

Pälkäneen ARA-asuntojen valvontatahoje

Kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osuomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvontaa suoritetaan aravarajoituslain (1190/1993) 4d §:n, vuokra- ja asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11d §:n ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 24 §:n nojalla. Asukasvalinnoista säädetään lisäksi tarkemmin valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008).

1.9.2023 alkaen hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunta tekee valvonnan toteuttamisesta valvontatapapäättöksen, jossa määritetään valvonnan keskeiset periaatteet, sekä ohjeistetaan vuokranantajia asuntojen hakumenettelystä sekä asukasvalintojen tekemisestä. Valvontatapapäättöksessä säädetään myös kunnassa käytössä olevasta varallisuusrajasta.

Pälkäneen kunnassa ARA-kohteiden asukasvalinnassa sovelletaan tämän valvontatahojeen lisäksi ARA:n asukasvalintaopasta.

Asuntojen hakumenettely

Ympäristöministeriön asetuksen 182/2003 mukaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen on oltava pääsääntöisesti julkisesti ja yleisesti haettavana. Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavana, jos se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen. Käytännössä rajattu hakumenettely voi koskea erityisryhmiä, kuten ikäihmisiä, työsuhdeasuntojen tarvitsijoita tai opiskelijoita. Vuokratalon omistaja vastaa vapaana olevien asuntojen haun julkistamisesta.

ARA-vuokra-asuntoa tulee hakea asuntohakemuslomakkeella. Lomakkeen sisällöstä ja tarvittavista liitteistä säädetään ympäristöministeriön asetuksella 904/2006.

Asuntojen hakumenettelystä kerrotaan tarkemmin ARA:n asukasvalintaoppaassa.

Asukkaiden valintaperusteet

Asukkaiden valintaperusteista arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin säädetään valtioneuvoston asetuksella 166/2008. Asukasvalinnan tavoite on, että ara-tuetut vuokra-asunnot osoitetaan eniten tarvitseville ruokakunnille, huomioiden samalla monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalinen tasapainoisuus (. Asukasvalinnoissa tulee ottaa huomioon perustuslain edellyttämät yhdenvertaisuus ja oikeus kotipaikan valintaan, sekä yhdenvertaisuuslaissa määritelty syrjinnän kieltö asuntojen tarjonnassa.

Asukkaiden valintaperusteena on valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaruokakunnan **asunnon tarve, varallisuus ja tulot**.



- Asunnontarvetta arvioidessa huomioidaan hakijakunnan nykyiset asunto-olosuhteet, ruokakunnan koko ja ikärakenne sekä tarvittava asumisväljyys.
- Varallisuudessa otetaan pääasiassa huomioon hakijakunnan yhteiset kuukausittaiset ansio- ja pääomatulot. Asukasvalinnassa ei sovelleta tulorajoja, mutta hakijoiden tuloja on vertailtava keskenään asukasvalintatilanteissa.
- Varallisuuden osalta selvitetään, onko hakijaruokakunnalla mahdollisuus järjestää asumisensa myös ilman valtion tukea. Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaan. Arvioinnissa ei huomioida varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinonharjoittajalle, eikä omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi.

Etusijalle haussa on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisemmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se on erityisolosuhteet, asuntotilanne tai asukasrakenne huomioiden perusteltua. Etusijajärjestyksestä poikkeaminen tulee perustella valintapäätöksessä, ja poikkeamisen perusteet on kyettävä esittämään pyynnöstä asukasvalintaa valvovalle viranomaiselle.

Tarkemmat ohjeet asukkaiden valintaperusteiden soveltamisesta ja poikkeuksista löytyvät ARA:n asukasvalintaoppaasta.

Varallisuusraja

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) § 3 mukaan asukkaaksi ei saa valita, jos hakijakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvittaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea. Muussa tapauksessa hakijaruokakunnan varallisuus otetaan huomioon asukasvalintaan vaikuttavana tekijänä (hakijoiden etusijavertailu).

ARA suosittaa, että varallisuusrajojen laskennan pohjana käytetään Tilastokeskuksen Vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja niiden kaupunkien osalta, jotka löytyvät neljännesvuositilastosta. Muiden kuntien osalta käytetään samasta taulukosta löytyvää **maakunnan** keskiarvoa.

Asunnon kokonaishinnat lasketaan asuntokoon ja keskihinnan avulla seuraavasti:

1 hakijan ruokakunta = 40m² x keskihinta (€/m²)

2 hakijan ruokakunta = 60m² x keskihinta (€/m²)

3-4 hakijan ruokakunta = 80 m² x keskihinta (€/m²)

Mikäli hakijaruokakuntaan kuuluu neljä tai useampia henkilöitä, korotetaan varallisuusrajaa 10 000 eurolla jokaista ruokakuntaan kuuluvaa henkilöä kohden.

Asuntokohtainen varallisuusraja saadaan kertomalla edellä esitetyllä tavalla laskettu asunnon keskihinta 40 prosentilla.



Varallisuusrajat Pälkäneen kunnassa 1.1.2024 alkaen:

1 hakijan ruokakunta	2 hakijan ruokakunta	3-4 hakijan ruokakunta	lisähenkilöt
43 344 €	65 016 €	86 688 €	+ 10 000 €/hlö

Edellä esitetyt varallisuusrajat ovat käytössä Pälkäneen kunnassa, kunnes toisin päätetään. Varallisuusrajan ylitys ei automaattisesti johda hakemuksen hylkäämiseen, mutta se otetaan tarpeen mukaan huomioon valintatilanteessa.

Valvonta

Asukasvalintojen valvonnasta vastaava viranomainen on kunnan kiinteistöinsinööri. Valvontaa suoritetaan pistokokein. Pistokoevalvonta toteutetaan siten, että valvonnan kohteeksi valitun osakeyhtiön tulee pyynnöstä toimittaa valvovalle viranomaiselle kirjalliset asukasvalintapäätökset tai asukasvalintalistat vähintään kahden kuukauden ajalta. Valvonta-ajanjakso ilmoitetaan valvonnan kohteelle valvontapyynnön yhteydessä. Tiedoista tulee ilmetä asukasvalintojen perusteet vähintään seuraavassa laajuudessa:

- hakijan asunnon tarve
- hakijan kiireellisyysluokitus
- hakijan huomioon otettava varallisuus ja tulot
- ruokakunnan koko
- haettavan asunnon koko

Toimitettujen tietojen pohjalta on pystyttävä todentamaan, että talon omistaja tai asukasvalintaa tekevä taho valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksessä ARA:n asukasvalintaoppaassa esitetyllä tavalla.

Valvova viranomainen antaa valvonnasta kirjallisen kuittauksen. Mikäli valvonnassa havaitaan puutteita jotka johtavat seuraamuksiin, antaa valvova viranomainen kirjallisen valvontapäätöksen. Päätöksestä ei voi valittaa.

Valvonnan kohteista ja aikataulusta laaditaan vuosittainen valvontasuunnitelma, jonka tulokset raportoidaan kunnanhallitukselle kerran vuodessa.

Seuraamukset

Mikäli valvova viranomainen havaitsee, että vuokratalon omistaja ei noudata valinnoissa tämän ohjeen tai ARA:n asukasvalintaoppaan mukaisia käytäntöjä, voi valvova viranomainen antaa omistajalle huomautuksen sekä ohjeistusta. Valvova viranomainen voi myös tarvittaessa määrätä kyseisen vuokratalon asukasvalintojen valvonta väliaikaisesti etukäteisvalvonnaksi. Etukäteisvalvonnalla



tarkoitetaan sitä, että vuokratalon omistajan tulee määrätyn ajan toimittaa jokainen valintapäätös hyväksyttäväksi valvovalle viranomaiselle.

Mikäli myöhemmin havaitaan, että vuokratalon omistaja ei edelleenkään noudata säännöksiä, on valvovan viranomaisen velvollisuus ilmoittaa asiasta ARA:lle, joka päättää jatkotoimista. Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa korkotuen lakkauttamiseen. Tällöin korkotuen maksaminen lakkautetaan ja myös maksettu korkotuki voidaan periä takaisin (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 37 §). ARA voi myös määrätä seurausmaksun yhtiölle, jos yhtiö on toiminut vastoin lain säädöksiä, antanut ARA:lle, Valtiokonttorille tai lainanmyöntäjälle harhaanjohtavia tai vääriä tietoja taikka salannut tai kieltäytynyt antamasta pyydettyjä tietoja (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) 25 §). ARA tai Valtiokonttori voivat myös asettaa uhkasakon yhteisölle (laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 39 §).

