

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutusohjelma

Emilia Schavikin

ARAVA- JA KORKOTUKILAINOITTEISTEN VUOKRA-ASUNTOJEN VUOK-
RAUKSEN KEHITTÄMINEN

Opinnäytetyö
Joulukuu 2015



OPINNÄYTETYÖ
Joulukuu 2015
Liiketalouden koulutusohjelma

Karjalankatu
80220 JOENSUU
Puh. (013) 260 600 (vaihde)

Tekijä
Emilia Schavikin

Nimeke
Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokrauksen kehittäminen

Toimeksiantaja
Ovenia Oy

Tiivistelmä

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa kirjallinen vuokraus-opas vuokrausneuvottelijoille toimeksiantoyrityksessä. Oppaan tavoitteena on kehittää Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokrausta. Oppaassa pyrittiin tuomaan esille uusia näkemyksiä asuntojen vuokraamiseen ja kehittämään uudenlaisia käytäntöjä Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokraamiseen.

Opinnäytetyö toteutettiin toimintatutkimuksena. Toimintatutkimus soveltuu hyvin tähän opinnäytetyöhön, jonka tavoitteena oli nykyisten toimintatapojen kehittäminen ja muuttaminen. Toimintatutkimukselle tyypillistä on osallistava kehittämismenetelmä, mikä tarkoittaa, että tutkittavan yhteisön jäsenet otetaan osalliseksi tutkimukseen. Tässä opinnäytetyössä ihmisiä osallistettiin tutkimukseen teemahaastattelun keinoin: kehittämisideoita kerättiin haastattelukysymysten avulla sekä toimeksiantoyrityksen työntekijöiltä että ulkopuolisilta asiantuntijoilta.

Opinnäytetyön tärkeimmät tulokset voidaan tiivistää kymmeneen kehittämis ehdotukseen: Ensimmäinen kehittämis ehdotus on, että eri alueiden asuntokysyntä huomioitaisiin vuokraustoiminnan ohjeistuksessa ja valvonnassa. Toisena esiin nousee sähköisten asiointipalveluiden lisääminen ja kehittäminen vuokrausprosessissa. Lisäksi toivotaan selkeyttä sekä asunnon hakemiseen että kunnan ja omistajayhteisöjen väliseen yhteistyöhön. Myös asunnon markkinoimisessa toivotaan panostusta mm. asuntojen valokuvaamiseen. Kuudentena ehdotetaan omatoimiremontteja koskevien käytänteiden kehittämistä, erityisesti asunnonvaihtajien kohdalla. Myös asunnon alivuokraamiseen ehdotetaan yhteisen toimintakäytännön luomista. Myös riskiasukkaiden asuttamiseen ja valvomiseen ehdotetaan parannuksia. Lopuksi toivotaan lisää avoimuutta ja läpinäkyvyyttä asukasvalintaprosessiin.

Kieli
suomi

Sivuja 41
Liitteet 1
Liitesivumäärä 1

Asiasanat
vuokra-asunnot, vuokrausneuvottelu, ARA, toimintatutkimus



THESIS
December 2015
Degree Programme in Business Economics
Karjalankatu
FI 80220 JOENSUU
FINLAND
Tel. (013) 260 600

Author
Emilia Schavikin

Title
Developing rental processes
Commissioned by
Ovenia Oy

Abstract

The purpose of this thesis was to produce a guidebook for the persons in charge of negotiating rental agreements in the commissioning company. The idea of the guide book is to develop the renting process in the company.

This thesis was based on action research. Action research was relevant for this thesis because its aim was to develop and make changes to the renting process. It is typical of action research that individuals work together to solve a problem. In this case some of the employees of the commissioning company and other experts participated in the research by responding to interview questions in writing.

As the outcome of this thesis, it was possible to pinpoint ten themes or areas that could be developed or changed in the rental process. The themes were the following: the first is to consider the differences in demand for housing between different areas when instructing or monitoring rental activity. The second is to increase and develop electronic services. In addition, the application process and cooperation between the municipality and other owner-organizations require more clarity and better guidelines. Moreover, when marketing the apartments, the importance of good photos should not be ignored. Another development idea was to offer tenants the possibility to do minor renovations in the apartment, especially when they swap apartments. Furthermore, it would be important to have common guidelines if the tenant is subletting the apartment. When the apartments are rented to so called risky tenants, the possibilities to oversee them should be improved. Finally, there was a request to increase transparency and openness in the selection of tenants.

Language
Finnish

Pages 41
Appendices 1
Pages of Appendices

Keywords

rental apartments, rental negotiation, action research, The Housing Finance and Development Centre of Finland ARA

Sisältö

1	Johdanto	6
1.1	Tavoite	6
1.2	Toimeksiantaja	7
2	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus	7
2.1	ARA:n tehtävät	7
2.2	Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta	8
2.3	Kunnan valvova viranomainen	8
2.3.1	Yhteistyö kunnan ja ARA:n kanssa	9
2.3.2	Vuokratalojen omistajien vaikutusmahdollisuus asukasvalintaan	9
2.3.3	Epäselvyydet asukasvalinnoissa	10
2.3.4	Tarvittavien selvityksien saanti vuokratalojen omistajilta	10
2.3.5	Kunnan vaikutusmahdollisuus asukasvalinnan perusteisiin	10
2.4	Arava- ja korkotukilaina	11
2.5	Aravalainamuodot	11
2.6	Aravalainojen myöntämisvaltuus ja rahoittaminen	11
2.7	Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset	12
2.8	Käyttö- ja luovutusrajoitukset	13
2.9	Vuokran suuruuden määräytyminen arava- ja korkotukiasunnoissa	13
3	Suurimmat arava- ja korkotukiasuntoja omistavat tahot Joensuussa	14
3.1	Joensuun kodit	14
3.2	Avara	14
4	Asukasvalinta arava- ja korkotukilainoitetuissa vuokra-asunnoissa	15
4.1	Asunnontarve, kiireellisyysluokitus	15
4.2	Tulot ja varallisuus	17
4.3	Etusijajärjestys	18
4.4	Luottotiedot ja vuokrarästit	18
4.5	Erityiset hakijaryhmät	19
5	Arava- ja korkotukiasuntojen tilanne Joensuussa ja Oulussa	21
5.1	Hakijoiden tietoisuus Arava- ja korkotukiasunnoista Joensuussa ja Oulussa ..	22
5.2	Sosiaalisin perustein tehdyn asukasvalinnan vaikutukset asukasrakenteeseen Joensuussa ja Oulussa	23
6	Tutkimusmenetelmät	24
6.1	Konstruktiiivinen tutkimus	24

6.2	Toimintatutkimus	25
6.3	Osallistava kehittämismenetelmä	26
6.4	Teemahaastattelu	26
7	Nykyinen asukasvalintaprosessi	27
7.1	Asunnon vapautuminen	27
7.2	Arava- ja korkotukiasuntojen hakeminen.....	28
7.3	Asuntohakemus	28
7.4	Asuntohakemusten käsittely	29
7.5	Asuntotarjous.....	29
7.6	Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset	30
7.7	Vuokravakuus.....	30
7.8	Toistaiseksi voimassaoleva ja määräaikainen vuokrasopimus.....	31
8	Kehitysehdotukset nykyiseen vuokrausprosessiin.....	31
8.1	Eri alueiden asuntokysynnän huomioiminen	32
8.2	Sähköinen allekirjoitus ja sähköiset palvelut	32
8.3	Omatoimiremontti ja sisustusvinkit.....	33
8.4	Asunnon hakeminen	33
8.5	Asunnon alivuokraaminen.....	34
8.6	Riskiasukkaiden asutus ja valvonta	34
8.7	Asunnonvaihtajat.....	35
8.8	Valintakriteerien läpinäkyvyys.....	35
8.9	Asuntojen markkinointi	35
8.10	Kunnan ja omistajayhteisön välinen yhteistyö	36
8.11	Tulkintaongelmien ehkäisy kunnissa ja omistajayhteisöissä	36
9	Kehitysehdotukset.....	37
10	Pohdinta	38
	Lähteet.....	40

1 Johdanto

Olen työskennellyt Ovenia Oy:llä vuodesta 2013 alkaen. Ensin hoidin Joensuun Kotien vuokra-asuntojen vuokraamista ja myöhemmin olen keskittynyt vuokraamaan Avaran vuokra-asuntoja. Päivittäisessä työssäni olen huomannut erilaisia tilanteita, joissa selkeille ohjeistuksille olisi tarvetta, esimerkiksi miten minimoidaan riskit kun vuokrataan asuntoja luottotiedot menettäneelle hakijalle. Tästä sain idean opinnäytetyöhöni.

Työskentelen siis tällä hetkellä vuokrausneuvottelijana Ovenia Oy:llä, joka toimii myös toimeksiantajana opinnäytetyölleni. Vuokrausneuvottelijan työ on monipuolista ja innostavaa, mutta välillä myös haastavaa. Vuokrausneuvottelija työskentelee melko itsenäisesti ja häneltä vaaditaan mm. asioiden organisointikykyä ja paineensietokykyä. Vuokrausneuvottelijan työssä tapaa hyvin erilaisia ihmisiä ja hyvät sosiaaliset taidot ovat edellytys työtehtävän hoidossa.

1.1 Tavoite

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tuottaa toimeksiantajalle kirjallinen vuokraus-opas, joita vuokrausneuvottelijat voivat hyödyntää työssään. Oppaan tavoitteena on kehittää Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokrausta toimeksiantoyrityksessä. Opasta kootessa olen hyödyntänyt omia havaintojani sekä haastatellut asiantuntijoita. Oppaassa käsitellään nykyistä vuokrausprosessia, jota on täydennetty tutkimuksen aikana saaduilla parannusehdotuksilla.

Oppaassa pyritään tuomaan esille uusia näkemyksiä asuntojen vuokraukseen ja kehittämään uudenlaisia käytäntöjä Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokraamiseen. Oppaan on tarkoitus olla asiasisällöltään selkeä ja ymmärrettävä. Ideana on, että opasta voidaan käyttää uusien vuokrausneuvottelijoiden perehdyttämiseen, mutta ihanteellista olisi, jos myös kokeneet vuokrausneuvottelijat pystyisivät uudistamaan toimintatapojaan oppaan avulla. Tämän opinnäytetyön tutkimuskysymyksenä on, millä tavalla nykyistä vuokraustoimintaa voitaisiin kehittää.

1.2 Toimeksiantaja

Opinnäytetyöni toimeksiantajana toimii Ovenia Group osakeyhtiöön kuuluva Ovenia Oy. Toimitilapalveluja tarjoava Ovenia Oy kuuluu konserniin yhdessä emoyhtiö Ovenia Group Oy:n, Ovenia Isännöinti Oy:n (isännöintipalvelut) ja Realprojekti Oy:n (kauppakeskusjohtaminen, liiketilakehitys) kanssa. Ovenialla on 23 toimipistettä eri paikkakunnilla ja yhtiön pääkonttori sijaitsee Helsingissä. Ovenia on perustettu vuonna 1980 ja yhtiön palveluksessa on tätä nykyä yli 550 kiinteistöalan ammattilaista. Ovenian vastuulla on noin 72 000 asuntoa, 14 suurta kauppakeskusta ja noin 6000 muuta toimitilaa. (Ovenia 2015.)

2 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Opinnäytetyöhöni liittyy olennaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Jatkossa käytän lyhennettä ARA. ARA on määritellyt asukasvalintakriteerit valtion tuella lainoitettuihin vuokra-asuntoihin ja ARA myös valvoo vuokratalo-yhtiöiden asukasvalintoja (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014a).

ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta, se kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014a.)

2.1 ARA:n tehtävät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella on useita eri tehtäviä ja tarkoituksia:

- ara-asuntokannan ohjaus ja valvonta
- kohtuuhintaisen, laadukkaan ja kestävänsä asumisen kehittäminen
- yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen ohjaus ja valvonta
 - o hyvä taloudenpito ja valtiontuen kohdistuminen asukkaille toteutuu

- pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja erityisryhmien asunto-olojen tukeminen ja parantaminen
- asunto-oloja koskeva kehittämistoiminnan ja tutkimuksen välittäminen, edistäminen ja hyödyntäminen
- asuntomarkkinoiden tiedon keräys, analysointi ja välittäminen
- alan verkko- ja tietopalveluiden ylläpitäminen (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014a).

Tässä opinnäytetyössä korostuu erityisesti Ara-asuntokannan ohjaus ja valvonta sekä se, että valtion tukemat asunnot kohdistetaan vähävaraisimmille hakijoille.

2.2 Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta

Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista seuraavien lakien nojalla: aravarajoituslaki 4 d §, uusi korkotukilaki 11 d § ja vanha korkotukilaki 13 §.) Kunnan valvonta voi tapahtua etukäteishyväksynnällä tai jälkikäteishyväksynnällä. Kunta voi myös valvoa valintoja pistokokein. Kunnan tulee antaa vuokratalojen omistajille tarkemmat ohjeet siitä, miten menettely tapahtuu, mikäli edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole tai hakijoita ei ole riittävästi. Kunta voi vaatia lakiin perustuen vuokratalojen omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja. Saatujen tietojen avulla kunta selvittää, täyttääkö asukkaaksi valitun asunnontarve, tulot ja varallisuus asetetut edellytykset. Kunta valvoo yhä enemmän valintoja jälkikäteen sähköisten hakujen myötä. Kunnalla on oikeus pyytää vuokratalojen omistajalta kaikki tarvittavat tiedot valvontaan perustuen. Kunnat ovat velvollisia ilmoittamaan ARA:lle vuokrataloissa havaitsemansa ongelmat ja väärinkäyttötapaukset, mikäli näitä ilmenee vielä kirjallisen huomautuksen annon jälkeen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

2.3 Kunnan valvova viranomainen

ARA:n asukasvalintaohjeiden kohdan 10 mukaisesti kunnan asuntoviranomainen valvoo alueensa asukasvalintojen noudattamista ns. arava-rajoitusten alaisissa vuokratilanteissa (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b). Asuntotoimi asuntoviranomaisena on antanut valvontatapa päätöksessään ohjeita omistajayhteisöille. Valvontatapa-

päätöksessä kunta määrittelee mm. kuntakohtaiset varallisuusrajat sekä ohjeistaa omistajayhteisöjä hakumenettelystä, asukasvalintakriteereistä, valvontatavasta sekä mm. asuntojen käytöstä muuhun kuin asuintarkoitukseen. Asuntoviranomainen ohjaa ja neuvoo sekä omistajatahoja että asunnonhakijoita. Asuntoviranomaisen tehtäviin kuuluu myös tuottaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta sen tarvitsemat tilastotiedot esim. vuosittainen asuntomarkkinaselvitys Joensuun kaupungin osalta. Asumisoikeusasuntojen osalta asuntoviranomainen tekee lopullisen päätöksen hakijan hyväksymisestä asumisoikeuden haltijaksi ja vahvistaa asumisoikeusasunnon enimmäishinnan yleensä samassa yhteydessä hyväksymisen kanssa. Tällöin valvotaan sekin, että asumisoikeuden luovutuksissa ei loukata etuoikeus- ja jononumerojärjestystä. (Lehikoinen 2015.)

2.3.1 Yhteistyö kunnan ja ARA:n kanssa

Kunnan yhteydenpito tapahtuu ARA:n kyselyjen pohjalta yleensä sähköpostitse. Kunta saa ohjeistusta vuosittain pidettävissä koulutustilaisuuksissa (mm. Asumispäivä), joihin osallistuu valtakunnallisesti asuntoasioiden hoitajia. Kouluttajina toimivat mm. ARA:n asuntoasioista ja rahoituksesta vastaavat henkilöt. Yksittäistapauksissa kysytään neuvoa suoraan puhelimitse. Osan kyselyistä ARA kohdistaa suoraan omistajayhteisöille, jolloin asuntoviranomainen voi olla neuvovana tahona. ARA tekee resurssiensa puitteissa vuosittain myös kuntakäyntejä. Vuonna 2015 ARA tulee neuvonta- ja ohjauskäynnille Joensuuhun. (Lehikoinen 2015.)

Korkotukilainaa ja investointiavustusta koskevat vuosittaiset hakemukset uusien kohteiden saamiseksi Joensuuhun menevät kunnan lausuntojen kera asuntoviranomaisen kautta ARA:lle. Näissä asioissa kunta voi joutua keskustelemaan rahoituksesta vastaavien henkilöiden kanssa. Ns. aravarajoitusten alaisten kohteiden rajoitusaikoja koskevia selvityksiä käydään ajoittain läpi ARA:n ja Valtiokonttorin kanssa. (Lehikoinen 2015).

2.3.2 Vuokratalojen omistajien vaikutusmahdollisuus asukasvalintaan

Joensuussa omistajatahot valitsevat itse asukkaat omistamiinsa asuntoihin (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b, kohta 4). Asuntoviranomainen valvoo omistajayhteisöjen asukasvalintoja joko etukäteen, jälkikäteen tai pistokokein (valvontatapapää-

töksen kohta 1.3). Omistajalla on vastuu hakijan ara-kelpoisuudesta tapauksissa, joissa hakija muuttaa asuntoon ennen asuntoviranomaisen asukasvalinnan vahvistamista tai hyväksymistä. (Lehikoinen 2015.)

2.3.3 Epäselvyydet asukasvalinnoissa

Kunta joutuu yksittäistapauksissa pyytämään lisäselvityksiä asukasvalinnasta mm. tapauksissa, joissa määräaikaista vuokrasopimusta on jatkettu kohtuuttoman pitkään, kun vuokratalon omistaja ei ole toimittanut riittävästi tietoja hakijan omaisuudesta. Yleensä ilmenneet epäselvyydet koskevat juurikin varallisuustietoja. Kunnalle pohdintaa aiheuttaa myös jossain määrin valitsematta jääneiden asema valittuun nähden, kun hakijoita on useita. Millainen asunnontarve oli hakijoilla, jotka eivät tulleet valituiksi. (Lehikoinen 2015.)

2.3.4 Tarvittavien selvityksien saanti vuokratalojen omistajilta

Tarvittavien valvontatietojen (asukasvalintalistat) antaminen on aiheuttanut lisätyötä omistajayhteisöille, minkä vuoksi ajallisesti tietojen toimittaminen on joskus ollut joillekin omistajayhteisöille hankalaa. Aikataulullisesti kaikki eivät ole noudattaneet annettua määräaikaa. Erittäin harvojen osalta tietoja on joudettu pyytämään useasti ja tarvittavien tietojen toimittaminen on vielä silloinkin ollut puutteellista. (Lehikoinen 2015.)

2.3.5 Kunnan vaikutusmahdollisuus asukasvalinnan perusteisiin

Asukasvalintojen perusteet ARA on määritellyt ohjeissaan (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b, kohta 5) ja ohjeita tulee soveltaa yhtäläisesti kaikkiin hakijoihin. Tietyltä osin ARA antaa mahdollisuuden poiketa valintakriteereistä. Yksittäistapauksissa joudutaan keskustelemaan omistajayhteisön kanssa niistä perusteista, joilla hakija voidaan ottaa asukkaaksi joko vain määräaikaisella sopimuksella tai toistaiseksi tehtävällä sopimuksella. Pyydettyessä kunta neuvoo ja ohjaa, mutta yhteisöt tekevät valintojaan itsenäisesti. Asuntoviranomainen määrittelee ARA:n ohjeiden mukaisesti omalla alueellaan sovellettavat varallisuusrajat. (Lehikoinen 2015.)

2.4 Arava- ja korkotukilaina

Aravalainaa myönnetään valtion asuntorahastosta vuokra-, asumisoikeus- ja omistusasuntojen hankintaan, perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen. Korkotukilainoja hyväksytään vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen uudisrakentamiseen sekä näiden lisäksi vuokrahankkeiden sijaintikuntien puoltamille kohteille. Korkotukilainojen hyväksymisestä vastaa ARA. Perusomavastuukoron ylittyessä lainansaajan osalta, vastaa valtionkonttori korkotuen maksamisesta. Tämä edellyttää sitä, että ARA on ensin hyväksynyt korkotukihakemukset. Valtion täytetakausta tulee kyseeseen, kun vuokra- tai asumisoikeustalolle myönnetään korkotukilaina. Seuraavilla on mahdollisuus saada valtion tukemaa lainaa: kunta tai muu julkisyhteisö, ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö tai edellä mainittujen yhteisöjen omistama osakeyhtiö. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014c.)

2.5 Aravalainamuodot

Aravalainoja voidaan myöntää mm. uudisrakentamiseen. Uudisrakentamisella tarkoitetaan yhden tai useamman asuinrakennuksen rakentamista tai hankkimista. Hankinnalla tarkoitetaan yhden tai useamman asuinhuoneiston tai muuhun asuinkäyttöön tulevan tilan hankintaa rakennuskannasta, joka on jo olemassa. Aravalainaa voidaan myöntää uudisrakentamisen lisäksi myös perusparantamiseen. Perusparantamisella tarkoitetaan asuinrakennuksen, asunnon tai niiden piha-alueen, muun ympäristön varuste- tai laatu-tasoa nostetaan/parannetaan alkuperäisestä tasosta tai palautetaan uudenveroiseen tai alkuperäiseen kuntoon. (Aravalaki 1189/1993.)

2.6 Aravalainojen myöntämisvaltuus ja rahoittaminen

Aravalainoja koskevat myöntämisvaltuudet vahvistetaan valtion talousarviossa. Valtio-neuvosto vastaa lainojen myöntämisvaltuuden alueellisten ja muiden käyttöperusteiden vahvistuksesta. Näiden puitteissa ympäristöministeriöllä on oikeus halutessaan hyväksyä tarvittavia kuntakohtaisia myöntämisvaltuuksia valtion asuntorahaston ehdotukses-

ta. Lainoitettavien kohteiden valinnasta vastaa aina kunta. Lainoitettavilla kohteilla tarkoitetaan kohteita, joihin aravalainojen myöntämisen yleisten edellytysten täytyessä myöntämisvaltuutta voidaan käyttää. (Aravalaki 1189/1993.)

Aravalainoituksen rahoittamisesta myönnettyistä lainoista säädetään valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89). Valtion asuntorahastosta annetussa laissa (1144/89) säädetään valtion asuntorahastoon kertyvistä lyhennys- ja korkotuloista, valtion talousarvion yhteydessä hyväksyttävästä lainanotosta, aravalainojen arvopaperistamisesta sekä asuntorahastoon siirrettävästä määrärahasta. (Aravalaki 1189/1993.)

2.7 Aravalainojen myöntämisen yleiset edellytykset

Korkotukilainaa vuokra-asuntojen ja vuokratalojen hankintaan myönnetään pääosin kunnalle tai muulle julkisyhteisölle. Lisäksi korkotukilainaa myönnetään yhteisölle, joka täyttää yleishyödylliselle asuinyhteisölle säädetyt edellytykset ja jonka ARA on nimennyt tai joka on edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014c.)

Aravalainojen myöntämiseen perusteena on asunto-olojen kehittäminen sosiaalisella tarkoituksenmukaisuudella ja taloudellisella tarpeella. Aravalainojen myöntämisperusteista määrää valtioneuvosto. Aravalainoiteisilta asunnoilta vaaditaan seuraavia ominaisuuksia: asuntojen tulee olla asuinympäristön kannalta toimivia, asuttavuuden kannalta tarkoituksenmukaisia sekä monien kustannuksien osalta (uudisrakentamis-, hankinta-, perusparantamis-, ylläpito- sekä asumiskustannukset) kohtuullisia. Perusparantamisen ja uudiskohteen rakentamisen tulee perustua kilpailumenettelyyn. Asuntorahasto voi erityisestä syystä myöntää perusparantamiseen ja uudisrakentamiseen poikkeuksen. (Aravalaki 1189/1993.)

Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisin maksamiseen. Lainansaaja arvioidaan sillä perusteella, onko takaisinmaksu mahdollinen. Aravalainan myöntävän viranomaisen vastuulla on tarkistaa, että edellytykset lainaa myönnettäessä ovat olemassa. (Aravalaki 1189/1993.)

2.8 Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Laissa (1190/93) säädetään aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta sekä omaksilunastamisesta. Lisäksi asumisoikeusasunnoista säädettyssä laissa (650/90) säädetään aravalainoitettujen asuinrakennuksen ja sen omistavan yhtiön osakkeiden sekä aravalainoitettujen asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden käytön ja luovutuksen rajoittamisesta. Rajoituksista tehdään merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon (rajoitusmerkintä). (Aravalaki 1189/1993.)

2.9 Vuokran suuruuden määräytyminen arava- ja korkotukiasunnoissa

Arava- ja korkotukilainoitetuissa asunnoissa vuokran suuruus määräytyy omakustannuseriaatteen mukaan. Omakustannuseriaatella tarkoitetaan sitä, että vuokralla voi kattaa talon rakennuksesta aiheutuneet pääomakustannukset ja kiinteistön hoitokulut. Laina-aika on normaalisti 35 vuotta, jolla ajalla omakustannuseriaatetta on noudatettava. Laina-ajan päätyttyä vuokraan sovelletaan samoja säännöksiä kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Vapaarahoitteisilla vuokra-asunnoilla tarkoitetaan sitä, että asukasvalinnoissa omistaja voi itse määrittellä asukasvalinnan perusteet haluamallaan tavalla. Vuokra on määräytynyt omakustannuseriaatteen mukaan vuodesta 2002 alkaen vuokra-asunnoissa, jotka ovat rahoitettu korkotukilainalla. Korkotukivuokra-asunnot, jotka ovat rahoitettu ennen vuotta 2002, vuokrat määräytyvät vapaarahoitteisten asuntojen tapaan. (Ympäristö 2014.)

Arava- ja korkotukiasunnoissa on yhteishallinto. Yhteishallinto tarkoittaa sitä, että arava- ja korkotukiasunnoissa vuokralaisilla on myös vaikutusmahdollisuuksia perustuen lakiin yhteishallinnosta vuokrataloissa. Laki antaa asukkaille mahdollisuuden saada lisätietoa talon asioista. Saatujen tietojen perusteella, on mahdollisuus vaikuttaa omaan asumiseen. Asukkaiden asumisviihtyvyyteen ja yhteisvastuuseen on vaikuttanut olennaisesti laki yhteishallinnosta. Asukaskokouksia järjestetään vähintään kerran vuodessa ja asukaskokouksissa valitaan asukkaiden edustajat taloyhtiön hallitukseen. Lisäksi valitaan luottamusmies tai asukastoimikunta hoitamaan talon yhteisiä asioita. Asukkaat voivat ottaa kantaa esimerkiksi talon järjestyssääntöihin, yhteisten tilojen käyttöön sekä talkoisiin. (Ympäristö 2014.)

3 Suurimmat arava- ja korkotukiasuntoja omistavat tahot Joensuussa

Vuokra-asunnoista jopa puolet on rahoitettu valtion myöntämällä arava- tai korkotukilainalla. Arava- ja korkotukiasuntoja omistaa sekä tuottaa ensisijaisesti kunnat sekä ARA:n yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt. (Ympäristö 2014.) Joensuussa suurimmat arava- ja korkotukiasuntoja omistavat tahot ovat Joensuun Kodit sekä Avara (yleishyödyllinen yhteisö).

3.1 Joensuun kodit

Joensuun Kodit Oy on kiinteistöosakeyhtiö, jonka Joensuun kaupunki omistamaa. Yhtiö omistaa suuren osan Joensuun vuokrataloista ja vuokra-asunnoista. Lisäksi yhtiö hallitsee ja rakennuttaa vuokrataloja ja vuokra-asuntoja Joensuun alueella. Yhtiö on mukana toteuttamassa osaltaan kaupungin kehittämisstrategian mukaista asuntopolitiikkaa. Yhtiö tarjoaa kohtuuhintaisia ja laadultaan hyvätasoisia asuntoja, jotka soveltuvat asiakkaiden elämäntilanteeseen. Yhtiö omistaa yli 4 600 vuokra-asuntoa Joensuun alueella. Yhtiöllä on tarjolla vuokra-asuntoja lähialueiden lisäksi Enossa, Uimaharjussa, Kiihtelysvaarassa, Tuupovaarassa, Hammaslahdessa sekä Reijolassa. (Joensuun kodit 2014.)

3.2 Avara

Avara Oy on vuokra-asuntojen omistuksia johtava ja hallinnoiva palveluyritys, joka tunnetaan vastuullisuudestaan. Avara vastaa Suomessa eri paikkakunnilla noin 7500 vuokra-asunnon hallinnoinnista ja toiminnan organisoinnista. Avara kehittää ja luo uusia asumisen palveluita. Avara Oy:n toiminta keskittyy isoihin kasvukeskuksiin, joissa vuokra-asuntojen tarve on kaikkein suurimmillaan. (Avara 2014.)

4 Asukasvalinta arava- ja korkotukilainoitetuissa vuokra-asunnoissa

Valtion tukemiin arava- ja korkotukiasuntoihin valinnat tehdään tarveharkintaan perustuen. Tarveharkinta tarkoittaa sitä, että asukasvalinnat tehdään hakijan asunnontarpeen, kiireellisyyden sekä tulojen ja varallisuuden perusteella. (Ympäristö 2014.)

Asukasvalinnan tavoitteena on osoittaa asunnot niitä eniten tarvitseville hakijaruokakunnille. Asukasvalinnan tavoitteena on myös, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vähävaraisimmille hakijoille. Vähävaraisilla hakijoilla tarkoitetaan esimerkiksi sellaisia hakijoita, joilla ei ole mahdollisuutta hankkia asuntoa vapaarahoitteisesta kohteesta. Asukasvalinnoilla pyritään siihen, että asukasrakenne olisi monipuolinen ja asuinalue olisi sosiaalisesti tasapainossa. Säännökset myös mahdollistavat sen, että asukasvalinta on joustavaa silloin, kun asuntojen kysyntä on vähäistä ja asukasvalintaperusteiden edellytyksiä täyttäviä hakijoita ei ole. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

ARA on luonut oppaan asukasvalintoja varten. ARA:n luoma opas on tarkoitettu apuvälineeksi asukasvalintoja tekeville, sekä asukasvalintoja valvoville henkilöille. Opas toimii myös hyödyllisenä informaationa asunnonhakijoille. Oppaan on tarkoitus edistää yhtenäisen käytännön luomista mm. niin, että vältettäisiin talojen asukasrakenteen muodostumista liian yksipuoliseksi. Oppaan sisällössä on myös kiinnitetty huomiota toimijoiden toiveisiin. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Seuraavat säännökset koskevat asukasvalintoja: Aravarajoituslaki (1190/1993, 716/2006), 4a-4c, laki vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, 717/2006), 11a- 11c, valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008). (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

4.1 Asunnontarve, kiireellisyysluokitus

Asukasvalinnoissa hakijat luokitellaan asunnontarpeen ja kiireellisyyden perusteella. Kaikista kiireellisemmäksi asunnontarpeessa olevaksi luokitellaan ilman asuntoa oleva

hakija eli asunnoton. Asunnottomaksi luokitellaan sellainen henkilö, joka asuu ulkona, tiloissa, jotka eivät ole asumiskelvollisia, tilapäismajoituksessa tai laitoksessa, koska henkilöllä ei ole asuntoa tai laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen. Lisäksi asunnottomaksi luokitellaan perhe, jossa perheenjäsenet asuvat erillään tai tilapäisesti jonkun luona tai muussa tilapäismajoituksessa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevaksi luokitellaan hakija, joka on velvoitettu muuttamaan viranomaisen päätöksellä ilman omaa syytään, joka jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi, jonka asunto on ahdas (yli kolme henkilöä huonetta kohden keittiötä lukuun ottamatta) tai joka muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työpaikan. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Kiireellisessä asunnontarpeessa katsotaan olevan myös henkilö, joka on irtisanottu nykyisestä asunnostaan, jonka perheenjäsen on pysyvästi sairas tai vammautunut ja lääkärin todistuksen mukaan edellyttää sopivampaa asuntoa, jolle asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntopaikan, joka asuu perheellisenä alivuokralaisena tai vuokrasuhteeseen perustuen yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa, jonka nykyinen asunto liian ahdas (yli kaksi henkilöä huonetta kohden keittiötä lukuun ottamatta), joka on tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselo ja erilleen muuton esteenä on oman kodin puuttuminen tai joka on perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Asunnon tarpeessa pidetään myös hakijaruokakuntaa, jonka asunto on varustetasoltaan puutteellinen, jonka asunnontarve johtuu perhesuhteissa olevista ristiriidoista, jonka asumiskustannukset ovat liian suuret suhteessa tuloihin, jonka työmatka on hankala tai pitkä, joka on perustamassa perhettä vailla yhteistä asuntoa, jonka nykyinen asunto on ahdas, jonka asunto on epäsopiva mm. vuorotyön vuoksi tai jonkun muun syyn vuoksi asunto on epätyytyttävä. Valintaprosessissa otetaan huomioon, jos hakijaruokakunnalla on useampia tekijöitä, jotka vaikuttavat asunnontarpeeseen. Huomioon otetaan myös aika, jonka puutteelliset asunto-olot ovat kestäneet. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

4.2 Tulot ja varallisuus

Hakijoiden bruttotulot ja varallisuus vaikuttavat arava- ja korkotukiasunnon saamiseen. Etusijalla asukasvalinnassa ovat hakijaruokakunnat, jotka ovat vähävaraisimpia ja pienituloisimpia. Asukkaaksi voidaan kuitenkin valita hakija, jos kysymykseen tulee sosiaaliin ja terveydellisiin syihin perustuen erityinen tarve. Asukkaaksi ei tule valita hakijaa, jos varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon tai huolenpidon hankkimiseen. Poikkeuksia tähän kuitenkin on ja epäselvissä tilanteissa neuvoa voi kysä kaupungin asuntoviranomaiselta. Esimerkiksi vanhus voidaan valita valtion tuella rakennettuun palvelutaloon asukkaaksi, jos hän on palveluasunnon ja palveluasunnon tarjoamien palvelujen tarpeessa, vaikka varallisuutta olisi enemmän. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus suosittelee, että varallisuusrajat vahvistetaan kaupungeittain vuosittain (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b). Joensuun kaupunki on määritellyt uudet varallisuusrajat vuonna 2015 (taulukko 1).

Taulukko 1, Joensuun kaupungin varallisuusrajat (Joensuun kaupunki).

Henkilöluku	Varallisuusraja
1	30 000
2	45 000
3	60 000
4	65 000
5	70 000

Hakija voidaan valita asukkaaksi (valtioneuvoston asettamisen asetuksen 6 §:n mukaan) riippumatta varallisuuden ja tulojen määrästä seuraavissa tilanteissa: asunto osoitetaan vuokratilassa asuvalle, jonka nykyistä asuntoa perusparannetaan, jonka asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi tai jos kyseessä on ruokakuntien keskinäinen vaihto tai kyseessä on saman omistajan asunnosta vaihtaminen toiseen valtion tukemaan vuokra-asuntoon. Asukkaaksi voidaan valita myös henkilö, jos kyseeseen tulee AHVL 45,46,48 tai 88§:n nojalla vuokrasuhteen jatkoon oikeutettu henkilö tai kyseessä on vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain mukaan kymmenen vuoden jatkorajoitusaika. Vuokrauksen tulee tapahtua mainitun kymmenen vuoden aikana. Poikkeus voi koskea enintään 15 %:a vuokratalon kaikista asunnoista. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

4.3 Etusijajärjestys

Asukasvalinnassa voidaan asettaa etusijalle hakija, joka on asunnon sijaintikunnan jäsen mikäli asunnontarve, tulot ja varallisuus ovat kokonaisuudessaan arvioituna sama. Yksittäistapauksissa voidaan poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä mikäli se on perusteltua asuinalueen asukasrakenne, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne ja hakijaruokakunnan erityisolosuhteet huomioon ottaen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.) Edellä mainituissa tilanteissa neuvoa voi kysyä kaupungin asuntoviranomaiselta. Asuntoviranomainen pyytää yleensä selvityksen hakijasta ja hakijatilanteesta päätöksen tekoa varten.

Tulot, varallisuus ja asunnontarve ovat tasavertaisia kriteerejä asukasvalinnassa. Etusijajärjestyksen määrittelyssä huomioon otetaan mm. asunnontarpeen kiireellisyys. Asunnontarpeen kiireellisyyttä tarkasteltaessa voidaan apuna käyttää kiireellisyysluokitusta. Kiireellisyyden ollessa hakijoiden osalta sama, tulee vertailla hakijoiden tuloja ja varallisuutta. Pienituloisemmat ja vähävaraisimmat hakijat asetetaan aina etusijalle. Asukasvalinnassa etusijalle voidaan valita asunnon sijaintikunnan jäsen, jos eroa ei saada hakijoiden välille. Yksittäistapauksissa tarkastelussa voidaan käyttää apuna laeissa tarkoitettu poikkeaminen säädetystä etusijajärjestyksestä erityisolosuhteiden perusteella. Erityisolosuhteet voivat olla mm. hakijan liikkumisesteet ja ko. hakijoilla on etusija sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on otettu huomioon. Kunnan erityistilanne on hyvä huomioida selvitetessä asunnontarpeen kiireellisyyttä. Lisäksi tulee arvioida se, kenellä on heikoimmat edellytykset muun asunnon saantiin. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

4.4 Luottotiedot ja vuokrarästit

Hakijoiden luottotietomerkinnot ovat vaikuttaneet asukasvalintoihin. Luottotietomerkinnot eivät saa olla esteenä silloin, jos merkinnot ovat vähäisiä ja ne eivät toistu. Asukasvalinnan perusteet eli asunnontarve, tulot ja varallisuus tulee kuitenkin täytyä. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Hakijalla, jolla on jäänyt vuokravelkaa vuokranantajalle, jolta hän hakee asuntoa, niin ei ole kohtuullista edellyttää, että hänen kanssaan olisi solmittava uudelleen vuokrasopimus. Vuokranantaja voi edellyttää vanhojen vuokravelkojen maksua kokonaisuudessaan

ennen asunnon myöntämistä. Hakijan on myös mahdollista tehdä maksusuunnitelma velkojen maksamisesta. Mikäli ko. hakijan asuntotilanne ei muuten hoidu, niin sosiaaliviranomaisten on neuvoteltava jälleenvuokrasopimuksen tekemisestä tai kunnan maksusitoumuksen antamisesta. Hakijan on myös mahdollista hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokravelkojen maksamiseen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

4.5 Erityiset hakijaryhmät

Asukasvalinnassa huomioidaan myös erityisessä asunnontarpeessa olevat hakijaruokakunnat: lastensuojelun kohteena olevat, vaikeavammaiset, maahanmuuttajat, romanit, pakolaiset ja turvapaikanhakijat, paluumuuttajat sekä opiskelijat. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Suomeen tulee yleensä maahanmuuttajia työn, opiskelun tai perheeseen liittyvistä syistä. Lisäksi ulkomailta tulee pakolaisia ja turvapaikanhakijoita. Lähtökohtana on että arava- ja korkotukivuokra-asuntoja osoitetaan pysyvän tai pysyväisluonteisen oleskeluluvan saaneille ulkomailta tulleille henkilöille. Hakijan oleskeluluvan tyyppi ilmenee oleskelulupakortista. Kolmannen maan kansalaisilla tarkoitetaan sellaisia kansalaisia, jotka ovat tulleet EU:n ulkopuolelta ja oleskelleet pitkään Suomessa. Tällaiset hakijat voivat tulla Suomeen työn, opiskelun tai muun syyn vuoksi. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Eduskunta päättää vuosittain, miten paljon kiintiöpakolaisia otetaan vastaan. Kiintiöpakolaisilla tarkoitetaan pakolaisia, jotka ovat lähteneet joko kotimaastaan tai pysyvästä asuinmaastaan toiseen maahan ja jotka eivät voi pysyvästi asettua tähän maahan asumaan, vaan heidät voidaan ottaa uudelleen sijoitettaviksi kolmanteen maahan ns. pakolaiskiintiössä. (Maahanmuuttovirasto 2015b.) Turvapaikanhakijalla tarkoitetaan puolestaan henkilöä, joka hakee turvaa vieraasta valtiosta (Pakolaisneuvonta 2015).

Maahanmuuttovirasto tekee päätöksen, saako turvapaikanhakija turvapaikan Suomesta. Myönteisen päätöksen saaneet kiintiöpakolaiset ja turvapaikanhakijat saavat pakolaisaseman eli oleskeluluvan kansainvälisen suojelun perusteella. Turvapaikanhakija voi saada myös Maahanmuuttoviraston päätöksellä toissijaisen suojelun tai humanitaarisen suojelun perusteella oleskeluluvan, vaikka ei saa pakolaisasemaa. Edellä mainittujen

perusteella oleskeluluvan saaneet henkilöt voivat hakea arava- ja korkotukiasuntoa ja asuntohakemuksen liitteenä tulee olla kopio oleskelulupakortista tilanteissa, joissa oleskelulupapäätös on tehty 1.1.2012 jälkeen tai kopio matkustusasiakirjasta tai siihen laitetusta oleskelulupatarrasta mikäli oleskelulupa on myönnetty aiemmin. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.) Oleskelulupa on määräaikainen tai pysyvä. Määräaikainen oleskelulupa myönnetään tilapäisenä tai jatkuvana oleskelulupana. Määräaikainen lupa tulee kyseeseen silloin, kun lupa on myönnetty ensimmäisen kerran. Oleskelulupatyypin merkittään oleskelulupaan kirjaintunnuksella. Tilapäinen oleskelulupa merkitään kirjaintunnuksella B ja jatkuva oleskelulupa kirjaintunnuksella A. Pysyvän oleskeluluvan kirjaintunnus on P ja pitkään oleskelleen kolmannen maan kansalaisen EU-oleskeluluvan kirjaintunnus on P-EU tai P-EY. (Maahanmuuttovirasto 2014a).

Paluumuuttajilla tarkoitetaan inkerinsuomalaisia. Heidän on pitänyt ilmoittautua Suomen edustustolle paluumuuttajiksi viimeistään 1.7.2011, jonka jälkeen paluumuuttajajonoon ei ole enää voinut ilmoittautua. Mikäli inkerinsuomalainen on ilmoittautunut paluujonoon ennen ko. ajankohtaa, hän voi hakea oleskelulupaa paluumuuton perusteella Suomeen 1.7.2016 mennessä. Tämän määräajan jälkeen oleskelulupaa voi hakea yleisen oleskelulupajärjestelmän kautta. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Paluumuuttajajonossa olevat inkerinsuomalaiset voivat jättää oleskelulupahakemuksen vireille Suomen edustustoon, kun he ovat suorittaneet suomen tai ruotsinkielen tutkinnon. Lisäksi maahanmuuttovirasto edellyttää, että oleskeluluvan saanut henkilö toimittaa virastoon kirjallisen vuokra- tai alivuokrasopimuksen viimeistään kuuden kuukauden kuluttua oleskelulupahakemuksen vireille tulosta. Maahanmuuttovirasto antaa kielitutkinnon suorittaneelle inkerinsuomalaiselle pyynnöstä arava- tai korkotukivuokra-asunnon hakemista varten todistuksen, jossa todetaan oleskeluluvan myöntäminen. Asuntohakemuksen liitteenä täytyy olla maahanmuuttoviraston todistus ja kielitodistus. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Romaneilla on perustuslain suoma oikeus omaan kieleen ja kulttuuriin. Romanikulttuuriin liittyviä tapoja on mahdollisuuksien mukaan otettava huomioon asuntoja jaettaessa. Nämä eivät kuitenkaan syrjäytä perustuslain ja muiden asumiseen liittyvien lakien kansalaisille yksilöinä turvaavia perusoikeuksia. Mikäli kunnat ovat käyttäneet hankinta-

lainoitusta romanien asuntojen hankkimiseen, ovat romanit etusijalla niihin. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Lastensuojelun kohteena pidetään perheitä tai täysi-ikäiseksi tulevia lastensuojelun nuoria asiakkaita, joille asunnon puuttuminen tai puutteelliset asuinolosuhteet ovat aiheuttaneet lastensuojelutarpeen. Heillä on näiden vuoksi subjektiivinen oikeus asuntoon taikka asunto-olosuhteiden korjaamiseen. Ensiksi täytyy olla asunnon puuttuminen tai vastaava tilanne ja sen jälkeen lastensuojeluviranomaisten on todettava, että kyseessä on lastensuojelutapaus. Lastensuojeluviranomaisten asiakirja on liitettävä asunnonhakuprosessiin mukaan. Lääkärintodistus vamman vaikeusasteesta on liitettävä asuntohakemukseen. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

5 Arava- ja korkotukiasuntojen tilanne Joensuussa ja Oulussa

Joensuussa pienien vuokra-asuntojen kysyntä on suurta ja pienien asuntojen tarjonta on vähäistä. Vastaavasti isoja asuntoja on runsaasti tarjolla ja kysyntä on vähäisempää.

Paikkakunnasta riippuen, toisaalla on ylitarjontaa vuokra-asunnoista suhteessa hakijoihin, toisaalla on paljon kysyntää ja pulaa vapaista vuokra-asunnoista. Joensuussa tilanne on melko hyvä, kysyntä ja tarjonta ovat melko tasapainossa. (Nupponen 2015.) Vastaavasti vuokrausneuvottelija Riitta kertoo, että pieniin asuntoihin on enemmän kysyntää ja isommissa asunnoissa tarjontaa on enemmän kuin kysyntää (Tanninen 2015).

Asuntopalvelupäällikkönä työskentelevä Maritta kertoo, että Oulussa on tällä hetkellä vuokralaisen markkinat. Oulun alueella vuonna 2014 tehty asuntomarkkinaselvitys kertoi, että arava- ja korkotukiasuntojen keskimääräinen käyttöaste Oulussa oli 94,21 % ja asukasvaihtuvuus 38,26 %. Asuntopalvelupäällikkö Maritta kertoo, että vuokraovi.com verkkosivusto on Oulussa kaikkein käytetyin hakupalvelu ja sen mukaan Oulussa näyttää olevan vuokrattavana 762 asuntoa, joista 368 on heti vapaita. (Schavikin 2015.)

5.1 Hakijoiden tietoisuus Arava- ja korkotukiasunnoista Joensuussa ja Oulussa

Joensuussa hakijat ovat aika huonosti tietoisia valtion lainoittamien asuntojen asukasvalintaperusteista. Vuokrausneuvottelijana työskentelevä Laura kertoo, että yleisesti ottaen hakijat eivät ole kovin tietoisia asukasvalintaperusteista. Pieni osa hakijoista saattaa olla hyvinkin perehtyneitä asiaan, mutta suurin osa ei tunne asukasvalintaperusteita kovinkaan hyvin. (Nupponen 2015.)

Vuokrausneuvottelijana työskentelevän Riitan näkemys asiasta on myös samanlainen. Vuokrausneuvottelija Riitta kertoo, että Joensuussa hakijoilla on hyvin vähän tietoa arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaperusteista. Hakijat, jotka ovat jo aiemmin asuneet arava- ja korkotuetuissa asunnoissa, tietävät perusteista ja rajoituksista paremmin. (Tanninen 2015.)

Joensuun kaupungin asuntoviranomaisen mielestä varallisuutta omaaville hakijoille on tuottanut jonkin verran vaikeuksia ymmärtää käytäntöjä arava- ja korkotukikohteissa ainakin tapauksissa, joissa asunnontarve on kiistaton, mutta varallisuus estää pysyvän asunnon saannin. Lisäksi arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintakriteerit ovat vieraita vuokra-asuntoa ensi kertaa hakeville henkilöille, jotka eivät ole koskaan joutuneet hakemaan vuokra-asuntoa. (Lehikoinen 2015.)

Oulussa hakijat tietävät vaihtelevasti valtion lainoittamien asuntojen asukasvalintaperusteista. Maritta Schavikin Oulun kaupungin vuokrataloyhtiöltä kertoo, että usein kuvittelee, että ns. tavallinen hakija ei voisi saada asuntoa kaupunkiomisteisesta vuokrataloyhtiöstä. Asukasvalintatyössä törmää usein siihen, että maksuvaikeuksissa kamppailevat hakijat saattavat vähätellä mahdollisia taloudellisia vaikeuksiaan. Velkaantuneet hakijat usein kuvittelevat, ettei millään luottotietomerkinnoillä voi olla vaikutusta. Kuitenkin unohdetaan se, että ohjeessa sanotaan, ettei maksuhäiriömerkinnöillä saa olla vaikutusta jos niitä on vähäinen määrä tai ne eivät ole toistuvia. (Schavikin 2015.)

5.2 Sosiaalisin perustein tehdyn asukasvalinnan vaikutukset asukasrakenteeseen Joensuussa ja Oulussa

Joensuussa asukkaina on eri elämänvaiheessa olevia yksinasuvia ja perheitä lisäksi he voivat olla työelämässä olevia, työttömiä, eläkeläisiä jne. Myös eri kulttuurit ja kansalaisuudet tuovat oman lisänsä asukasrakenteeseen. Yleensä asuminen sujuu vaikka samassa kohteessa asuisi hyvin erilaisia ihmisiä. Joskus kuitenkin kulttuurierot ja ihmisten ”erilaisuus” aiheuttaa ongelmia naapurien kesken tai asukkaat eivät osaa toimia asumiseen liittyvien säännösten rajoissa. Mikäli ongelmia syntyy olisi hyvä, että vuokranantajataholla olisi ns. asukasisännöitsijä. Asukasisännöitsijä voisi selvittää mistä ongelmat johtuvat ja mitä niille olisi tehtävissä sekä ohjeistaa asukkaita. (Tanninen 2015.)

Vuokrausneuvottelija Lauran mukaan sosiaalisin perustein tehty asukasvalinta vaikuttaa vääjäämättä jonkin verran asukasrakenteeseen, mutta esimerkiksi kaikki ikäluokat ovat kyllä yleensä melko tasavertaisesti edustettuina. Tavoitteenahan on vuokratalojen monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti myös tasapainoinen asuinalue. Toki hakijoiden elämäntilanne, mahdollinen asunnottomuus, asunnon saannin kiireellisyys sekä varallisuus vaikuttavat asukasrakenteeseen valittaessa asukkaita kriteerien mukaan. (Nupponen 2015.)

Sosiaaliset perusteet vaikuttavat merkittävästi Oulussa Sivakan asukasvalintaan, Sivakan asukkaista suurin osa on asukasvalintahetkellä pienituloisia. Oulussa asuu paljon nuoria opiskelijoita ja työuran alussa olevia ihmisiä monipuolisen oppilaitosvalikon ansiosta, joten siellä on myös paljon potentiaalisia vuokra-asukkaita. Suuren vaihtuvuuden takia pienituloisten valinta on myös asiakkuuden keston kannalta merkittävä asia, pienituloinen asuu todennäköisesti pidempään kuin suurituloinen. Tavallisen asukasvalinnan lisäksi tehdään paljon yhteistyötä, jolla muuten vaikeasti asutettavia (häättötaustaa, päihdekuntoutujia jne.) asutetaan hajautetusti Sivakan asuntokantaan esimerkiksi sosiaalitoimen tai kolmannen sektorin toimijoiden tuella. Asukasvalintatyötä tekevien täytyy kuitenkin tuntea hyvin eri kohteiden asukasrakenne, että asukasrakenne kohteissa säilyy monipuolisena eikä ongelmia aikaansaada omalla toiminnalla keskittämällä samankaltaisia ruokakuntia samoihin kohteisiin. (Schavikin 2015.)

6 Tutkimusmenetelmät

Tämä opinnäytetyö toteutetaan toiminnallisena opinnäytetyönä, jonka fyysisenä tuotoksena tehdään toimeksiantajalle (Ovenia) tarkoitettu vuokraus-opas. Opinnäytetyönä valmistuvan vuokraus-oppaan tavoitteena on kehittää vuokraajille annettavaa ohjausta entistä paremmaksi.

Seuraavaksi kerron tarkemmin opinnäytetyössä käytetyistä tutkimusmenetelmistä. Ensimmäiseksi kerron konstruktiiivisesta tutkimuksesta, minkä jälkeen keskityn toimintatutkimukseen sekä teemahaastatteluun.

6.1 Konstruktiivinen tutkimus

Mikäli kehittämistehtävänä on tarkoitus luoda jokin konkreettinen tuotos, niin silloin kyseessä on konstruktiivinen tutkimus (Ojasalo, Moilanen & Ritalahti 2009, 65). Tätä opinnäytetyötä voidaan siis kutsua konstruktiiviseksi tutkimukseksi, sillä työn tavoitteena on luoda opas vuokrausneuvottelijoille.

Konstruktiiivisen tutkimuksen lopputuloksena voi syntyä mm. kirja tai opas. Uusien käytäntöjen luomiseksi tarvitaan olemassa olevaa teoriaa ja käytännöstä kerättävää uutta tietoa. Konstruktiivinen tutkimus on kuin innovaatioiden tuottamista. Tutkimuksen tavoitteena on ratkaista käytännön ongelma uudella tavalla ja teoreettisesti perustellusti ja samalla tuoda yhteisöön uutta tietämystä. Konstruktiivisessa tutkimuksessa on tärkeää, että käytännössä havaitut ongelmat ja ratkaisu nivoutuvat teoreettiseen tietoon. Lisäksi on tärkeää, että ratkaisua voidaan hyödyntää myös muualla kuin kohdeorganisaatiossa. Konstruktiivinen tutkimus on suunnittelua ja käsitteellistä mallintamista sekä mallien toteutusta ja testaamista. Organisaation jäsenet osallistuvat aktiivisesti ratkaisun laatimiseen. (Ojasalo ym. 2009, 65.) Tässä opinnäytetyössä on osallistettu organisaation jäseniä kehitysehdotuksien laatimiseen.

Lähestymistapana konstruktiivinen tutkimus on oikea, kun tehtävänä on laatia konkreettinen tuotos, esimerkiksi uusi malli tai suunnitelma. Tuotokseksi saadaan uusi merkityksellinen ja käytännössä hyödynnettävä rakenne, joka on aikaisempia rakenteita parempi

ja uudenlainen ratkaisu ongelmaan. Uusi rakenne voi myös parantaa aiemmin kehitettyjä käytäntöjä. (Ojasalo ym. 2009, 66.) Tässä opinnäytetyönä toteutettavassa oppaassa pyritään nimenomaan vanhojen käytänteiden parantamiseen ja kehittämiseen. Konstruktivisessa tutkimuksessa korostuu tutkimuksen hyödyntäjän ja toteuttajan välinen kommunikointi. Toimeksiantajan on aina hyvin tärkeää muistaa sitoutua kehittämiseen, sillä se ei voi olla vain yhden henkilön ajatus. (Ojasalo ym. 2009, 66.)

6.2 Toimintatutkimus

Toimintatutkimuksella pyritään ratkaisemaan havaittuja ongelmia ja siten saamaan aikaan muutosta. Tutkimuksella etsitään erilaisia ratkaisuja havaittuihin käytännön ongelmiin. Samalla saadaan uutta näkökulmaa ja tietoa esiintyvistä ongelmista. Ongelmat voivat olla ammatillisia, sosiaalisia, teknisiä tai eettisiä. Toimintatutkimus on lähestymistapa, jossa ollaan kiinnostuneita siitä miten asioiden tulisi olla eikä pelkästään miten asiat ovat nyt. Käytännön ongelmia ei siis vain kerrota vaan tavoitteena on nykyisten toimintatapojen muuttaminen. Käytännönläheisyys on olennainen osa toimintatutkimusta. Käytännönläheisen toimintatutkimuksen tulisi tavoittaa ihmiset ja heidän tyypillinen toimintansa. Tyypillisiä piirteitä toimintatutkimuksessa ovat ongelmakeskeisyys, tutkittavien ja tutkijan välinen yhteistyö sekä tutkijan ja tutkittavien aktiivinen rooli toimijoina muutoksessa. Toimintatutkimus on osallistavaa, tilanteeseen sidottua ja yhteistyötä vaativaa. (Ojasalo ym. 2009, 58.)

Oleennaista toimintatutkimuksessa on ottaa osallisiksi mukaan ihmiset tutkimukseen ja kehittämiseen. Yhteisössä toimintaa analysoidaan, kehitetään erilaisia ideoita ja vaihtoehtoja toiminnassa havaittujen ongelmien ratkaisemiseksi ja asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Toiminnasta myös luodaan uutta tietoa ja uusia teorioita (Ojasalo ym. 2009, 58.)

Toimintatutkimus soveltuu erinomaisesti tutkimukselliseen kehittämistyöhön. Kohteena voi olla esimerkiksi työmenetelmien kehittämistyö, koska sen avulla pyritään tuomaan uutta ymmärrystä ja toimintaa kehityksen avulla. Toimintatutkimusta voidaan hyödyntää myös, kun halutaan tuoda uudenlaisia näkökulmia työhön. Toimintatutkimus mahdollistaa tutkimustulosten hyödyntämisen nykyisissä työmenetelmissä. Toimintatutkimuksen avulla pyritään muuttamaan nykyistä käytäntöä. Tutkimuksessa valitaan

ensin päämäärä tai vaihtoehtoisesti määritetään kehitysongelma ja sitten asetetaan työlle tavoitteet. (Ojasalo ym. 2009, 60.) Tämän opinnäytetyönä tuotettavan oppaan tavoitteena on kehittää vuokrausneuvottelijoiden työmenetelmiä.

6.3 Osallistava kehittämismenetelmä

Osallistava kehittämismenetelmä tarjoaa tutkijalla ja sen kehittäjälle monenlaisia etuja. Toimeksiantajan ja toimeksisaajan yhdessä kehittämät ratkaisut ovat usein parempia kuin pelkästään ulkopuolelta tulevat ideat. Jäsenet yhteisössä tuntevat toimintansa ja niiden tuomat haasteet paremmin kuin muut. Tutkija tuo ulkopuolista näkemystä ja osaamista ja ilman häntä ongelmia voi olla vaikeaa ratkaista. (Ojasalo ym. 2009, 59.) Tämä tutkimus toteutettiin tutkijan ja tutkittavien yhteistyönä: tässä opinnäytetyössä hyödynnetään sekä tutkijan omia että työyhteisön jäsenien havaintoja ja ideoita. Lisäksi hyödynnetään myös ulkopuolisten asiantuntijoiden näkemyksiä.

Toimintatutkimuksessa tuotetaan usein uutta tietoa ja näkemystä toiminnasta ja mahdollisesta muutoksesta. Tutkimuksen jälkeen on muistettava se, että muutos voi tapahtua tai sitä ei tapahdu ollenkaan. Lisäksi on hyvä varautua siihen, että muutos voi olla täysin erilainen kuin prosessin alussa suunniteltu muutos. Vaikka muutos ei tapahtuisi, niin usein saadaan selville sellaista uutta tietoa mm. työkäyttäytymisestä, asenteesta, jota ei ilman tutkimusta saataisi selville. Haasteena toimintatutkimuksessa on, että kohde on aina tilanteeseen sidottu ja silloin muiden aiempia tuloksia on hyvin vaikea hyödyntää. Lisäksi tavoitteet määritellään usein epäselvästi, aikataulu ei ole realistinen ja kehittämisprojektiin osallistuneiden välillä syntyy ristiriitoja. (Ojasalo ym. 2009, 59.)

6.4 Teemahaastattelu

Tässä opinnäytetyössä tutkittavan työyhteisön jäseniä sekä ulkopuolisia asiantuntijoita osallistetaan tutkimukseen ensisijaisesti teemahaastattelun avulla. Valitsin teemahaastattelun, koska huolellisesti suunniteltu ja toteutettu teemahaastattelu motivoi ihmisiä suostumaan ja vastaamaan tutkimuksen kysymyksiin.

Teemahaastattelurunkoa laadittaessa tulee miettiä kysymysten määrää, muotoa ja järjestystä. Haastatteluissa kysymykset ovat yleensä avoimia ja haastateltavalla on vapaus vastata kysymyksiin omin sanoin. Kysymyksiä laatiessa kannattaa ottaa huomioon kysymyksien määrä. Sopiva määrä kysymyksille on noin 5–12 kysymystä. (Koskinen, Alasuutari & Peltonen 2005, 109.) Tämän tutkimuksen teemahaastatteluissa on 7–13 avokysymystä. Tässä opinnäytetyössä haastattelin kahta vuokrausneuvottelijaa, Joensuuun kaupungin asuntoviranomaista sekä Sivakkayhtymän asuntopalvelupäällikköä. Ensimmäisillä kysymyksillä pyrittiin saamaan kuva vallitsevista käytännöistä ja viimeisillä kysymyksillä pyrittiin selvittämään, mitä kehittämiskohteita vastaajien mielestä on ja millaisia parannusehdotuksia heillä on.

7 Nykyinen asukasvalintaprosessi

Selostan seuraavaksi toimeksiantajan nykyistä asukasvalintaprosessia. Luvun 13 teksti pohjautuu omiin käytännön kokemuksiini, mikäli muuta lähdettä ei mainita.

7.1 Asunnon vapautuminen

Asunto vapautuu haettavaksi, kun asukas toimittaa asunnosta kirjallisen irtisanomisen vuokranantajalle. Asunnon irtisanomisaika on asukkaan puolelta 1 kalenterikuukausi. Irtisanominen on tehtävä aina kirjallisesti vuokranantajalle. Irtisanomiseen käytetään vuokranantajan omaa irtisanomislomaketta. Yleensä irtisanominen tehdään viimeistään kuun viimeiseen päivään mennessä, mutta joillakin vuokranantajilla irtisanominen voidaan tehdä myös kuun puoleen väliin, jolloin sopimus ja maksuvelvollisuus päättyy seuraavan kuun viidenteentoista päivään.

Irtisanomislomake on täytettävä aina huolellisesti ja lomake on myös allekirjoitettava. Mikäli irtisanomislomaketta ei ole allekirjoitettu tai siitä puuttuu oleellisia tietoja, irtisanomista ei voida laittaa täytäntöön. Irtisanomisen myöhästyessä esimerkiksi päivällä, irtisanominen siirtyy seuraavan kuun puoleen väliin tai seuraavan kuun loppuun.

Vuokrausneuvottelija käsittelee pikimmiten uudet irtisanomiset ja laittaa asunnot markkinointiin eli julkisesti haettavaksi. Tämän jälkeen vuokrausneuvottelija etsii uusia asukkaita irtisanottuihin vuokra-asuntoihin Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmästä. Hakijoita voidaan seuloa monilla perusteilla kuten asuinalue, vuokra ja asunnon koko. Hakijoita voidaan etsiä täsmähaulla, eli tarkastelemalla hakijoita, jotka hakevat juuri tietystä kohteesta vapautuvaa asuntoa. Hakijoita voidaan myös etsiä laajemmalla haulla niin, että rajataan haku tiettyyn asuinalueeseen, mutta kohdetta ja sen osoitetta ei ole tarkemmin määritetty.

7.2 Arava- ja korkotukiasuntojen hakeminen

Aravalain mukaan arava- ja korkotukilainoitettut vuokra-asunnot tulee olla julkisesti haettavina. Haettavana olevia vuokra-asuntoja ilmoitetaan internetissä ja omistajan tai välittäjän kotisivuilla. Asuntoja voidaan myös ilmoittaa Tori.fi palvelussa sekä sanomalehdissä. Asuntohakemuksen voi jättää milloin tahansa, koska asuntoihin on jatkuva hakumenettely. Asunnon haun tulee tapahtua kirjallisesti asuntohakemuslomakkeelle ja useimmilla vuokranantaja yhteisöillä on käytössään sähköinen asuntohakemus. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomake on tehty ympäristöministeriön määrittelemällä asetuksella. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

7.3 Asuntohakemus

Asuntohakemuksessa tulee olla huoneistoon muuttavien henkilöiden henkilötiedot, hakijoiden tulot ja varallisuus, nykyisen asunnon tiedot sekä asunnon tarpeen syy eli miksi hakee asuntoa. Mikäli asuntohakemus tehdään esimerkiksi toimistolla, niin hakemukseen tulee merkitä hakemuksen jättöpäivämäärä sekä allekirjoitus. Sähköisesti jätettyyn asuntohakemukseen otetaan hakijan allekirjoitus vuokrasopimuksen tekotilanteessa. Hakemuslomakkeessa tulee olla merkintä, että annetut tiedot vakuutetaan oikeaksi ja olosuhteiden muuttuessa hakemus korjataan muutoksia vastaavaksi. Hakemuksesta tulisi selvittää kaikki oleellinen tieto, jotta vuokraaja voi tarjota asuntoa sitä eniten tarvitsevalle. Puutteellisesti täytetty asuntohakemus voi heikentää asunnon saamista, mikäli hakemuksesta ei selviä esimerkiksi asunnon tarpeen syy. (Ympäristöministeriön asetus

arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 19.10.2006/904 1 §; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

7.4 Asuntohakemusten käsittely

Asuntohakemuksia tulee päivittäin kotisivujen kautta ja asuntohakemuksia käydään täyttämässä myös toimistoilla. Paperiset hakemukset syötetään Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmään. Uusien hakemusten tultua vuokrausneuvottelija katsoo päivittäin hakemuksia läpi. Hakemuksia käsiteltäessä, ensimmäiseksi hakijoiden luottotiedot tarkistetaan, jonka jälkeen hakemukselta katsotaan asunnon tarpeen syy ja asunnontarpeen ajankohta (milloin asunnontarve on). Lisäksi hakemukselta tarkistetaan onko hakijalla millaiset tulot ja onko hakijalla mahdollista varallisuutta ja velkoja.

Asuntohakemukset ovat kerrallaan voimassa kolme kuukautta, mikäli niitä ei uusita. Vanhempia asuntohakemuksia selatessa vuokrausneuvottelijan kannattaa tarkistaa asunnontarpeen ajankohta ja mikäli se on vielä voimassa, niin hakijalle kannattaa soittaa, jolloin selviää onko asunnontarve vielä voimassa. Tällä tavoin vältytään ns. turhilta tarjouksilta ja sellaisten hakijoiden hakemus voidaan poistaa järjestelmästä, joilla asunnontarvetta ei enää ole.

7.5 Asuntotarjous

Vapaaseen tai vapautuvaan asuntoon katsotaan hakijat läpi Tampuuri-kiinteistötietojärjestelmästä. Hakutuloksen ollessa laaja, hakijoita vertaillaan asunnontarpeen syyn, asunnontarpeen ajankohdan sekä tulojen ja varallisuuden perusteella.

Hakijalle laitetaan tarjous vapaana olevasta tai vapautuvasta asunnosta sähköpostitse, tekstiviestitse tai puhelimitse. Nopein tapa tavoittaa asiakas on puhelimitse ja silloin myös saadaan selville, onko asiakas kiinnostunut tarjotusta asunnosta. Asiakkaille annetaan vastausaikaa yleensä kaksi päivää, mutta vastausaika on sovittavissa asiakkaan aikataulujen mukaisesti. Asuntoa ei voi kuitenkaan varata pitkäksi aikaa.

Asuntotarjoukseen laitetaan tarkat tiedot asunnosta: osoite, asunnon koko, asunnon vuokra, vesimaksut, tiedot muista vapaaehtoisista maksuista kuten autopaikasta, asun-

non näyttäjän yhteystiedot, päivämäärä mihin mennessä pitää ilmoittaa vastaus tarjoukseen sekä tarjouksen antajan yhteystiedot.

Jos asiakas hylkää tulleen tarjouksen, vuokrausneuvottelija käy uudelleen hakemukset läpi ja tarjoaa asuntoa seuraavalle kiireisimmässä tilanteessa olevalle hakijalle. Asiakkaan hyväksyessä asuntotarjouksen, vuokrausneuvottelija selvittää sopimuksen alkamispäivän, autopaikan tarpeen sekä muut tarvittavat tiedot. Sen jälkeen vuokrausneuvottelija pyytää asiakkaalta liitteitä.

7.6 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset

Asuntohakemukseen tarvitaan lisäksi selvityksiä eli liitteitä. Selvitykset pyydetään hyvissä ajoin ennen vuokrasopimuksen solmimista. Tarvittavia selvityksiä ovat viimeisimmän vahvistetun verotuksen tiedot (verotuspäätös ja erittelyosa), työssäkäyvien viimeisimmät palkkalaskelmat/tuensaajan viimeisin päätös myönnetyistä tuesta (esim. kela) sekä muut tarvittavat liitteet kuten raskaustodistus, selvitys mahdollisesta omaisuuden arvosta. (Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 19.10.2006/904 2.1 §; Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

Asuntohakemukset ja liitteet sisältävät tietoja hakijoiden taloudellisesta tilanteesta ja ne ovat salaisia. Hakemukset ja liitteet tulee säilyttää viiden vuoden ajan. (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2014b.)

7.7 Vuokravakuus

Vuokra-asuntoihin muutettaessa vaaditaan yleensä 1–3 kuukauden suuruinen vuokravakuus. Vuokravakuuden määrä vaihtelee eri toimijoiden mukaan. Arava- ja korkotukilainoitetuissa vuokra-asunnoissa vuokravakuuden määrä on yleensä yhden kuukauden vuokravakuus. Joensuussa vuokravakuuden määrä on yleensä yhden kuukauden vuokran suuruinen ja esimerkiksi isommissa kaupungeissa kuten Jyväskylässä vuokravakuus useimmilla isoimmilla toimijoilla on 250€ kilpailutilanteen vuoksi. Vuokravakuus maksetaan ennen asunnon luovutusta ja vakuus palautetaan asukkaalle poismuuton jälkeen,

mikäli kaikki vakuuden perusteena olevat velvoitteet, kuten siivous ja asunnon yleinen kunto, on todettu täytetyiksi. Normaali kuluminen asunnossa ei vaikuta vuokravakuuden palauttamiseen. Lisäksi vuokra ja käyttökorvaukset tulee olla maksettu, muutoin vakuudesta pidätetään puuttuva summa.

7.8 Toistaiseksi voimassaoleva ja määräaikainen vuokrasopimus

Toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus on yleisin sopimusmuoto, jota käytetään. Määräaikaista vuokrasopimusta käytetään esimerkiksi silloin, kun kyseessä on vanhuk- sille tarkoitettu kohde, kun vuokralaisella on maksuhäiriömerkintöjä, kun varallisuus ylittyy tai kun varallisuutta ei saada selvitettyä. Määräaikaista vuokrasopimusta käy- tetään myös silloin, kun asunto vuokrataan yritykselle. Varallisuuden jäädessä alle kun- nan määrittelemän rajan, voidaan tehdä toistaiseksi voimassaoleva vuokrasopimus. Kappaleessa viisi on eritelty varallisuusrajat.

Luottotietomerkintöjen aiheuttama määräaikaisuus on yleensä kolme kuukautta, jonka jälkeen voidaan tehdä vielä yksi tai useampi määräaikainen sopimus, mikäli vuokran- maksu ei ole ollut sujuvaa taikka häiriöitä asumisen aikana on ollut. Varallisuudesta johtuva määräaikaisuus on yleensä enintään kaksi vuotta. Myös vanhuksille tarjoi- tuissa kohteissa hakijalle, joka ei täytä hakukriteereitä, voidaan solmia enintään kahden vuoden vuokrasopimus. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy määrättynä ajankohtana ja määräaikaista vuokrasopimusta ei tarvitse irtisanoa.

8 Kehitysehdotukset nykyiseen vuokrausprosessiin

Olen saanut sekä työni että haastateltavien kautta erilaisia ajatuksia siitä, miten nykyistä vuokrausprosessia voitaisiin kehittää toimivammaksi. Tässä kappaleessa esitellään tar- kemmin haastatelluilta saatuja kehitysehdotuksia sekä omia ideoitani asuntojen vuokra- ukseen.

8.1 Eri alueiden asuntokysynnän huomioiminen

Arava- ja korkotukiasuntojen vuokrauksessa tulisi ottaa huomioon entistä tarkemmin eri alueiden kysyntätilanteet. Asuntopulasta kärsiviä alueita koskeva ohjeistus voisi olla tiukempi. Vastaavasti alueilla, joilla on ylitarjontaa, sääntöjä voitaisiin muuttaa siten, että valvonnalla ei heikennettäisi jo nykyisellään haastavaa tilannetta. Huonot käyttöasteet luovat paineita vuokrataloyhtiöille vuokrankorotuksia ajatellen ja antavat vauhtia negatiiviselle kiertelle. (Schavikin 2015.)

8.2 Sähköinen allekirjoitus ja sähköiset palvelut

Monella vuokra-asuntoja välittävällä yhteisöllä on käytössään sähköinen allekirjoitus, joka mahdollistaa sopimuksen allekirjoittamisen sähköisesti. Sähköinen allekirjoittaminen tapahtuu omien verkkopankkitunnusten avulla ja toimii samalla tunnistautumisena. Lisäksi monella toimijalla on käytössä myös sähköinen irtisanominen, joka mahdollistaa irtisanomisen kokonaan sähköisesti. Irtisanominen tapahtuu myös yleensä verkkopankkitunnusten avulla. Irtisanomisen tekeminen sähköisesti helpottaa sekä asiakasta että vuokranantajaa.

Hyvin monet vuokratalojen omistajat tarjoavat asiakkailleen sähköisiä palveluita. Esimerkiksi Oulun Sivakalle kuka tahansa käyttäjä voi tehdä asuntohakemuksen tai viikailmoituksen, antaa palautetta tai lähettää viestin isännöitsijälle sähköisesti. Lisäksi Oulun Sivakka tarjoaa rekisteröidyille käyttäjille mahdollisuuden hoitaa myös seuraavat asiat sähköisesti: asukasetu (tarjouksia, arvontoja), energiatodistus, vuokrasopimuksen irtisanominen, perhetilanteen muutokset, järjestyshäiriöilmoitus, kulutustiedot, omat tiedot (oma huoneisto, omat vuokratiedot), sivakkakirppis sekä taloyhtiön seinä. (Sivakka-yhtymä 2014.) Tällaisia sähköisiä palveluita voisi käyttää nykyistä enemmän ja niitä voisi myös kehittää lisää vuokrauspalveluita ja asiakaskommunikaatiota helpottamaan.

8.3 Omatoimiremontti ja sisustusvinkit

Vuokra-asunnoissa ei saa tehdä muutos- tai korjaustöitä ilman lupaa. Muutostöistä sovi-
taan aina vuokranantajan kanssa (Kuluttajaliitto 2012). Useilta vuokranantajilta, kuten
esimerkiksi VVO:lta, on kuitenkin mahdollista pyytää maalieta. Maalietaun kuuluu
maalaustarvikkeet sekä maalit. Maalauspaketista sovitaan yleensä isännöitsijän kanssa.
(VVO 2015.) Joillakin vuokranantajilla kuten Oulun Sivakalla on sivuillaan video mm.
omatoimiremontista (Sivakka-yhtymä 2014). Erilaisten videomateriaalien hyödyntä-
mistä suosittelisin käytettävän myös muiden isojen vuokranantajayhteisöjen sivuilla.
Konkreettiset videoesimerkit toimivat paremmin kuin pitkät kirjalliset ohjeistukset.

Oulun Sivakan omatoimiremonttivideolla hyödynnetään myös sisustussuunnittelijan
vinkkejä mm. värien käytöstä (Sivakka-yhtymä 2014). Myös muut vuokranantajat voi-
sivat hyödyntää sisustussuunnittelijan apua asuntojen vuokraamisessa. Kun vuokralai-
sen on mahdollista muokata asuntoa itsensä näköiseksi, hän todennäköisesti viihtyykin
asunnossa pidempään. Tämä on myös vuokranantajan intressien mukaista: vuokrananta-
jan ei tarvitse etsiä jatkuvasti uusia vuokralaisia asuntoonsa ja lisäksi vuokralaisen to-
teuttama pieni pintaremontti on edullinen ratkaisu verrattuna siihen, että ulkopuolinen
palkataan suorittamaan maalaus. Lisäksi pienellä pintaremontilla voidaan korjata nor-
maalin kulumisen merkkejä.

8.4 Asunnon hakeminen

Asukasvalinnassa voidaan huomioda vain hakemuksen jättäneet. Hyvin monet kiinnos-
tuneet henkilöt soittavat asunnosta, jonka ovat huomanneet esimerkiksi vuokraovi.com-
sivuilla. Moni henkilö ajattelee olevansa mukana asukasvalinnassa yhteydenottopyyn-
nön jättämällä. Verkkosivuilla tulisi korostaa sitä, että hakemus tulee jättää ja ilman sitä
asukasvalinnoissa ei voi tulla huomioiduksi. Lisäksi tulisi korostaa sitä, mitkä kriteerit
(asunnontarve, tulot, varallisuus) vaikuttavat asunnon saamiseen, mikäli kyseessä on
arava- tai korkotukilainoitettu vuokra-asunto.

Arava- ja korkotukilainoitteisissa vuokra-asuntohakemuksissa tulisi mainita tarpeeksi
selkeästi, että puutteellisesti täytettyjä hakemuksia ei käsitellä. Netissä täytettävissä ha-

kemuksissa tulisi korostaa pakollisten kohtien täyttämistä (mm. tulot, varallisuus, asunnon tarpeen syy); jos näissä kohdissa on puutteita, hakemusta ei käsitellä.

8.5 Asunnon alivuokraaminen

Asukkaalla on mahdollisuus alivuokrata asunnosta enintään puolet toiselle henkilölle, mutta päävuokralainen on kuitenkin vastuussa asunnosta ja vuokranmaksusta vuokranantajalle. Asunnon alivuokraamisesta on hyötyä silloin, jos esimerkiksi kaverukset asuvat samassa asunnossa ja ilman erillistä sopimusta heidät katsotaan yhteiseen talouteen kuuluvaksi. Erillisillä vuokrasopimuksilla heitä ei lueta samaan talouteen kuuluvaksi. Moni vuokranantaja ei välttämättä pyydä alivuokralaissopimusta nähtäväksi, mutta näkisin perustelluksi alivuokralaissopimuksen toimittamisen, jotta vuokranantajalla olisi tiedossa keitä asunnossa asuu. Myös käyttökorvausten (esimerkiksi vesimaksu) oikeellisuuden vuoksi on tärkeää tietää, kuinka monta henkilöä asunnossa asuu.

8.6 Riskiasukkaiden asutus ja valvonta

Vuokranantaja voi myöntää asunnon esimerkiksi luottotietonsa menettäneelle, jolla on jäänyt esimerkiksi vuokravelkaa toiselle vuokranantajalle. Tällainen vuokralainen on aina vuokranantajalle riski ja siksi käytetään keinoja, joilla voidaan minimoida riskiä. Ensimmäinen keino on käyttää määräaikaista vuokrasopimusta sekä suurempaa vuokravakuutta. Lisäksi vuokralaiselta voidaan edellyttää sitä, että hän ohjaa Kelan asumistuen suoraan vuokranantajan tilille. Mielestäni määräaikainen vuokrasopimus ja suurempi vuokravakuus eivät ole riittäviä keinoja riskien minimoimiseksi. Kehitysehdotuksena näkisin asumisen tarkemman valvonnan: asukkaan kanssa voitaisiin esimerkiksi sopia säännöllisiä tapaamisia ja vuokranmaksua voitaisiin valvoa tiiviimmällä aikavälillä.

Osa kaupungeista tarjoaa asumisneuvontaa asukkaille. Asukkaat, joilla on ongelmia vuokranmaksussa tai asumisessa, voivat käydä asumisneuvojan luona keskustelemassa ongelmistaan. Asumisneuvonnalla tarkoitetaan asumisen tukimallia, jossa on tavoitteena asumiseen liittyvien ongelmien (vuokrarästit, hädät, asumishäiriöt) ennaltaehkäisy ja ratkaiseminen, asukkaiden aktivoiminen kantamaan vastuuta asuntojen ja asuinalueen

hoidosta sekä asukkaiden neuvominen ja opastaminen erilaisissa asumiseen liittyvissä asioissa.

8.7 Asunnonvaihtajat

Asunnonvaihtajia tulisi myös huomioida asukasvalinnassa, koska heitä ei haluta menettää yksityisille markkinoille tai muille vuokrataloyhtiöille. Täytyy kuitenkin muistaa, että arava- ja korkotukilainoitetuissa vuokra-asunnoissa tulee noudattaa ARA:n asukasvalintakriteerejä. Asunnonvaihtamisen syy tulee olla perusteltu, jotta asunnonvaihtajaa voidaan harkita muiden hakijoiden rinnalla. Nykyään monet haluavat vaihtaa asuntoa laatutekijöiden perusteella, he voivat esimerkiksi olla tyytymättömiä asunnon materiaaliratkaisuihin. Tällaisissa tapauksissa voisikin olla paikallaan neuvotella maaliedusta tai asumisaikaisesta remontista asunnon vaihtamisen sijaan.

8.8 Valintakriteerien läpinäkyvyys

Vuokraajan työssä törmää usein siihen, että ei voida sanoa suoraan asiakkaalle, miksi häntä ei valita asukkaaksi, jos syy perustuu esimerkiksi asiakkaan haitalliseen käytökseen. Vuokranantajaa ajatellen on aina suuri riski valita asukkaaksi henkilö, jonka käytöksestä voi olla haittaa asunnolle tai muille asukkaille. Päätöksiä olisi hyvä perustella esimerkiksi niin, että lopullinen päätösvalta on aina vuokranantajalla.

8.9 Asuntojen markkinointi

Markkinointi on yksi suurimmista vaikuttajista asuntovuokrauksessa. Kohteita markkinoidaan useimmiten internetissä kuten vuokraovi.com- ja oikotie.fi-sivustoilla sekä kotisivuilla mutta myös lehdissä. Monipuolinen markkinointi yleensä takaa asunnon etsijät ja sitä kautta kysyntä kohtaa tarjonnan. Aran oppaassa on kerrottu tarkemmin julkisesta hakumenettelystä (sivu 7). Vuokrausneuvottelija on myös osaltaan tärkeä asuntojen markkinoija. Vuokrausneuvottelija tuntee kohteen, asuinalueen ja naapuruston sekä osaa kertoa muista tärkeistä asioista, jotka vaikuttavat hakijan päätökseen.

Asunnon valokuvat ovat hyvin tärkeitä asioita kohteen markkinoinnissa. Asuntoa markkinoitessa kannattaa panostaa hyvälaatuisiin kuviin. Mielestäni on parempi olla enemmän kuvia, kuin pelkkä asunnon ulkokuva ja pohjakuva. Täytyy muistaa, että ulkopaikkakuntalaiset hakijat eivät välttämättä pääse katsomaan asuntoja ja valokuvat kertovat heille paljon asunnosta.

8.10 Kunnan ja omistajayhteisön välinen yhteistyö

Kunnan näkökulmasta osa toimijoista jää kaukaiseksi, kun omistajayhteisön henkilökuntaa ei tunneta tarpeeksi hyvin eivätkä tahot ole aktiivisia kunnan suuntaan. Tällä hetkellä jokainen tekee tahollaan työtä eikä paikkakunnan/maakunnan tasolla olevaa koulutusta tai yhteistapaamisia kunnan ja omistajayhteisöjen välillä ole. Kunnan omienkin asuntojen vuokraus on aikanaan luotu tapahtuvaksi hajallaan eri paikoissa ja niiden yhtenäistäminen on työlästä. (Lehikoinen 2015.)

Omistajayhteisön yleisen hakijatilanteen huomioiminen asukasvalintatilanteissa tulisi paremmin saattaa valvontaja tekevien tietoon. Omistajayhteisöt voisivat raportoida tilanteestaan aktiivisemmin, jolloin kunta voisi ohjata asunnontarvitsijoita kulloinkin eteenpäin. (Lehikoinen 2015.)

8.11 Tulkintaongelmien ehkäisy kunnissa ja omistajayhteisöissä

Sosiaalilainsäädäntö ja asuntolainsäädäntö tulkitsevat asioita eri lähtökohdista, mikä aiheuttaa tämä tulkintaongelmia omistajayhteisöissä ja kunnissa. Valtakunnallisesti asioita voidaan tulkita eri tavoin riippuen asuntotilanteestakin. Siksi vuosittaiset koulutukset ja ARA:n kuntakäynnit olisivat erittäin tarpeellisia kunnille sekä omistajayhteisöille. (Lehikoinen 2015.)

9 Kehitysehdotukset

Opinnäytetyön teoriaosuudessa on kuvattu valtion tukemia vuokra-asuntoja ja niiden lainsäädäntöä. Tärkeimpänä on käsitelty vuokrausprosessia ja vuokrauksen kehittämistä. Tarkoituksena on antaa selkeämpi kuva arava- ja korkotuki asuntojen vuokrauksesta ja kehittää uusia ideoita toimeksiantajan vuokrauksen tehostamiseksi. Opinnäytetyöni tutkimuskysymyksenä on, millä tavalla nykyistä vuokraustoimintaa voitaisiin kehittää?

Kehitysehdotukset voidaan tiivistää kymmeneen kohtaan. Ensimmäinen kohta on asuntojen markkinointi. Nykyisellään asuntoja markkinoidaan tehokkaasti eri medioita käyttäen, mutta asunnon kuviin voisi panostaa nykyistä enemmän. Esimerkiksi sisäkuvat asunnosta vaikuttavat paljon sellaisten asunnonhakijoiden päätökseen, jotka eivät pääse katsomaan asuntoa paikan päälle. Toisena kohtana esille nousi asunnonhakemuskäytännöt. Jo asuntoja markkinoitaessa tulisi korostaa nykyistä enemmän, että asuntohakemukset tulee täyttää huolellisesti, sillä puutteellisia hakemuksia tulee paljon, mikä hankaloittaa vuokrausneuvottelijan työtä. Kolmanneksi kohdaksi nostaisin esille hyvän vinikin juuri sellaisiin tilanteisiin, joissa asunnon hakija on kahden vaiheilla siitä, ottaako hän asunnon vastaan vai ei: tällaisissa tilanteissa hakijalle voisi tarjota maalieta. Maaliedulla tarkoitetaan asukkaan itsensä suorittamaa pientä pintaremonttia, johon vuokranantaja tarjoaa maalin sekä maalaustarvikkeet. Neljäntenä kohtana mainitsisin asunnonvaihtajat. Hyväksi havaittuja vuokralaisia ei haluta menettää, mutta asunnonvaihtamiseen tulee olla perusteltu syy. Sellaisissa tilanteissa, joissa asunnon laatutekijät ovat asunnon vaihtamisen perusteena, voidaan ehdottaa maalieta tai asumisaikaista remonttia.

Viides kehitysehdotus on riskiasukkaiden asumisen tarkempi valvonta. Riskiasukkaiden kanssa voitaisiin esimerkiksi sopia säännöllisiä tapaamisia tai vuokranmaksua voitaisiin valvoa tiiviimmällä aikavälillä. Lisäksi asumisneuvontaa voitaisiin lisätä tai ottaa käyttöön kaupungeissa, joissa sitä ei vielä tarjota. Asumisneuvonnalla tarkoitetaan asumisen tukimallia, jossa pyritään ennaltaehkäisemään ja ratkaisemaan asumiseen liittyviä ongelmia. Kuudes kehitysehdotus on asukasvalintakriteerien läpinäkyvyys. Asunnonhakijalle pitäisi pystyä tarvittaessa tarjoamaan selitys sille, miksi häntä ei valittu vuokralaiseksi. Nykyisin tilanne on haastava ja vie turhaa aikaa sekä vuokraajalta että hakijalta, kun ei voi vedota todelliseen syyhyn. Seitsemäs kohta on sähköisten asiointipalveluiden lisääminen ja kehittäminen. Monella vuokranvälitysyrityksellä on jo monipuolisia säh-

köisiä asiointipalveluita käytössä ja tällaisia palveluita voitaisiin ottaa käyttöön myös muissa yrityksissä.

Kahdeksanneksi kohdaksi nostaisin asuntojen alivuokraamisen. Perusteltua olisi, että vuokralainen ilmoittaa aina vuokranantajalle mahdollisista alivuokralaisista, jotta käyttökorkvauksia saataisiin perittyä oikea määrä ja tiedettäisiin ketä asunnossa asuu päävuokralaisen lisäksi. Yhdeksäs kehitysehdotus on eri alueiden asuntokysynnän huomiointi ohjeistuksissa ja valvonnassa. Tämä tarkoittaa ennen kaikkea sitä, että asuntopulasta kärsivillä alueilla ohjeistusta ja valvontaa voidaan tiukentaa, kun taas alueilla, joilla on ylitarjontaa, ohjeistusta ja valvontaa voisi lieventää, jotta asuntoja saataisiin vuokrattua entistä paremmin. Lopuksi nostan esille sen, että kunnan ja omistajayhteisön välistä yhteistyötä voisi tiivistää. Esimerkiksi ARA:n puolelta toivottaisiin enemmän kuntakäyntejä.

10 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli tuottaa kirjallinen vuokraus-opas vuokrausneuvottelijoille toimeksiantoyrityksessä. Oppaan tavoitteena on kehittää Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokrausta. Oppaassa pyrittiin tuomaan esille uusia näkemyksiä asuntojen vuokraamiseen ja kehittämään uudenlaisia käytäntöjä Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokraamiseen. Tutkimusmenetelminä opinnäytetyössä käytettiin toimintatutkimusta, jossa materiaalia kerättiin teemahaastattelulla. Lähteenä käytettiin pääosin voimassaolevaa aravalakia. Haasteellisimmaksi asiaksi opinnäytetyössäni muodostui kehitysehdotuksien laatiminen. Kehitysehdotukset osoittautuivat haastavaksi siksi, että aravalaki tuli ottaa huomioon ehdotuksia laatiessa. Lisäksi opinnäytetyössä oli haasteellista löytää monipuolisia lähteitä. Opinnäytetyössä käytetty teemahaastattelu osoittautui hyväksi materiaalinkeruutavaksi.

Opinnäytetyön kirjallisen raportin lisäksi toteutettiin opas toimeksiantajan käyttöön. Oppaassa pyritään tuomaan esille uusia näkemyksiä asuntojen vuokraukseen ja kehittämään uudenlaisia käytäntöjä Arava- ja korkotukilainoitteisten vuokra-asuntojen vuokraamiseen. Oppaan on tarkoitus olla asiasisällöltään selkeä ja ymmärrettävä. Oppaan ideana on, että opasta voidaan käyttää uusien vuokrausneuvottelijoiden perehdyttämi-

seen, mutta myös kokoneiden vuokrausneuvottelijoiden toimintatapojen uudistamiseen. Opasta voidaan kehittää ja jatkojalostaa toimeksiantoyrityksessä tarpeen vaatiessa.

Lähteet

- Aravalaki 17.12.1993/1189 9.10.15
- Aravarajoituslaki 17.12.1993/1190 15.10.15
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2014a. http://www.ara.fi/fi-FI/ARAn_esittely 1.9.14
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. 2014b. Asukasvalintaopas 2014. <http://www.ara.fi/download/noname/%7B03C4AF989E294A8E8512D637DF5FD187%7D/52566> Hakupäivät 15.10.2014 ja 31.10.2014
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, 2014c. http://www.ara.fi/fifi/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Korkotukilaina_vuokra_ja_asumisoikeustaloille 14.12.14
- Avara, 2014. <http://www.avara.fi/fi/avara-oy> 15.9.14
- Joensuu, 2014. <http://www.joensuu.fi/vuokra-asuntoon-valintaperusteet> 14.12.14
- Joensuun Kodit, 2014. <http://www.joensuunkodit.fi> 10.12.2013
- Koskinen I., Alasuutari P. & Peltonen T., 2005. Laadulliset menetelmät kauppatieteissä. Tampere: Vastapaino.
- Kuluttajaliitto, 2012. http://www.kuluttajaliitto.fi/files/1547/VUOKRAOPAS_FI_2012.pdf 6.4.15
- Lehikoinen, A. Asuntoviranomainen. Joensuun Kaupunki. Haastattelu 7.5.2015.
- Maahanmuuttovirasto, 2015a. <http://www.migri.fi/oleskeluluvat/lupatyypit> 6.4.15
- Maahanmuuttovirasto, 2015b. http://www.migri.fi/turvapaikka_suomesta/kiintiopakolaiset 6.4.15
- Nupponen, L. Vuokrausneuvottelija. Ovenia Oy. Haastattelu 26.2.2015.
- Ojasalo K., Moilanen T., & Ritalahti J., 2009. Kehittämistyön menetelmät-uudenlaista osaamista liiketoimintaan. Helsinki: WSOYpro OY.
- Ovenia, 2014. <https://www.ovenia.fi/yritys> 12.12.14
- Pakolaisneuvonta, 2015. http://www.pakolaisneuvonta.fi/index_html?lid=106&lang=suo 8.5.15
- Schavikin, M. Asuntopalvelupäällikkö. Sivakka-yhtymä Oy. Haastattelu 31.3.2015.
- Sivakka-yhtymä, 2014. <http://www.oulunsivakka.fi> 15.12.14
- Tanninen, R. Vuokrausneuvottelija. Ovenia Oy. Haastattelu 26.2.2015.
- VVO, 2015. <https://asukas.vvo.fi/asukasedut/maalietu> 7.11.15
- Ympäristö, 2014. <http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Vuokraasuminen> 14.12.14
- Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä 19.10.2006/904 14.12.14

Liite1

Teemahaastattelurunko

Vuokraajat

- Perustiedot vuokraajasta
- Hakijoiden tietoisuus arava- ja korkotukiasunnoissa
- Asukasvalintojen vaikutus asukasrakenteeseen
- Työssä kohdatut haasteet
- Kehittämisen kohteet vuokrausprosessiin
- Oppaaseen sisällytettävät tiedot

Kaupungin asuntoviranomainen

- Tehtävänkuva
- Kommunikointi ARA:n kanssa
- Mahdolliset epäselvyydet asukasvalinnoissa
- Yhteistyö vuokratilojen omistajien kanssa
- Vaikutusmahdollisuudet arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalintaan
- Kehitysideat arava- ja korkotukiasuntojen vuokraukseen

Sivakka-yhtymä OY:n asuntopalvelupäällikkö

- Tehtävänkuva
- Perustiedot Sivakasta
- Vuokra-asuntotilanne Oulussa
- Asunnonhakijoiden tietoisuus arava- ja korkotukiasuntojen asukasvalinnan perusteista
- Sosiaalisin perusteiden tehdyn asukasvalinnan vaikutus asukasrakenteeseen
- Keinot riskien vähentämiseksi
- ARA:n asukasvalintakriteerien vaikutus vuokrauksessa
- Varallisuusrajojen vaikutus asuntojen vuokraamiseen
- Kehitysideat arava- ja korkotukiasuntojen vuokraukseen