

Kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen 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 korkotuki-asuntoihin (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.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) on antanut kunnille ja hyvinvointialueille ohjeen (Dnro: ARA-05.02.00-2023-2) tehdä osaltaan valvontatapapäätöksen asukasvalintojen valvontatavasta. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Valvontatapapäätöksessä tulisi huomioida ainakin seuraavat asiat:

- valvontatapa ja valvontamäärät vuosittain
- ohje vuokrataloyhteisöille toimittaa tiedot valvovalle viranomaiselle
- ohje miten kunta pitää luetteloa Ara-kohteista
- miten kunta raportoi valvontatuloksista
- miten kunta puuttuu havaittuihin epäkohtiin
- asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuusraja kunnassa

Valvontatapa

Asukasvalintojen valvontaa voidaan suorittaa etukäteis- tai jälkikäteisvalvontana sekä pistokokein. Valvonnan on oltava riittävän kattavaa, jotta voidaan varmistaa, että säännöksiä noudatetaan. Asukasvalintoja valvovalla viranomaisella on oikeus saada nähtäväkseen kaikki tarvittavat asukasvalintaa koskevat asiakirjat valvontaa varten.

Koska Pälkäneen kunnassa ARA-rakennuskantaa on verraten vähän, voidaan asukasvalintojen laillisuutta arvioida kattavasti pistokokein siten, että valvonta kohdistuu eri kohteisiin eri vuosina. Valvonnan kohteet päätetään sisäiseen käyttöön laadittavassa vuosittaisessa valvontasuunnitelmassa. Pistokoevalvonnassa valvontakohteen tulee toimittaa asukasvalintapäätökset tai -listat valvovan viranomaisen päättämältä ajanjaksolta, vähintään kahden kalenterikuukauden ajalta.

Asukasvalintojen valvonnasta vastaavana viranomaisena toimii Pälkäneen kunnan kiinteistöinsinööri, tai hänen sijaisekseen määrätty.

Tarkemmat ohjeet asukasvalintojen tekemisestä, valvonnasta ja raportoinnista on esitetty liitteenä olevassa Pälkäneen kunnan ara-asuntojen valvontatapaohjeessa.

Varallisuusraja

Ara-kohteiden asukasvalinnoista säädetään valtioneuvoston asetuksella 166/2008. Asetuksen 3 § mukaan Ara-asuntoihin ei lähtökohtaisesti voida ottaa asukkaaksi ruokakuntaa, jonka yhteenlaskettu varallisuus mahdollistaa vastaavan asunnon hankkimisen myös ilman valtion tukea. Kunta päättää alueellaan sovellettavista varallisuusrajoista. ARAn asukasvalintaoppaassa annetaan suositus asunnon käyvän arvon ja siitä johdetun varallisuusrajan laskemiseksi. Suosituksen mukaan varallisuusrajana on syytä käyttää 40 % alueen asuntojen keskihinnasta, joka määräytyy hakijaruokakunnan koon sekä tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja kuvaavan tilaston pohjalta.

ARAn suosituksen mukaan laskettuna Pälkäneen kunnassa sovellettavat varallisuusrajat erikokoisille asutokunnille ovat seuraavat:

1 hakijan ruokakunta	2 hakijan ruokakunta	3-4 hakijan ruokakunta
43 344 €	65 016 €	86 688 €

Lisäksi kunta voi harkintansa mukaan korottaa yli 4 hengen hakijaruokakunnan varallisuusrajaa korkeintaan 10.000 eurolla henkeä kohti, jos alueen asuntomarkkinatilanne sitä edellyttää. Varallisuusrajan ylittäminen ei automaattisesti johda asuntihakemuksen hylkäämiseen, mutta varallisuus otetaan huomioon hakijoiden etusijajärjestystä arvioitaessa.

Varallisuusrajan laskemisesta ja soveltamisesta sekä etusijajärjestykseen vaikuttavista tekijöistä selostetaan tarkemmin ARAn asukasvalintaoppaassa sekä liitteenä olevassa Pälkäneen kunnan ARA-asuntojen valvontatapaohjeessa.

Toimivallan peruste

Aravarajoituslaki (1190/1993)
Laki vuokra- ja asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008)
Hallintosääntö 19 §

Valmistelija

Mikko Salmela, hallintojohtaja
p. 050 523 1233, mikko.salmela@palkane.fi

Esitys

Kunnanjohtaja Pauliina Pikka

Kunnanhallitus päättää:

- antaa liitteenä olevan valvontatapaohjeen sovellettavaksi Pälkäneen kunnan alueen ara-asutokannan asukasvalintojen valvonnassa.
- asettaa edellä esitetyt ara-asuntojen varallisuusrajat sovellettavaksi Pälkäneen kunnan alueella 1.1.2024 alkaen toistaiseksi.

Päätös

Hyväksyttiin esityksen mukaisesti.