

ASUKASVALINTAPROSESSI TURUN YLIOPIPILASKYLÄSÄÄTIÖSSÄ

Tausta

Asukasvalinnassa noudatetaan korkotukilain sekä siihen tehdyn muutoksen jälkeen 1.9.2023 alkaen hallinnon yleislakien säännöksiä soveltuvien osin. Lisäksi noudatetaan valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksia ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) asukasvalintaohjeita.

Opiskelija-asunnot on tarkoitettu henkilöille, jotka osallistuvat koulutukseen, johon voi saada opintotukilain mukaista opintotukea.

Tällaista koulutusta ovat:

- korkeakoulututkinto, tieteellinen jatkotutkinto
- erillinen ammatillinen täydennyskoulutusohjelma
- ammatillinen peruskoulutus ja lisäkoulutus sekä
- lukion oppimäärä

Asuntoja voidaan vuokrata myös opiskelijoille, jotka suorittavat osan edellä mainituista koulutuksista lyhytaikaisella oppisopimuksella.

Asuntoa voi hakea ja sitä ei menetä, vaikka opintotukilain mukainen koulutus muuttuisi lyhytaikaiseksi enintään 12 kuukautta kestäväksi oppisopimusjaksoksi osana tutkintoa.

Asuntoja voidaan lukukausien aikana vuokrata lähtökohtaisesti vain opiskelijoille. Oppilaitosten loma-aikana vuokraus on mahdollista myös muille kuin opiskelijoille.

Säätiön sääntöjen 2 §:n mukaan säätiön päätarkoituksena on huolehtia Turun seudulla peruskoulun jälkeisissä oppilaitoksissa opiskelevien ja opintojaan jatkavien vuokra-asuntojen saamisesta ja 3 §:n mukaan opiskelun loma-aikoina säätiö voi käyttää asuntojaan majoitus- ja siihen liittyvään palvelutoimintaan.

Hakemusten käsittely

Asuntoa voi hakea aikaisintaan kolme kuukautta ennen asunnon tarvetta. Hakija saa automaattisen ilmoituksen hakemuksen vastaanottamisesta.

Hakemusten käsittelyn yhteydessä hakijoilta tarkistetaan hakukelpoisuus sekä luottotiedot. Hakukelpoisuus tarkistetaan opiskelutodistuksesta tai esimerkiksi opiskeluihin liittyvän harjoittelun harjoittelutodistuksesta. Mikäli opiskelutodistuksessa on puutteita, pyydetään hakijalta lisäselvitystä tai lisädokumentaatiota sähköpostitse. Hakemus ei etene ennen kuin hakija toimittaa riittävät tiedot sisältävän opiskelutodistuksen. Hakija on velvollinen myötävaikuttamaan tarvittavien selvitysten toimittamiseen.

Opiskelijavalinnan tuloksia odottava voi tehdä hakemuksen jo ennen opiskelupaikan varmistumista ja toimittaa todistuksen saamastaan opiskelupaikasta.

Kaikki asunnon hakemisen kannalta oleelliset tiedot on tallennettava hakemukselle, jotta ne voidaan huomioida asukasvalinnassa.

Luottotietomerkinnät eivät ole este hakemuksen käsittelylle tai asunnon saamiselle. Huomattava luottotietomerkintä aiheuttaa sen, että mahdollinen asuntotarjous tehdään kolmen kuukauden

määräaikaisesta vuokrasopimuksesta ja hakijalta vaaditaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava vakuus. Jos hakija on ennestään velkaa TYS:lle, tulee hänen maksaa velkansa ennen kuin hakemus voidaan käsitellä ja tarjota hänelle uutta asuntoa.

Hakemukselta tarkistetaan myös, että siinä on riittävät tiedot ja että hakijan tekemät hakemuksen asuntovalinnat, neliömäärärajaukset ja maksimivuokra on asetettu hakemuksessa siten, että TYS:llä on niitä vastaavia asuntoja.

Hakemusten pisteytys

Hakemukset pisteytetään TYS:n sisäisen pisteytysmenettelyn avulla. Pisteytys on luotu asukasvalintaprosessin tueksi eikä sillä ole yhteyttä hakemusten etusijajärjestykseen. Hakemusten pisteytykseen vaikuttavat muun muassa asunnon tarpeen kiireellisyys, hakemustyyppi, mahdolliset erityistarpeet asunnon suhteen (esim. lääkärintodistuksella todennetut terveydelliset seikat) sekä se, miten nopeasti hakija pystyy muuttamaan. Lukukausien alussa uusien opiskelijoiden pisteytykseen vaikuttaa myös hakijan kotipaikkakunnan etäisyys Turusta siten, että Turun ja Turun lähikuntien ulkopuolelta Turkuun muuttavien opiskelijoiden katsotaan olevan kiireellisemmässä asunnontarpeessa.

Asukasvalinta

Asukasvalinnassa etusijalle asetetaan kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat hakijat. Varken ohjeistuksen mukaisesti erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa katsotaan olevan esimerkiksi asunnottomien opiskelijoiden sekä paikkakunnalle opintojen vuoksi muuttavien. Kiireellisessä asunnontarpeessa on esimerkiksi nykyisestä asunnostaan irtisanotut opiskelijat. Asuntotarpeeseen vaikuttaa myös esimerkiksi nykyisen asunnon varustelun puutteellisuus.

Hakijoiden varallisuus sekä tulot otetaan huomioon asukasvalintaa tehtäessä. Varallisuus arvioidaan hakijan toimittamien tietojen perusteella vähentäen varallisuudesta yhteenlaskettujen velkojen määrä. Tulojen vertailussa huomioon otetaan hakuhetkellä tiedossa olevat tulot. Ansiotyön tuloja ei kuitenkaan huomioida, mikäli opiskelija lopettaa ansiotyönsä opintojen vuoksi. Tulot ja varallisuus huomioidaan asuntoa hakevien 18 vuotta täyttäneiden henkilöiden osalta. Opiskelija-asuntoon hakevien ei tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä tuloista tai varallisuudesta.

Tuloiksi ei lasketa asumislisää eikä asumistukea eikä asumistuesta annetun lain 15 §:n mukaisia ns. etuoikeutettuja tuloja, esim. toimeentulotuki, oppimateriaalilisä, opintorahan huoltajakorotus, kuntoutusetuus, kulu- tai ylläpitokorvaus sekä apuraha.

Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun. Asukasvalinnassa voidaan kuitenkin poiketa varallisuuden määrälle asetetuista edellytyksistä, koska asuminen opiskelija-asunnoissa on luonteeltaan tilapäistä. Vaikka määrästä voidaan poiketa, tulee asukkaaksi valita vähävaraisin.

Varken ohjeen mukaan yhteisö voi määritellä toimintatavat niitä tilanteita varten, joissa hakijoiden välille ei saada eroa asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden arvioinnin jälkeen. Hakijoiden etusijajärjestyksen voi näissä tilanteissa määrittää esim. asuntohakemuksen jättöpäivä tai arpominen.

Asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuuslakia: kaikkia kohdellaan tasapuolisesti ja ketään ei syrjitä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella riippumatta siitä, perustuuko se henkilöä itseään vai jotakuta toista koskevaan tosiseikkaan tai oletukseen.

Valtion tukemiin asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen. Opiskelijoilta ei edellytetä Suomen kansalaisuutta, eikä vaadita vähintään vuoden mittaista oleskelulupaa. Vaihto-opiskelijoilla on mahdollisuus hakea opiskelija-asuntoa

normaalissa haussa. Myös kiintiöt ovat mahdollisia vaihto-opiskelijoille. TYS viestii nettisivuillaan kansainvälisille tutkinto- ja vaihto-opiskelijoille kiintiöasuntojen ja tavallisten opiskelija-asuntojen hakumenettelystä sekä asuntojen vuokrien perusteista.

TYS käyttää toimivaltaansa asukasvalinnassa vain lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Sallittua ei ole edistää esimerkiksi henkilökohtaisia intressejä tai muita kuin lailla nimenomaisesti tavoiteltuja päämääriä. Asukasvalintaa hoitavien toimien on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään. Toimien, esimerkiksi rajoitusten, on oltava lisäksi kohtuullisia tavoitteeseen nähden (esim. millä edellytyksin hakija voi osoittaa asumistapojen parantuneen häiritsevän elämän jälkeen) ja toimien on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.

Hakemuksia koskevia tietoja ei anneta muille kuin hakijalle itselleen. Alaikäisen hakijan tietoja voidaan antaa hakijan lisäksi huoltajalle.

Esteellisyys eli jääviys asukasvalinnassa

Esteellisyyssäätelyn tarkoitus on ehkäistä eturistiriitoja ja säilyttää puolueettomuus asian käsittelyssä, myös valmisteluvaiheessa.

Henkilöllä on velvollisuus itse arvioida esteellisyytensä. Esteellisyystupauksessa asia siirretään esteellisen henkilön sijaan toiselle käsittelijälle.

Kielilain velvoitteet asukasvalinnassa

TYS käyttää suomea ja ruotsia tasapuolisesti asunnonhakuun ja asukasvalintaan liittyvässä toiminnassa niin, että molempien kieliryhmien tiedontarpeesta huolehditaan. Tiedottamisessa käytetään molempia kansalliskieliä ja sähköinen hakumenettely toimii sekä suomeksi että ruotsiksi. Asuntojen hakemisessa ja tarjoamisessa asiakkaita palvellaan sekä suomeksi että ruotsiksi. Myös lisätietoja voi pyytää sekä suomeksi että ruotsiksi.

Kielilaista riippumatta TYS palvelee hakijoita ja asukkaita myös englanniksi.

Sähköinen asiointi

Asunnon hakijalla on mahdollisuus sähköiseen asiointiin ja sähköiseen palautteen antamiseen. Sähköinen asiointikanava ei kuitenkaan ole ainoa tapa asiointiin hoitamiseksi. TYS:n verkkosivut ovat saavutettavia. Myös henkilöt, joilla on vammoja tai rajoitteita, esim. näkö- tai kuulovamma, voivat käyttää sisältöjä. Säätiö ylläpitää saavutettavuusselostetta verkkosivuillaan.

Asuntohakemuksen täyttäminen ei edellytä tunnistautumista. Tunnistautumista edellytetään, mikäli hakija haluaa tarkastella hakemustaan tai omia tietojaan.

Salassa pidettäviä asiakastietoja ei lähetetä suojaamattomassa sähköpostissa edes asiakkaan suostumuksella.

Asukasvalintapäätösten valvonta

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien asuntojen valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, korkotukilain 11d §:n ja lyhytaikaisen korkotukilain 24 §:n nojalla. Kunnalla on lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Asukasvalinnoissa, jotka yhteisö esittää kunnalle, voi käyttää apuna Varken julkaisemaa

Asukasvalintapäätökset-asiakirjaa. Tehdyistä asukasvalinnoista on käytävä ilmi asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko ja myönnetyn asunnon koko.

TYS toimittaa asukasvalintapäätökset kvartaaleittain Turun kaupungille.