



03.10.2022

Asia/9

§ 676

Helsingin asukasvalintaohje ja arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatettavat periaatteet

HEL 2022-006529 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin asukasvalintaohjeen (liite 1) ohjeellisena noudatettavaksi sekä Helsingin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatettavaksi seuraavat periaatteet:

1. Asukasvalinnassa noudatetaan seuraavaa etusijajärjestystä eli kiireellisyysluokkia:

Kiireellisyysluokka 1 (=erittäin kiireellinen asunnontarve)

- Hakija on asunnoton
- Hakijalla on uhka joutua asunnottomaksi ilman omaa syytään
- Hakijalla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja nykyinen asunto ei ole esteetön
- Hakija asuu erittäin ahtaasti
- Hakija on muuttamassa Helsinkiin, jossa hänellä on työpaikka, mutta ei asuntoa

Kiireellisyysluokka 2 (=kiireellinen asunnontarve)

- Hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- Hakijalla on määräaikainen vuokrasopimus, jota ei ole mahdollista jatkaa
- Hakija on yli 18-vuotias ja asuu vanhempiensa luona Helsingissä
- Hakija asuu ahtaasti.
- Hakijat ovat Hekan asunnonvaihtajia, jotka asuvat tarpeeseensa nähden liian suuressa asunnossa
- Hakijan oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- Avioparin tai avoparin erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen

Kiireellisyysluokka 3 (=asunnon tarpeessa)

- Kaikki hakijat, jotka eivät kuulu kiireellisyysluokkiin 1 tai 2

2. Hekan asuntokannan senioriasuntojen asukkaaksi valittavien alaikäraja on 55 vuotta.

Käsittely

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



03.10.2022

Asia/9

Palautusehdotus:

Daniel Sazonov: Asia palautetaan valmisteluun.

Kaupunginhallitus katsoo, että asukasvalintalinjausten tulisi vielä esitetyä vahvemmin tukea kaupunkistrategian tavoitetta asunnottomuuden poistamisesta vuoteen 2025 mennessä. Kriteereitä tulisi kehittää vahvistamalla asunnottomien ja suoran asuttomuusuhan alla olevien etusijaa asukasvalinnassa. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi jakamalla ensimmäisen kiireellisyysluokan sisällä kriteerit kahteen luokkaan.

Kannattaja: Marcus Rantala

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

EI-ehdotus: Daniel Sazonovin palautusehdotus

Jaa-äännet: 9

Paavo Arhinmäki, Jussi Halla-aho, Ville Jalovaara, Minja Koskela, Johanna Nuorteva, Suvi Pulkkinen, Nasima Razmyar, Anni Sinnemäki, Reetta Vanhanen

Ei-äännet: 6

Anniina Iskanius, Marcus Rantala, Sari Sarkomaa, Daniel Sazonov, Juhana Vartiainen, Maarit Vierunen

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 - 6.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin asukasvalintaohje
- 2 Asukasvalinnassa noudatettava etusijajärjestys eli kiireellisyysluokat
- 3 Voimassa olevat kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet_kh 8.3.2010

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Ote

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tausta

Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja. Vuokra-asuntojen omistus ja ylläpito on järjestetty kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden kautta. Vuonna 2021 kaupungin vuokra-asunnossa asui joka kuudes helsinkiläinen, mikä tarkoittaa yhteensä noin 93 000 asukasta. Kaupungin omistamia vuokra-asuntoja käytetään tavanomaisessa vuokra-asuntokäytössä, erityisryhmien asuntoina ja palvelussuhdeasuntoina.

Yli 75 prosenttia (n. 50.000 asuntoa) Helsingin kaupungin omistamista asunnoista on valtion asuntolainoittamia tai korkotukemia vuokra-asuntoja eli ns. arava-vuokra-asuntoja. Näitä asuntoja hallinnoi ja ylläpitää Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). Hekan omistamia kiinteistöjä sijaitsee lähes kaikissa Helsingin kaupunginosissa. Myös Oy Helsingin Asuntohankinta omistaa pienen määrän arava- tai korkotuki-vuokra-asuntoja.

Hekan asunnot ovat tavallisia vuokra-asuntoja, jotka on tarkoitettu pienituloisille kaupunkilaisille. 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. Kohtuuhintaisilla arava-vuokra-asunnoilla kaupunki mahdollistaa paremmin pienituloisten asumisen Helsingissä ja turvaa mahdollisuuden pitkäaikaisiin koteihin vuokra-asunnoissa.

Asukasvalinnat Hekan asuntoihin tehdään kaupunkiympäristön toimialalla. 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 annettu laki eli ns. uusi korkotukilaki 11a - 11c §
- asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annettu valtioneuvoston asetus (166/2008, VNA)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) ohjaa asukasvalintaa erillisellä ohjeella: Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Helsingin asukasvalintaohje on Aran asukasvalintaopasta täydentävä ohje, johon on nostettu esille erityisesti Helsinkiä koskeva ohjeistus ja asukasvalinnassa noudatettavat helsinkiläiset erityispiirteet.

Vuosittain Hekan asuntokannasta vapautuu noin 3 500 vuokra-asuntoa. Hekan asuntoa voivat hakea kaikki asunnon tarpeessa olevat henkilöt tai ruokakunnat. Hekan vuokra-asunnot ovat erittäin haluttuja. Hakemuksia on asunnonhaun järjestelmässä haettavaan asuntoihin nähden moninkertainen määrä (31.3.2022 oli 10 797 aktiivia hakemusta). Hakijatalouden asunnontarvetta arvioidaan tarkastelemalla hakijoiden kokonaistilannetta annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti. Lisäksi selvitetään hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys ja kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat asetetaan etusijalle.

Hakemukset luokitellaan asunnon tarpeen mukaan kolmeen kiireellisyysluokkaan, jotka ovat erittäin kiireellinen, kiireellinen ja asunnon tarpeessa. Kiireellisyysluokkien avulla asunnot saadaan kohdentumaan oikein ja niitä eniten tarvitseville. Luokitus pohjautuu Aran asukasvalintaohjeisiin ja niissä on otettu huomioon Helsingin erityisolosuhteet.

Asuntoja ei jaeta jonotusperiaatteella vaan hakijan hakemuksessaan ilmoittamien tietojen perusteella. Asuntotarjoukset tehdään vain hakemuksessa hakijan itse valitsemien hakukriteerien mukaisesti.

Senioriasuntojen ikäraja

Hekan asuntokannassa on noin 1400 senioreille tarkoitettua asuntoa. Asuntojen asukasvalinnassa on käytössä kolme erilaista alaikäraja: 55 vuotta, 60 vuotta ja 65 vuotta. Jatkossa asunnon saamisen alaikäraja esitetään asettavaksi 55 vuoteen.

Asukasvalinnan näkökulmasta alimman ikärajan yhtenäistäminen 55 vuoteen on perusteltua, sillä kaikki senioriasunnot eivät täytä nykyisiä esteettömyysvaatimuksia eivätkä välttämättä sijaitse esteettömässä



03.10.2022

Asia/9

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 asukasvalinnan yhteydessä.

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

Valmistelu

Helsingin uuden asukasvalintaohjeen tarkoituksena on edistää yhteinäisten käytäntöjen toteutumista asuntojen asukasvalinnoissa. Lähtökohtana uuden asukasvalintaohjeen valmistelussa on ollut pitää asukasvalintaa ohjaavat yleiset periaatteet pääosin ennallaan ja pyrkiä ohjeessa määritetyn etusijajärjestyksen eli kiireellisyysluokkien selkeyttämiseen ja päivittää ne vastaamaan paremmin nykyisten hakijoiden tarpeita.

Valmistelun tavoitteena on luoda mahdollisimman läpinäkyvät, ymmärrettävät ja yksiselitteisesti tulkittavat kiireellisyysluokat niin asukasvalinnan kuin hakijankin kannalta. Hakijoiden määrä painottuu nykyisten kiireellisyysluokkien perusteella kiireellisyysluokkaan 1: jopa puolet hakijoista on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa. Uuden kiireellisyysluokituksen yhtenä tavoitteena on tasapainottaa hakijamääriä kiireellisyysluokittain, jolloin erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat nousevat paremmin esille.

Valmistelua on tehty kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä valmistelusta vastaavan asuntopalveluiden ja asumisen yksikön, rakennusvalvontapalveluiden ja ympäristöpalveluiden kanssa. Mukana valmistelussa on ollut myös sosiaali- ja terveystoimen perhe- ja sosiaalipalvelut sekä kaupunginkanslian asumisen yksikkö ja strategiaosasto sekä Am-sihteeristö. Heka on ollut olennainen yhteistyökumppani koko valmistelun ajan.

Uudesta asukasvalintaohjeesta ja siinä esitetyistä kiireellisyysluokituksista on pyydetty kannanottoja sekä pidetty yhteistyökokouksia seuraavien tahojen kanssa: Ara, yhdenvertaisuusvaltuutettu sekä Helsingin vammais- ja vanhuusneuvostot.

Liitteenä 1 olevaan asukasvalintaohjeeseen on koottu myös mm. tilastotietoa ja tietoa lainsäädännöstä sekä ohjausta asunnon hakemiseen. Nämä ohjeen osat voivat ajan kuluessa muuttua eikä ohjetta niiden



vuoksi ole tarkoituksenmukaista saattaa uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Sen sijaan kiireellisyysluokkiin ja alaikärajiin mahdollisesti tarvittavat muutokset on tarkoitus jatkossakin päättää kaupunginhallituksessa.

Muutokset voimassa oleviin periaatteisiin

Helsingissä on voimassa kaupunginhallituksen 8.3.2010 hyväksymät kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet. Muutoksena voimassa oleviin periaatteisiin uusi asukasvalintaohje koskee vain Hekan vuokra-asuntoja. Kaupunki on vuoden 2010 jälkeen järjestellyt asunto-omaisuutensa pääosin kahteen yhtiöön, Kiinteistö Oy Auroranlinnaan ja Hekaan, josta jälkimmäiseen on keskitetty kaupungin ara-vuokra-asuntokannan omistus ja hallinnointi. Päätösehdotuksen tekohetkellä n. 1600 kaupungin omistamaa ara-vuokra-asuntoa on vielä kaupungin omistaman Oy Helsingin Asuntohankinnan asuntokannassa mutta ne fuusioidaan Hekaan Asuntohankinnan jakautumisessa loppuvuoden 2022 aikana. Jakautumisessa ara-vuokra-asunnot keskitetään Hekaan ja muut asunnot Auroranlinnaan.

Uusi päätösesitys käsittää sitovina periaatteina sekä Helsingin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa noudatettavan etusija-järjestyksen eli kiireellisyysluokkien asettamisen sekä uutena asiana Hekan senioriasuntojen asukkaaksi valittavien ikärajan. Asukasvalintaohjetta noudatetaan muutoin ohjeellisena.

Muutokset kiireellisyysluokittain ovat:

Kiireellisyysluokka 1 (=erittäin kiireellinen asunnontarve)

Luokkaan 1 kuuluvat edelleen asunnottomat hakijat sekä uutena ryhmänä hakijat, joilla on uhka joutua asunnottomaksi.

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

Asunnottomuuden uhkaa koskevat tilanteet on erikseen määritelty. 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 asu-
miskelvottomaksi.

Uutena hakijaryhmänä on lisätty esteetöntä asuntoa tarvitsevat hakijat. Esteettömyys mahdollistaa 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.

Pääkaupunkiseudulle työn vuoksi muuttavat asunnonhakijat on määriteltä koskemaan vain Helsinkiin muuttavia asunnonhakijoita. Asuntojen tarjoaminen liikkuvalla työvoimalla tukee osaltaan kaupungin työ- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Vanhempien luona asuvat yli 18-vuotiaat hakijat on siirretty kiireellisyysluokkaan 2 ja alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvia hakijoita ei ole enää erikseen huomioitu kiireellisyysluokissa.

Kiireellisyysluokka 2 (=kiireellinen asunnontarve)

Ahtaasti asumisen määritelmässä on huomioitu erikseen yksinhuoltajat: yhden vanhemman talouksissa ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa vanhemmalla ei ole omaa makuuhuonetta. Jotta lapsiperheiden tarvitsemia isompia asuntoja vapautuisi enemmän välitykseen, on Hekan asunnonvaihtajat, jotka asuvat tarpeeseensa nähden liian suuressa asunnossa, nostettu erikseen kiireellisyysluokkaan 2. Mikäli hakijan oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa, on hakija kiireellisessä asunnontarpeessa. Tällöin hakemukseen on aina liitettävä tarpeen vahvistava lääkärintodistus. Myös avio- tai avoerotilanteessa hakija on kiireellisessä asunnontarpeessa. Puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat hakijat kuuluvat jatkossa kiireellisyysluokkaan 3.

Kiireellisyysluokka 3 (=asunnon tarpeessa)

Kiireellisyysluokkaan 3 kuuluvat käytännössä kaikki hakijat, jotka eivät kuulu edellä mainittuihin kiireellisyysluokkiin 1 tai 2. Varallisuuden enimmäisrajan ylittävälle hakijoille ei asuntoa voida tarjota.

Kiireellisyysluokkaan 3 kuuluvat esimerkiksi hakijat

- joilla on pitkä ja/tai hankala työmatka (ei koske työn vuoksi Helsinkiin muualta muuttavia, ks. kiireellisyysluokka 1)
- jotka ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- joiden asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
- joiden nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä.



03.10.2022

Asia/9

Kaikista kiireellisyyssuokista on poistettu hankalasti tulkittavissa olevat "muu vastaava peruste" –tyyppiset kriteerit.

Esitys on lautakunnan esityksen mukainen sillä muutoksella, että sana "luokka" on muutettu "kiireellisyyssuokaksi" ja senioriasuntojen "ikäraja" 55 vuotta on muutettu sanaksi "alaikäraja".

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Helsingin asukasvalintaohje
- 2 Asukasvalinnassa noudatettava etusijajärjestys eli kiireellisyyssuokat
- 3 Voimassa olevat kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet_kh 8.3.2010

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote Helsingin kaupungin asunnot Oy
Otteen liitteet Esitysteksti

Tiedoksi

Asuntopalvelut
Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.09.2022 § 663

HEL 2022-006529 T 10 07 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

26.09.2022 Pöydälle



03.10.2022

Asia/9

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Reetta Vanhasen ehdotuksesta.

19.09.2022 Pöydälle

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 349

HEL 2022-006529 T 10 07 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy Helsingin asukasvalintaohjeen ohjeellisena noudatettavaksi sekä Helsingin arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatettavaksi seuraavat periaatteet:

1. Asukasvalinnassa noudatetaan seuraavaa etusijajärjestystä eli kiireellisyysluokkia:

Luokka 1 (=erittäin kiireellinen asunnontarve)

- Hakija on asunnoton
- Hakijalla on uhka joutua asunnottomaksi ilman omaa syytään
- Hakijalla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja nykyinen asunto ei ole esteetön
- Hakija asuu erittäin ahtaasti
- Hakija on muuttamassa Helsinkiin, jossa hänellä on työpaikka, mutta ei asuntoa

Luokka 2 (=kiireellinen asunnontarve)

- Hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- Hakijalla on määräaikainen vuokrasopimus, jota ei ole mahdollista jatkaa
- Hakija on yli 18-vuotias ja asuu vanhempiensa luona Helsingissä
- Hakija asuu ahtaasti.
- Hekan asunnonvaihtajat, jotka asuvat tarpeeseensa nähden liian suuressa asunnossa
- Oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa



03.10.2022

Asia/9

- Avioparin tai avoparin erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen

Luokka 3 (=asunnon tarpeessa)

- Kaikki hakijat, jotka eivät kuulu kiireellisyysluokkiin 1 tai 2

2. Hekan asuntokannan senioriasuntojen asukkaaksi valittavien ikärajaksi määritetään 55 vuotta.

31.05.2022 Pöydälle

24.05.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 31020871
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kati Hytönen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 31029729
kati.hytonen(a)hel.fi