



Toimielias Turku - Ajankohtaista ajatustenvaihtoa rikostaustaisten asunnottomuuden vähentämisestä

The logo for TVT, consisting of the letters 'TVT' in a bold, white, sans-serif font on a dark blue square background.

TVT

**Vuokra-asuntoja
kotikäyttöön**

A photograph of a grey sofa with two decorative pillows. The pillows have a light blue background with a pattern of dark blue and white floral designs. The scene is set in a bright, modern interior with a window in the background.

**Turun kaupungin omistama
yhtiö TVT Asunnot Oy**
asuntopalvelupäällikkö Erja Ylitalo

Esitys

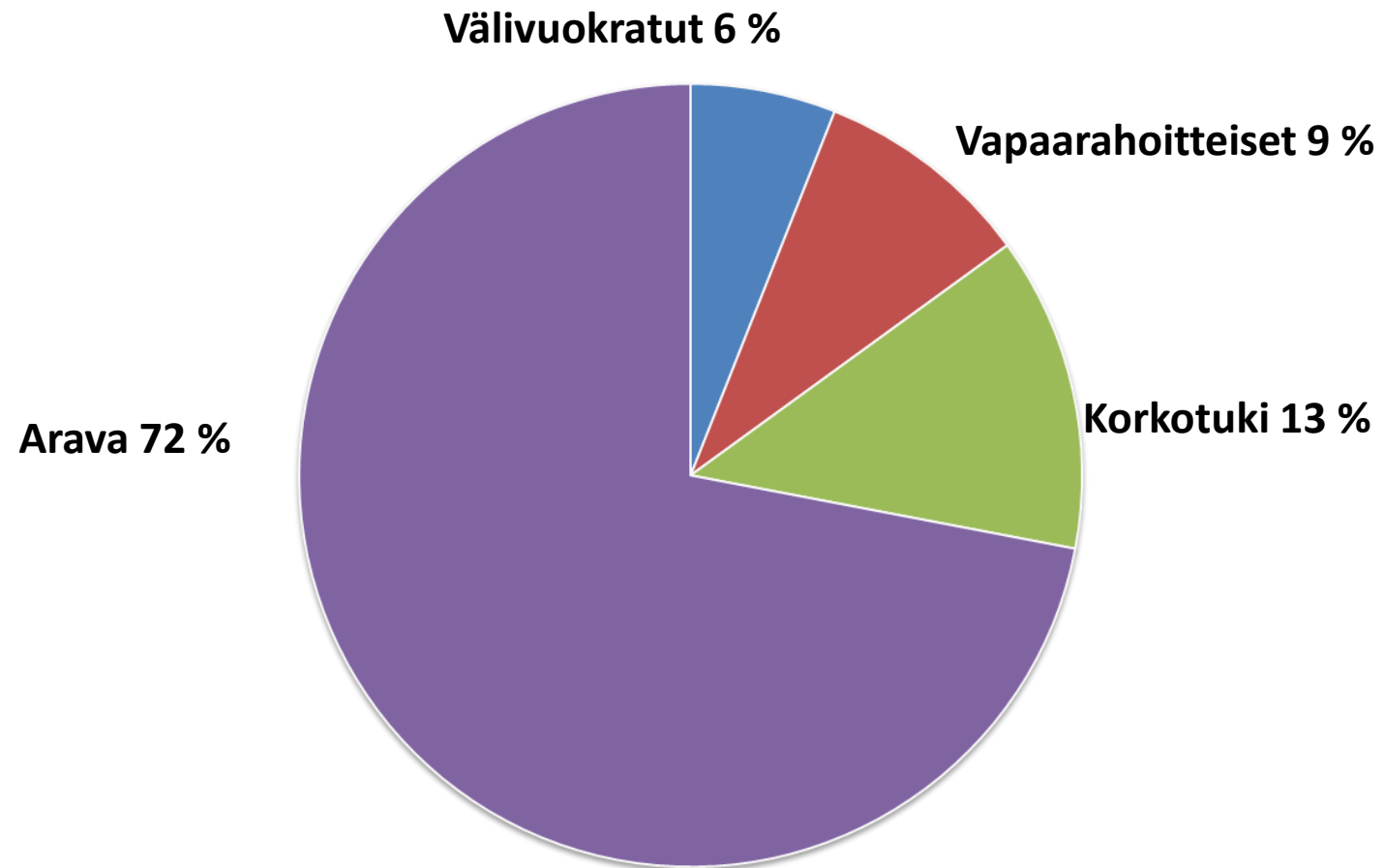
- Yhtiö lyhyesti
- Lainsäädäntö ja asukavalinta
- Asukasvalintaperusteet
- Asunnon tarpeen kiireellisyysjärjestys
- Asunnottomat asunnonhakijat TVT

Yhtiö lyhyesti

- Yhtiö omistaa ja hallinnoi n. 11.000 erilaista asuntoa ympäri Turkuu.
- ~10 % kaikista asunnoista ja ~25 % vuokra-asunnoista.
- Yhtiöllä on asiakkaina yli 19.800 turkulaista.
- Huoneistoneliöitä n. 600 000
- Asuntojen käyttöaste 99 %
- Asuntohakemuksia n. 12 000 kpl/v
- Liikevaihto n. 83.24 M€ (2020) ja tase n. 450 M€.
 - Hoitokulut n. 2/3 ja pääomakulut 1/3
- Yhtiön keskeiset toiminnot ovat asuntojen vuokraus ja markkinointi, kiinteistöjen ylläpito-, -hoito ja -korjaus, vuokranvalvonta, hallinto, kiinteistökannan kehittäminen.
- Henkilökuntaa yhtiössä noin 60 henkilöä ja useita satoja alihankintaverkostossa.

ASUNTOKANTA

Rahoitus- ja hallintamuodon mukaan





Lainsäädäntö ja asukasvalinta

Kuntia koskeva lainsäädäntö liittyen asumiseen

- Laki asunto-olojen kehittämisestä 1985/919
- Sosiaalihuoltolaki 2014/1301
- Lastensuojelulaki 2007/417
- Laki vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista 1987/380
- Aravarajoituslaki 1993/1190

Asukasvalintaa koskevat säädökset

Aravarajoituslaki
1993/1190

Laki vuokra-
asuntolainojen ja
asumisoikeustalolainojen
korkotuesta 604/2001

Valtioneuvoston asetus
asukkaiden valinnasta
arava- ja
korkotukivuokra-
asuntoihin 166/2008

Laki avustuksista
erityisryhmien asunto-
olojen parantamiseksi
1281/2004

Laki vuokratalojen
rakentamislainojen
lyhytaikaisesta
korkotuesta 574/2016

Valtioneuvoston asetus
vuokratalojen
rakentamislainojen
lyhytaikaisesta
korkotuesta 603/2016

Aravarajoituslaki ja asukasvalinnan ohjeistus

- 4 a §: Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon **monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen**.
- 4 b §: Asukkaiden valinta aravavuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan **asunnontarve, varallisuus ja tulot** (*asukasvalintaperusteet*).

Aravarajoituslaki ja asukasvalinnan ohjeistus

- Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaan etusijalle on asetettava **asunnottomat** ja muut kiireellisimmässä asunnon-tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.
- Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa. Tällaisia huomioon otettavia syitä ovat:
 - hakijaruokakunnan erityisolosuhteet
 - paikkakunnan vuokra-asuntotilanne
 - vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne.



Asukasvalintaperusteet

Asunnon tarve, varallisuus ja tulot

- Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys.
- Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.
- Tarjottavan asunnon on oltava kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen.
- Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asunnon tarve, varallisuus ja tulot

- Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea.
- Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen.
- Turussa voimassa olevat varallisuuden enimmäisrajat 1.1.2021 alkaen ovat:
- **Henkilöluku**

1	2	3	4	5
34 000 €	52 000 €	69 000 €	79 000 €	89 000 €

Asunnon tarve, varallisuus ja tulot

- Hakijaruokakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa.
- Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden.
- Asukasvalinnassa ei oteta tuloina huomioon asumistukea ja yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaisia niin sanottuja etuoikeutettuja tuloja.

Asukasvalinnassa huomioidaan käytettävissä olevat varat

- Vuokranmaksukyky => vuokran maksun jälkeen jätävä rahaa myös elämiseen
- Perustoimeentulotuksessa hyväksyttävien asumismenojen kuntakohtaiset rajat 2021 Turussa
 - Yksin asuva, 540 e/kk
 - 2 henkeä, 620 e/kk
 - 3 henkeä, 721 e/kk
 - 4 henkeä, 861 e/kk
 - + lisähenkilöä kohden 104 e/kk



Asunnoton – kiireellisimminkin asunnon tarpeessa

Asunnottomaksi katsotaan henkilö joka:

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen tai
- asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin.

Asunnottomaksi katsotaan myös perhe, jonka:

- perheenjäsenet joko asuvat erillään tai tilapäisesti matkustajakodissa, hotellissa, sukulaisten tai tuttavien luona, ensi- tai turvakodissa, kriisiasunnossa tai muussa tilapäismajoituksessa.

Erittäin kiireelliseksi asunnon- tarpeeksi voidaan katsoa myös seuraavat:

- viranomaisen päätöksellä on ilman omaa syytään velvoitettu muuttamaan asunnostaan
- jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi tai
- asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 10 m² henkeä kohden
- on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työ- tai opiskelupaikan.

Kiireellisessä asunnontarpeessa olevana voidaan pitää hakijaruokakuntaa, joka:

- on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntopaikan
- perheellinen asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa

Kiireellisessä asunnontarpeessa

- nykyinen asunto on liian ahdas: yli 2 henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 15 m² henkilöä kohden
- tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen tai
- perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelle.

Asunnontarpeessa olevana voidaan pitää hakijaruokakuntaa, jonka:

- asunto on varusteiltaan puutteellinen
- asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
- työmatka on pitkä ja hankala

Asunnontarpeessa oleva:

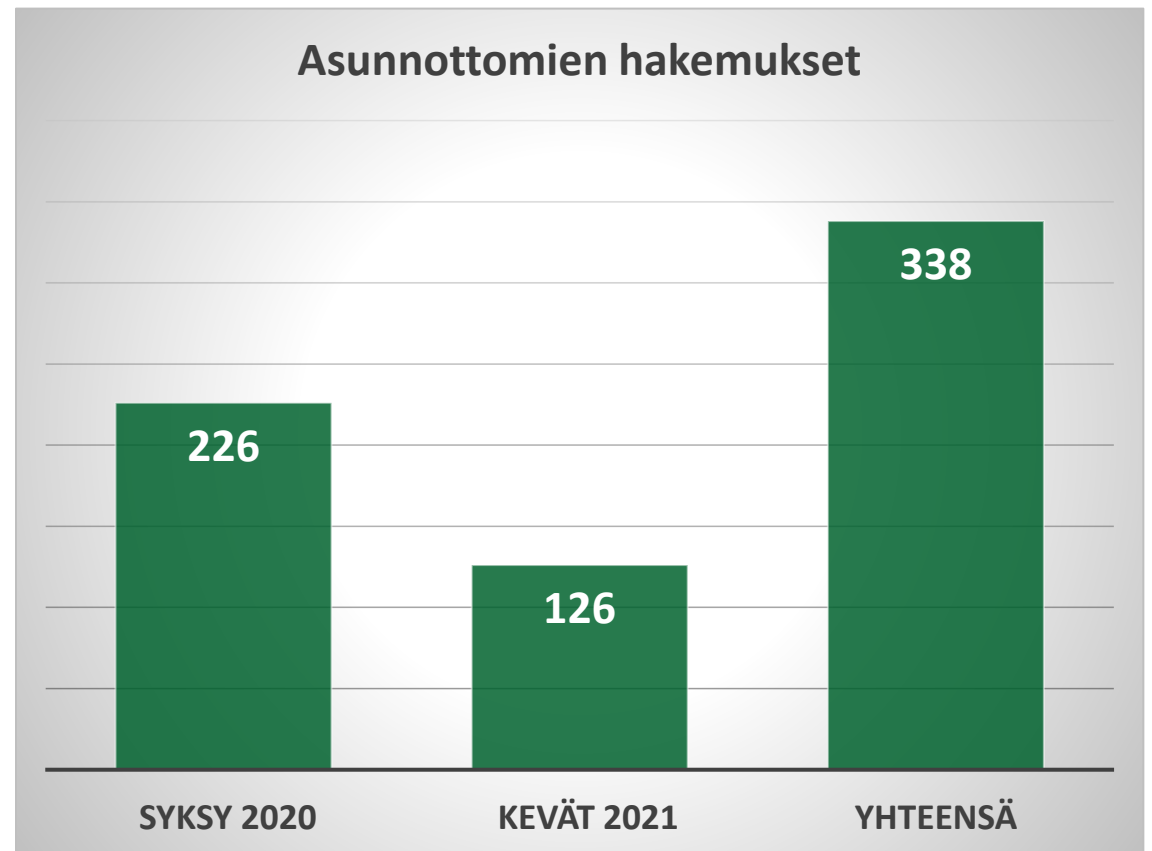
- henkilöt ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin 1 henkilö huonetta kohden (keittiötä huoneeksi lukematta)
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton tai
- nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä.



Asunnottamat asunnonhakijat TVT

Asunnottomat asunnonhakijat TVT

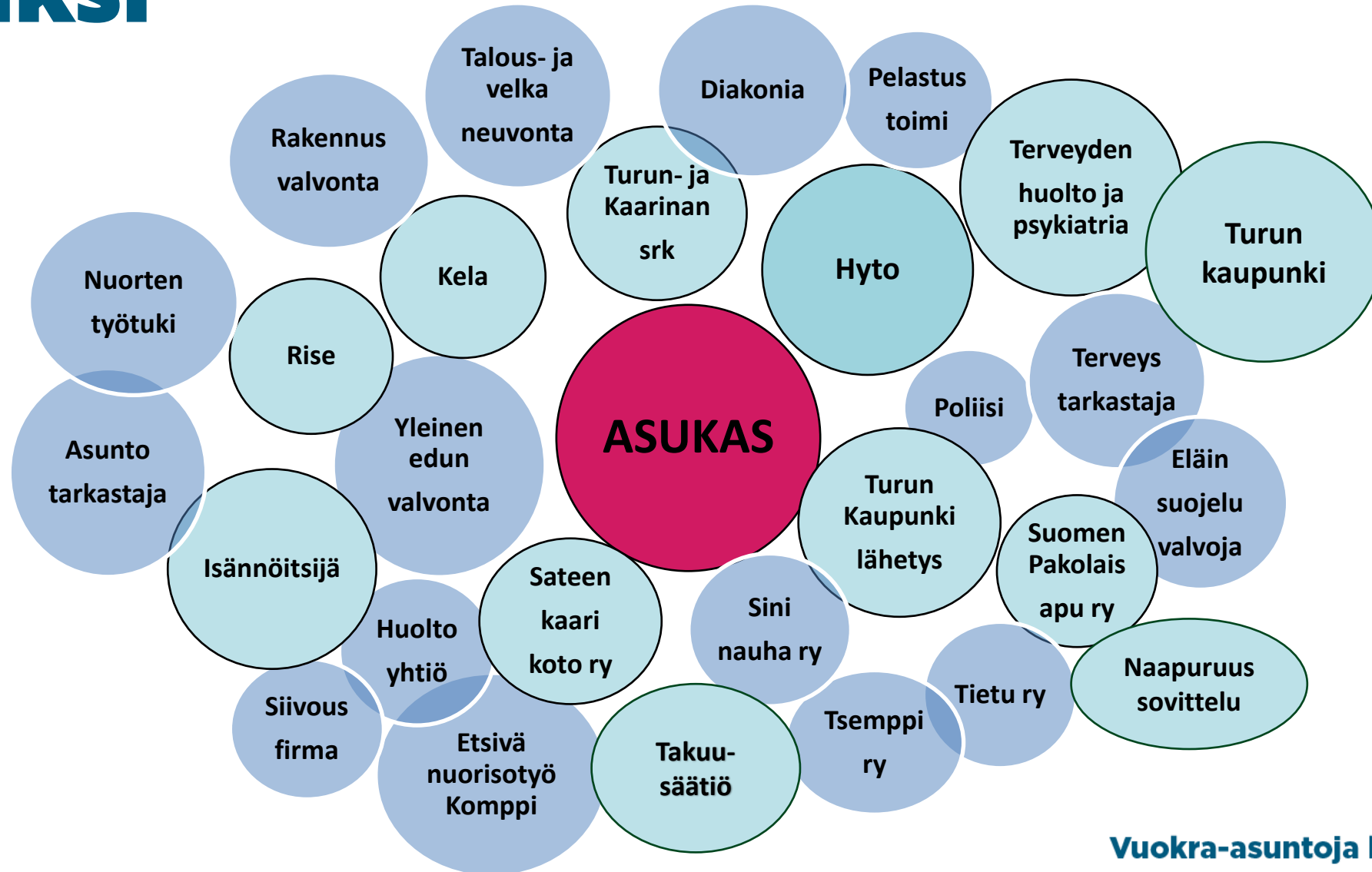
- Tilastointi aloitettiin syyskuussa 2020
- Kaikki asunnottomat haastateltiin
- Syksyn aikana asutettiin 44
- Asuntoa ei voitu tarjota esteiden vuoksi 14 hlöä
- Poistui, hylkäsi tarjouksen, ei tavoitettu jne 90 hlöä



Milloin vuokra-asuntoa ei voida tarjota

- Jos hakijalla on järjestelemättömiä velkoja vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista, että hänen kanssaan olisi uudelleen tehtävä vuokrasopimus (vuokranmäärityksissä omakustannusperiaate).
- Hakija on saanut hädän asumishäiriöiden vuoksi eikä asumistavoissa ole osoitettavissa muutosta.

Monialaista yhteistyötä asukkaiden hyväksi





Kiitos 😊