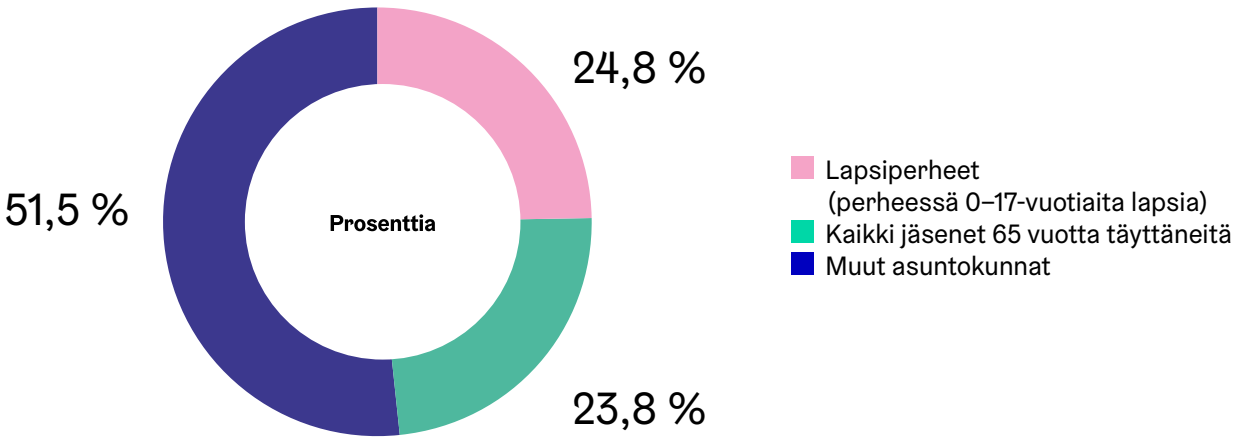
Hekan asuntojen asuntokunnista

Hekan asunnot ovat tavallisia vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu pienituloisille kaupunkilaisille. Hekan vuokra-asuntojen tavoitteena on tarjota asunnontarvitsijoille pysyvä ja turvallinen asumismuoto.



Kuva 3. Hekan asuintalot kartalla. Lähde: Helsingin kaupungin asunnot Oy

Hekan vuokra-asunnoissa asui vuoden 2018 alussa runsaat 46 300 asuntokuntaa ja niissä noin 89 600 henkeä. Vieraskielisten osuus kaupungin omistamassa asuntokannassa on kuin Helsingin väestössä keskimäärin. Lapsiperheitä oli noin 11 500 eli joka neljäs asuntokunta. Kotitalouksia, joissa kaikki jäsenet olivat vähintään 65-vuotiaita, oli noin 11 000 eli vajaa neljännes kaikista. Muita aikuistalouksia oli noin 24 000 eli noin puolet kokonaismäärästä. Sekä lapsiperheet että yli 65-vuotiaiden taloudet olivat Hekan asunnoissa hieman yliedustettuina verrattuna Helsingin kaikkiin asuntokuntiin.



Kuva 4: Helsingin kaupungin ARA-vuokra-asuntokunnat kotitalouden tyypin mukaan 1.1.2019

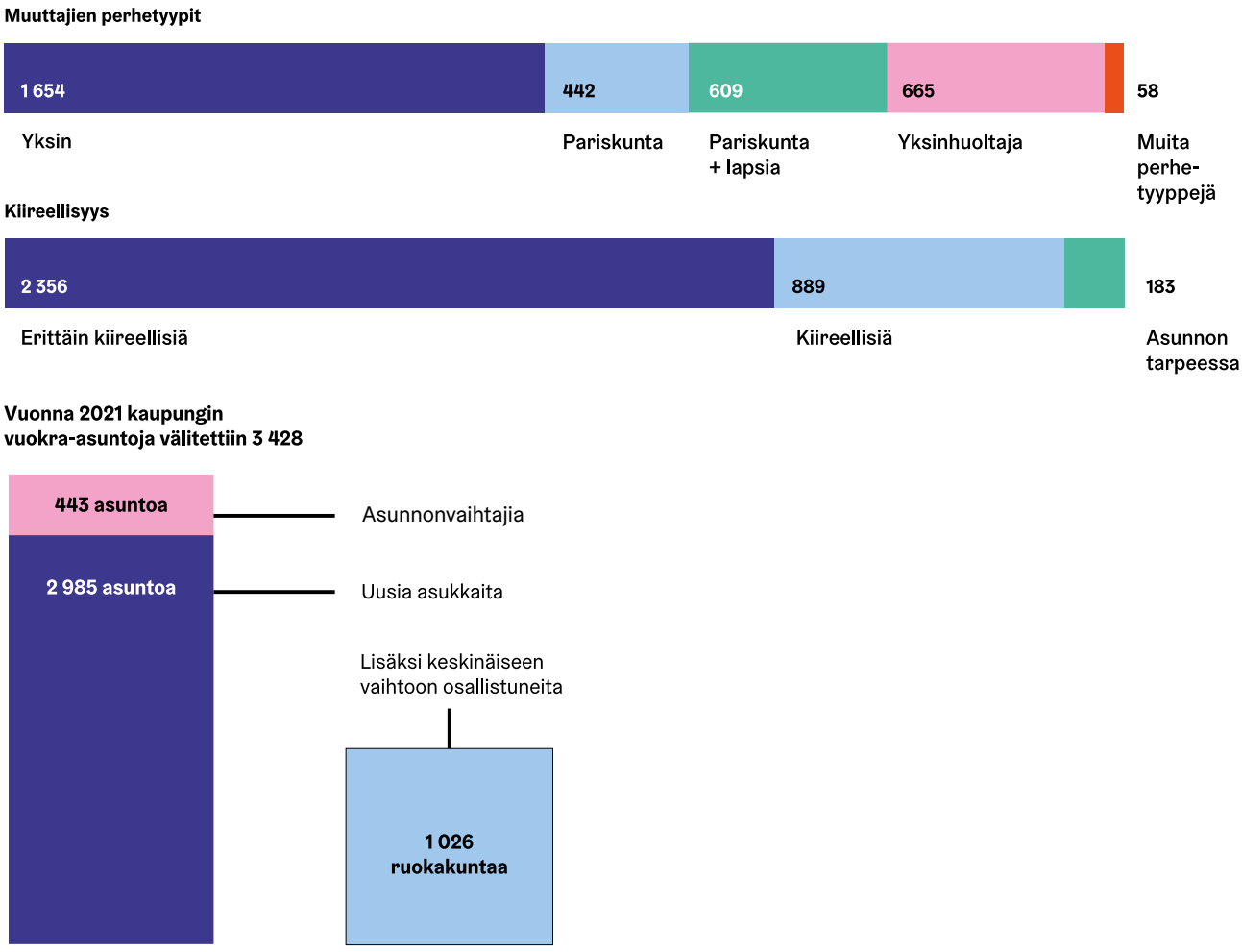
Hakijat ja valitut

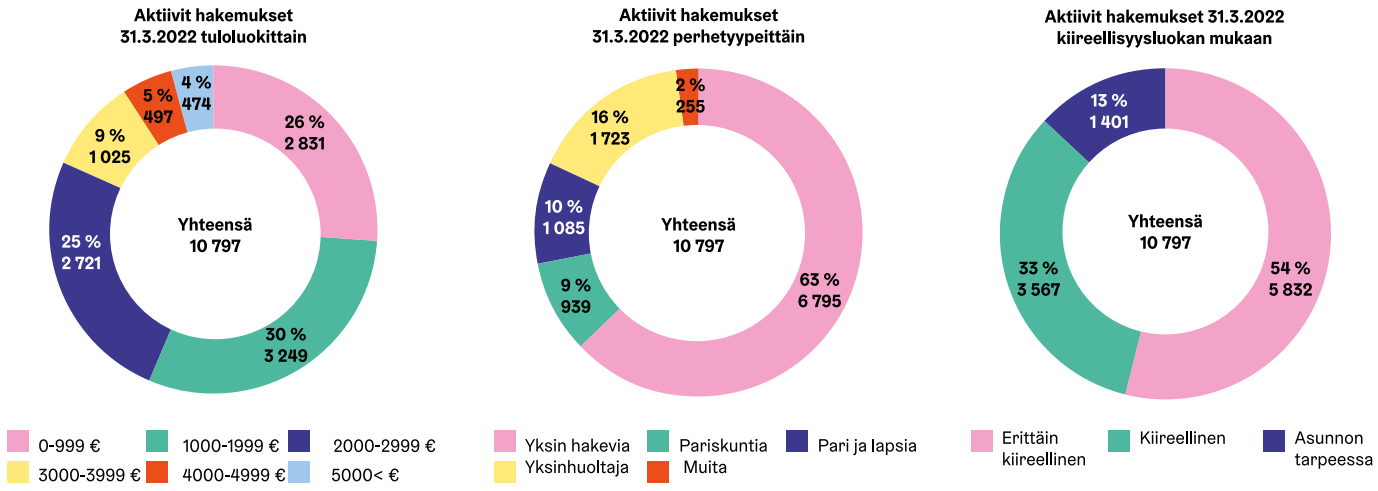
Hekan vuokra-asunnot ovat erittäin haluttuja. Vuosittain kaupungin asuntokannasta vapautuu noin 3500 vuokra-asuntoa. Vapautuneiden asuntojen määrään vaikuttaa mm. valmistuneet uudiskohteet ja käynnissä olevat peruskorjaukset. Lisäksi Hekan asukkaista vuosittain noin 1000 ruokakuntaa osallistuu keskinäiseen vaihtoon, jossa asukkaat vaihtavat asuntoa Hekan sisällä itse etsimänsä vaihtokumppanin kanssa.

Osuudet asunnontarpeen, huoneluvun ja perhetyypin mukaan tarkasteltuna ovat pysyneet useamman vuoden hyvin samanlaisina: noin 70 % asunnon saaneista on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa. Välitykseen vapautuu eniten kaksioita. Eniten asuntoja välitetään yksinelävälle, mutta perheiden mahdollisuudet asuntotarjouksen saamiseen ovat kuitenkin paremmat kuin pienemmillä kotitalouksilla, koska välitettäväksi tulleiden pienten asuntojen määrä ei vastaa niihin kohdistuneeseen kysyntään.

Hakemuksia on asunnonhaun järjestelmässä moninkertainen määrä (31.3.2022 oli 10 797 aktiivia hakemusta). Hakijoista suurin osa, yli 60 %, hakee asuntoa yksin. Lähes 30 % hakijoista on lapsiperheitä ja heistä yli puolet on yksinhuoltajia tai vuoroviikkovanhempia. Hakijoista noin 10 % on pariskuntia ilman lapsia ja pieni joukko, noin prosentti hakijoista, hakee asuntoa yli kolmen aikuisen porukalla. Noin 50 % hakijoista on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa ja noin 80 % asuntoa hakevista kotitalouksista bruttotulot ovat alle 3 000 euroa kuukaudessa.

Kuva 5: Hekan vuokra-asuntojen hakijat 31.3.2022 ja asukkaaksi valitut vuonna 2021





Suositut hakualueet

Vuonna 2022 suosituimpia hakualueita ovat kantakaupungin uudet asuinalueet Jätkäsaari, Kalasatama ja Arabianranta. Näille asuinalueille on valmistunut useita Hekan asuintaloja 2000-luvulla. Useat hakijat hakevat asuntoa myös lähellä Helsingin keskustaa sijaitsevilta alueilta, kuten Kalliosta, Kampista ja Taka-Töölöstä. Kullakin näistä alueista sijaitsee ainoastaan yksi Hekan asuintalo ja asunnon saaminen näiltä alueilta on hyvin epätodennäköistä. Kantakaupungin ulkopuolisista alueista suosituin on Herttoniemenranta.

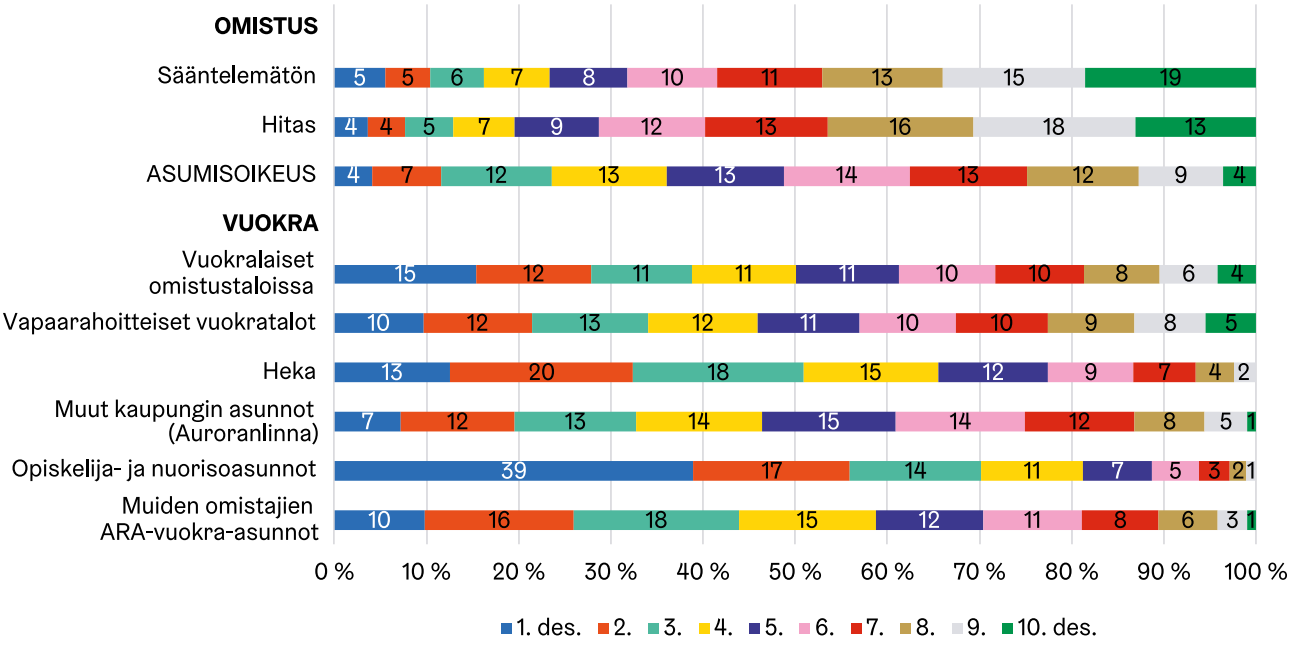
Kaupungin laidalla sijaitsevat asuinalueet, kuten Töyrynummi, Maununneva, Vesala ja Jakomäki ovat vähemmän suosittuja hakualueita. Vain osa näistä alueista sijaitsee raideliikenteen varrella. Alueille ei myöskään ole valmistunut merkittävästi Hekan uudistuotantoa viimeisten vuosikymmenien aikana.

Kuva 6: Kymmenen suosituinta ja vähiten suosittua hakualuetta 31.3.2022:

Suosituimmat alueet	Hakemusten lukumäärä:	Vuosina 2019-2021 asuntoja välitettiin:	Vähiten suositut alueet	Hakemusten lukumäärä:	Vuosina 2019-2021 asuntoja välitettiin:
1. Kalasatama	5561	216	1. Töyrynummi	2375	110
2. Arabianranta	4877	92	2. Torpparinmäki	2466	29
3. Jätkäsaari	4805	720	3. Maununneva	2481	15
4. Kamppi	4780	9	4. Vesala	2490	270
5. Käpylä	4658	231	5. Jakomäki	2502	359
6. Vallila	4624	135	6. Tapulikaupunki	2510	123
7. Herttoniemenranta	4491	240	7. Veräjämäki	2521	25
8. Taka-Töölö	4461	5	8. Hakuninmaa	2545	7
9. Ruoholahti	4385	90	9. Siltamäki	2556	52
10. Kallio	4383	11	10. Heikinlaakso	2561	7

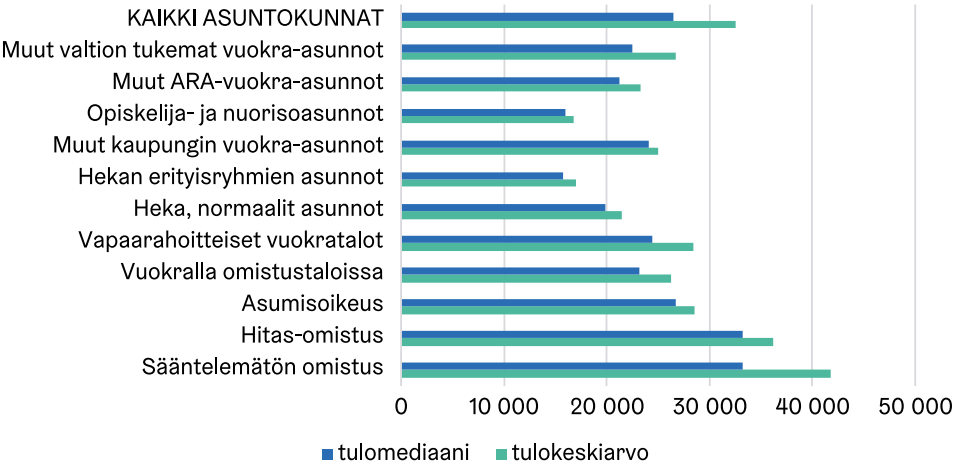
Asuntojen kohdentuminen

Ympäristöministeriön ja kaupungin tekemien selvitysten perusteella Hekan asunnot kohdistuvat asukasvalinnassa pienituloisille ja vähävaraisille erittäin hyvin. Hekan asukkaat painottuivat selvästi pienituloisiin (mukana eivät ole Hekan erityisryhmien asunnot). Vahvimmin ovat edustettuina toiseksi ja kolmanneksi alin tuloluokka (2. ja 3. desiili). Kolmeen alimpaan tuloluokkaan kuuluu yli puolet. Ylimmän tuloluokan (10. desiilin) asuntokuntia oli niin vähän, että osuus pyöristyy nollaan prosenttiin. Toiseksi ylimmän tuloluokan osuuskin jää kahteen prosenttiin.



Kuva: Asuntokunnat asunnon hallinta- ja rahoitusmuodon sekä tulodesiilin mukaan Helsingissä 2018, % (käytettävissä olevat tulot kulutusyksikköä kohti)
Lähde: Kvartti 09/2021, Jukka Hirvonen: Tulotaso Helsingin asuntokannan eri osissa

Keskituloilla mitattuna asukkaat olivat pienituloisimpia opiskelija-asunnoissa ja Hekan erityisryhmien asunnoissa (tulokeskiarvo noin 17 000 €) ja seuraavaksi pienituloisimpia tavallisissa Hekan vuokra-asunnoissa (21 500 €).



Kuva: Asuntokuntien keskitulo ja mediaanitulo kulutusyksikköä kohti asunnon hallintaperusteen mukaan Helsingissä 2018, € (käytettävissä oleva tulo)
Lähde: Kvartti 09/2021, Jukka Hirvonen: Tulotaso Helsingin asuntokannan eri osissa

1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
Valtion tukemat vuokra-asunnot (ARA-vuokra-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Toimijoiden ja viranomaisten on yhteistyössä varmistuttava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatteita.



Kuva: Helsinki Marketing / Kari Ylitalo

Asukasvalintaa sääntelevät lait, asetukset ja ohjeet

Koska Hekan asunnot ovat valtion tuella rakennettuja arava- ja korkotukivuokra-asuntoja, niiden asukasvalintaa sääntelevät seuraavat lait ja asetukset:

- aravarajoituslaki 4a - 4c §
- vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun laki eli ns. uusi korkotukilaki 11a - 11c §
- asukkaiden valinnasta arava ja korkotukiasuntoihin annettu valtioneuvoston asetus (166/2008, VNA)

Aravarajoituslain 4a–4c §:n, korkotukilain 11a-11c §:n ja valtioneuvoston asetuksen mukaan valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla rahoitettujen erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukasvalinnassa on noudatettava samoja asukasvalintaperusteita kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Lisäksi on selvitettävä asunnon hakijan kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.

Lisäksi asukasvalintaa tehtäessä pyritään yksittäisten vuokratalojen monipuoliseen asukasrakenteeseen sekä sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Lisäksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) ohjaa asukasvalintaa erillisellä ohjeella **Asukasvalintaopas arava-ja korkotukivuokra-asuntoihin.** Aran asukasvalintaoppaan tarkoituksena on edistää yhtenäisten käytäntöjen toteutumista arava-ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoissa ja viranomaisvalvonnassa. Oppaasta löytyy hyödyllistä tietoa asukkaiden valintaperusteista myös asunnon hakijoille.

Lisäksi kukin kunta voi itsenäisesti täydentää asukasvalintaan liittyvää ohjeistusta. Tämä asukasvalintaohje on Helsingin kaupungin täydentävä ohje Aran asukasvalintaoppaan rinnalla.

Hekan vuokra-asuntojen välityksen tavoitteet

Yhteiskunta panostaa eri tavoin yksilön perusasioihin ja oikeuksiin siten, että kaikilla olisi hyvä olla ja elää. Asuminen ja oma koti ovat erittäin merkittävässä roolissa hyvä elämän ja sujuvan arjen mahdollistajina.

Helsinki on sitoutunut paitsi turvaamaan riittävän asuntojen määrän kaupungissa myös mahdollistamaan eri väestöryhmien mahdollisuudet helsinkiläisyyteen. Erityinen huomio on kiinnitetty niiden kotitalouksien asemaan, joilla ei ole edellytyksiä toimia täysin markkinaehtoisessa ympäristössä.

Helsingissä on paljon ammattiryhmiä, joiden palkkataso on vuokratasoon nähden matala. Kaupungin vuokra-asunnoilla varmistetaan asukkaille asumisen kohtuuhintaisuus vuosikymmeniksi eteenpäin ja turvataan ihmisille mahdollisuus perustaa vuokra-asuntoon pitkäaikainen koti. Kohtuuhintainen asuminen luo hyvinvointia: se parantaa kotitalouksien säästämis- ja investointimahdollisuuksia esim. palveluihin ja hyödykkeisiin. Kohtuuhintainen asuminen myös vähentää asumistukimenoja.

Kaupungin omalla asuntokannalla on keskeinen merkitys kohtuuhintaisen asumisen tarjonnassa Helsingissä: kaupunki tarjoaa helsinkiläisille kohtuuhintaisia, laadukkaita ja turvallisia vuokrakoteja. Kaupunki pyrkii sekoittamaan asuntojen eri hallinta- ja rahoitusmuotoja alueittain, jotta vältettäisiin asumisen eriytymisen jyrkentyminen ja sen haitalliset seuraukset. Omistamalla asuntokantaa kaupunki pystyy vaikuttamaan kaupungin kehitykseen ja tasapainoittamaan alueellisia eroja. Myös asukasvalinnoissa huomioidaan monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne sekä segregaation ehkäisyyn vaikuttavat tekijät.

Asunnonvälitystyötä tehdään asiakaslähtöisesti. Asuntojen hakeminen ja välitys on maksutonta, eikä asunnon vastaanottajalta peritä vuokravakuuksia tai muita takuumaksuja. Vuokrat arava- ja korkotuki-asunnoissa määräytyvät ns. omakustannusperiaatteen mukaan.

2. Kuka voi saada ARA-vuokra-asunnon

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
ARA-vuokra-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen. Suomen kansalaisiin rinnastettavia henkilöitä ovat:

- henkilöt, joiden oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10. luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai joille on myönnetty oleskelukortti
- henkilöt, joille on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa
- henkilöt, joille on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella
- opiskelijoilta ei edellytetä vähintään vuoden oleskelulupaa.



Kuva: Helsinki Marketing / Janne Hirvonen

Hekan asuntoa voivat hakea kaikki asunnon tarpeessa olevat henkilöt tai ruokakunnat.

Hekan asukasvalinnat tehdään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla noudattaen asukasvalintaa koskevia lakeja ja säädöksiä. Asukasvalinnat tehdään käyttäen kokonaisharkintaa sekä myös kaupungin kokonaisetu huomioiden. Kaikki asukasvalinnat tehdään hakemusten tietojen perusteella, **asuntoja ei välitetä jonotusperiaatteella**.

ARA-vuokra-asuntoihin ei ole tulorajoja, mutta tulot otetaan kuitenkin huomioon yhtenä asukasvalintaperusteena yhdessä varallisuuden ja asunnontarpeen kanssa säännösten ja määräysten mukaisesti. Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Hakijan tulee siis huomioida, ettei asuntoa voida tarjota, mikäli hakijan varallisuus ylittää hyväksytyn varallisuusrajan.

Asukasvalinnoissa noudatetaan varallisuusrajoja. Helsinki määrittelee varallisuusrajat puolivuosittain. Vuokra-asuntoa ei voida tarjota, jos hakijan varallisuus ylittää voimassaolevat varallisuusrajat. Varallisuudella tarkoitetaan mm. asunto-osakkeita, kiinteistöjä, rahastoja, arvopapereita ja muuta varallisuutta. Varallisuutta määriteltäessä huomioidaan hakijatalouden varallisuuteen kohdistuvat velat, kuten jäljellä oleva asuntolaina.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut myymällä tai lahjoittamalla hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana. Ansiotuloja ei lasketa varallisuudeksi.

Pääkaupunkiseudulle työn takia muualta Suomesta muutettaessa omistusasuntoa ei huomioida varallisuutena, jos asunto sijaitsee yli 80 km päässä Helsingistä ja jos hakija asuu kyseisessä asunnossa. Hakijan omistama sijoitusasunto huomioidaan aina varallisuutta arvioitaessa. Rajaus perustuu työvoima- ja yrityspalvelusta annettuun lakiin, jonka mukaan hakijan työssäkäyntialue voi ulottua 80 kilometrin etäisyydelle hänen asuinpaikastaan.

Lisäksi asukasvalintaa tehdään asuntokannan tarkoituksenmukainen käyttö huomioiden. Asukasvalinnat kohdennetaan asunnon koon ja muiden ominaisuuksien mukaan seuraavasti:

- Yhden hengen kotitaloudelle voidaan tarjota 1–2 huoneen asuntoa, kahdelle 2–3 huoneen asuntoa, kolmelle 2–4 huoneen asuntoa, neljälle 3–5 huoneen asuntoa, viidelle 4–6 huoneen asuntoa. Syntymätön lapsi lasketaan mukaan kotitalouden kokoon.

Maksuhäiriömerkinnät eivät ole lähtökohtaisesti este asunnon saamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä. Ei myöskään silloin, jos maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, että laiminlyönnit eivät ole toistuvia. Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa vuokrasaatavan turvaamiseksi luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman.

3. Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusija-järjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa. Tällaisia huomioon otettavia syitä ovat:

- hakijaruokakunnan erityisolosuhteet
- paikkakunnan vuokra-asuntotilanne
- vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne.



Kuva: Helsinki Marketing / Janne Hirvonen

Asunnontarpeen määrittely Helsingissä

Hakijatalouden asunnontarvetta arvioidaan tarkastelemalla hakijoiden kokonaistilannetta annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. Lisäksi selvitetään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys ja kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat asetetaan etusijalle.

Helsingin asukasvalinnoissa käytetään seuraavaa etusijajärjestystä:

Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve

- **Hakija on asunnoton**

  Asunnottomiksi hakijoiksi luetaan:
  - ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
  - yömajoissa asuvat
  - hoito- ja huoltokodeissa asuvat
  - matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
  - tuki- tai kriisiasunnossa asuvat tai
  - tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat.

  Asunnottomuus ei ole yksilön ominaisuus, vaan tila, johon asunnoton on syystä tai toisesta päätynyt. Asunnottomuus tarkoittaa henkilön syrjäytymistä asuntomarkkinoilta ja samalla asumiseen liittyvistä sosiaalisista suhteista ja yhteisöllisistä siteistä. Erityisesti pitkittyneessä asunnottomuudessa on kyse huono-osaisuuden kärjistyneestä kasautumisesta. Helsinki on sitoutunut vähentämään asunnottomuutta. Asukasvalinnoilla voidaan vaikuttaa merkittävästi asunnottomuuden torjuntaan.

- **Hakijalla on uhka joutua asunnottomaksi ilman omaa syytään**

  Asunnottomuuden uhaksi luetaan, mikäli hakija
  - on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
  - jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
  - jää asunnottomaksi omistusasunnon pakkomyynnin vuoksi tai
  - hakijan nykyinen asunto on viranomaisen päätöksellä todettu asumiskelvottomaksi

Jos asunnonhakija on lyhyen ajan sisällä ennen Hekan vuokra-asunnon hakemista 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.

- **Hakijalla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja nykyinen asunto ei ole esteetön**

  Esteettömyys mahdollistaa toimintakyvyltään rajoittuneiden henkilöiden asumisen valitsemassaan paikassa sekä erityisesti ikääntyvien ihmisten pitkäaikaisen asumisen kotona.

  Esteettömän asunnon tarvitsijoiden myönteinen erityiskohtelu asukasvalinnassa lisää yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoa sekä luo parempia edellytyksiä itsenäiselle elämälle riippumatta henkilön toimintakyvystä.

- **Hakija asuu erittäin ahtaasti**

  Erittäin ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu kolme henkilöä tai enemmän / asuinhuone. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi.

  Asumisväljyys oli vuoden 2019 lopussa Helsingissä henkeä kohden 34 neliötä ja asuntokuntaa kohden keskimäärin 64 neliötä. Ahtaasti asuvia asuntokuntia oli 35 000 ja ahtaasti asui yhteensä lähes 130 000 helsinkiläistä. Siten vallitsevan ahtauden määritelmän mukaan helsinkiläisistä asuntokunnista joka kymmenes ja asukkaista joka viides asui ahtaasti.

  Käytännössä asumisahtaus on yleisintä lapsiperheillä ja liittyy erityisesti elinvaiheeseen, jolloin perheessä on alle kouluikäisiä lapsia. Vuoden 2018 lopulla 51 prosenttia perheistä, joissa oli alle 3-vuotiaita lapsia, asui Helsingissä ahtaasti.

- **Hakija on muuttamassa Helsinkiin, jossa hänellä on työpaikka, mutta ei asuntoa**

  Helsingissä tarvitaan erilaisia ammattilaisia ja ammattiryhmiä. Useiden ammattiryhmien palkkataso on yleiseen vuokratasoon nähden matala. Helsingin seudun ulkopuolelta työn vuoksi Helsinkiin muuttavat luokitellaan erittäin kiireellisiksi asunnonhakijoiksi, sillä asuntojen tarjoaminen liikkuvalle työvoimalle tukee osaltaan kaupungin työ- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve

- **Hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset**

  Kohtuuttomiksi asumiskustannuksiksi katsotaan tilanne, jossa kotitaloudelta kuluu yli 40 % bruttotuloista nykyisen asunnon vuokraan ja muihin asumiskustannuksiin.

  Helsingissä asuminen vie keskimäärin viidenneksen kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista. Erot eri tuloluokkien välillä ovat kuitenkin huomattavat. Ylimmässä tulokvintiilissä (=eniten ansaitsevassa viidenneksessä tulonsaajista) asumiskustannuksiin käytetään kahdeksan prosenttia kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista, kun alimmassa tulokvintiilissä vastaava osuus nousee 42 prosenttiin.

  Asumiskustannuksiin lasketaan kotitalouden varsinaisen asunnon käyttömenot kuten vuokrat ja vesimaksut, taloyhtiöiden hoitovastikkeet, asuntolainojen korot ja kiinteis-

töverot. Sen sijaan asuntolainan lyhennyksiä tai pääomavastikkeita ei lueta mukaan asumiskustannuksiin.

- **Hakijalla on määräaikainen vuokrasopimus, jota ei ole mahdollista jatkaa**

  Tilanne ei koske vuokrasopimuksia, joissa ehtona asua vähintään tietty määräaika (Esim.: ”Ensimmäinen mahdollisuus irtisanoa asunto on 12 kk päästä vuokrasopimuksen aloittamisesta”).

- **Hakija on yli 18-vuotias ja asuu vanhempiensa luona Helsingissä**

  Nuorten aikuisten ryhmä on muita ikäluokkia vähävaraisempaa – 18–29-vuotiaat sijoittuivat useimmin alimpaan tulodesiiliin, mikä puolestaan selittyy opintoaikaisilla ja uran alkuvaiheessa olevilla pienemmillä keskimääräisillä tuloilla.

  Nuorten aikuisten Itsenäistyminen ja omaan kotiin muuttaminen ovat isoja elämänmuutoksia. Oma koti vahvistaa nuoren kokemusta itsenäi-syydestä ja luo parempia edellytyksiä itsenäiselle elämälle.

- **Hakija asuu ahtaasti**

  Ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu yksi henkilöä, mutta alle kolme henkilöä / asuinhuone. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi. Yhden vanhemman talouksissa ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa vanhemmalla ei ole omaa makuuhuonetta.

- **Hekan asunnonvaihtajat, jotka asuvat tarpeeseensa nähden liian suuressa asunnossa**

  Asunto on isompi, kuin kotitaloudelle voitaisi asuntoa hakiessa myöntää. Yhden hengen kotitaloudelle voidaan tarjota 1–2 huoneen asuntoa, kahdelle 2–3 huoneen asuntoa, kolmelle 2–4 huoneen asuntoa, neljälle 3–5 huoneen asuntoa, viidelle 4–6 huoneen asuntoa. Syntymätön lapsi lasketaan mukaan kotitalouden kokoon.

  Parantamalla asunnonvaihtajien mahdollisuutta elämäntilanteeseen sopivaan asuntoon, vapautuu lapsiperheiden tarvitsemia isompia asuntoja välitykseen. Näin huomioidaan lapsiperheiden asumistarpeet paremmin sekä lisätään asumisväljyyttä ja asumisen laatua.

- **Oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa**

  Ei koske esteettömän asunnon tarvetta (kts. etusijajärjestyksen luokka 1).

  Hakemukseen on aina liitettävä lääkärintodistus

- **Avioparin tai avoparin erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen**

  Vuokra-asunnossa asuvat aviopuolisot ja aviopuolisoihin rinnastettavat pariskunnat vastaavat yhteisvastuullisesti vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteista. Jos puolisot muuttavat erilleen, vastaa vuokra-asuntoon asumaan jäänyt puoliso vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden täyttämisestä niin kauan, kun hän huoneistossa asuu. Erotilanteessa hakija on kiireellisessä asunnontarpeessa.

Luokka 3 = asunnon tarpeessa

- **Kaikki hakijat, jotka eivät kuuluu kiireellisyysluokkiin 1 tai 2**

  Varallisuuden enimmäisrajan ylittäville hakijoille ei asuntoa voida tarjota.

- Luokkaan 3 kuuluvat esimerkiksi hakijat
  - joilla on pitkä ja/tai hankala työmatka (ei koske työn vuoksi Helsinkiin muualta muuttavia, kts. luokka 1)
  - jotka ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
  - joiden asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
  - joiden nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyydyttävä.

Sillä seikalla, miten kauan asuntohakemus on ollut vireillä, ei ole merkitystä asunnontarvetta arvioitaessa. Asunnottomuuden tai asumiskelvottomassa asunnossa asumisen ajallinen kesto otetaan kuitenkin aina huomioon tarveharkinnassa.

Asuntoja ei jaeta jonotusperiaatteella vaan hakijan hakemuksessaan ilmoittamien tietojen perusteella. Asuntotarjouksia tehdään niiden kriteerien mukaisesti, joita hakija on asunnolta hakemuksessaan edellyttänyt (esim. vuokra, alue tai parveke).

Asunnonvaihdot

Kolmasosa uudistuotannosta varataan kaupungin asunnoissa asuville vaihdon tarpeessa oleville asukkaille. Asunnonvaihtoja toteutetaan vapaisiin tai vapautuviin asuntoihin. Lisäksi asukkaat voivat tehdä keskinäisiä vaihtoja, jotka kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut hyväksyy.

Asunnonvaihtoja toteutetaan muuttuneen asumistarpeen perusteella tai asukkaan asumisen laadun parantamiseksi. asunnon vaihdosta. Asunnonvaihdon toteutumiseksi on myös tiettyjä edellytyksiä, kuten se, että hakijalla ei saa olla vuokra- tai muuta velkaa Hekalle. Asunnonvaihdon tarkemmat ehdot määrittelee Hekan hallitus.

Kumppania keskinäiseen vaihtoon voi etsiä asunnonvaihtopörssistä:
https://www.hekaoy.fi/asunnonvaihtoporssi/

Senioriasunnot

Hekan asuntokannassa on noin 1400 senioreille tarkoitettua asuntoa. Asuntojen asukasvalinnassa on noudatettu 2010-luvulla 55 vuoden, 60 vuoden ja 65 vuoden ikärajaa. **Jatkossa ikäraja on 55 vuotta.**

Asukasvalinnan näkökulmasta ikärajan yhtenäistäminen 55 vuoteen on perusteltua, sillä kaikki senioriasunnot eivät täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia eivätkä välttämättä sijaitse esteettömässä ympäristössä. Yli 65-vuotiaat kieltäytyvät asunnoista muita ikäryhmiä useammin sen takia, että asunto tai ympäristö ei ole esteetön. 55 vuoden ikäraja mahdollistaisi laajemman hakijajoukon huomioimisen asukasvallinnan yhteydessä.

55 vuoden ikärajaa on noudatettu useimmiten myös muualla Suomessa senioreille suunnatuissa vuokra-asuntokohteissa, esimerkiksi Jyväskylän vuokra-asunnot Oy:n ja VAV Asunnot Oy:n kohteissa. Myös esimerkiksi asumisoikeusasunnoissa yli 55-vuotiailta ei tarkisteta varallisuutta, jotta heidän on joustavampaa siirtyä sopivaan asuntoon.

Peruskorjauksen aikaisen asumisen järjestäminen

Heka on päättänyt, että Hekan asukkaille tarjotaan mahdollisuuksien mukaan korvaavaa asuntoa peruskorjauksen ajaksi ja samalla oikeutta palata asuntoonsa peruskorjauksen valmistuttua. Peruskorjauskohteen valmistuttua varmistetaan, kuinka suuri osa kohteen aiemmista asukkaista haluaa palata entiseen kotiinsa: ne asunnot, joihin peruskorjausta edeltävä asukas ei palaa, välitetään normaalisti.

4. Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
Ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa.

Hekan vuokra-asuntojen ilmoittaminen

Vuosittain Hekan asuntokannasta vapautuu noin 3500 vuokra-asuntoa, minkä lisäksi uudistuotantona välitetään noin 500 asuntoa. Vapautuvista asunnoista ei erikseen ilmoiteta vaan ne välitetään suoraan voimassa olevien hakemusten perusteella.

Uudiskohteista tiedotetaan ennen asuntojen valmistumista hel.fi/asuminen -sivustolta. Myös Hekan sivuilla kerrotaan tulevista uudiskohteista ja niiden valmistumisaikatauluista.

5. Miten asuntoa haetaan

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) määritellään mitä tietoja asuntohakemuksessa tulisi olla. Hakemuksessa on kysyttävätietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville.



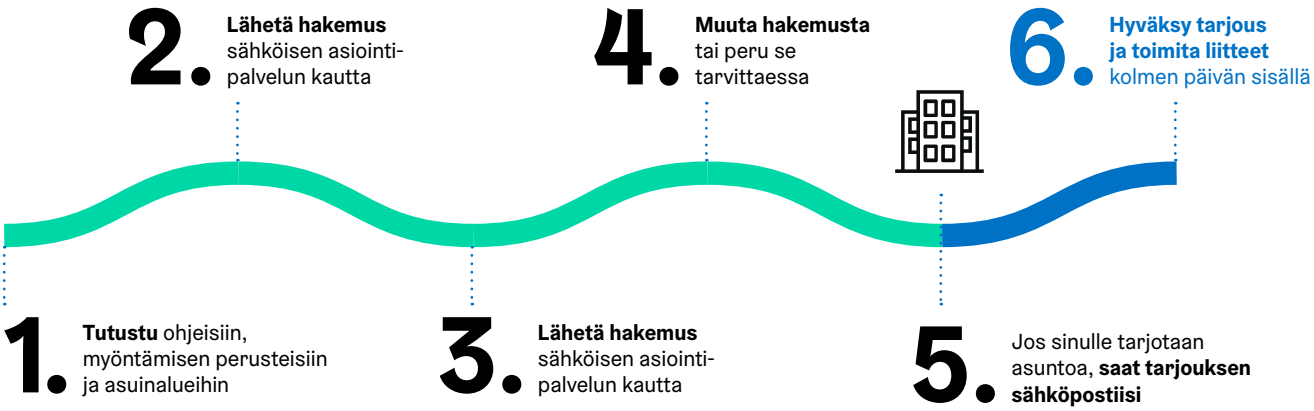
Hekan vuokra-asuntojen hakeminen

Sähköisen vuokra-asuntohakemuksen voi täyttää Hel.fi/asuminen -sivustolla. Hakemuksen voi jättää sähköisesti milloin tahansa. Vuokra-asunnon haku –sivustolta löytyvät ohjeet asuntohakemuksen täyttämiseen ja linkit asuntohakemuksille. Sekä tämä asukasvalintaohje, kiireellisyysluokat että Aran asukasvalintaopas löytyvät myös sivustolta.

Vuokra-asuntohakemukset ovat uudistuneet syksyllä 2021: asuntohakemuksen jättäminen edellyttää vahvaa tunnistautumista. Myös mahdollisen kanssahakijan tulee vahvasti tunnistautua ja vahvistaa hakemus hakemuksen lähettämisen jälkeen. Asuntoa on mahdollista hakea erityissyistä virkailijan avustuksella tai paperilomakkeella.

Hakemuksen tietojen päivittäminen ja hakemuksen ajan tasaisuuden varmistaminen on hakijan vastuulla. Koska asunnot välitetään aina hakijan hakemuksessaan ilmoittamien tietojen perusteella, on erittäin tärkeää, että muiden tietojen lisäksi hakija on jo hakemusta tehdessään määrittänyt hakemalleen asunnolle tarvettaan ja tilannettaan vastaavat ominaisuudet ja kriteerit.

Hakemus on voimassa aina kerrallaan kolme kuukautta: tämän jälkeen hakijan tulee uusia hakemus itsenäisesti.



6. Miten asukkaat valitaan?

Aran asukasvalintaoppaassa sanottua:
Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat. Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi:

- kunnan asuntoviranomaiselle
- kunnan sosiaaliviranomaiselle
- yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.



Kuva: Helsinki Marketing / Maija Astikainen

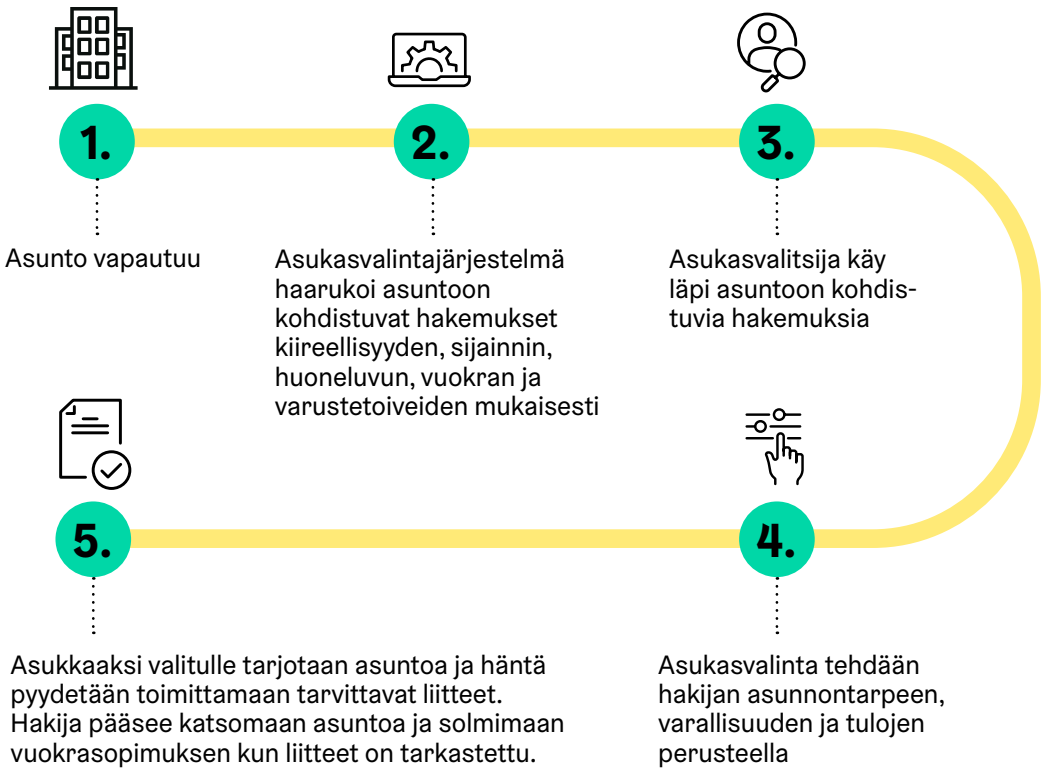
Hekan asukasvalinnat

Hekan asukasvalinnat tehdään kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden asuntopalvelussa. Päätökset asukasvalinnoista vahvistaa asuntopalveluiden esityksestä asiakkuusjohtaja (jälkikäteispäätöksenä aina edelliseen kuukauden asukasvalinnoista). Päätös on aravalain ym. tuettua asumista koskevien lakien mukainen päätös ja siihen ei ole muutoksenhakuoikeutta.

Asukasvalinta tehdään hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Lisäksi asukasvalintaa tehtäessä pyritään yksittäisten vuokratalojen monipuoliseen asukasrakenteeseen sekä sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Asuntoja vapautetaan ja välitetään sitä mukaa kun ne vapautuvat. Mahdollisen asuntotarjouksen saamiseen vaikuttavat myös hakijan asunnolle asettamat kriteerit sekä vapautuvien asuntojen määrä ja asunnon muut ominaisuudet. Kun asuntokannasta vapautuu asunto, asukasvalintajärjestelmästä poimitaan kaikki ne sillä hetkellä aktiiviset hakemukset, joissa on haettu sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavaa asuntoa. Asuntopalveluilla ei ole etukäteen ei ole tietoa mistä, milloin tai millaisia asuntoja vapautuu (poikkeuksena uudis- ja peruskorjauskohteet). Sekä hakemustietokanta että vapaat asunnot –lista muuttuvat päivittäin.

Asukasvalinnan polku:



Asukasvalinnassa etsitään asukasta asunnolle – ei hakijalle asuntoa

Tasapainoiset kaupunginosat ja asuintalot

Hekan vuokra-asuntojen välityksen tavoitteena on kaupunginosien ja talojen tasapainoinen asukasrakenne sekä asuinyhteisöjen hyvä toimivuus. Aran asukasvalintaoppaan mukaan asukasvalinnassa on huomioitava vuokratalon monipuolinen asukasrakenne sekä asuinalueen sosiaalisen tasapainon säilyttäminen. Tasapainoisten asuinalueiden luominen on myös yksi kaupunginvaltuuston vuonna 2021 vahvistaman kaupunkistrategian tavoitteista.

Yksi keino tasapainoisen asuinalueiden luomiseen on, että hillitään ja ehkäistään haitallista eriytymiskehitystä. Asuinalueiden eriytymisen tarkastelussa kiinnitetään huomiota asuinalueiden välisiin sekä sisäisiin eroihin, esimerkiksi tuloerojen, hyvinvoinnin ja elämänmuotojen osalta. Eriytymiskehityksen ehkäisemisellä pyritään estämään, ettei joillekin alueille keskity muun muassa köyhyyttä, työttömyyttä tai huono-osaisuutta, jolloin se vaikuttaa myös alueilla asuvien ihmisten toimintakykyyn ja vaihtoehtoihin elämässään.

Asukasvalinnassa tasapainoisten asuinalueiden luominen tarkoittaa, että hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen rinnalla tarkastellaan ja huomioidaan myös asuinalueiden tilanne. Kun asunto vapautuu, kiinnitetään huomiota kyseisen asuinalueen tilanteeseen ja pyritään löytämään asuntoon sopivin asukas. Tavoitteena on, että helsinkiläisillä asuinalueilla ja vuokrataloissa asuu kaikenlaisia ihmisiä muun muassa ikärakenteen, perhemuodon, tuloluokan kuin työmarkkina-aseman näkökulmasta.

Vuokratalojen tasapainoinen asukasrakenne voidaan huomioida erityisesti uudiskohteiden ja peruskorjauksesta valmistuvien asuntojen asukasvalinnassa, jolloin asuntoja vapautuu paljon samasta kohteesta. Aran asukasvalintaoppaan mukaan asukasvalinnassa hakijoita on kohdeltava yhdenvertaisesti eikä henkilöön liittyvän syyn perusteella erilainen tai epäsuotuisampi kohtelu monipuolisen asukasrakenteen saavuttamiseksi ole oikeutettua.

Yhdenvertaisuus asukasvalinnassa

Helsinki on sitoutunut edistämään yhdenvertaisuutta, tasa-arvoa ja ihmisoikeuksia kaikessa toiminnassaan. Helsinki on kaikille asukkailleen hyvä kaupunki, jossa turvallisuus ja kaikkien ihmisten yhtäläiset oikeudet toteutuvat. Tasapuolisuus edellyttää, että päätöksenteko tapahtuu ennalta määriteltyjen, yleisesti hyväksyttävien perusteiden mukaisesti.

Kun asukasvalinnat pohjautuvat etukäteen päätettyihin perusteisiin, voivat kuntalaiset varmistua siitä, että hakijoita kohdellaan tasapuolisesti ja johdonmukaisesti ja että päätöksenteko nojautuu hyväksyttäviin perusteisiin, joilla Helsinki toteuttaa asuntopoliittisia tavoitteitaan.

Luomme yhdenvertaisia edellytyksiä hakijoille saavutettavalla asuntohakemuksella, tarjoamalla monikanavaista neuvontaa ja yleisesti neuvomalla asuntohakemuksen tekemisessä. Asuntohakemukseen liittyvä neuvonta pyritään lähtökohtaisesti hoitamaan sähköisesti riittävän kattavalla tietomäärällä omilla nettisivuillamme ja tarvittaessa henkilökohtaisella neuvonnalla. Pääsy asiakaspalvelutiloihin on esteetöntä. Hakuohjeet ja asukasvalinnan kriteerit ovat kaikkien hakijoiden saatavilla.

Myönteistä erityiskohtelua harjoitetaan toimintakyvyltään rajoittuneille henkilöille: asunnonvaihtotilanteissa suositaan hakijoita, joilla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja joiden nykyinen asunto ei ole esteetön.

Syksyn 2021 asuntohakemusuudistuksessa pyrittiin vahvistamaan asunnonhakijoiden oikeudenmukaisuuden kokemusta: uudella asuntohakemuksella hakija voi tarkemmin kertoa milloin ja millaista asuntoa hän tarvitsee ja mille alueille hän haluaisi muuttaa. Toki hakijan on samalla ymmärrettävä, että hakijan asunnolle asettamat kriteerit ja muut ominaisuudet vaikuttavat merkittävästi myös mahdollisen asuntotarjouksen saamiseen: tarjoamme vain hakemuksen toiveiden mukaista asuntoa.

Asukasvalintapäätös

Asukasvalintapäätöksestä ilmoitetaan hakijalle sähköpostitse. Hakijalle toimitetaan ensin alustava asuntotarjous. Mikäli hakijalta tarvitaan lisätietoa tai -liitteitä, alustava tarjous sisältää ohjeet niiden toimittamista varten. Liitteiden toimittamisen ja tarkastamisen jälkeen hakija saa vahvistetun asuntotarjouksen. Hakijalla on kolme arkipäivää aikaa tutustua asuntoon ja päättää, ottaako hän sen vastaan vai ei. Tarjotusta asunnosta kieltäytymisestä ei johdu hakijalle seurauksia.

Helsinki