



Marja Kattelus

Diakonia-ammattikorkeakoulu
Sosiaali- ja terveysalan ammattikorkeakoulututkinto
Sosionomi (AMK), Diakoniatyö
Opinnäytetyö, 2018

VÄLIVUOKRA-ASUTTAMISEN OPAS

TIIVISTELMÄ

Marja Kattelus
Välivuokra-asuttamisen opas
53 s., 1 liite.
Lokakuu, 2018
Diakonia-ammattikorkeakoulu
Sosiaali- ja terveysalan ammattikorkeakoulututkinto
Sosionomi (AMK) Diakoniatyö

Opinnäytetyön toteutustapana oli produktiivinen toiminnallinen opinnäytetyö. Työn tuloksena syntyi opas välivuokra-asuttamisesta. Oppaan tilaajana oli ViaDia Pirkanmaa. Välivuokrausta on hyödynnetty ViaDia Pirkanmaan hankkeissa, joissa on asutettu kadulla asuvia pitkäaikaisasunnottomia ja vankilasta ilman asuntoa vapautuvia. Välivuokrauksessa organisaatio tai muu toimija vuokraa eteenpäin asuntoa, jonka on vuokrannut omiin nimiinsä. Välivuokraus mahdollistaa vuokralla asumisen henkilölle, joka ei itse pysty hankkimaan itselleen asuntoa. Välivuokrauksessa toteutuu Asunto ensin -periaate.

Välivuokra-asuttamisen opas on koottu hyödyntäen ViaDia Pirkanmaan ARKI (Asunto reilusti kaikille ilman ehtoja), sekä Kadulta kotiin -hankkeiden aikana saatuja kokemuksia ja tuloksia. Oppaan tekeminen oli yksi hankkeiden toimenpiteistä. Materiaalia kerättiin vuoden 2017 aikana opiskelijan tehdessä harjoittelu jaksoa ja kesätoita ViaDia Pirkanmaalla.

Opas on suunnattu asumissosiaalista työtä tekevien tahojen käyttöön. Siinä käsitellään välivuokraukseen liittyvää lainsäädäntöä, sekä asumisen järjestämiseen ja tukemiseen liittyviä asioita. Riskinhallintakeinoina esitellään huoneistoturvavakuutus, sosiaalinen isännöinti ja tukihenkilövaltakirja. Opas on julkaistu asunnottomuustyön seminaarissa ja verkkojulkaisun linkki löytyy Asunto ensin -sivuston aineistopankista. Painotuotteen kustansi ViaDia Pirkanmaa ja graafisen suunnittelun, sekä taiton teki Päivä Osakeyhtiö.

Työssä pohditaan myös, miten Suomen evankelis-luterilaisen kirkon seurakunnat voisivat hyödyntää oppaassa esitettyä välivuokrausmallia.

Asiasanat: asunnottomuus, asunto ensin, huoneistoturvavakuutus, sosiaalinen isännöinti, välivuokraus.

ABSTRACT

Marja Kattelus

A guidebook for forward-rental

53 pages, 1 appendix

October 2018

Diaconia University of Applied Sciences

Degree Programme in Social Services

Bachelor of Social Services, Diaconal Social Work

This is a functional thesis, which was done in a project. The aim of this thesis was to produce a guidebook about forward-rental. The guidebook was subscribed by ViaDia Pirkanmaa. In ViaDia Pirkanmaa's forward-rental housing projects, the target group has been long-term homeless and people who are being released from prison repeatedly without an apartment. Forward-rental means that an organization or some other operator rents an apartment from a lessor and rents it forward to their clients. Forward-rental enables renting a house to those who are unable to do it themselves. The Housing First method actualizes in forward-rental.

Experiences and results from ViaDia Pirkanmaa's "ARKI" (Apartment fairly to everybody without terms) and "From street to home" -projects were utilized when writing the guidebook. Producing a guidebook for forward-rental was one goal for the projects. Material was compiled in 2017, while student was doing her practise and summerjob at ViaDia Pirkanmaa.

The guidebook is directed for those who do housing-related social work. The guidebook deals with legislation concerning forward-rental and how to provide and support housing. It represents risk management ways, such as social housing management, apartment insurance to lessors and signed authorization for support of a mentor. The launch for the guidebook was in seminar for homelessness work and it has been published on the internet. The link to the guidebook is found from Housing First material bank. Publisher of the guidebook was ViaDia Pirkanmaa. Graphics and layout were made by Päivä Osaakeyhtiö.

This work also reflects how parishes at The Evangelical Lutheran Church of Finland could profit from the guide for forward-rental in their social work.

Keywords: homelessness, Housing First, Social housing management, apartment insurance to lessors, forward-rental.

SISÄLTÖ.....	4
1 JOHDANTO	6
2 ASUNNOTTOMUUS.....	8
2.1 Polku asunnottomuuteen	9
2.2 Asunnottomuuden vähentämishjelmat	10
2.3 Vankilasta asunnottomana vapautuvat ja kadulla asuvat	11
3 VÄLIVUOKRA-ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN.....	12
3.1 Asunto ensin	13
3.2 Miksi tarvitaan välivuokra-asuttamista?	14
3.3 Sosiaalinen isännöinti välivuokra-asukkaan tukena.....	15
3.4 Välivuokraukseen liittyvää juridiikkaa.....	17
3.5 Huoneiston kunnossapito.....	18
3.6 Asumiskulut	19
4 ARKI -HANKE.....	21
4.1 Kadulta kotiin -hanke	22
4.2 ViaDia Pirkanmaa	23
4.3 Ympäristöministeriön riskivakuutushanke	23
5 PROSESSIN KUVAUS	25
5.1 Produktiivinen toiminnallinen opinnäytetyö	25
5.2 Tiedon kerääminen ARKI -hankkeessa.....	25
5.3 Välivuokraus -oppaan synnyttämisen vaiheet.....	28
5.4 Oppaan arviointi.....	29
6 JOHTOPÄÄTÖKSET, POHDINTA JA ARVIOINTI.....	30
6.1 Oman oppimisen arviointi	31
6.2 Asuntoja asunnottomille Suomen evankelis-luterilaisissa seurakunnissa?	32
LÄHTEET	34

LIITE 1 Välivuokra-asuttamisen opas	39
---	----

1 JOHDANTO

Suomessa asunnottomuus on vähentynyt pitkällä aikavälillä, mutta joissakin kaupungeissa asunnottomien määrä on lisääntynyt (ARA 2018).

Asunnottomuustyössä käytetään Asunto ensin -periaatetta, jossa asuntolat on korvattu tuettuun vuokra-asumiseen perustuvilla asumisyksiköillä.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE) tavoitteena on saada lisää uusia asuntoja asunnottomille hyödyntäen muun muassa Ympäristöministeriön Riskivakuutus-hanketta (AUNE 2016, 5–6).

Opinnäytetyöni toimeksiantajana on Via Dia Pirkanmaa ry ja sen toiminnanjohtaja Pekka Matilainen. Via Dia Pirkanmaa toteutti vuonna 2017 ARKI-hankkeen, eli: ”Asunto reilusti kaikille ilman ehtoja”. ARKI-hankkeella synnyttiin välivuokraus-malli, joka tukee erityisesti pitkäaikaisasunnottomia, kadulla asuvia, sekä rikoskierteissä olevia asunnottomia. ARKI-hankkeen mallintaminen liittyy myös AUNE:n tavoitteisiin. Itsenäisen vuokra-asumisen malleja pitkäaikaisasuttomille ei ole kokeiltu hallituksen PAAVO I ja PAAVO II asunnottomuusohjelmista, eikä niistä ole riittävästi kokemusta tiedossa. (Matilainen 2017.)

Opinnäytetyöni tavoitteena on kasata opas, jonka avulla ARKI-mallin mukaista välivuokra-asuttamista voidaan toteuttaa myös muilla tahoilla.

Välivuokrauksessa kolmas osapuoli toimii asukkaan välikätenä ja solmii vuokrasopimuksen hänen puolestaan. Vuokrattavat asunnot ovat hajasijoitettuja normaaleja vuokra-asuntoja. Asukkaalle tarjotaan vuokra-asuntoon tarvittavat tukipalvelut.

Selvitän opinnäytetyössäni, miten välivuokra-asuminen tuotetaan, mitä asioita liittyy vuokrasopimukseen, asumisen tukeen ja riskienhallintaan. Materiaalin perusteella laadin oppaan välivuokra-asuttamisesta käytettäväksi muille järjestöille ja ympäristöministeriön levitykseen. Oppaasta taitetaan paperinen versio, sekä myös nettijakeluun soveltuva tuotos. Materiaali mahdollistaa

välivuokra-asuttamisen käyttöönoton toimintamuodoksi myös pienemmissä järjestöissä, kunnissa ja kaupungeissa.

2 ASUNNOTTOMUUS

Asunnottomuus ilmiönä on monimuotoinen. On henkilöitä, jotka majailevat ystävien luona tai elävät kadulla, sekä niitä, joilla ei ole kotia mihin mennä laitosjakson päätyttyä. Asunnottomuus on kriisitila, joka vaikuttaa kaikkiin ihmisen elämän osa-alueisiin. Asunnoton ei usein jaksakaan itse tarttua asioihin elämässään ja saattaa hahmottaa elämänsä epärealistisesti.

Asunnottomuuteen saattaa johtaa esimerkiksi päihdeongelma, velkaantuminen, syrjäytyminen tai perhetilanne. Asunnottomuuden taustalla olevat syyt voivat olla hyvinkin moninaisia. (Gothóni, Helosvuori, Kuusimäki & Puuska 2012, 141–143.)

Tilastokeskus määrittelee asunnottomiksi henkilöt, jotka ovat ulkona, tilapäissuojissa ja yömajoissa. Asunnottomia ovat myös tilapäisesti ystävien ja tuttavien luona asuvat ja kiertelevät, sekä ne, jotka asuvat laitoksissa asunnon puutteen vuoksi. Myös vankilasta vapautuva henkilö, jolla ei ole asuntoa, lasketaan asunnottomaksi. (Tilastokeskus. Käsitteet. i.a.)

Asunnottomuusluvut ovat laskeneet viiden peräkkäisen vuoden ajan. Vuoden 2017 lopussa Suomessa oli asunnottomia yhteensä 7112, joista 6615 yksin elävää asunnotonta. Helsingissä on yli puolet Suomen asunnottomista, vuonna 2017 asunnottomuus väheni pääkaupunkiseudulla. Vuonna 2017 asunnottomien määrä kasvoi Turussa 117 henkilöllä, sekä myös Kuopiossa, Nurmijärvellä, Oulussa ja Porissa. (ARA 2018.)

VVA (Vailla vakinaista Asuntoa) Ry tekee merkittävää asunnottomuustyötä. He tarjoavat matalan kynnyksen palveluita pääosin Helsingissä, mutta neuvovat asunnottomia puhelimitse maanlaajuisesti. Pääkaupunkiseudulla toimii muunmuassa etsivän työn yksikkö, asumisneuvojan päivystys, asunnottomien yökeskus, sekä liikkuva tuki- ja palveluohjaus. Lisäksi heillä on kaksi Asunto ensin -periaatteen mukaisesti toimivaa asumisyksikköä. (Vailla vakinaista asuntoa i.a.)

2.1 Polku asunnottomuuteen

Eeva Kostiainen ja Seppo Laakso (2015) ovat tutkineet asunnottomuuspolkuja Helsingissä. Vailla vakinaista asuntoa olevat on jaettu tutkimusraportissa kahdeksaan klusteriin eli tunnistettuun ryhmään. Ensimmäiset klusterit ovat omistusasujien ja vakaan vuokra-asumisen klusterit, joihin kuuluvat ns. kitka-asunnottomat, joiden asunnottomuusongelma ratkeaa omistus- tai vuokra-asunnon saamiseen. Epävarmojen asumisurien ryhmä koostuu henkilöistä, jotka majailevat usein tuttavien luona tai alivuokralaisina. Tähän kuuluu Laskevan asumisuran klusteri, nousevan vuokra-asumisen klusteri, sekä kovia kokeneiden vuokra-asujien klusteri. Viimeiset klusterit koostuvat huono-osaisista henkilöistä, jotka ovat usein pitkäaikaisasunnottomia. Heille vaihtoehtona on turvautua asunnottomien palveluihin. Tämä ryhmä jakaantuu Vakaasta asumisesta asunnottomien palveluihin klusteriin, epävakaalta asumisuralta asunnottomien palveluihin klusteriin, sekä pitkäaikaisasunnottomien klusteriin. (Kostiainen & Laakso 2015, 59, 75.)

Klusterianalyysin ryhmissä: Vakaasta asumisesta kadun kautta asunnottomaksi ja Kovia kokeneiden vuokra-asujien klusteri, erottuvat selkeästi päihdeongelmaiset asunnottomat, sekä myös miehet. (Kostiainen ym. 2015. 69–70.) Raportin klusterit on jaettu kolmeen erilaiseen asunnottomuus polkuun. Tutkimuksen mukaan 19% asunnottomista on huono-osaisia pitkäaikaisasunnottomia, 41% epävarman asumisuran omaavia asunnottomia, ja loput 40% kitka-asunnottomia, joiden asunnottomuus ratkeaa pian asunnon saamisen jälkeen. (Kostiainen & Laakso 2015, 76–77.)

Vapaiden ja kohtuuhintaisten asuntojen vähyys etenkin pääkaupunkiseudulla, sekä muissa suurissa kaupungeissa, on yksi syy asunnottomuuteen. Uuden asunnon löytämisessä tulevat usein vastaan takuuvuokrat ja häiriöt luottotiedoissa. (Kostiainen & Laakso 2015, 79.) Maksuhäiriömerkinnät luottotiedoissa voivat olla esteenä vuoka-asunnon hankkimiselle, etenkin jos on kyse vuokraveloista. Myös vakuutusten saaminen vaikeutuu. Yleisin tapa velkaantua on sopimukset, kuten lainat, luotot, puhelin- ja internet- ja sähkösopimukset. Velka voi syntyä myös vahingonkorvausvelvollisuuden

perusteella. Maksuhäiriömerkintä säilyy kolme vuotta. Aika vähenee vuodella, mikäli luottotiedoissa ei ole muita merkintöjä ja lasku maksetaan. Jos henkilölle tulee uusia maksuhäiriömerkintöjä, aika pitenee neljään vuoteen. (Kuluttajaliitto 2016, 29.) Maksamattomat vuokrat johtavat usein vuokrasopimuksen purkamiseen. Vuokranantaja saattaa hakea häättöä, josta tulee merkintä luottotietoihin. Maksuhäiriömerkintä, joka koskee vuokranmaksun viivästyästä ja häättöä, vaikeuttaa uuden asunnon vuokraamista. (Kuluttajaliitto 2016, 19.)

2.2 Asunnottomuuden vähentämishjelmat

Asunnottomuutta pyritään ehkäisemään kunta- ja valtiotasolla.

Sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluita monipuolistetaan ja kehitetään koko ajan. EU-maista Suomi on ainoa maa, jossa taloudellisesta taantumasta ja sosiaalisista paineista huolimatta asunnottomuusluvut ovat laskusuunnassa.

Vuonna 2008 valtioneuvosto julkaisi pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman (PAAVO 2008–2015), jonka tavoitteena oli vuoteen 2015 mennessä poistaa pitkäaikaisasunnottomuus ilmiönä kokonaan. (Gothóni ym. 2012, 142–143.) Ohjelman aikana onnistuttiin vähentämään asunnottomuutta 35 prosenttia. Toisaalta häättöjen määrät vuonna 2015 nousivat 4% ja muutenkin taloudelliset tilanteet ajavat yhä useampia asunnottomuuteen. PAAVO-ohjelmaa jatketaan 2016–2019 AUNE:lla, eli Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelmalla. (Aune 2016, 2.)

AUNE-ohjelman tavoitteena on varmistaa asumisen turva, kun asiakas kohdataan palvelujärjestelmässä. Asunnottomuustyö liitetään syrjäytymisen torjuntatyöhön käyttäen Asunto ensin -periaatetta. Päättavoite on jatkaa asunnottomuuden vähentämistä, keinoina asunnottomuuden ennaltaehkäisyn vahvistaminen ja asunnottomuuden uusiutumisen torjuminen. Toimenpiteillä tavoitellaan asiakaslähtoisempää, ennaltaehkäisevämpää ja kustannustehokkaampaa palvelujärjestelmää. (Aune 2016, 3.)

AUNE-ohjelmaan toimenpiteeksi on kirjattu monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisääminen asunnottomille. Tavoite vuoteen 2019 mennessä

on tuottaa 2500 uutta asuntoa tai asuntopaikkaa hyödyntäen ARA-asuntoja, sekä markkinoilta välivuokrattavia ja hankittavia asuntoja. Tavoitteena on myös helpottaa asunnonsaantia niille, jotka ovat menettäneet luottotietonsa.

Tavoitteen pääsemiseksi päivitetään ARA-asukasvalintaohjetta ja hyödynnetään ympäristöministeriön Riskivakuutus-hanketta. (Aune 2016, 5–6.)

2.3 Vankilasta asunnottomana vapautuvat ja kadulla asuvat

AUNE-ohjelmassa riskiryhmien siirtymistä laitoksista itsenäiseen asumiseen turvataan kehittämällä vertaistoimintaa. Vankilasta vapautuvien kohdalla panostetaan pitkäjänteiseen kuntoutukseen, työllistymiseen, koulutukseen sekä onnistuneeseen asumisen polkuun. Vangin tukitoiminpiteiden suunnittelu aloitetaan jo vankeusaikana ja hänelle annetaan yksilöllisiä tukitoimia jo vapautumisen alkuvaiheessa. (Aune 2016, 8.)

Moniongelmaiselle asunnottomalle tukipalvelut ovat usein tarpeen asunnon saamisen lisäksi. Asunnon löytäminen saattaa olla jopa mahdotonta, tai asiakas ei pysty käyttämään asumispalvelua, jota hänelle tarjotaan. Tämän kaltaisia tilanteita saattaa aiheuttaa myös ennaltaehkäisevän työn epäonnistuminen tai se, ettei sosiaali- ja palvelujärjestelmä toimi kunnolla. (Tainio 2009, 33–34.)

Asunnottomuus on tuottanut vangeille ja vankiloitten sosiaalityöntekijöille huolta jo vuosikausien ajan, koska siihen kietoutuu kysymyksiä liittyen yhteiskuntapolitiikan rakenteisiin, sekä kulttuurisiin, yhteisösuhteisiin ja yksilötason ongelmiin. Tuettuun asumiseen motivoitumista vaikeuttaa elämä päihde- ja rikoskulttuurissa, sekä siihen liittyvän arvomaailman sisäistäminen. Motivoiminen vaatii luottamuksellista asiakassuhdetta. Granfelt toteaa artikkelissaan, että useimmat vangit toivovat omaa vuokra-asuntoa, mutta yhteisö voi silti alkuun olla paras vaihtoehto. Harva siirtyy suoraan vankilasta omaan asuntoon. Asuinyhteisön riskeinä ovat rikos- ja päihdemyönteisen ilmapiirin pesiytyminen, sekä tunneilmaston kuormittavuus. (Granfelt 2007, 107–111.)

3 VÄLIVUOKRA-ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN

Perustuslaki (1999) määrittelee jokaisen oikeuden sosiaaliturvaan, joka sisältää myös julkisen vallan tehtävän edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja asumisen omatoimisen järjestämisen tukemista. Oikeus asuntoon on asuntopolitiikan velvoite, mutta sitä ei ole kohdennettu kenenkään tietyn tahon vastuulle. Laki ei siis määrittele, että jokaisen pitäisi saada asunto. Lain mukaan jokaisella on kuitenkin oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon, joka voi olla esimerkiksi henkilön terveyden ja elinkyvyn turvaaminen tietynlaisen asumisen avulla. (Mutalahti 2017, 4.)

Asumispalvelut ovat kuntien vastuulla ja niiden järjestämistä määrittelee ainakin sosiaalihuoltolaki (2014). Palvelut ovat maksullisia ja usein sidoksissa tuloihin. Asumisesta peritään usein normaali vuokramaksu. (Sosiaali- ja terveysministeriö 2017.) Välivuokra-asuttamisessa yksityinen asunnonomistaja voi vuokrata asuntonsa organisaatiolle, joka vuokraa asunnon eteenpäin omalle asiakkaalleen. Välivuokraus mahdollistaa asunnontarvitsijalle kohtuuhintaisen kodin ja kolmas osapuoli takaa vuokraajalle vuokranmaksun. (Ympäristöministeriö 2016.)

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (1995) käyttää termejä jälleenvuokraussuhde ja ensivuokrasuhde. Jälleenvuokraussuhde syntyy, kun ensivuokralainen, eli vuokranantajalta huoneiston vuokrannut, vuokraa koko huoneiston omalle vuokralaiselleen. Asunnon jälleenvuokraukselle tarvitaan vuokranantajan lupa. Ensivuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot jälleenvuokralaiselleen. Vuokranantajalle tulee ilmoittaa jälleenvuokraussuhde ja jälleenvuokralainen. Vuokranantajan, sekä ensivuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrasopimuksen purkamisesta, irtisanomisesta, tai muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta myös sille osapuolelle, johon ilmoitusta ei ole kohdistettu.

Y-Säätiö on vuonna 2016 käynnistänyt ympäristöministeriön kanssa välivuokrauksen pilottihankkeen, jonka tarkoituksena on ollut saada

asunnottomille lisää vuokra-asuntoja välivuokrausmallilla. Kokeilussa ovat mukana Espoo ja Tampere. Asuntojen asukasvalinnasta vastaa kaupunki. Vuokraustoiminnan tyypilliset taloudelliset riskit siirtyvät asunnon omistajalta Y-säätiölle. Välivuokraukseen otetaan asiakkaalle kohtuuhintaisia asuntoja. (Y-Säätiö 2017.)

Asunnon omistajalle välivuokraus on riskitöntä, sillä vuokrien saatavuus on taattu, eikä asukkaiden vaihtuvuus näy vuokranantajalle. Myöskään mahdolliset asumisesta johtuvat remontit tai hädät eivät työllistä tai tuo vuokranantajalle lisäkustannuksia. Kolmas osapuoli huolehtii myös asukasvalinnasta ja asukkaan perehdyttämisestä. Vuokraus on myös vaivatonta, sillä sopimuksia tehdään vain yksi, vaikka vuokralaiset vaihtuisivatkin. Vuokranantajalla on myös mahdollisuus osallistua eettisesti tärkeään asiaan ja olla mukana ratkaisemassa asunnottomuusongelmaa. Tuottavan sijoitustoiminnan lisäksi vuokranantaja toimii yhteiskuntavastuullisesti tarjoamalla asuntonsa erityisessä asuntotarpeessa olevalle henkilölle. (Y-Säätiö i.a.)

3.1 Asunto ensin

Asunto ensin -mallin periaatteisiin kuuluu, että asunnottoman itsenäinen elämä mahdollistetaan ilman sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien ratkaisua tai väliaikaisia asumisratkaisuja. Aiemmin käytetyssä porrasmallissa ensisijaista oli terveysongelmien poistaminen ja elämänhallinta. Oikeus asuntoon oli toissijainen kriteeri. Asunto ensin -mallissa ajatellaan, että paras lähtökohta elämän kuntoon saamiselle on oma koti. (Asunto ensin 2016.) Sosiaalisen kuntoutumisen prosessin käynnistäminen ja onnistuminen vaatii ensin asumisen turvaamista, tarvittaessa tukipalveluiden avulla (Karppinen 2018).

Asunnottomien henkilöiden elämän laadun paraneminen ja kustannussäästöt kriisipalveluiden käytössä, ovat Asunto ensin -mallin merkittäviä vaikutuksia. Kotiin tuotava tuki, sekä mahdollisuus asua omassa kodissa nostavat elämänlaatua. (Sillanpää 2013. 14, 25.) Välivuokra-asuttamisessa toteutuu Asunto ensin -malli.

3.2 Miksi tarvitaan välivuokra-asuttamista?

Jo viime vuosisadan puolella Hannu Putkonen oli mukana kehittämässä ideaa tuhannesta yksiöstä asunnottomille. Silloin arvioitiin, että normaaliasunnossa pärjäisi asunnottomista kolmannes ja toinen kolmannes selviäisi asunnossa tuen avulla. Yhden kolmanneksen arveltiin tarvitsevan laitosasumista. Myöhemmin Puttonen valittiin Y-säätiön ensimmäiseksi toiminnanjohtajaksi, tehtävänä hävittää Suomesta asunnottomuus. Periaatteena oli hankkia hajasijoitettuja vuokra-asuntoja, joissa oli kunnot keittiöt ja kylpyhuoneet. Asunnot sijaitsivat palveluiden lähetyvillä ja asukkaalle varmistettiin tarvittavat palvelut eri tahojen yhteistyöllä. Myös sosiaalista isännöintiä hyödynnettiin ja kehitettiin. (Taipale 2018, 148–149.) Välivuokraus toteutuu käytännössä samoin periaattein, mutta erona on se, ettei asuntoja tarvitse ostaa, vaan ne vuokrataan omistajalta.

Suomessa tarjotaan tuki- ja palveluasumista henkilöille, joiden itsenäinen asuminen vaatii tukea, esimerkiksi päihde- ja mielenterveysongelmista toipuville. Oman kotikunnan sosiaalivirastosta voi hakea pääsyä tuki- ja palveluasumiseen. Tukiasumisessa tarjotaan asiakkaalle tukea hänen asuntoonsa tarpeesta riippuen joko päivittäin tai viikoittaisilla kotikäynneillä. Tukiasumisen avulla tarjotaan tukea, jonka avulla voi opetella itsenäistä asumista. (Infopankki 2017.) Välivuokraus-mallissa hyödynnetään tukiasumisen periaatteita.

Monissa asumispalveluyksiköissä vaaditaan päihteettömyyttä, joka saattaa ajaa asiakkaan takaisin kadulle (Tainio 2009, 134). Toisaalta taas päihteet sallivat asumisyksiköt koetaan meluisiksi ja rauhottomiksi, ja niissä voi olla vaikea päästä eroon omasta päihteidenkäytöstä (Tainio 2009, 88). Välivuokra-asuttamisessa vuokralainen saa itse päättää päihteiden käytöstään ja tarvittaessa selvittää päänsä omassa kodissaan, eikä kadulla. Päihteistä luopuminen voi olla helpompaa ns. normaalissa asuinympäristössä. Päihteidenkäyttö on usein riski asumisen onnistumiselle.

Hannele Tainion tutkimuksen (2009) perusteella asunnottomuuskierrettä ylläpitää köyhyyden ja psykososiaalisten ongelmien lisäksi puutteet nykyisessä asumisjärjestelmässä, viitaten asuntoloihin ja asumispalveluihin.

Pääkaupunkiseudun asunnottomuuspalveluissa olevien päihdeongelmaisten asunnottomien ryhmähaastatteluissa kävi ilmi, että asuntoloissa asuu useita itsenäiseen asumiseen kykeneviä henkilöitä, joiden asuntolakierre estää ihmisarvoisen elämän aloittamisen. (Tainio 2009, 89.) Haastatteluissa nousi esille toive omasta kodista. Haastateltavat kokivat, että haasteena itsenäisessä asumisessa olisi arkielämän taitojen puuttuminen ja toisaalta taas yksinäisyys ja päihteiden käyttö. (Tainio 2009, 91–92.)

Arkonaho ja Viippola (2015) saivat tutkimuksessaan samankaltaisia tuloksia. Vanhan Viertotien asumisyksikön asukkaille tehtyjen haastattelujen perusteella asuminen asumisyksiköissä koetaan väliaikaiseksi ja toiveena oli usein itsenäinen asuminen. Oma asunto koetaan tärkeäksi koska siellä saa olla rauhassa ja päättää itse kenet päästää sisään. Joidenkin kohdalla asumisyksikön asunto koettiin tällaiseksi kodiksi, toisten mielestä asunto ei ollut koti. Useat arvioivat, etteivät kykenisi asumaan itsenäisesti, koska työntekijöiden tuki oli tarpeellista. Haastateltavat kokivat, että pelkkä asunnon saanti ei olisi ollut ratkaisu ongelmiin. Asumisyksikköön sopeutuminen koettiin vaikeaksi ja vuokrasopimuksen irtisanomisen pelossa osallistuttiin esimerkiksi päihdehoitoon. (Arkonaho & Viippola 2015, 36–42.)

3.3 Sosiaalinen isännöinti välivuokra-asukkaan tukena

Sosiaalihuoltolaki (2014) määrittelee, että henkilölle, joka tarvitsee apua asumisessa tai sen järjestelyssä, on tarjottava asumispalveluita. Tuetussa asumisessa asumisen tuki tarjotaan sosiaaliohjauksella, sekä muilla sosiaalipalveluilla. Laki määrittelee, että ensisijaisia palveluita ovat kotiin tarjottavat palvelut. Backlundin (2014) selvityksessä määritellään, että sosiaalisen isännöinnin tehtävät liittyvät usein luottotappioiden minimoimiseen. Asukkaan kanssa hoidetaan vuokravelkoja, selvitetään järjestyshäiriöitä, sekä asioita, jotka liittyvät asunnon huonoon hoitamiseen. Asumisneuvoja tai

sosiaalinen isännöitsijä luo asiakkaan elämäntilanteesta kokonaiskäsityksen ja ohjaa tämän tarvittavien palveluiden piiriin, sekä rakentaa tälle hyödyllisiä palveluverkostoja. (Backlund 2014, 15.) Välivuokrausmallissa sosiaalinen isännöinti on tärkeä keino asumisen tukemisessa, sekä riskienhallinnassa.

Marjo Niittynen (2012) tuo tutkimuksessaan esiin, että erityisesti päihdeongelmat ajavat kohti asunnottomuutta, mutta riskitekijöinä voivat olla myös laitospelämä, puutteelliset asumistaidot, sekä mielenterveysongelmat. Tutkimukseen osallistui kahdeksan pitkäaikaisasunnottomuuden kokenutta henkilöä. Haastateltavat toivat esille sosiaalisen isännöinnin, eli kotiin tarjottavat palvelut, ainoana asumispalveluna, josta heillä oli positiivisia kokemuksia. (Niittynen 2012, 66.) Sosiaalinen isännöinti pitää sisällään säännöllisiä kotikäyntejä asunnoissa. Kotikäyntien avulla asukas saa tarvitsemansa tuen ja samalla työntekijät näkevät, miten asuminen vuokratodissa sujuu.

Kotikäyntejä tehdessä on hyvä ottaa huomioon, että perustuslaki turvaa jokaiselle kotirauhan, joten asuntoon ei voi mennä ilman lakiin perustuvaa oikeutta, tai asukkaan lupaa. Asukas voi antaa luvan suullisesti, tai erillisellä sopimuksella, mutta voi myös evätä luvan niin tahtoessaan. Vuokrasopimukseen ei voi kirjata lupaa asuntoon pääsemiseksi. (Mutalahti 2018, 8.)

Vuokranantajalla on oikeus päästä asuinhuoneistoon huoneiston kunnon tai kunnossapidon valvomista varten (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995). Sosiaalihuoltolaki (2014) määrittelee, että sosiaaliviranomainen saa mennä huoneistoon, mikäli asukkaan terveys, kehitys tai turvallisuus on vakavasti vaarantunut, eikä sosiaalihuollon tarve ole muulla tapaa selvitettävissä. Pelastusviranomainen voi toimittaa palotarkastuksen tai muun valvontatehtävän (Pelastuslaki 2011). Poliisilla on oikeus suorittaa etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa (Poliisilaki 2011). Terveystensuojelulain (1994) perusteella terveydensuojeluviranomaisella on myös tarkastusoikeus tarvittaessa.

3.4 Välivuokraukseen liittyvää juridiikkaa

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus päättyy sovitun irtisanomisajan kuluessa. Vuokralaisella irtisanomisaika on kuukauden, vuokranantajalla kolme kuukautta alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa. Irtisanomisajasta voidaan myös sopia erikseen, mutta ei niin, että vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin. Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa ennen määräaikaa vain poikkeustapauksissa. Vuokrasopimus tulisi aina irtisanoa kirjallisesti. Irtisanomisilmoituksessa tulee näkyä vuokrasopimuksen päättymisajankohta, sekä irtisanomisen peruste. Perusteen tulee olla totuudenmukainen, eikä se saa olla hyvän tavan vastainen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995.)

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus, mikäli vuokranmaksua laiminlyödään, jos vuokraoikeus siirretään tai annetaan toisen käytettäväksi vastoin säädöksiä, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai asukas kohtelee asuntoa huonosti. Samat asiat koskevat myös osittain muita rakennuksen yhteisiä tiloja. Oikeutta purkamisperusteelle ei ole, mikäli menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Asuntoon kohdistuvista laiminlyönneistä ja muita häiritsevästä elämästä, tulee antaa ensin kirjallinen varoitus. Jos asukas tekee oikaisun ja täyttää velvollisuutensa, vuokrasopimuksen purkamiselle ei ole oikeutta. Varoitusta ei tarvita, jos vuokralainen on saanut asiasta jo aiemmin varoituksen, tai jos hän on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla aiheuttaen häiriötä, tai rikkoo säädöksiä ja määräyksiä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995.)

Vuokrasopimuksessa voi sopia asumisen olevan päihteetöntä, mutta puuttuminen asiaan tulisi tapahtua sosiaalityön keinoin. Päihteiden käyttö asunnossa ei oikeuta purkamaan vuokrasopimusta, purku on mahdollista tehdä ainoastaan asuinhuoneiston vuokrauslain (1995) mukaisin perustein. palveluntuottaja ja asiakas voivat solmia hoito-, tuki-, palvelu- tai muun sopimuksen, jossa he sopivat esimerkiksi päihteiden käytöstä. Sopimus tehdään ottaen huomioon asiakas- ja sosiaalihuoltolaki. (Mutalahti 2018, 7.) ViaDia Pirkanmaalla asiakkaiden kanssa kirjoitetaan tukihenkilövaltakirja.

Vuokrasopimukseen kirjattu tupakointikielto asunnossa velvoittaa asukkaan noudattamaan sitä. Tupakointikiellon laiminlyöminen voi antaa syyn irtisanomiselle, etenkin jos siitä aiheutuu haittaa naapureille tai asunnolle (Kiinteistöliitto. Tupakkalaki 2016).

Vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa yhdessä perheensä kanssa. Vuokralainen voi myös käyttää asuntoa yhteisenä myös lähisukulaisen tai puolison lähisukulaisen kanssa, jollei siitä aiheudu huomattavaa häiriötä tai haittaa vuokranantajalle. Muissa tapauksissa huoneistoa ei voi luovuttaa muiden käyttöön ilman vuokranantajalta saatua lupaa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995.)

3.5 Huoneiston kunnossapito

Ennen huoneiston vuokraamista on tärkeää, että huoneiston kunto dokumentoidaan huolellisesti. Olisi hyvä, jos vuokralainen ja vuokranantaja suorittaisivat yhdessä sisäänmuuttotarkastuksen, sekä poismuuttotarkastuksen. Varsinaisen vuokrasopimuksen liitteeksi voi lisätä kuntotarkastuslomakkeen ja tarvittaessa myös valokuvat asunnon kunnosta. (Vuokraturva i.a.)

Sopimuksen osapuolet sopivat, kenen vastuulla huoneiston kunnossapito on. Useimmiten vuokranantaja on vastuussa huoneiston ns. normaalista kulumisesta, sekä vesi- ja keittiökalusteista ja kaapistoista. Kunnossapitovastuun ollessa vuokranantajalla, vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuuksista. Vuokranantajan tulee korjata ilmennyt vika viipymättä tai sovitussa ajassa. Jos korjausta laiminlyödään, vuokralainen voi korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella kohtuullisin kustannuksin. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 1995.) Huoneiston kunnossapitoon liittyvistä asioista on hyvä sopia tarkasti, mitkä asiat ovat asunnon omistajan, mitkä välivuokraajan ja mitkä vuokralaisen vastuulla.

3.6 Asumiskulut

Välivuokra-asuttamisessa vuokralainen hakee itselleen asumistuen, sekä muut tarvittavat tuet. Asuntoon haetaan Kelasta vuokravakuus, joka on yleensä asunnon omistajan ehtona vuokraukselle. Kelan tuet mahdollistavat välivuokrauksen toteuttamisen pienillä sijoituksilla.

Vuokralainen voi hakea vuokravakuutta Kelasta lomakkeella: Vuokravakuuden hakeminen (TO2) tai perustoimeentulotukihakemuksen yhteydessä. Hakemukseen liitetään joko vuokrasopimus tai asuntotarjous. Vuokravakuus annetaan useimmiten maksusitoumuksena vuokranantajalle. Päätös vuokravakuudesta annetaan tiedoksi ainoastaan tuensaajalle ja maksusitoumus lähetetään päätöksen liitteenä. Sitoumus voidaan lähettää vuokranantajalle esim. suojattuna sähköpostina, mikäli asiakas pyytää. (Kela. Vuokravakuuden hakeminen ja päätöksen antaminen 2017.)

Kela voi myöntää vuokravakuuden perustoimeentulotukena sen varalle, ettei vuokralainen täytä vuokrasuhteen velvoitteita. Vuokravakuus voi korvata esimerkiksi maksamattomia vuokria, sopimussakon, vuokrasopimuksen purkamisen johdosta aiheutuneita vahingonkorvauksia, sekä huoneistolle tahallaan tai huolimattomuudessa aiheutettuja vahinkoja. Vuokravakuudesta voidaan vähentää myös ylimääräiset loppusiivouskulut, lukkojen sarjoitus, mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, sekä hädöstä aiheutuvat viranomaiskulut. Vuokravakuus voidaan myöntää silloin, kun vuokralainen on oikeutettu perustoimeentulotukeen. Muuttoa uuteen asuntoon täytyy myös voida pitää perusteltuna. Perusteena muutolle voi olla esimerkiksi muutto edullisempaan asuntoon, terveydelliset syyt, asunnottomuus tai sen uhka, työ- tai opiskelupaikan saanti toiselta paikkakunnalta, sekä muutokset perheessä. Vuokravakuutta ei myönnetä, mikäli muutto tapahtuu mukavuussyistä tai kohdistuu kalliimpaan asuntoon. Muutto toiselle paikkakunnalle ei riitä syyksi, ellei se ole perusteltu työpaikalla tai opiskelulla. Uuden vuokravakuuden saaminen voi olla vaikeaa, jos edellinen vuokravakuus on realisoitunut. (Kela. Perustoimeentulotuki ja vuokravakuus 2017.)

Asumistukea voi saada, mikäli on pienituloinen. Asumistuen kuluihin lasketaan vuokran lisäksi mukaan erikseen maksettavat vesimaksut (enintään 18e/kk), sekä lämmityskustannukset. Yleinen asumistuki kattaa 80% hyväksytyistä asumismenoista ja perusomavastuun erotuksesta. Perusomavastuuta ei ole, jos tulot ovat alle 597 euroa. Perusomavastuuseen vaikuttaa myös ruokakunnan aikuisten ja lasten lukumäärä. Elinkustannusindeksiin sidoksissa olevat ruokakunnan koko ja asunnon sijaintikunta vaikuttavat enimmäisasumismenoihin. Yksin asuvalla enimmäisasumismenot ovat 344–508 euroa, riippuen asuinpaikkakunnasta. Asumistukea ei myönnetä kesken kuukauden, vaan aina seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lähtien. Takautuvasti tukea voi saada enintään yhdeltä kuukaudelta. Tuen hakemista varten tarvitaan vuokrasopimus. Tuen voi osoittaa suoraan vuokranantajan tilille. (Kela. Yleinen asumistuki 2018.)

Asumismenojen omavastuun kattamiseen on mahdollista hakea toimeentulotukea. Vuokran ja erillisten vesi- ja lämmityskustannusten lisäksi menoina voidaan hyväksyä taloussähkö, kotivakuutusmaksu, sekä saunamaksu. Myös toimeentulotuen vuokraan liittyvässä maksussa on yläraja vuokran määrälle. Perustoimeentulotuesta voi hakea myös tukea muuttokuluihin. (Kela. Mihin menoihin perustoimeentulotukea voi saada. 2018.)

Toimeentulotukea voidaan myöntää kuukaudeksi kerrallaan ja se on viimesijainen toimeentuloturvan muoto. Etuus lasketaan välttämättömien menojen mukaan, siitä määrästä minkä menot ylittävät tulot ja varat. Toimeentulotuki haetaan Kelasta, mutta täydentävä ja ehkäisevä toimeentulotuki ovat kuntien vastuulla. Täydentävän toimeentulotuen hakemuksen voi kuitenkin jättää Kelaan ja pyytää sieltä siirrettäväksi eteenpäin kuntaan. (Sosiaali- ja terveysministeriö. Toimeentulotuki i.a.) Täydentävän toimeentulotuen avulla voi hakea apua esimerkiksi huonekalujen hankkimiseen (Kosonen 2017).

4 ARKI -HANKE


ARKI-hankkeen kohderyhmänä ovat täysin asunnottomat henkilöt, jotka tarvitsevat asunnon lisäksi tukea peruselämään, sosiaaliseen osallisuuteen, sekä työ- ja toimintakykyyn. Kohderyhmään kuuluu pitkäaikaisasunnottomia, kadulla asuvia asunnottomia, sekä rikoskierteissä olevia asunnottomia. ARKI-toiminnalla haetaan ratkaisuja kohderyhmäläisten asunnon saantiin, puutteisiin asumistaidoissa, päihde- ja mielenterveyden häiriöihin, motivaation puutteeseen, sekä ikään liittyviin ongelmiin. Myös talous ja toimeentulo, perhetilanteet ja sosiaaliset ongelmat ovat asioita, joihin haetaan ratkaisuja huomioiden erilaiset syrjäytymispolut. Hankkeen aikana hanketoimijan käyttöön hankitaan hajasijoitettuja asuntoja Tampereelta, joita välivuokrataan asukkaille. Tavoitteena on asuttaa viisi asukasta ja tarjota heille heidän tarvitsemansa tuki. (Euroopan sosiaalirahasto 2017.)

Kun riskit ja niiden hallinta välivuokra-asuttamisesta ovat tiedossa, yksityiset vuokranantajat antavat helpommin asuntoja välivuokra-asutettaviksi. Hanke eroaa muista siinä, että ARKI-malliin asukkailla ei ole tukipalveluvelvoitteita. Asukkaille tarjotaan tukea esimerkiksi sosiaalisen isännöinnin, sekä päivätoiminnan ja yhteisöllisyyden avulla. (Matilainen 2017.) Lähes kaikki asukkaat osallistuvat kuntouttavaan työtoimintaan, tai tekevät vapaaehtoistyötä ViaDialla.

Vaikeasti asutettavat henkilöt, kuten pitkään kadulla asuneet, tai vankilasta toistuvasti asunnottomana vapautuvat, asutetaan monesti laitospaikoille vääristä syistä. Vuokravelkainen saattaa ajautua palveluasumiseen psykososiaalisten ongelmien, päihdeongelmien, sekä asumiseen liittyvien velvoitteiden laiminlyönnin takia. Tällä hetkellä tuki- ja asumispalveluita kilpailutetaan, jonka seurauksena riskiasuttamista ei toteuteta juurikaan ja kaikki tarvitsevat eivät saa asuntoa. Seurauksena asunnottomat ajautuvat suurimpiin kaupunkeihin, joissa on tarjolla enemmän tukipalveluja. Välivuokra-asuttaminen tarjoaa ratkaisun asunnottomuuteen pienille paikkakunnille. (Matilainen 2017.)

Hankkeen yhteistyötahoina toimivat ViaDia Pirkanmaa ry:n kanssa ympäristöministeriö, vuokranantajat, rikosseuraamuslaitos, sekä Tampereen kaupungin aikuissosiaalityö. ARKI-toiminnalla kehitetään yhteistyötä, toimintatapoja ja verkostoitumista muidenkin eri toimijoiden välillä. (Matilainen 2017.)

ViaDia Pirkanmaa on vuokrannut käyttöönsä entisen lastensuojelu yksikön Toivontuvan käytössä olleita asuntoja. Myös VTS-kodeilta on saatu vuokralle asuntoja, mutta niiden asukkailla ei saa olla vuokravelkaa VTS-kodeille. Välivuokrattavia asuntoja on hankittu soittamalla asuntoja vuokraaviin yrityksiin sekä jakamalla mainosta sosiaalisessa mediassa. Tämän myötä asuntoja on saatu myös yksityisiltä vuokranantajilta.



HALUATKO OLLA MUKANA RATKAISEMASSA ASUNNOTTOMUUS ONGELMAA?

ViaDia Pirkanmaa etsii Tampereelta kohtuuhintaisia, pieniä kerros- ja rivitaloasuntoja välivuokrattavaksi.

Helppo tapa vuokrata asunto!

- Teet vuokrasopimuksen ViaDian kanssa, joka toimii päävuokralaisena ja maksaa vuokran
- Vaikka asukas vaihtuisi, vuokrasopimusta ei tarvitse uusia.
- Asunto vakuutetaan ViaDian toimesta huoneistoturvavakuutuksella
- ViaDia vastaa huoneistoon mahdollisesti tulleista vaurioista ja niiden korjaamisesta

Kysy lisää:
Pekka Matilainen p. 044 355 6125
pekka.matilainen(at)viadia.fi

ViaDia

Kuva 1. Mainos välivuokrauksesta

4.1 Kadulta kotiin -hanke

ARKI-hanke on saanut jatkoa Kadulta kotiin -hankkeella, joka toteutuu 2018–2020 Stean rahoittamana. Hankkeen toimintaperiaate on sama kuin ARKI-hankkeessa, eli asutetaan palveluiden ulkopuolelle jääneitä kadulla asuvia, sekä vankilasta ilman asuntoa vapautuvia henkilöitä välivuokraamalla asuntoja. Syyskuussa 2018 ViaDia Pirkanmaalla oli käytössään 21 asuntoa välivuokrattavana. (Matilainen, Pekka, Henkilökohtainen tiedonanto 6.9.2018.)

4.2 ViaDia Pirkanmaa

ViaDia Pirkanmaa ry on vapaaseurakunnan diakoninen järjestö, jonka tavoitteena on lieventää Pirkanmaalla hengellistä ja henkistä hätää ja edistää elämänhallintaa, sekä päihteetöntä elämäntapaa. ViaDia ylläpitää Tampereella toimintakeskusta, jossa tarjotaan pitkäaikaistyöttömille ja vähäosaisille kuntouttavaa työtoimintaa, sekä muuta tukea. Työtehtävät vaihtelevat siivoamisesta kuljettamiseen. Toiminnassa opitaan arjessa tarvittavia työelämätaitoja ja päästään kiinni työelämään. (ViaDia Pirkanmaa 2017.)

Via Dian vankilatyötiimi yhteistyössä vankilapastorin kanssa pitää Kylmäkosken vankilassa jumalanpalveluksia (ViaDia Pirkanmaa 2017). ViaDian yhteyshenkilö käy kuukausittain keskustelemassa vankien kanssa. Pian vapautuville vangeille etsitään tarvittaessa asunnot ja he voivat osallistua ViaDian työtoimintaan. Toiminnassa on mukana myös koevapaudessa olevia vankeja.

ViaDian toimintakeskuksessa Tampereella on myös hävikkiruoka ravintola. Kuntoutujat ja työntekijät saavat lämpimän lounaan joka arkipäivä. Kaksi kertaa viikossa järjestetään kaikille avoin soppakirkko, jossa on myös ruokajakelu.

4.3 Ympäristöministeriön riskivakuutushanke

Ympäristöministeriö käynnisti vuonna 2016 selvityksen koskien kotivakuutusta. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kannalta oli tärkeää ratkaista asunnon saannin esteenä olevia seikkoja vakuutustoiminnassa. Normaalin kotivakuutuksen vastuuvakuutus ei ole yhtä kattava, sillä se ei korvaa tahallisesti aiheutettuja vahinkoja. Kun tekijä on tiedossa, vahinkoja voidaan määrätä korvattavaksi rikosoikeudellisesti, mutta usein varattomuuden vuoksi korvauksia ei saada perittyä. Normaalisti vakuutushakemukset hylätään, jos vakuutusyhtiö epäilee, ettei hakija selviydy maksuista. (Matilainen 2016.)

Selvitystyön jälkeen tuotettiin pilottimallina Huoneistoturvavakuutus, jonka ottajana on vuokranantaja. Toisin kuin normaali vastuuvakuutus, tämä korvaa myös tahallisesti aiheutetut vahingot, vaikka vahingonaiheuttaja ei olisi tiedossa. Vakuutuksen vastuuvahinko-osio korvaa myös kolmansille osapuolille, kuten taloyhtiöille ja naapureille aiheutuneita vahinkoja. Huoneistoturvavakuutuksen myöntäjänä toimii Pirkanmaan LähiTapiola. (Matilainen 2016.)

Vakuutuksen pilottimallissa oli mukana 19 yhteisöä, joiden omistamana tai välivuokrattavana oli 1392 vuokra-asuntoa. Vahinkokustannukset jäivät pilotin aikana melko pieniksi ottaen huomioon vaativan asukasryhmän ja ison asuntokannan. Huoneistoturvavakuutus on todennäköisesti ollut turvana myös yksityisille vuokranantajille, jotka ovat antaneet asuntonsa vuokralle asunnottomille ja luottotietonsa menettäneille. Vuoden 2018 alussa LähiTapiolan vastuuturvavakuutus on julkaistu kaikkien saataville. (Karppinen 2018.)

Huoneistoturvavakuutus on yksi välivuokrausmallin tärkeimmistä riskinhallintakeinoista. Kattavampi vakuutus on turvana asunnon omistajalle, sekä välivuokraajana toimivalle.

5 PROSESSIN KUVAUS

Opinnäytetyöni tavoitteena on kirjata auki kaikki välivuokraukseen liittyvät seikat ja koota niistä välivuokra-asuttamisen opas. Opasta on tarkoitus jakaa verkossa ympäristöministeriön sivujen kautta ja myös paperisena versiona. Oppaan kohderyhmänä ovat tahot, jotka toimivat asunnottomuustyön parissa. Oppaan tuottaminen kirjattiin ViaDian ARKI- ja Kadulta kotiin -hankkeiden toimenpiteisiin.

5.1 Produktiivinen toiminnallinen opinnäytetyö

Opinnäytetyöni on produktiivinen toiminnallinen opinnäytetyö. Produktiivisessa opinnäytetyössä tuotetaan jotakin uutta materiaalia esimerkiksi hankkeessa (Diak 2018). Toiminnallinen opinnäytetyö voi olla esimerkiksi ohje, ohjeistus tai opastaminen, joka on suunnattu ammatilliseen käytäntöön. Tavoitteena on ohjeistaa ja opastaa käytännön työhön ammatillisessa kentässä. Toteutustapa voi olla esimerkiksi opas, kirja tai tapahtuma. (Vilkka & Airaksinen 2003, 9.)

Toiminnallisessa opinnäytetyössä tutkimuskäytäntöjä voidaan käyttää väljemmin, kuin tutkimuksellisissa opinnäytetyöissä. Tutkimus on selvityksen tekemistä ja apuväline tiedonhankinnassa. Toiminnallisessa opinnäytetyössä laadullisen tutkimusmenetelmän aineiston analysointi ei ole yhtä tarkkaa ja järjestelmällistä, kuin tutkimuksellisessa työssä. Aineistoa voidaan kerätä asiantuntijoiden haastatteluilla ja käyttää lähdeaineiston tapaan. (Vilkka & Airaksinen 2003, 57–58.)

5.2 Tiedon kerääminen ARKI -hankkeessa

Lähdin mukaan hankkeeseen siinä vaiheessa, kun hankerahoitushakemus oli lähetetty. Alkuvaiheessa osallistuin ESR-kokeilukulttuurihankkeiden sparraustilaisuuteen, jossa pohdimme yhdessä hankkeen tavoitteita, keinoja ja

tuloksia. Kesä- ja heinäkuussa hanke laitettiin aluilleen. Näiden kuukausien ajan työskentelin ViaDia Pirkanmaalla työnohjaajana, toimien myös ARKI-hankkeessa asutetun henkilön työnohjaajana. Syksyllä 2017 tein hankkeen parissa hanketyön harjoittelun.

Hanke eteni sitä mukaan, kun löytyi asuntoja, sekä kohderyhmään sopivia asunnottomia henkilöitä. Elokuussa 2017 hankkeen tavoite, viiden henkilön asuttaminen oli toteutunut. Mukaan hankkeeseen otettiin myös kaksi jo aiemmin asutettua henkilöä, jotta tuloksien tarkastelu olisi helpompaa. Hankkeen asiakkaat saatiin etsivän työn kautta. Olin jo aiemman harjoitteluni aikana ollut mukana vankilassa, jossa keskusteltiin muutaman pian vapautuvan vangin kanssa asumisen järjestämisestä. Muutaman kadulla asuvan kanssa tutustuin ViaDian soppakirkossa ja annoin heille vuoden mittaan kirpputorilta heidän tarvitsemiaan vaatteita ja muita tarpeita. Keskustelin heidän kanssaan monesti myös kadulla ja joulukuussa 2017 sain esitellä heistä toiselle oman vuokra-asunnon.

Elo- ja syyskuun aikana osallistujien kanssa käytiin keskusteluja ja kerättiin aloitustietoja. Tein asiakkaiden kanssa myös hakemuksia tukien saamiseksi. Autoin asiakkaita huonekalujen ja tavaroiden hankkimisessa. Näiden asioiden hoitamisella sain paljon hyvää käytännön kokemusta siitä, mitä asuttamisen prosessi pitää sisällään.

Tein myös välivuokraukseen liittyvää markkinointia. Saadaksemme hankkeelle asuntoja pohdin erilaisia markkinointiväyliä. Suunnittelin ja toteutin välivuokrauksesta mainoksen, jota jaettiin paperisena, sekä sosiaalisessa mediassa. Olin myös sähköpostitse ja puhelimitse yhteydessä asunnon omistajiin, sekä vuokravälittäjiin. Kävin asiakkaiden kanssa tutustumassa mahdollisiin asuntoihin.

Lokakuussa 2017 aloitimme ryhmätoiminnan hankkeen aikana asutetuille henkilöille. Ryhmätoiminnassa keskusteluteemoina oli työskentely ja päivätoimintaan osallistuminen, harrastukset ja vapaa-aika, vankilasta vapautuminen ja koevapaus, kodin siisteys ja hygienia, talous ja velka-asiat,

sekä osallisuus ja vaikuttaminen. Ryhmätoiminnan kautta pystyttiin arvioimaan, miten henkilöiden asuminen sujuu ja minkälaista tukea voisi vielä tarjota.

26.9.2017 osallistuin Sokra-koordinaatiorahastuksen järjestämään Osallisuuden palaset -työkokoukseen Tampereella. Päivässä pohdittiin miten hankkeen asiakkaiden osallisuus voisi tulla esille. Päivän aikana kuulin Kritsin luomasta monopoly pelistä vankilakäyttöön ja siitä sain idean "Asumisen monopoly Tampere"-peliin. Päivässä loin myös uusia kontakteja ja sain kertoa tulevasta välivuokra-asuttamisen oppaasta.

Ryhmätoiminnan runkoksi suunnittelin "Asumisen monopoly Tampere" -pelin luomisen. Keskustelujen pohjalta loimme peliin sattumakortit ja pelialustaan kartoitimme asumisen ja elämisen tukemiseen liittyvät paikat Tampereella. Yhden ryhmäläisen kanssa kävimme valokuvaamassa nämä paikat ja useissa paikoissa kävimme tutustumassa ja kerroimme projektistamme. Tutustuimme esimerkiksi näihin paikkoihin: Rise, Kris Tampere, sosiaalipäivystys, päivätoimintakeskus Huoltso ja Artteli. Pelin luomisen myötä sain itselleni laajan kuvan yhteistyötahoista, sekä myös asiakkaan kannalta tärkeistä palveluista ja verkostoista.

Syksyn 2017 aikana tehtiin vierailuja asiakkaiden koteihin ja samalla käytiin keskusteluja perhe- ja ihmissuhteista. Koska useat asukkaat asutettiin melko nopealla aikataululla, ei asuntojen kuntoa ehditty tarkistaa kunnolla. Asuntojen kunnossapitoon ja kuntoon liittyvät asiat veivät paljon aikaa, mikä olikin tärkeä huomio opasta varten.

Loppuvuodesta 2017 ARKI -hanke läheni loppuaan. Pääsin pohtimaan hankkeen tuloksia ja käytäntöjä kirjoittaessani rahoittajalle hankkeen loppuraporttia. Samalla kirjoitin myös materiaalia Kadulta kotiin - hankehakemusta varten.

Matkan varrella olen seurannut toiminnan muotoutumista ja tehnyt siitä itselleni muistiinpanoja. Tarkastelin toimintaa myös kriittisesti ja yritin pohtia mitä asioita olisi hyvä ottaa myös huomioon. Tukenani toimi hyvin teoria, jota olin jo

kirjoittanut työtä varten. Paljon tietoa ja ideoita opasta varten sain osallistuessani 8.11.2017 Y-säätiön ”Juridiikka asumisen turvaajana” koulutukseen, jossa käsiteltiin juridisia kysymyksiä liittyen Asunto ensin -periaatteen mukaiseen tuettuun asumiseen. Osallistuin syksyn 2017 aikana myös asumissosiaalisen työn seminaareihin Helsingissä ja Tampereella.

5.3 Välivuokraus -oppaan synnyttämisen vaiheet

Keräsin tietoa asunnottomuuteen liittyvästä kirjallisuudesta, sekä aiemmista tutkimuksista ja internet lähteistä. Tutkin myös muita asumiseen liittyviä oppaita. Hyödynsin sähköisiä tiedonhakuportaaleja käyttämällä asiasanoja: asunnottomuus, asunto ensin, vuokrasuhde, ja asumispalvelut. Opinnäytetyöni teoriapohja toimi hyvänä runkona oppaalle, muokkasin ja tiivistin teoriaosan oppaaseen sopivaksi. Teoriaosiesta kappaleen: ”Asumisen järjestäminen” siirsin oppaaseen lähes kokonaan. Tärkeä osa oppaaseen oli myös Riskivakuutus-hankkeen kuvaus.

Hahmottelin ensin otsikot, joiden ympärille aloin kasata tietoa. Otsikot muuttuivat ja vaihtoivat paikkaa moneen kertaan projektin aikana. Täydensin teoriaosiot käytännön työssä keräämilläni tiedoilla, havainnoilla ja työntekijöiden haastatteluilla. Hankkeen työntekijöiden haastattelut toteutin marras–joulukuussa 2017. Osa oppaassa olevista kappaleista, kuten tukihenkilövaltakirja ja asumisen tukemiseen liittyvät kappaleet rakentuivat lähes kokonaan ViaDia Pirkanmaan toimintatapojen kuvaamisesta ja täydentyivät hankkeen työntekijöiden haastatteluilla

Sain oppaan kuvitukseksi Luukas Matilaisen piirtämät kuvat, jotka sijoitin tekstiin sopiviin kohtiin. Sijoittelin tekstilaatikoihin kohdat, joissa on käytännön esimerkkejä ViaDian työstä. Tekstin elävöittämiseksi kirjoitin oppaaseen myös todellisia asiakastilanteita, joihin muutin nimet. Nämä tilanteet olivat työssä tekemiäni havaintoja, sekä työntekijöiden kertomia asiakastilanteita, jotka muokkasin ja tiivistin sopiviksi.

Opas oli kirjoitettu jo aika pitkälle vuoden 2018 alussa, jolloin se oli tarkoitus julkaista. Jäin kuitenkin välissä äitiyslomalle ja myös opinnäytetyöntekeminen jäi hetkeksi tauolle. Syksyllä 2018 oppaan julkaisulla oli hieman kiire työelämän puolesta, joten kirjoitin silloin materiaalin valmiiksi. Joitakin kohtia täydensin vielä haastatteleamalla puhelimitse hankkeen työntekijöitä. Opas lähti ViaDian kustantamana taittoon ja painatukseen Päivä Osakeyhtiölle. Sain esittää toiveita ja antaa palautetta oppaan ulkoasuun ja muotoiluun. Oppaan loppuun myytiin Pirkanmaan Lähitapiolan Huoneistoturvavakuutukselle mainostilaa, jonka tuloilla saatiin katettua oppaan painatuskustannuksia.

5.4 Oppaan arviointi

Kun olin saanut oppaan pää- ja väliotsikot hahmoteltua, pyysin palautetta oppaan tilaajalta Pekka Matilaiselta ja ARKI-hankkeen tiimiltä. Sain palautetta myös AUNE:n ohjelmajohtaja Jari Karppiselta. Karppinen antoi vinkkejä siitä, mihin suuntaan opasta kannattaisi lähteä viemään, jotta se ei jäisi vuokraustoimintaa ja tukia esitteleväksi oppaaksi. Karppisen palautteen perusteella kirjoitin mm. minkälaisia vastuita ja rooleja on asunnon välivuokraajalla, omistajalla, sekä vuokralaisella.

Kun olin saanut oppaan kirjoitettua valmiiksi sain siitä palautetta ensin ViaDian asunnottomuustyötä tekevältä tiimiltä. ARKI-hankkeen jälkeen ViaDian asunnottomuustyö on jatkunut Kadulta kotiin -hankkeen myötä, joten sain myös ajankohtaista tietoa, miten menetelmä on toiminut käytännössä.

Erittäin tärkeäksi koin palautteen, jonka sain Y-säätiön kehittämispäällikkö Sari Timoselta, sekä konsernilakimies Timo Mutalahdelta, jonka tekstejä olin käyttänyt myös lähteenä. Palautteen perusteella tein oppaaseen joitakin tarkennuksia ja pieniä lisäyksiä.

Päiväosakeyhtiön kustannustoimittaja teki painettavalle tekstille kielellisen huollon ja hänen kommenttinsa perusteella tein muutamaan kohtaan korjauksia.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET, POHDINTA JA ARVIOINTI

Luotettavuutta opinnäytetyöhön voidaan saada, kun konsultoidaan asiantuntijoita tiedon keräämiseksi (Vilkkä & Airaksinen 2003, 58). Käytin opinnäytetyössäni luotettavaa tietoa ja merkitsin käyttämäni lähteet tarkasti lähdeluetteloon. Tiedon täydentämisessä käytin ammattilaisten osaamista ja valmis opas tarkastettiin asunnottomuustyön ammattilaisten toimesta.

Koska välivuokraus-mallia ei ole vielä kovin laajalti toteutettu, tälle oppaalle oli todellista tarvetta. Uskoisin että oppaasta on hyötyä niille, jotka haluavat kokeilla välivuokrausta ratkaisuna asunnottomuuden ehkäisyssä. Opas tuo tietoon muille tahoille hyvät kokemukset ja tarvittavan tiedon, mitä ViaDian ARKI-hankkeen aikana huomattiin.

Välivuokra-asuttamisen opas on erittäin ajankohtainen, koska välivuokrausta toteutetaan koko ajan enemmän ja enemmän. AUNE-ohjelman tavoitteena on lisätä asuntotuotantoa asunnottomille, hyödyntäen myös välivuokrausta, sekä Ympäristöministeriön Riskivakuutus-hanketta (Aune 2016, 5–6). Ennen oppaan julkaisua Pekka Matilainen ojensi välivuokra-asuttamisen oppaan asunto-, energia- ja ympäristöministeri Kimmo Tiilikaiselle Asunto ensin -ohjelmatyön juhlaseminaarissa 16.10.2018.

Opas julkaistiin 22.10.2018 Turussa “Jotta kukaan ei vapautuisi asunnottomana” -seminaarissa. Seminaari oli osa AUNE-toimenpideohjelmaa ja siinä olivat mukana RISE, Sininauha ry, sekä VAT (Vapautuvien asumisen tuen verkosto). Seminaarin avulla opas saatiin hyvin kohderyhmän tietoisuuteen. Oppaan julkaisemista tiedotettiin myös Verkostokehittäjien (asumissosiaalista kehittämistyötä tekevien kumppanuushanke) uutiskirjeessä.

Jatkossa Pekka Matilainen ViaDia Pirkanmaalta esittelee opasta erilaisissa asunnottomuustyön seminaareissa ja tapahtumissa. Opasta on myös jaettu ViaDian välivuokra-asuntojen isännöitsijöille, sekä asuntojen omistajille. Verkossa julkaisu on luettavissa ViaDian vankilatyön internet-sivuilla, jonne on

myös linkki Asunto ensin -sivuston aineistopankista. On vielä epäselvää, miten opasta päivitetään jatkossa.

Hyvänä jatkumona taitetulle oppaalle, sekä verkkojulkaisulle voisi olla välivuokrauksen opas videon muodossa. Video voisi toimia hyvänä tietolähteenä ja mainoksena asunnon omistajille, jotta välivuokrattavia asuntoja saataisiin lisää. Jossakin ev.lut. seurakunnassa voisi toteuttaa hankkeen, jossa kokeiltaisiin välivuokrausta. Hankkeen kokemuksista ja tuloksista voisi tiedottaa muihin seurakuntiin ja tuoda käytäntöä näin tutuksi.

6.1 Oman oppimisen arviointi

Oman ammatillisuuteni kannalta oppaan tuottaminen oli erittäin opettavaista. Vaikeimmaksi oppaan tekemisessä koin oppaan sisällön rajaamisen, ettei se menisi liian laajaksi. Käytännön tiedon ja kokemuksen tuominen kirjalliseen muotoon oli myös haasteellista. Aihe ei ollut minulle ennestään kovin tuttu, eikä välivuokrauksesta ole vielä tehty tutkimuksia, joten perehtyminen asiaan hanketyöharjoittelun muodossa oli tarpeen. Jälkikäteen ajateltuna näin ison projektin tekeminen olisi ollut helpompaa työparin kanssa.

Projektin myötä opin paremmin asettumaan yhteiskunnassa haavoittuvassa asemassa olevien puolelle, sekä havaitsin, miten voidaan edistää yhdenvertaisuutta ja tasa-arvoa. Työskentely hankkeen asiakkaiden kanssa oli erittäin antoisaa ja opin miten luoda ammatillista vuorovaikutuksellista yhteistyösuhdetta. Tutustuessani asuttamisen prosesseihin pääsin samalla arvioimaan asiakkaiden palvelutarpeita. Työpaikkaohjauksen ja ryhmätoiminnan ohjauksen myötä löysin keinoja yksilöiden tukemiseen, ottaen huomioon asiakkaan osallisuuden ja voimavarat. Osa hankkeen asiakkaista kuului romaniväestöön, minkä myötä opin toimimaan kulttuurisensitiivisesti. Asuttamistyössä oli monia asioita, joita piti ottaa huomioon romanien kanssa työskennellessä. Tässä opinnäytetyössä en lähtenyt erittelemään romaniväestön asuttamiseen liittyviä erityispiirteitä, mutta aihe olisi kyllä kiinnostava ja tutkimisen arvoinen.

Näen välivuokra-asuttamisen monille henkilöille parempana vaihtoehtona, kuin esimerkiksi asuntolan. Tutkiessani aihetta huomasin aiheessa paljon epätasaa arvoa. Osittain asiaan vaikuttavat yhteiskunnan rakenteet, sekä esimerkiksi asuntopolitiikka.

Koska olin mukana hankkeessa alusta loppuun, pääsin suunnittelemaan, toteuttamaan ja arvioimaan sitä. Oppaan kirjoittamisen vaati tutkimus- ja kehittämismenetelmien soveltamista käytäntöön ja opetti miten tuottaa ja arvioida tietoa hyvinvoinnin edistämiseksi.

6.2 Asuntoja asunnottomille Suomen evankelis-luterilaisissa seurakunnissa?

Välivuokra-asuttamisen opas voisi olla hyödyllinen väline seurakunnille sosiaalisen asuttamisen tueksi. Tutkiessani eri ev.lut. seurakuntien internet-sivuja huomasin, että useilla seurakunnilla on omistuksessaan asuntoja, joita he vuokraavat. Esimerkiksi Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymällä on 930 vuokra-asuntoa, jotka ovat kaikkien haettavissa (Turun seurakunnat i.a.). Vuokra-asunnot ovat useimmilla seurakunnilla yleisessä haussa ja normaalin vuokratyöväkän tavoin niihin muuttavien luottotiedot tarkistetaan. Vain joidenkin seurakuntien internet-sivuilla löytyi tietoa sosiaalisin perustein vuokrattavista asunnoista.

Oma näkemykseni on, että monilta seurakunnilta löytyisi tarvittavat resurssit asuntojen käyttöön asunnottomuustyössä. Toisaalta seurakunnat voisivat myös tarjota asuntoja muille toimijoille välivuokrattaviksi. Tässä tapauksessa seurakunnalle ei aiheutuisi toiminnasta ylimääräisiä kuluja, eikä riskejä tappioille. Uuden vastuuturvavakuutuksen ansiosta välivuokraus tai vuokraus sosiaalisin perustein ei vaadi niin suurta riskinottoa. Vantaan seurakuntien vuokraustoiminnassa vastuuturvavakuutus ei ole vielä tuttu (Koponen, Jaana, henkilökohtainen tiedonanto 02.10.2018). Seurakuntiin olisi hyvä saada lisää tietoa vastuuturvavakuutuksesta ja sen tuomista mahdollisuuksista sosiaaliseen asuttamiseen.

Vantaan seurakuntien asuntokanta on noin 270 asuntoa, joista noin 70 yksiötä tai kaksiota on asuntotyön diakonin hallinnassa. Asukasisännöitsijä vastaa lopuista asunnoista, joita voi kuka tahansa hakea netin kautta täytettävällä hakemuksella. Asukasvalinnassa ei ole kriteerejä, mutta luottotiedot tarkistetaan. Koponen kertoo, että seurakunnassa ei ole keskusteltu mahdollisuudesta antaa asuntoja välivuokrattaviksi. Hänen mielestään asiaa olisi kuitenkin hyvä miettiä, jotta asuntokantaa pystyttäisiin hyödyntämään parhaan mukaan. (Koponen, Jaana, henkilökohtainen tiedonanto 02.10.2018.)

Vantaan seurakunnilla on poikkeuksellisen paljon sosiaalisin perustein vuokrattavia asuntoja. Perusteena voi olla asunnottomuus taloudellisesta, sosiaalisista tai perhesyystä. Hakijan tulee olla kykenevä itsenäiseen asumiseen ja päihde- ja mielenterveysongelmien osalta hoitojärjestelyiden tulee olla kunnossa. Asuminen on määräaikaista ja sen aikana on veloitteena ja tavoitteena hankkia aktiivisesti omaa vuokra-asuntoa. (Vantaan seurakunnat i.a.)

Joillakin seurakunnilla voisi olla myös mahdollista tarjota välivuokra-asukkaille tarvittavia tukipalveluita, kuten päivätoimintaa, ruoka-apua, tukihenkilö, ryhmätoimintaa, sosiaalista isännöintiä, palveluohjausta tai asiointiapua.

LÄHTEET

ARA = Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus 2018. Asunnottomat 2017.

Viitattu 25.10.2018. <http://www.ara.fi/fi->

FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus/Asunnottomat
_2017(46192).

Arkonaho, Anne & Viippola, Maarit 2015. Aukkaiden kokemuksiä

yhteisöllisyydestä, asiakaslähtöisyydestä ja osallisuudesta
asumisyksikön arjessa. Viitattu 23.3.2017.

[https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89888/Van
ha%20vierotie%2026.4.2015.pdf?sequence=1](https://publications.theseus.fi/bitstream/handle/10024/89888/Vanha%20vierotie%2026.4.2015.pdf?sequence=1). Opinnäytetyö,
DIAK.

AUNE = Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelma 2016 – 2019.

Valtioneuvoston periaatepäätös 9.6.2016. Viitattu 23.3.2017.

www.ymparisto.fi Ympäristöministeriö.

Asunto ensin 2016. Viitattu 23.3.2017. <http://asuntoensin.fi/tietoa/asunto-ensin/>.

Backlund, Anna 2004. Selvitys sosiaalisen isännöinnin ja asumisneuvonnan
kehittymisestä Suomessa. Viitattu 22.8.2017.

[http://www.ara.fi/download/noname/%7B31A6ECE0-6F83-425A-
8AA0-AEF1701393B8%7D/23023](http://www.ara.fi/download/noname/%7B31A6ECE0-6F83-425A-8AA0-AEF1701393B8%7D/23023).

Diak 2018. Viitattu 8.11.2018. <http://libguides.diak.fi/tutkehopas>.

Euroopan sosiaalirahasto 2017. Viitattu 18.6.2017.

<https://www.eura2014.fi/rrtiepa/projekti.php?projektiid=S20998>.

Gothóni, Raili; Helosvuori, Riitta; Kuusimäki, Kalle & Puuska, Karoliina (toim.)

2012. Kantakaa toistenne kuormia. Diakoniatyön perusteet ja
käytäntö. Kirjapaja, Helsinki.

Granfelt, Riitta 2007. Vankilasta vapauteen, kotiin, yhteiskuntaan. Teoksessa

Asunnottomuuskirja. Näkökulmia asunnottomien palveluiden
kehittämiseen. Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osaamiskeskus
SOCCA.

Infopankki 2017. Viitattu 27.09.2017. [http://www.infopankki.fi/fi/elama-
suomessa/asuminen/tuki-ja-palveluasuminen](http://www.infopankki.fi/fi/elama-suomessa/asuminen/tuki-ja-palveluasuminen).

- Kananen, Jorma 2017. Kehittämistutkimus interventiotutkimuksen muotona. Opas opinnäytetyön ja pro gradun kirjoittajalle. Suomen yliopistopaino Oy – Juvenes print.
- Kananen, Jorma 2014. Toimintatutkimus kehittämistutkimuksen muotona. Miten kirjoitan toimintatutkimuksen opinnäytetyön? Suomen yliopistopaino Oy – Juvenes print.
- Karppinen, Jari 2018. Asunto ensin -periaate. Viitattu 6.9.2018.
file:///C:/Users/Marja/Downloads/Asunto_ensin-periaate.pdf.
- Karppinen, Jari 2018. VARMISTA ASUMISEN TURVA! Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman (AUNE) väliraportti. Viitattu 8.10.2018. <http://www.ym.fi/download/noname/%7BB706C3F7-B5FF-4BAA-AB59-3A11443200DB%7D/138010>.
- Kela 2018. Mihin menoihin perustoimeentulotukea voi saada. Viitattu 29.01.2018. <http://www.kela.fi/toimeentulotuki-mihin-menoihin>.
- Kela 2017. Perustoimeentulotuki ja vuokravakuus. Viitattu 29.01.2018. <http://www.kela.fi/uusi-vuokralainen>.
- Kela 2017. Vuokravakuuden hakeminen ja päätöksen antaminen. Viitattu 29.01.2018. <http://www.kela.fi/vuokravakuuden-hakeminen-ja-paatoksen-antaminen>.
- Kela 2018. Yleinen asumistuki. Viitattu 29.01.2018. <http://www.kela.fi/yleinen-asumistuki>.
- Kiinteistöliitto 2016. Tupakkalaki. Viitattu 2.2.2018.
<http://www.kiinteistoliitto.fi/satakunta/53706.aspx>.
- Koponen, Jaana 2018. Asukasisännöitsijä, Vantaan seurakunnat. Henkilökohtainen tiedonanto 2.10
- Kosonen, Laura 2017. Viitattu 30.01.2018. <https://elamassa.fi/tyo-ja-toimeentulo/toimeentulotukihakemus-kelaan/>.
- Kostiainen, Eeva & Laakso, Seppo 2015. Helsinkiläisten asunnottomuuspolut (Kaupunkitutkimus TA Oy) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja. Lahti.
- Kuluttajaliitto 2016. Velkaopas. Viitattu 29.01.2018.
https://www.kuluttajaliitto.fi/wp-content/uploads/2016/02/Velkaopas_Kuluttajaliitto-%E2%80%93kopio.pdf.

- Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta L481/1995, 31.03.1995. Viitattu 25.01.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481#L10>.
- Matilainen, Pekka 2016. Loppuraportti. Riskivakuutushanke. Ympäristöhallinto 2016. Viitattu 13.3.2017.
<http://asuntoensin.fi/assets/files/2016/08/Riskivakuutushanke-loppuraportti-3.10.2016.pdf>.
- Matilainen, Pekka 2017. ESR kokeilukulttuuri hankehakemus: ARKI-hanke, "Asunto reilusti kaikille ilman ehtoja".
- Matilainen, Pekka 2018. Toiminnanjohtaja, ViaDia Pirkanmaa. Tampere. Sähköpostiviesti 6.9. Vastaanottaja Marja Kattelus.
- Mutalahti, Timo 2017. Vuokralainen asumispalveluissa. Juridiikka asumisen turvaajana [luento]. Y-säätiö. Viitattu 29.01.2018.
<http://asuntoensin.fi/assets/files/2017/11/Vuokralainen-asumispalveluissa-Y-S%C3%A4%C3%A4ti%C3%B6.pdf>.
- Mutalahti, Timo 2018. Asumisen juridisia kysymyksiä. Vuokrasopimussuhde ja tuettu asuminen. Y-Säätiö. Viitattu 29.01.2018.
<https://ysaatio.fi/assets/files/2018/01/Asumisen-juridisia-kysymyksi%C3%A4-Timo-Mutalahti.pdf>.
- Niittynen, Marjo 2012. Narratiivinen näkökulma asunnottomuuden ja asumisen kokemuksiin Viitattu 21.08.2017. https://keskuststo.a-klinikka.fi/tietopuu/system/files/julkaisut/gradu_niittynen.pdf.
- Pelastuslaki L379/2011, 29.04.2011. Viitattu 02.10.2018.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110379>.
- Perustuslaki L731/1999, 11.06.1999. Viitattu 14.12.2017.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990731#a731-1999>.
- Poliisilaki L872/2011, 22.07.2011. Viitattu 02.10.2011.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2011/20110872?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=poliisilaki>.
- Riskivakuutus-hanke Loppuraportti 2016. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu/asuminen. Viitattu 23.10.2017. www.ymparisto.fi.
- Sillanpää, Virpi 2013. Asunto ensin -yksiköiden kustannusvaikuttavuus – vertailussa mielenterveys- ja päihdekuntoutujien yksiköt. Tampereen teknillinen yliopisto. Viitattu 23.10.2017.

- Asunto_ensin_raportti_16_09_2013%20(3).pdf.
Ympäristöministeriö. Helsinki.
- Sosiaalihuoltolaki L1301/2014, 30.12.2014. Viitattu 22.08.2016.
<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141301?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=sosiaalihuoltolaki#L3P21>.
- Sosiaali- ja terveysministeriö i.a. Toimeentulotuki. Viitattu 30.01.2018.
<http://stm.fi/toimeentulotuki>.
- Sosiaali- ja terveysministeriö 2017. Viitattu 27.09.2017.
<http://stm.fi/asumispalvelut-asunnon-muutostyot>.
- Tainio, Hannele 2009. Kaupunkiköyhälistö asunnottomuuskierteessä-
näkökulmia pääkaupunkiseudun pitkäaikaisasunnottomuuteen.
Helsinki: Diakonia-ammattikorkeakoulu.
- Taipale, Ilkka 2018. Hannu Puttonen -Tuhansien yksiöiden mies. Teoksessa
Peter Fredriksson (toim.) Yömajasta omaan asuntoon. Suomalaisen
asunnottomuuspolitiikan murros. Helsinki: Into Kustannus Oy, 148–
149.
- Terveysturvallisuuslaki L763/1994, 19.08.1994. Viitattu 02.10.2011.
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>.
- Tilastokeskus i.a. Käsitteet. Viitattu 29.01.2018.
<http://www.stat.fi/meta/kas/asunnoton.html>.
- Toikko, Timo & Rantanen, Teemu 2009. Tutkimuksellinen kehittämistoiminta.
Tampere University Press. Tampere.
- Turun seurakunnat i.a. Viitattu 1.10.2018. <http://www.turunseurakunnat.fi/info-ja-asiointi/asuntojen-vuokraus#>.
- Ympäristöministeriö 2016. Ehdotus: välivuokrauksella lisää vuokra-
asuntotarjontaa. Viitattu 18.06.2017.
http://valtioneuvosto.fi/artikkeli/-/asset_publisher/ehdotus-valivuokrauksella-lisaa-vuokra-asuntotarjontaa.
- Y-Säätiö 2017. Välivuokraus. Viitattu 18.06.2017. <https://ysaatio.fi/tietoa-y-saatiosta/valivuokraus/>.
- Y-Säätiö i.a. Tampereen välivuokrauspilotti. Viitattu 18.06.2017.
<https://ysaatio.fi/wp-content/uploads/2013/09/Tampereen-v%C3%A4livuokrausprojekti-palvelun-kuvaus.pdf>.

Vailla vakinaista asuntoa i.a. Viitattu 17.11.2018. <https://vvary.fi/matalan-kynnyksen-palvelut/>.

Vantaan seurakunnat i.a. Viitattu 1.10.2018.

<http://www.vantaanseurakunnat.fi/info-ja-asiointi/asunnot>.

ViaDia Pirkanmaa 2017. Viitattu 18.06.2017. <http://www.viadia.fi/pirkanmaa/>.

Vilkka, Hanna & Airaksinen, Tiina 2003. Toiminnallinen opinnäytetyö.

Kustannusosakeyhtiö Tammi.

Vuokraturlva i.a. Vuokrasopimuksen tekeminen. Viitattu 02.10.2018.

<https://www.vuokraturlva.fi/tietopankit/asunnon-vuokrauksen-kasikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>.

LIITE 1 VÄLIVUOKRA-asuttamisen opas



Opas löytyy myös tästä osoitteesta:

<http://asuntoensin.fi/aineistopankki/?fwpaika=2015-01-01%2C2019-01-31>

Teksti: *Marja Kattelus*

Kuvat: *Luukas Matilainen*

Copyright © 2018 *ViaDia Pirkanmaa ry ja Marja Kattelus*

Kansi: *Ida Erkkilä*

Graafinen suunnittelu ja taitto: *Päivä Osaakeyhtiö*

Painettu EU:ssa 2018

SISÄLTÖ

Johdanto.....	4
Asunnottomuudesta.....	6
Mitä on välivuokraus?.....	8
Mistä asuntoja vuokrattavaksi.....	9
Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta.....	10
Asumisen järjestäminen.....	12
Vuokrasopimus ja asumisen ehdot.....	12
Asunnon kunnossapito.....	13
Tukien hakeminen.....	14
Riskienhallinta.....	17
Sosiaalinen isännöinti.....	17
Tukihenkilövaltakirja.....	20
Huoneistoturvavakuutus.....	21
Asumisen tukeminen.....	22
Yksilötuki.....	22
Kodin perustaminen.....	22
Työ- ja päivätoiminta.....	23
Verkostotyö.....	24
Lähteet.....	26

JOHDANTO

Tämä opas selventää, miten voi toteuttaa välivuokrausta asunnottomuuden ehkäisyssä. Opas on tarkoitettu käytettäväksi sekä julkisen että kolmannen sektorin toimijoille, jotka tekevät asumissosiaalista työtä. Myös yksityiset asunnon omistajat voivat oppaan avulla tutustua välivuokraukseen.

Opas on tehty ViaDia Pirkanmaan ARKI-(Asunto reilusti kaikille ilman ehtoja) ja Kadulta kotiin -hankkeiden yhteydessä. Oppaaseen on kerätty käytännön tietoa välivuokrauksesta sekä kokemuksia ja hyviksi todettuja käytäntöjä, joita hankkeiden aikana testattiin.

ARKI -HANKE

Kuuden kuukauden ESR-kokeilu-kulttuuri -hanke 2017, jonka aikana asutettiin seitsemän asunnotonta.



Euroopan unionin
Euroopan aluekehitysrahasto
European regional development fund

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020

Hankkeiden kohderyhmänä ovat olleet kadulla asuvat sekä toistuvasti vankilasta ilman asuntoa vapautuvat, jotka ovat syystä tai toisesta jääneet palvelujen ulkopuolelle.

Esimerkkitapaukset ovat todellisia tilanteita, mutta henkilöiden nimet on muutettu.

Kelan tukia koskevat tiedot ovat vuodelta 2018, myöhemmin pitää tarkistaa, pitävätkö ne paikkansa.

Oppaan on kirjoittanut Diakoniamattikorkeakoulun opiskelija Marja Kattelus opinnäytetyönään.

KADULTA KOTIIN -HANKE

STEA:n rahoittama hanke 2018–2020. Syksyllä 2018 ViaDia Pirkanmaalla on 21 asuntoa välivuokrattavana Tampereella.





Asukkaat ViaDian asuntoihin on löydetty kadulta, van-
kilasta ja soppakirkon kautta. Ennen asunnon tarjoamista
on rakennettu luottamussuhdetta puolin ja toisin. Monet
ovat myös itse soittaneet ViaDialle ja kysyneet asuntoa.

ASUNNOTTOMUUDESTA

Asunnottomuus ilmiönä on moni-
muotoinen. Asunnottomien joukossa
on henkilöitä, jotka elävät kadulla tai
etsivät majapaikkaa ystävien luota, ja
niitä, joilla ei ole kotia, mihin mennä lai-
tosjakson päätyttyä. Asunnottomuus
on kriisitila, joka vaikuttaa kaikkiin ih-
misen elämän osa-alueisiin. Asunnot-
tomuuteen saattaa johtaa esimerkiksi
päihdeongelma, velkaantuminen, syr-
jäytyminen tai perhetilanne.

Asunnottomuuden taustalla olevat
syyt voivat olla hyvinkin moninaisia.

Vapaiden ja kohtuuhintaisten asun-
tojen vähyys suurimmissa kaupungeissa
on yksi syy. Uuden asunnon saamisen
esteeksi tulevat usein takuuvuokrat ja
häiriöt luottotiedoissa. Kotivakuutusta

on lähes mahdotonta saada, jos luotto-
tiedot eivät ole kunnossa.

*Kake on asunut kadulla jo kaksi
vuotta. Hänelle on tarjottu asuntoa
asumisyksiköstä, mutta hän ei halua
mennä sinne, koska siellä haisee, eikä
siellä saa nukkua. Kake pitää mie-
luummin oman vapautensa ja asuu
kadulla.*

Monissa asumispalveluyksiköissä vaa-
ditaan päihteettömyyttä, mikä saattaa
ajaa asiakkaan takaisin kadulle. Toi-
saalta asumisyksiköt, joissa päihteet
sallitaan, koetaan meluisiksi ja rauhat-
tomiksi, ja niissä voi olla vaikea päästä
eroon omasta päihteidenkäytöstä.

MITÄ ON VÄLIVUOKRAUS?

Väli vuokraus mahdollistaa itsenäisen vuokra-asumisen henkilölle, jonka on vaikeaa hankkia asunto itsenäisesti mutta jonka asuminen onnistuu tukitoimien avulla. Väli vuokrauksessa toteutuu Asunto ensin -malli, jossa ihmisen kuntoutuminen alkaa asumisen järjestämisestä.

Väli vuokra-asuttamisessa yksityinen asunnonomistaja voi vuokrata asuntonsa organisaatiolle, joka vuokraa asunnon eteenpäin omalle asiakkaalleen. Asunnon omistaja hyötyy väli vuokrauksesta, sillä vuokraava organisaatio takaa vuokranmaksun. Myöskään mahdolliset asumisesta johtuvat remontit tai häädöt eivät työllistä asunnon omistajaa tai tuo lisäkustannuksia. Kolmas osapuoli huolehtii asukasvalinnasta ja asukkaan



perehdyttämisestä. Vuokraus on vaikeaa, sillä sopimuksia tehdään vain yksi, vaikka vuokralaiset vaihtuisivatkin.

Asuntonsa vuokralle antavalla on mahdollisuus osallistua eettisesti tärkeään asiaan ja olla mukana ratkaisemassa asunnottomuusongelmaa. Tuottavan sijoitustoiminnan lisäksi hän toimii yhteiskuntavastuullisesti tarjoamalla asuntonsa erityisessä asuntotarpeessa olevalle henkilölle.

MITÄ ASUNTOJA VUOKRATTAVAKSI?

Facebookista löytyy ryhmiä, joissa ilmoitetaan asuntoja vuokralle tai etsitään vuokra-asuntoa. Nämä Facebook-kanavat ovat hyviä keinoja tavoittaa asunnonomistajia ja antaa tietoa väli vuokrauksesta. Tärkeää on tuoda esiin tavallista paremmat riskinhallintakeinot, joita ei ole tavallisessa vuokrasuhteessa.

Väli vuokrattavien asuntojen vuok-

ran tulisi olla suhteutettu Kelan maksamiin tukiin, jotta vuokra ei jää asukkaalle liian suureksi. Asuntojen olisi myös hyvä olla hajasijoitettuja, niin että asuin ympäristö olisi mahdollisimman "normaali".

ViaDia on saanut asuntoja käyttöönsä Toivontupa ry:ltä, yksityisiltä vuokranantajilta ja VTS:ltä. Asiaa on pidetty esillä sosiaalisessa mediassa, ja lisäksi on oltu yhteydessä asunnonvälittäjiin ja yksityisiin vuokranantajiin.

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA

Välivuokra-asuttamisessa vuokralaista ja vuokranantajaa velvoittaa laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Laissa (L481/1995) käytetään käsitteitä *jälleenvuokraussuhde* ja *ensivuokrasuhde*. Jälleenvuokraussuhde syntyy, kun ensivuokralainen eli vuokranantajalta huoneiston vuokrannut vuokraa koko huoneiston omalle vuokralaiselleen. Asunnon jälleenvuokraukseen tarvitaan vuokranantajan lupa. Ensivuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot jälleenvuokralaiselleen. Vuokranantajalle tulee ilmoittaa jälleenvuokraussuhde ja jälleenvuokralainen. Sekä vuokranantajan että ensivuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrasopimuksen purkamisesta, irtisanomisesta

tai muusta vuokrasuhdetta koskevasta muutoksesta myös sille osapuolelle, jota ilmoitus ei koske.

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen:

- Päättyy sovitun irtisanomisajan kuluessa.
- Vuokralaisella irtisanomisaika on kuukauden, vuokranantajalla kolme kuukautta alle vuoden kestäneessä vuokrasuhteessa.
- Irtisanomisajasta voidaan myös sopia erikseen, mutta ei niin, että vuokranantajan irtisanomisaikaa lyhennettäisiin tai vuokralaisen irtisanomisaikaa pidennettäisiin.
- Vuokrasopimus tulisi aina irtisanoa kirjallisesti.

10

- Irtisanomisilmoituksesta tulee näkyä vuokrasopimuksen päättymisajankohta ja irtisanomisperuste.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen voi irtisanoa ennen määräaikaa vain poikkeustapauksissa.

- Määräaikaisen sopimuksen määräaika sitoo molempia osapuolia koko sovitun ajan.

Vuokrasopimuksen purkaminen on oikeutettua, mikäli:

- vuokranmaksua laiminlyödään
- vuokraoikeus siirretään tai annetaan toisen käytettäväksi vastoin säädöksiä
- huoneistossa vietetään häiritsevää elämää
- asukas kohtelee asuntoa huonosti

Samat asiat koskevat myös osittain rakennuksen yhteisiä tiloja. Purkamisperustetta ei ole, mikäli menettelyllä on vain vähäinen merkitys. Asuntoon kohdistuvista laiminlyönneistä ja muita asukkaita häiritsevistä elämästä tulee antaa ensin kirjallinen varoitus. Jos asukas korjaa laiminlyöntinsä ja täyttää velvollisuutensa, vuokrasopimuksen purkamiseen ei ole oikeutta. Varoitusta ei tarvita, jos vuokralainen on saanut asiasta jo aiemmin varoituksen tai jos hän on menetellyt erittäin moitittavalla tavalla aiheuttaen häiriötä, tai jos hän rikkoo määräyksiä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi.

11

ASUMISEN JÄRJESTÄMINEN

VUOKRASOPIMUS JA ASUMISEN EHDOT

Vuokralainen solmii ensin vuokrasopimuksen asunnon omistajan kanssa ja sen jälkeen välivuokraajan kanssa. Asukas kuittaa saadessaan avaimet asuntoonsa ja palauttaessaan ne.

Vuokrasopimuksessa voi sopia asumisen olevan päihteetöntä, mutta asiaan tulisi puuttua sosiaalityön keinoin. Päihteenkäyttö asunnossa ei oikeuta purkamaan vuokrasopimusta. Purkamisen on mahdollista ainoastaan asuinhuoneiston vuokralain (L481/1995) mukaisin perustein. Päihteenkäytöstä voi sopia myös palvelusopimuksessa tai vastaavassa, joka tehdään asiakas- ja sosiaalihuoltolain nojalla.

ViaDia Pirkanmaalla asukkaalle on kirjoitettu vuokrasopimus lähetettäväksi Kelaan tukia varten, ja se on allekirjoitettu vasta kun takuuvuokra on myönnetty.

ViaDialla on avain jokaiseen asuntoon. Ovia käydään myös avaamassa kotiin jääneiden tai hukkuneiden avainten takia.

Vuokrasopimukseen kirjattu tupakointikielto asunnossa velvoittaa asukkaan noudattamaan sitä. Tupakointikiellon laiminlyöminen voi olla syy irtisanomiseen, etenkin jos siitä aiheutuu haittaa naapureille tai asunnolle.

12



kanssa, jolle siitä aiheudu huomattava häiriötä tai haittaa vuokranantajalle. Muissa tapauksissa huoneistoa ei voi luovuttaa muiden käyttöön ilman vuokranantajan lupaa.

Kotikäyntejä tehtäessä pitää ottaa huomioon, että perustuslaki turvaa jokaiselle kotirauhan. Asuntoon ei saa mennä ilman lakiin perustuvaa oikeutta tai asukkaan lupaa. Asukas voi antaa luvan suullisesti tai erillisellä sopimuksella, mutta hän voi myös halutessaan evätä luvan. Vuokrasopimukseen ei voi kirjata lupaa asuntoon pääsemiseksi.

ASUNNON KUNNOSSAPITO

Lain mukaan (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta L481/1995) vuokralaisella on oikeus käyttää asuntoa yhdessä perheensä kanssa. Vuokralainen voi käyttää asuntoa myös yhteisenä lähisukulaisen tai puolison lähisukulaisen

Ennen huoneiston vuokraamista on tärkeää dokumentoida sen kunto huolellisesti. Olisi hyvä, jos vuokralainen ja vuokranantaja suorittaisivat yhdessä sekä muuttotarkastuksen että poisuuttotarkastuksen. Varsinaisen vuokrasopimuksen liitteeksi voi lisätä kun-

13

totarkastuslomakkeen ja tarvittaessa myös valokuvat asunnon kunnosta.

Sopimuksen osapuolet sopivat, kenen vastuulla huoneiston kunnossapito on. Useimmiten vuokranantaja on vastuussa huoneiston ns. normaalista kulumisesta sekä vesi- ja keittiökalusteista ja kaapistoista. Kunnossapitovastuun ollessa vuokranantajalla vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa huoneiston vahingoittumisesta tai puutteellisuuksista. Vuokranantajan tulee korjata ilmennyt vika viipymättä tai sovitussa ajassa. Jos korjausta laiminlyödään, vuokralainen voi korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella.

Välivuokramallissa on tärkeää sopia tarkasti, mitkä asiat ovat vuokranantajan ja mitkä jälleenvuokraajan vastuulla. Vuokralaisen kanssa on myös hyvä käydä läpi, mitkä asiat ovat hänen vastuullaan, koska hänellä ei välttämättä ole kokemusta normaalista vuokra-asumisesta ja siihen liittyvistä asioista.

TUKIEN HAKEMINEN

Vuokravakuus

Vuokralainen voi hakea vuokravakuutusta Kelasta lomakkeella *Vuokravakuuden hakeminen* (TO2) tai perustoimeentulotukihakemuksen yhteydessä. Hakemukseen liitetään joko vuokrasopimus tai asuntotarjous. Vuokravakuus voidaan myöntää silloin, kun vuokralainen on oikeutettu perustoimeentulotukseen. Asiakkaalle kannattaa muistuttaa, että uuden vuokravakuuden saaminen voi olla vaikeaa, jos edellinen vuokravakuus on realisoitunut.

Tukien hakemisen helpottamiseksi ViaDia Pirkanmaa on neuvotellut paikallisen Kelan kanssa työryhmästä, joka hoitaisi ViaDian kaikkien välivuokra-asunnoissa asuvien hakemukset.

Vuokravakuus annetaan useimmiten maksusitoumuksena vuokranantajalle. Päätös vuokravakuudesta annetaan tiedoksi ainoastaan tuensaajalle, ja maksusitoumus lähetetään päätöksen liitteenä. Sitoumus voidaan lähettää vuokranantajalle esim. suojattuna sähköpostina, mikäli asiakas pyytää.

Kela voi myöntää vuokravakuuden perustoimeentulotukena sen varalta, ettei vuokralainen täytä vuokrasuhteen velvoitteita. Vuokravakuus voi korvata esimerkiksi maksamattomia vuokria, sopimussakon, vuokrasopimuksen purkamisesta aiheutuneita vahingonkorvauksia sekä huoneistolle tahallaan tai huolimattomuuden takia aiheutettuja vahinkoja. Vuokravakuudesta voidaan vähentää ylimääräiset loppusiivouskulut, lukkojen sarjoitus, mikäli kaikkia avaimia ei palauteta, sekä hädästä aiheutuvat viranomaiskulut.



Wuolijoki

Asumistuki

Asumistukea voi saada, mikäli on pienituloinen. Asumistuen kuluihin lasketaan vuokran lisäksi erikseen maksettavat vesimaksut (enintään 18 €/kk) sekä lämmityskustannukset. Yleinen asumistuki kattaa 80 % hyväksytyjen asumismenojen ja perusomavastuun erotuksesta. Perusomavastuuta ei ole, jos tulot ovat alle 597 euroa. Yksin asuvalle enimmäisasumismenot ovat asuinpaikkakunnan mukaan 344–508. Asumistukea ei myönnetä kesken kuukauden, vaan aina seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä lähtien. Takautuvasti tukea voi saada enintään yhdeltä kuukaudelta. Tuen hakemista varten tarvitaan vuokrasopimus. Tuen voi osoittaa suoraan vuokranantajan tilille.

Asumismenojen omavastuun kattamiseen on mahdollista hakea toimeentulotukea. Vuokran sekä erillisten vesi- ja lämmityskustannusten lisäksi menoiksi voidaan hyväksyä talous-

sähkö, kotivakuutusmaksu ja saunamaksu (1 krt/vk). Myös toimeentulotuen vuokraan liittyvässä maksussa on vuokran suuruudella yläraja. Perustoimeentulotuesta voi hakea tukea muutokuluihinkin.

Toimeentulotuki

Toimeentulotukea voidaan myöntää kuukaudeksi kerrallaan, ja se on viimesijainen toimeentuloturvan muoto. Etuus lasketaan välttämättömien menojen mukaan, siitä määrästä, jonka menot ylittävät tulot ja varat. Toimeentulotuki haetaan Kelasta, mutta täydentävä ja ehkäisevä toimeentulotuki ovat kuntien vastuulla. Täydentävän toimeentulotuen hakemuksen voi kuitenkin jättää Kelaan ja pyytää siirrettäväksi sieltä eteenpäin kuntaan. Täydentävän toimeentulotuen avulla voi hakea apua esimerkiksi huonekalujen ja kodin irtaimiston hankkimiseen.

16

RISKIENHALLINTA

SOSIAALINEN ISÄNNÖINTI

Vuokrareskontran seuraaminen on tärkeä osa sosiaalista isännöintiä. Kun vuokrarästeihin pystytään puuttumaan ajoissa, ei ehdi syntyä suuria vuokravelkoja. Vuokrasuhteen alkaessa asukasta opastetaan vuokranmaksuun liittyvissä asioissa ja haetaan yhdessä tarvittavat tuet.

Asukkaan kanssa tulisi pikaisesti selvittää, mistä vuokranmaksun mahdollinen viivästyminen johtuu ja miten asia saataisiin hoidettua. Vuokranmaksun turvaamiseksi voidaan käyttää myös pankin maksupalvelua.

Raimo ei ole maksanut vuokraansa kokonaan. Asiaa tiedusteltaessa

ViaDia Pirkanmaan välivuokra-asunnoissa vuokralainen maksaa asunnosta vuokraa 5–7 % enemmän kuin välikätenä toimiva asunnon omistajalle. Näin saadaan kartutettua puskurirahaa, jota voidaan tarvittaessa käyttää vuokrarästien maksamiseen.

Raimo sanoo, että loppuosan maksaa Kela suoraan vuokranantajalle. Selviää, että asumistuki on kuitenkin maksettu Raimon omalle tilille ja hän on jo käyttänyt rahan. Asia selvitetään heti, ja myöhemmin Raimo saa maksettua loputkin vuokrasta. Asumistuki siirretään maksettavaksi suoraan välivuokraajalle.

17

Sosiaalinen isännöinti kattaa myös järjestyshäiriöiden selvittelyn naapureiden ja isännöinnin kanssa. Tarvittaessa apua voi pyytää naapurustosovittelukeskuksesta. Muut asukkaat saattavat kokea naapuriin muuttavan entisen asunnottoman uhkana. Vaatii paljon työtä, että nämä asenteet ja ennakkoluulot saadaan muuttumaan.

Topi on muuttanut kadulta omaan vuokra-asuntoon. "Nämä ovat omistusasuntoja, ei tänne tuollainen ihminen sovi." Näin kuultiin naapurilta. Naapuri ei kuitenkaan suostunut tapaamisiin, jotta asioista olisi voitu keskustella. Topi joutui muuttamaan pois asunnosta taloyhtiön hallituksen vaatimuksesta."

Kotikäynnit asunnossa

Vuokra-asuntoihin on hyvä tehdä kotikäyntejä, jotta pystytään havainnoimaan asumisen sujumista. Asiakkaan



kanssa sovitaan, miten usein kotikäyntejä tehdään.

Asukas on saattanut antaa luvan kotikäynnille ja asuntoon menemiselle etukäteen sovitussa poikkeustilanteissa. Asuntoon voidaan silloin luvankaisesti mennä, jos työntekijällä on perusteltu huoli asukkaan vakavasta ter-

veyden tai hyvinvoinnin uhasta. Mikäli asukas ei olekaan paikalla, vierailusta tulee jättää asuntoon käynti-ilmoitus. Käyntien perusteet ja havainnot kirjotetaan aina muistiin. Kotikäynnit olisi hyvä hoitaa työparin kanssa.

Jos asukas kieltää asuntoon menon, voi tietyissä tilanteissa pyytää apua viranomaisilta. Laki määrittelee, että vuokranantajalla on oikeus päästä asuinhuoneistoon huoneiston kunnon tai kunnossapidon valvomista varten. Sosiaalihoitolaki (41 §) määrittelee,

että sosiaaliviranomainen saa mennä huoneistoon, mikäli asukkaan terveys, kehitys tai turvallisuus on vakavasti vaarantunut eikä sosiaalihuollon tarve ole muulla tapaa selvitettävissä. Pelastusviranomainen voi toimittaa palotarkastuksen tai muun valvontatehtävän. Poliisilla on oikeus suorittaa etsintä vaara- ja vahinkotilanteissa. Myös terveysuojeluviranomaisella on tarkastusoikeus tarvittaessa.

Kotikäyntien avulla voidaan myös tarkistaa, ettei asuntoon ole muutta-



nut muita henkilöitä. Kaveripiirit saattavat olla riski asumiselle. Joissakin tapauksissa voi olla tarpeen, ettei asukas paljasta osoitettaan muille.

Eeventillä on huumevelkoja maksamatta, ja häntä on kiristetty niin, että hänen on täytynyt päästää kaverieita asuntoonsa. Asunnossa on juhlistettu, rikottu paikkoja ja käytetty huumeita asukkaan ollessa poissa.

TUKIHENKILÖVALTAKIRJA

Katjan naapurit ovat valittaneet isännöitsijälle hänen metelöinnistään asunnossa. Isännöitsijä ottaa yhteyttä suoraan tukihenkilöön sopimuksen mukaisesti. Asia saadaan selvitettyä asukkaiden kanssa, ja asuminen saa jatkaa.

Tukihenkilövaltakirja kirjoitetaan asiakkaan kanssa vuokrasopimuksen kirjoit-

tamisen jälkeen. Valtakirja vastuuttaa tukihenkilön olemaan asiakkaan tukena asumiseen ja elämänhallintaan liittyvissä asioissa. Asiakas sitoutuu siihen, että vuokranantaja voi olla yhteydessä tukihenkilöön asumiseen liittyvissä maksu- tai järjestyshäiriötilanteissa. Tukihenkilövaltakirja ei ole sidoksissa huoneenvuokralakiin, vaan se on asukkaan ja työntekijän henkilökohtainen sopimus. Se ei ole myöskään asumisen ehto. Tukihenkilövaltakirja tuodaan isännöitsijän tietoon, jotta ilmoitus ongelmatilanteissa menee asukkaan lisäksi vuokraavalle taholle.

Tukihenkilövaltakirjan avulla asumiseen liittyvät ongelmat pystytään selvittämään tarpeeksi ajoissa, jolloin voidaan esimerkiksi välttää mahdollinen häätö. Asukkaalle oma tukihenkilö on tarpeellinen, jotta hänellä on joku, johon voi ottaa yhteyttä heti kun ilmenee ongelma.

20

HUONEISTOTURVAVAKUUTUS

Huoneistoturvavakuutus on ympäristöministeriön sekä Pirkanmaan Lähi-Tapiolan kehittämä pilottimalli, joka syntyi osana AUNE-toimenpideohjelmasta Riskivakuutus-hankkeessa. Huoneistoturvavakuutuksen ottajana on vuokranantaja. Toisin kuin normaali vastuuvakuutus, tämä korvaa myös tahallisesti aiheutetut vahingot, vaikka vahingonaiheuttaja ei olisi tiedossa. Vakuutuksen vastuuvahinko-osio korvaa myös kolmansille osapuolille, kuten taloyhtiöille ja naapureille, aiheutuneita vahinkoja.

Normaalin kotivakuutuksen vastuuvakuutus ei korvaa tahallisesti aiheutettuja vahinkoja. Kun tekijä on tiedossa, vahinkoja voidaan määrätä korvattavaksi rikosoikeudellisesti, mutta usein varattomuuden vuoksi korvauksia ei saada perittyä. Normaalisti vakuutushakemukset hylätään, jos va-

kuutusyhtiö epäilee, ettei hakija selviydy maksuista.

Huoneistoturvavakuutukseen kuuluu:

- Esinevakuutus
- Vastuuvakuutus (koskee myös osakkeenomistajan korvausvastuulla olevia vahinkoja)
- Oikeusturvavakuutus
- Vuokratulon keskeytysvakuutus

ViaDia Pirkanmaalle huoneistoturvavakuutuksen myöntää LähiTapiola Pirkanmaa.

21

ASUMISEN TUKEMINEN

YKSILÖTUKI

Kun asuminen on vakiintunut, voidaan käynnistää tarvittavat sosiaalisen kuntoutumisen prosessit. Asumisesta ja kuntoutumisesta tehdään suunnitelma, jossa määritellään henkilökohtaiset tavoitteet. Avainhenkilönä tavoitteiden laatisemassa on asukas itse. Asukkaiden suunnitelmat voivat erota toisistaan hyvinkin paljon, ja suunnitelmaan ja tavoitteisiin on usein tarpeen tehdä muutoksiakin matkan varrella.

Erityisen tärkeää on nopea puuttuminen asiaan kriisiytyvissä tilanteissa. Apua voidaan tarvita myös aikataulujen noudattamiseen ja elämänrytmin löytymiseen. Asukkaalle on hyvä tarjota psykiatristakin tukea.



KODIN PERUSTAMINEN

Asukas voi tarvita apua ja tukea alkusii-
vouksessa ja muuttojärjestelyissä. Asu-

ViaDian asukkaille on maksusitoumuksen avulla hankittu tavaroita ViaDia-torilta ja IKEAsta. Maksusitoumuksen puuttuessa tavarat on lainattu ViaDia-torilta ja niitä on maksettu myöhemmin vähin erin.

minen autetaan alkuun huolehtimalla siitä, että asukkaalla on tarvittavat huonekalut, astiat, vuodevaatteet ja muu asumiseen tarvittava. Apuna kodin perustamisessa toimii luettelo kotiin hankittavista asioista. Monilla asiakkailla ei ole mitään asumiseen tarvittavaa.

TYÖ- JA PÄIVÄTOIMINTA

Asukkaalle tulisi löytyä mielekästä tekemistä päivisin. Hänet voidaan ohjata esimerkiksi kuntouttavaan työtoimintaan tai vapaaehtoistyöhön. Päivätoi-

minnan myötä yhteys asukkaaseen säilyy ja ongelmiin on helpompi puuttua. Toiminta myös tukee päihteetöntä elämäntapaa, koska töihin ei voi tulla päihteiden vaikutuksen alaisena.

Make on käynyt lähes päivittäin ViaDialla syömässä ja tehnyt pieniä hommia. Yhtäkkiä häntä ei näy, eikä hän vastaa puhelimeen. Make löytää kadulta ryyppyputki päällä, ja muutamien keskustelujen jälkeen hän suostuu lähtemään katkolle.



Sosiaalisen kuntoutumisen kannalta tärkeitä ovat myös pienryhmät ja yhteisöllisyys. Pienryhmissä on mahdollista käsitellä yhteisiä aiheita ja saada samalla vertaistukea.

Monien pitkäaikaisasunnottomien tai laitoksessa olleiden voi olla vaikeaa sopeutua yhteiskuntaan, ja se voi viedä aikaa. Ryhmätoiminta on hyvä keino käsitellä sitä, miten yhteiskunnassa ja yhteisössä toimitaan. Yhdessä voidaan tutustua myös lähialueen palveluihin ja vierailla vaikka kirjastossa tai kuntosalilla.

ViaDian päivätoiminnassa on tarjolla monenlaista tekemistä. Välillä toiminta aloitetaan pienestä sitoutumisesta, esimerkiksi käymällä päivittäin syömässä ViaDia Centerissä.

VERKOSTOTYÖ

On tärkeää ohjata asiakas tarvittavien palvelujen piiriin. Niitä voivat olla esimerkiksi Kela, sosiaalitoimi, velkaneuvonta, diakonia, poliisi tai työvoimatoimisto. Tärkeää on myös ohjaus julkisen terveydenhuollon piiriin. Jokaisen asiakkaan kohdalla selvitetään erikseen, minkälaista apua hän tarvitsee. Ohjaaminen hoitoon päihdepuolelle on toimenpide, jolla voidaan saada katkaistua alkava päihdekierre. Tarvittaessa mennään yhdessä asiakkaan kanssa hoitamaan asioita ja tutustumaan lähialueen palveluihin.

Verkostotyössä otetaan huomioon asukkaan perhetilanne. Perheenjäseniä voidaan kutsua esimerkiksi mukaan keskusteluihin, jotta he voisivat olla mukana tukemassa asumista.

Heidillä on riippuvuusongelmia, ja hän on ollut paljon tavoittamattomissa.

24

tomissa. Hänen sisarensa on ollut mukana tapaamisissa ja tuo huolenaiheita tiedoksi. Yhteistyö sisaren kanssa on lisännyt myös Heidin yhteistyökykyä.

Välivuokrausta toteutettaessa eri tahojen välinen yhteistyö on tärkeää. Kannattaa selvittää, mitä palveluja henkilö on käyttänyt, ja keskustella muiden ammattilaisten kanssa ennen vuokrasuhteen aloittamista. Kun asutetaan vankilasta vapautuvia, yhteistyö kannattaa aloittaa jo vankeusaikana sekä itse asiakkaan että vankilan sosiaalityöntekijän kanssa.

25

LÄHTEET

- www.finlex.fi.
- Gothöni, R., Helosvuori, R., Kuusimäki, K. & Puuska, K. (toim.) 2012. *Kantakaa toistenne kuormia. Diakoniatyön perusteet ja käytäntö*. Kirjapaja, Helsinki.
- www.kela.fi
- Karppinen, Jari 2018. Asunto ensin -periaate. file:///C:/Users/Maria/Downloads/Asunto_ensin-periaate.pdf.
- Kiinteistöliitto. Tupakkalaki 2016. <http://www.kiinteistoliitto.fi/satakunta/53706.aspx>.
- Kuluttajaliiton velkaopas 2016: https://www.kuluttajaliitto.fi/wpcontent/uploads/2016/02/Velkaopas_Kuluttajaliitto-%E2%80%93-kopio.pdf.
- Kosonen, Laura 2017. <https://elamassa.fi/tyo-ja-toimeentulo/toimeentulotuki-hakemus-kelaan/>.
- Matilainen, Pekka 2016. Loppuraportti. Riskivakuutushanke. Ympäristöhallinto 2016. <http://asuntoensin.fi/assets/files/2016/08/Riskivakuutushanke-loppuraportti-3.10.2016.pdf>.
- Mutalahti, Timo 2017. Vuokralainen asumispalveluissa. Juridikka asumisen turvaajana. Luento. Y-säätiö. <http://asuntoensin.fi/assets/files/2017/11/Vuokralainen-asumispalveluissa-Y-S%C3%A4%C3%A4ti%C3%B6.pdf>.
- Mutalahti, Timo 2018. Asumisen juridisia kysymyksiä. Vuokrasopimussuhde ja tuettu asuminen. Y-Säätiö. <https://ysaatio.fi/assets/files/2018/01/Asumisen-juridisia-kysymyksi%C3%A4-Timo-Mutalahti.pdf>.
- Sosiaali- ja terveysministeriö. Toimeentulotuki. <http://stm.fi/toimeentulotuki>.
- Tainio, Hannele 2009. Kaupunkiköyhälistö asunnottomuuskierteessä – näkökulmia pääkaupunkiseudun pitkäaikaisasunnottomuuteen. Helsinki: Diakonia-ammattikorkeakoulu.
- Vuokratuva. <https://www.vuokratuva.fi/tietopankit/asunnonvuokrauksen-sikirja/vuokrasopimuksen-tekeminen>.

HUONEISTOTURVAVAKUUTUS – asuntosijoittajan turvaksi

Tarjoamme yksityisille asuntosijoittajille entistä parempaa turvaa sijoitusasuntoon.
Lue lisää lahitapiola.fi/huoneistoturva

Ota yhteyttä:
lahitapiola.fi/pirkanmaa, puh. 03 3391 1200



Palveluntarjoaja: Lähitapiola Pirkanmaa



PEKKA MATILAINEN
Erityisasiantuntija
Puh: 044 355 6125
pekka.matilainen@viadia.fi
www.viadia.fi/pirkanmaa

