

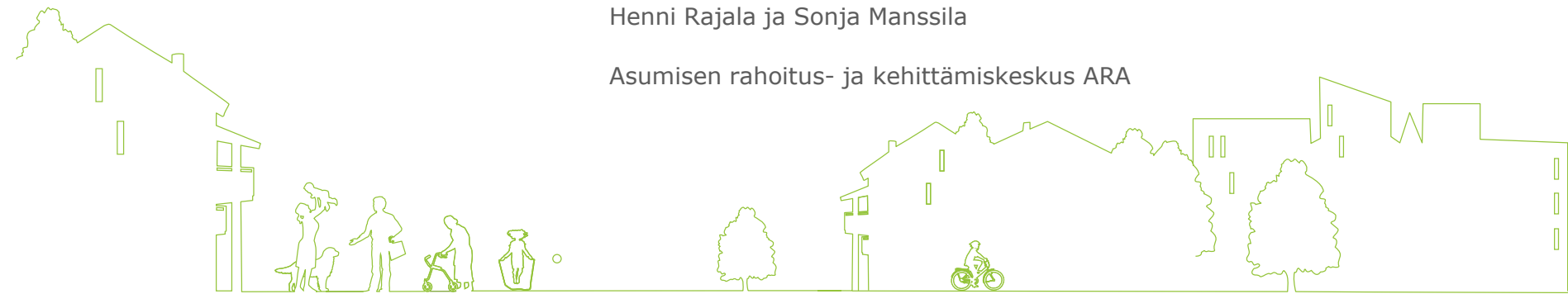


Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Ohjausinfo: Asukasvalinnan valvonta hyvinvointialueella

Henni Rajala ja Sonja Manssila

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



ARAVasta ARAan



1949 Asuntotuotantotoimikunta (ARAVA)

- valtion asuntolainoitus ”tilapäisen asuntopulan poistamiseksi”
- virastoa kutsuttiin nimellä **ARAVA** (Asunto**RA**kennustuotannon **VA**ltuuskunta)
- Kululaitosten ja yleisten töiden ministeriön alainen

ARAVA

1966 Asuntohallitus (AH) sisäasiainministeriön alaisuuteen

- 1983 perustetun ympäristöministeriön alaisuuteen
- 1990 asunto-olojen kehittämisrahasto – nykyinen Valtion asuntorahasto (VAR)
- Lakkautettiin 1993, virastossa oli tällöin 180 henkilöä

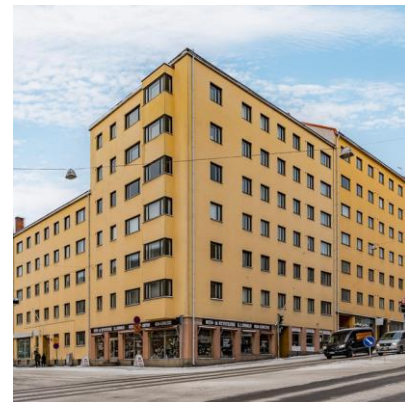
1993 Valtion asuntorahasto (ARA)

- painopiste lainoituksessa, uudistuotantoa korkeimmillaan yli 20 000 asuntoa
- virastossa enimmillään 70 työntekijää

2008 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

- tehtäväkenttä laajeni: rahoituksen lisäksi kehittämistehtäviä
- noin 60 työntekijää – 2020 noin 75 htv (HO ja elvytys)
- alueellistettu Itä-Pasilasta Lahteen 2008
- 2023, yhteinen toimitila muiden valtion toimijoiden kanssa

Kirkkokatu 12



Turun ensimmäinen arava-kerrostalo Asunto-osakeyhtiö Aninkaistenkulma valmistui syyskuussa 1950



- 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 asukasvalintaohjeita (www.ara.fi/asukasvalinta)
 2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
 3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
 4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä



Asukasvalinnan valvonta lakisääteisenä tehtävänä

- Asukasvalinnan valvonta on lakisääteinen tehtävä, jonka tarkoituksena on varmistaa, että valtion tuki kohdentuu sinne minne se on tarkoitettu
 - Sosiaalisin ja taloudellisin perustein valitut asukkaat
- Valvonnan tulee olla tarpeeksi kattavaa, jotta asukasvalintaa koskevien säännösten noudattaminen voidaan varmistaa

Keskeinen lainsäädäntö

- Asukasvalinnan valvonnassa tarkistetaan, että asukkaat valitaan laissa määriteltujen asukasvalintaperusteiden mukaan
 - Aravarajoituslaki (1190/1993)
 - Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
 - Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, *investointiavustuslaki*)
 - Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)

- Kunta:
 - vuokra-asunnot, opiskelija-asunnot, nuorisoasunnot, tavalliseen vuokra-asumiseen tarkoitettut senioriasunnot
- Hyvinvointialue:
 - Sosiaalihuoltolaki 21 § asuminen
 - Omassa palveluntuotannossa olevat kohteet
 - Yksityisen palvelutuotannon kohteet

Hyvinvointialueen rooli

- Hyvinvointialueet sekä **valitsevat asukkaita** että **valvovat asukasvalintaa (1.9.2023 alkaen)**
- **Roolien eriytys hyvinvointialueen sisällä**
- Asukasvalinnassa tavoitteena on osoittaa asunnot kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville, vähävaraisimmille ja pienituloisimmille hakijoille
 - Asukkaiden valinta on rajoitettua

Asukasvalintaperusteet

- Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaat valitaan asukasvalintaperusteiden ja etusijajärjestyksen mukaan
- Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat
- Asukasvalintaperusteet ovat hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot

VALINNOISSA
NOUDATETAAN
YHDEN-
VERTAISUUS-
PERIAATETTA

Asukasvalintaperusteet

- Jos useampi hakija on yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa, asetetaan etusijalle se hakija, jonka tulot ja varallisuus on pienemmät
- Hakijan on lisäksi kuuluttava nimettyyn erityisryhmään, jolle talo on rakennettu/avustus myönnetty
- Tarve lääkärin tai muun alan asiantuntijan kirjallisella lausunnolla, esim. palvelutarpeenarvio

Kuntakohtaiset varallisuusrajat

- Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saada valita asukkaaksi, mikäli hänellä on varallisuutta siinä määrin, **että hän kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea**
- ARA suositus on ollut, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat
 - Varallisuusrajan esimerkkilaskentakaava asukasvalintaoppaassa, esim. v. 2023 Espoossa 1 hlö:n raja 81 000 euroa, Lahdessa 26 000 euroa.
- Jatkossa varallisuusrajojen määrittely voidaan tehdä yhteistyössä kuntien ja hyvinvointialueiden kesken

Oikea käyttötarkoitus

- Asuntojen oltava oikeassa käyttötarkoituksessa (avustuspäätöksen mukainen käyttötarkoitus 20v)
 - Asukkaat kuuluvat kohderyhmään ja asukkaat valitaan oikeilla perusteilla
- Vastuu säädösten noudattamisesta omistajalla, mutta asukasvalinnan virkavastuu ulottuu myös asukasvalintaa tekevään tahoon
- Käyttötarkoituksen/käyttäjärühmän muutoksista ilmoitus tai hakemus ARAan (ohjeet ara.fi)
 - Esim. asuntoja toimistokäyttöön tai toisen erityisryhmän asunnoiksi https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Erityisryhmien_asunnot

Asukasvalinnan poikkeukset

- Asukasvalinnassa voidaan tietyissä tilanteissa poiketa esim.
 - Etusijajärjestyksestä
 - Varallisuuden määrästä
- Poikkeustilanteet asukasvalintaoppaassa



Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

- Valvova viranomainen voi perustellusta syystä myöntää **tilapäisen poikkeusluvan asukasvalintaperusteista poikkeamiseen**
- Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja ja kestää enintään kaksi vuotta kerrallaan
- Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia.

Varallisuudesta poikkeaminen palveluasumisessa

- Hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista (VN:n asetus 166/2008)
- Ei kuitenkaan, jos varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen
- Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo.

Valvonnan järjestämistapa

- Valvova viranomainen päättää itse valvonnan resurssoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla
 - Kuitenkin oltava niin kattavaa, että voidaan varmistaa asukavalintasäännösten toteutuminen
- Valvovan viranomaisen tulisi tehdä valvonnasta **valvontatapapäätös**

- Etukäteisvalvonta
 - Asukasvalinnat toimitetaan etukäteen valvontaa tekevän (hvan sisällä mietitty henkilö/yksikkö) hyväksyttäväksi
 - Usein käytetty esim. uusien toimijoiden kohdalla tai uudiskohteiden ensimmäisissä valinnoissa
- Jälkivalvonta
 - Valintatiedot toimitetaan jälkikäteen, esim. kuukausittain
- Pistokoevalvonta

Valvontatapapäätös

- Kirjallisessa valvontatapapäätöksessä määritellään se, mitä valvova viranomainen valvoo ja miten valvontaa toteutetaan
- Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille
- Valvonnasta päätettäessä tulisi ottaa huomioon alueen asuntomarkkinatilanne.

ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalinnan valvontatapapäätös

Dnro _____

Lainsäädäntötausta

Aravarajotuslain (1190/1993) 4 d §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11 d §:n ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 24 §:n nojalla kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Siltä osin, kun on kyse asunnoista, jotka osoitetaan erityisryhmille ja joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Hyvinvointialueiden tulee valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan seuraavissa laeissa ja asetuksessa tarkoitettulla tavalla:

- aravarajotuslaki (1190/1993)
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008).

Jos kohde on saanut erityisryhmien investointiavustusta, tulee valvontaa tekevän henkilön valvoa myös investointiavustuslain (1281/2004) asukasvalintaa koskettavien velvoitteiden noudattamista.

Valvonnan toteuttamistapa

Hyvinvointialueella valvontaa suoritetaan jälkikäteisvalvontana. Listat tehdyistä asukasvalinnoista toimitetaan kuukausittain sähköpostitse osoitteeseen...

Edellisen kuukauden valintalista tulee toimittaa kuukauden 20. päivään mennessä.

Tehdyistä valinnoista tulee käydä ilmi...

Mikäli toimitetut tiedot ovat puutteelliset tai niistä löytyy huomautettavaa, valvoja pyytää tietojen toimittajaa täydentämään tietoja tai antamaan puutteellisista tiedoista selvityksen. Lisäksi voidaan antaa huomautus tai tarvittaessa muuttaa valvonta määräaikaisesti etukäteisvalvonnaksi.

Pistokokein tehtävä valvonta

Asukasvalinnan valvoja voi harkinnan mukaan pyytää nähtäväkseen asukasvalinnan

Valvontatapapäätös

Hyvinvointialueen nimi

Muuta huomioitavaa

Hyvinvointialueen ARA-rahoitteiset asunnot tulee olla julkisesti ja yleisesti haettavina. Tiedot asunnoista ja niihin hakeutumisesta sekä asukasvalintaperusteista tulee olla saatavilla yhteisön verkkosivuilla.

Päätösehdotus/päätös

1. Mitä päätetään
2. ...
3. ...

Valmistelijat/esittelijä

Tarkistettavat tiedot

- Valvovalla viranomaisella on lakiin perustuva oikeus saada nähtäväkseen asukasvalinnan perusteena olevat tiedot
- Toimitettavat tiedot voidaan toimittaa esimerkiksi asukasvalintalistoina, joista käyvät ilmi valinnan perusteet
 - asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko, haettavan asunnon koko
- Arkaluonteiset tiedot voidaan tarkistaa paikan päällä

ara

ARAn asukas- valintapäätökset -mallilomake ARA9a20

16.11.2023



ara
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ASUKASVALINTAPÄÄTÖKSET

Ajalta

Asunto- ja kiinteistöyhtiöiden, säätiöiden, yhdistysten tai muiden tahojen tekemien asukasvalintojen päätöslista (esimerkki). Vuokratalon omistaja toimittaa tekemänsä asukasvalintapäätökset kuntaan tai hyvinvointialueelle valvontaa varten kunnan tai hyvinvointialueen valvontatapapäätöksen mukaisesti tai erikseen pyydettyä.

Vuokratalon omistaja	Osoite	Puhelinnumero
---	-----------------------------	------------------------------------

Aravarajoituslaki (1190/1993) 4a-4c §
 Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 11a-11c §
 Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kirkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)
 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) 11 §
 Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
 Valtioneuvoston asetuksen (603/2016) 8 §:n nojalla asukasvalinnassa sovelletaan vain tuloarajoja

Asunnon osoite ARAn tukipäätöksen Dnro	Asunnonhakija ja hakemuksen päivämäärä	Ruoka- kunnan koko	Haetun asunnon koko	Tulot	Varallisuus	Asunnontarve ARAn asukasvalinta- oppaan mukainen kiireellisyysluokitus 1) erittäin kiireellinen 2) kiireellinen 3) asunnon tarve 4) muu/mikä Merkitse numerolla	Erityisryhmien asunnot 1) ympärivuorokautisen palvelun asunto 2) palveluasunto 3) tukiasunto 4) senioriasunto 5) opiskelija- tai nuorisoa. 6) muu/mikä Merkitse numerolla

Lomake ARA 9a 1

Toimitusjohtajan/isännöitsijän/vastuullisen toimihenkilön asukasvalintapäätöksen oikeaksi vahvistaminen	
Paikka ja aika	Allekirjoitus ja nimenselvennys
Toimitettu kunnan viranomaiselle tai hyvinvointialueelle valvontaa varten / 20	

Jos valvonnassa havaitaan puutteita

- Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, on valvovan viranomaisen syytä puuttua asiaan
 - Muistuttamalla ARA-säännöksistä
 - Antamalla huomautus
 - Tehostamalla valvontaa, esim. muuttamalla se kyseisen omistajan osalta etukäteisvalvonnaksi määräajaksi tai toistaiseksi

Jos valvonnassa havaitaan puutteita

- Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, valvova viranomainen ilmoittaa asiasta ARA:lle
- Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa esimerkiksi korkotuen lakkauttamiseen tai avustusten takaisinperintään
- ARA voi myös asettaa uhkasakon.

Asukasvalintaa koskevat kantelut

- Asunnonhakijoiden oikeusturvakeinona kantelumenettely, jonka avulla voidaan selvittää, onko valinnoissa noudatettu asukasvalintaa koskevia säännöksiä ja muita ohjeita
- Asukasvalintoja koskevat kantelut osoitetaan valvovalle viranomaiselle hyvinvointialueelle
- Asukasvalinnan tehnyt taho antaa asiasta kirjallisen selvityksen ja valvontaa tekevä taho asiasta lopullisen ratkaisun.

ara

Ennakkokysymykset

ARAn määrittelemä rajoitusaika?

Kiinteistöä koskevat rajoitukset riippuvat kohteen lainamuodosta ja mahdollisista saaduista avustuksista. Kohdekohtaiset rajoitustiedot voi tarkistaa ARasta.

Käyttö- ja luovutusrajoitukset (sisältää asukasvalinnan) kestävät pitkän korkotuen kohteissa yleensä 30, 40 tai 45 vuotta.

ARA-
ASUNTOJEN
KÄYTTÖ- JA
LUOVUTUS-
RAJOITUKSET
-TAULUKKO

Kohteen palvelusopimuksen päättymisen ei saa johtaa siihen, että asukkaat joutuisivat muuttamaan asunnoistaan. Mitä tämä tarkoittaa käytännössä?

Asukkaan asuminen tulee olla jatkuvaa ja se turvataan vuokrasopimuksella, joka on erillinen palvelusopimuksesta. Siten palvelusopimuksissa tapahtuvat muutokset eivät vaaranna asukkaan asumista. Palvelusopimuksia ja vuokrasopimuksia ei saa sitoa toisiinsa.

Mihin sijoitetaan ne asukkaat/asiakkaat, jotka eivät täytä ARA-kriteereitä? Esim. pienet kunnat, joissa vain yksi asumisyksikkö ja ei yksityisiä toimijoita

Asukas ohjataan lähimpään vapaarahoitteiseen. Vain siinä tapauksessa, jos on tyhjäkäyttöä ja kohteeseen ei ole jonoa/ARA-kriteerit täyttäviä hakijoita, niin asukas voidaan ohjata kyseiseen yksikköön.

ARAN ohjaus ja valvontapalvelut
valvonta(at)ara.fi

Kiitos ja mukavaa loppuvuotta!



www.ara.fi

