



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

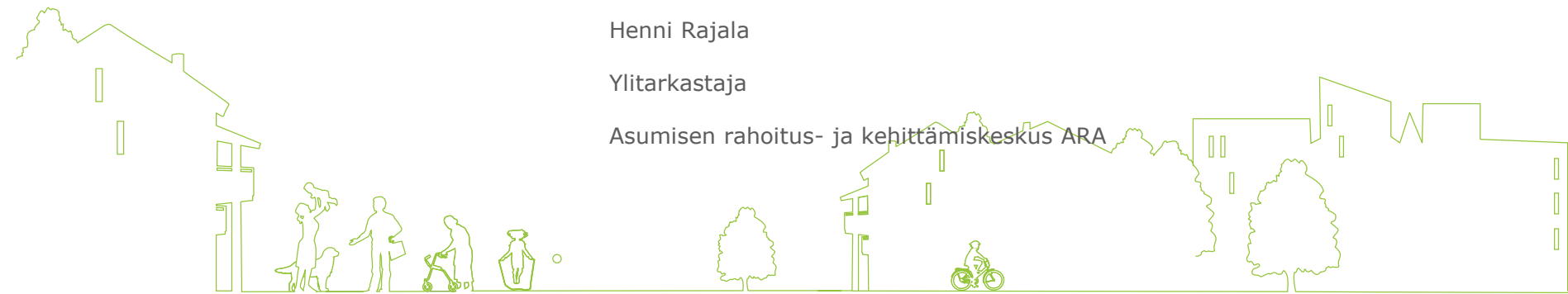
Opiskelija-asuntojen asukasvalinnat

Koulutus opiskelija-asuntoyhteisöille 6.10.2022

Henni Rajala

Ylitarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



- ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan ja vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta
→ Tavoitteena kestävä ja kohtuuhintainen asuminen
- ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
- ARA on myös mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua
- ARA hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa.

Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

EU:n SGEI-sääntely sosiaalisessa
asuntotuotannossa

*(tuki yleistä taloudellista etua koskevien palveluiden
tuottamiseen – services of general economic
interest)*

- Korkotukilainoitus liitännäisine tukineen (esim.
käynnistysavustukset)
- Erityisryhmien investointiavustus

Miksi asukkaiden valintaa rajoitetaan?

- Aravalainat liitännäisine tukineen (esim. tervehdyttämis- ja purkuavustukset)
- Lainojen ja avustusten saajina vain kunnat, muut julkisyhteisöt, yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt sekä näiden omistamat yhtiöt
- Vain sellaisille yhteiskuntaryhmille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin (asukasvalintasäännökset)

Asukasvalinnan tavoitteet

- Valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille
 - samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen (segregaation ehkäisy)
- Asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta.

Asukasvalintaa koskevat säädökset

- Aravalainat sekä korkotukilainat (pitkä 40 v, vanha 20 v ja lyhyt)
 - Aravarajoituslaki (1190/1993) 4 – 4 c §
 - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, *korkotukilaki*) 11 – 11 C §
 - Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)
 - Lyhytaikainen korkotukilaki (574/2016)
 - Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016)

- ARAlla on asukasvalintojen yleinen ohjaustehtävä
- Yleisen ohjauksen tavoitteena on, että vuokratalojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti säädöksissä ilmoitettuja asukasvalintaperusteita
- ARA toteuttaa asukasvalintojen ohjaustehtäväänsä:
 1. Ylläpitämällä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopasta (www.ara.fi/asukasvalinta)
 2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
 3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
 4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä
 5. Käsittelemällä hallintokanteluita



Kunta valvoo

- Asukasvalintojen valvonta on kuntien lakisääteinen tehtävä
- Kunnilla 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
- Mikäli valvonnassa havaittaisiin väärinmenettelyä, kunta voi ilmoittaa ARAan

Kunta valvoo

- Kunnalla tulee olla valvontatapasuunnitelma
- Valvonta voi olla etukäteis- tai jälkivalvontaa tai sitä voidaan toteuttaa pistokokein
- Asukasvalinnoissa, jotka yhteisö esittää kunnalle, voi käyttää apuna ARAn julkaisemaa Asukasvalintapäätökset –asiakirjaa
- Tehdyistä asukasvalinnoista on käytävä ilmi:
 - asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat
- Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi:
 - kunnan asuntoviranomaiselle
 - kunnan sosiaaliviranomaiselle
 - yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistaja vastaa **aina** siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, vaikka olisikin antanut sen ulkopuolisen hoidettavaksi



Kuka voi saada ARA-asunnon

- ARA-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen

- ✓ rekisteröity oleskeluoikeus tai myönnetty oleskelukortti (ulkomaalaislaki 301/2004, 10. luku)
- ✓ vähintään vuoden mittainen oleskelulupa
 - ✓ oleskelulupa opiskelun perusteella

Oleskelulupa opiskelun perusteella

- Opiskelijoilta ei vaadita vähintään vuoden mittaista oleskelulupaa
- Vaihto-opiskelijoilla on mahdollisuus hakea opiskelija-asuntoa normaalissa haussa
- Myös kiintiöt vaihto-opiskelijoille mahdollisia
- Yhtiön on tiedotettava kansainvälisille tutkinto- tai vaihto-opiskelijoille kiintiöasuntojen ja tavallisten opiskelija-asuntojen hakumenettelystä sekä asuntojen vuokrien perusteista.

[Etusivu](#) > [Ajankohtaista](#) > [Uutiset ja tiedotteet](#) > [Uutiset ja tiedotteet 2022](#) >

Käyttötarkoituksen muutos ukrainalaisten majoittamiseksi

Käyttötarkoituksen muutos ukrainalaisten majoittamiseksi

Uutinen 31.3.2022 klo 12.25

Jos Ukrainasta paenneilla ei ole vähintään vuoden mittaista oleskelulupaa tai majoitus perustuu muuhun kuin vuokrasopimukseen, ARA-asuntoon majoittaminen edellyttää käyttötarkoituksen muutosta.

Toistaiseksi ARA käsittelee ukrainalaisia koskevat ARA-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset **ilmoitusmenettelyllä**. Tämä tarkoittaa, että ARAlle ei tarvitse tehdä hakemusta käyttötarkoituksen muutoksesta, eikä ARA tee asiasta varsinaista päätöstä. ARA-vuokrataloyhtiön on kuitenkin tehtävä ARAlle ilmoitus asiasta osoitteeseen [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi).

- Tilapäisen suojelun turvin Suomeen saapuneiden ukrainalaisten majoittaminen ARA-asuntoon edellyttää käyttötarkoituksen muutosta

Opiskelija-asunnot

- Opiskelija-asunnot ovat 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

Opiskelija-asunnot

- 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.

Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaperusteet ovat:
 1. asunnon tarve
 2. tulot
 3. varallisuus
- Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun

HUOM!

EI JONOTUS-
JÄRJESTELMÄÄ

Etusijajärjestys

- Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella
- Etusijalle asetettava **asunnottomat** ja muut **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** olevat, **vähävaraisimmat** ja **pienituloisimmat** hakijat
- Yksittäistapauksessa voidaan poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen (segregaation ehkäiseminen)

Useampi hakija samankaltaisessa tilanteessa

- 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
- Yhdenvertaisuusperiaatteet

Asunnontarve

- Asunnontarve on painavin peruste asukasvalinnoissa.
- Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys.
- Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.

Asunnontarve ja kiireellisyysluokitus

- Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan käyttää ARAn Asukasvalintaoppaan kiireellisyysluokitusta:
 1. Erittäin kiireellinen asunnontarve
 - esim. asunnottomat opiskelijat ja paikkakunnalle opintojen perässä muuttavat
 2. Kiireellinen asunnontarve
 - esim. irtisanottu nykyisestä asunnosta
 3. Asunnontarve
 - esim. asunto varusteiltaan puutteellinen

Varallisuus

- Hakijoiden varallisuus on otettava huomioon hakijoiden keskinäisiin vertailuperusteisiin/etusijajärjestykseen vaikuttavana tekijänä
- Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti, josta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä (esim. varallisuuden hankintaan otettu laina, opintolaina, kulutusluotot)
- Asukasvalinnoissa voidaan kuitenkin poiketa varallisuuden **määrälle** asetetuista edellytyksistä, koska asuminen opiskelija-asunnoissa on luonteeltaan tilapäistä
- Vaikka määrästä voidaan poiketa, tulee asukkaaksi valita vähävaraisin

Tulot

- Hakijan tulot selvitetään sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi tuloja järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- Tulot huomioidaan hakijoiden keskinäisessä vertailussa
- Tulojen vertailussa otetaan huomioon hakuhetkellä tiedossa olevat tulot, jotka jatkuvat opintojen aikana. Tuloja ei oteta huomioon, jos opiskelija lopettaa ansiotyön opintojen vuoksi
- Jos asunto on yhteiskäytössä (soluasunto), lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen.



TULOT OTETTAVA
VERTAILUSSA
HUOMIOON

Tuloiksi ei lasketa

- asumistukea
- eikä asumistuesta annetun lain (938/2019) 15 §:n mukaisia ns. etuoikeutettuja tuloja, esim. toimeentulotuki, oppimateriaalilisä, opintorahan huoltajakorotus, kuntoutusetuus, kulu- tai ylläpitokorvaus sekä apuraha

Asuntohakemus

- Kirjallinen tai sähköinen
- Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) kerrotaan asuntohakemuksessa vähintään ilmoitettavat tiedot
- Hakemuslomakkeesta on ilmettävä sen voimassaoloaika (vähintään 3 kk) ja uusimistapa
- Hakemuksessa on aina ilmettävä asukasvalinnan vertailuperusteet (ympäristöministeriön asetus 904/2006)



ASUNNOT
OLTAVA
JULKISESTI JA
YLEISESTI
HAETTAVINA

Hakijaruokakunta ja liitteet

- Tulot ja varallisuus huomioidaan asuntoa hakevien 18-vuotta täyttäneiden henkilöiden osalta
- Hakija vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi
- Opiskelija-asuntoon hakevien ei tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä

Erityisryhmien investointiavustus



KUVA: JOHANNA KINNARI,
YHA-KUVAPANKKI

- ARA on vuodesta 2005 alkaen myöntänyt investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi
- Voidaan myöntää hankkeille, jotka saavat **myös korkotukilainaa**
- Rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten
 - Tavanomaisissa opiskelija-asunnoissa avustusprosentti 15 %

Erityisryhmien asukasvalinta

- Asukasvalintakriteerit ovat:
 - asunnontarve
 - tulot ja varallisuus
 - hakijoiden keskinäinen vertailu
- Hakijan on kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään

Poikkeuksia varallisuuden ja tulojen selvittämisessä

- Hakija voidaan valita varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, esimerkiksi kun kyseessä on
 - ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen
 - asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, maksuhäiriömerkintä ei lähtökohtaisesti saa estää asunnon saantia
- EOA antanut useita ratkaisuja (mm. dnro 1354/4/07)
 - huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin
 - asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan vuokrasaatavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna
 - esim. silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokratalon omistajalle ja vuokravelkaa on edelleen suorittamatta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Vuokrasaatavan voi pyrkiä turvaamaan:
 - vaatimalla AHVL:n mukaisen vakuuden
 - ohjaamalla hakija hankkimaan KELAn perustoimeentulotuen vuokravakuuden tai sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen
 - tekemällä vuokrasopimus aluksi määräajaksi
 - selvittämällä mahdollisuus ohjata asumistuki/toimeentulotuki suoraan vuokranantajan tilille
 - selvittämällä mahdollisuuden välivuokrata asunto jonkin tahon (esim. sosiaalitoimi, järjestöt) kautta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman
- Kuntien, vuokrataloyhtiöiden ja järjestöjen **asumisneuvonta** on hyvä keino estää asumisen ongelmien ja häiriöiden pitkittyminen
- Jos asukasta valitessa jo tiedetään, että ongelmia saattaa tulla, kannattaa asumisneuvonta ottaa heti ensimetreiltä mukaan.

Muuta huomioitavaa

- Opiskeluoikeyden tarkistaminen asumisen aikana
 - Yhteisö määrittelee toimintatavat. ARA suosittelee tarkistamista
- Asuminen opiskelun jälkeen
 - ARA suosittelee, että asetetaan määräaika asumiselle opintojen päättymisen jälkeen

Hallintokantelu

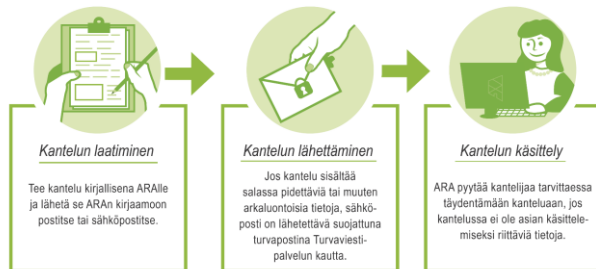
- ARA vastaanottaa ja käsittelee hallintokanteluja toiminnasta, jonka valvonta kuuluu ARAn lakisääteisiin tehtäviin
- Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiäntoa virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä
- ARA voi kanteluun perehdyttyään antaa hallinnollista ohjausta taholle, jonka toimintaa kantelu koskee
- Ei koskaan päätökseen kohdistuva muutoksenhakukeino

Hallintokantelu

- Voi tehdä korkeintaan 2 vuoden takaisesta asiasta
- Tehdään kirjallisena ARAn kirjaamoon postitse tai sähköpostitse
- Kantelua ei voi tehdä nimettömänä
- Kanteluratkaisu annetaan tiedoksi kantelijalle ja kantelun kohteelle sekä asukasvalintaa koskevissa asioissa myös kunnalle
- Tehdystä ratkaisusta ei ole valitusoikeutta.

Hallintokantelu

KANTELUN TEKEMINEN



<https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Hallintokantelu>

KANTELUITA VOI TEHDÄ ARAN TOIMOIVALTAAN KUULUVISTA ASIOISTA

ARAN VALVONTAVALTAAN KUULUVA TOIMINTA



TOIMINNAT, JOTKA EIVÄT KUULU ARAN TOIMOIVALTAAN:



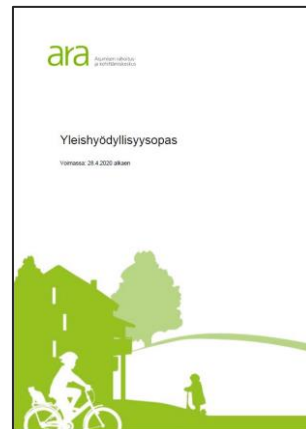
ara

ARAN oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

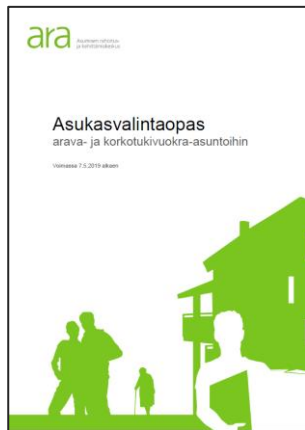
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



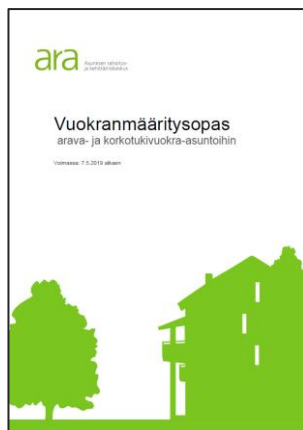
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja





Kiitos!

www.ara.fi

Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)

Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>



www.ara.fi

