

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskevat ohjeet

Kunnanhallitus 10.06.2024 § 101
123/00.01.01.03/2024

Julkinen

Valmistelija Ilpo Huurinainen

Asian tausta Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA on toimittanut kuntiin ja Hyvinvointialueille 30.5.2023 päivätyn ohjauskirjeen koskien ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintoja valvonnasta (Dnro ARA-05.02.00-2023-2). Käytännössä ARA-rahoitteisten kohteiden valvonta jakautuu sekä kunnille että hyvinvointialueille. Ohjeen mukaan kuntien tehtävänä on valvoa valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalintoja. ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Tämän lisäksi Ara on antanut Hyvinvointialueille erillisen ohjeen (Dnro ARA-05.00.00-2023-2) Ara-kohteita koskevista säännöksistä erityisryhmien palveluasumisen asukasvalinnoista. Valtion tukemien erityisryhmäkohteiden palveluasumisen asukasvalinnat sekä niihin liittyvät valvontatehtävät siirtyivät Hyvinvointialueen hoidettavaksi. Mm. tehostetun palveluasumisen asuntojen valvonta kuuluu Hyvinvointialueen vastuulle.

ARA julkaisee opasta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin. Asukasvalintaopas on voimassa 7.5.2019 lähtien ja se on päivitetty 1.3.2023. Asukasvalintaoppaasta löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Opas on saatavilla ARAn verkkosivuilta www.ara.fi. Asukasvalintaoppaassa on mm. kerrottu tarkemmin edellä mainituista säädöksistä poikkeavista asukasvalintamenettelyistä. Säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia. Säädökset ja niiden nojalla annetut alemmat päätökset sisältävät suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratalojen omistajilla on jossain määrin harkintavaltaa asukkaiden hakumenettelyn, asukasvalintaperusteiden mm. varallisuusrajojen, valvontamenettelyn ja hakemusasiakirjojen säilyttämisen osalta.

Kunnat voivat itse valita valvontatapansa ja suorittaa asukkaiden valinnan valvonnan joko etukäteisvalvontana tai jälkikäteisvalvontana. Valvontaa voidaan suorittaa myös pistokokeina. Sekä ARAn asukasvalintaoppaassa, että ohjeessa (Dnro ARA-05.02.00-2023-2) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratalojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kunta valvoo asukasvalintoja.

Juuan kunta on valmistellut valvontatapaohjeen, joka tuodaan kunnanhallitukseen hyväksyttäväksi. Ohjeessa esitetään, että Juuan kunta suorittaa valvonnan. Valvontatapa esitetään jaettavaksi kahteen osaan siten, että etukäteisvalvontaa käytetään seuraavissa tapauksissa:

1. valitaan asukkaita uuteen valmistuvaan kohteeseen
2. asumaan ollaan valitsemassa edellytykset täyttämätön hakija toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella, jos muita hakijoita ei ole.
3. myönnetään tilapäisiä poikkeuslupia (esim. asuntojen tilapäinen vuokraaminen yrityksille)

4. anotaan lupaa käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen mukaan lainoitetut vuokra-asunnot.

Muissa tapauksissa käytetään jälkivalvontaa, jossa vuokrakohteen omistaja toimittaa jälkikäteen tiedon asiakasvalinnoista kunnalle.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Tanskanen Henri
Päätösehdotus	Esitän, että kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen mukaisen ARA-vuokra-asuntojen valvontatapapäätöksen.
Perustelut	Kunnan on valvottava kunnassa sijaitsevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja. Kunnan tulee valvoa valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain, korkotukilain ja lyhytaikaisen korkotukilain nojalla.
Sovellettavat säädökset	Hallintosääntö 5. luku tehtävien ja toimivallan jako 2§ kunnanhallituksen tehtävät ja toimivalta 24. kohta. Aravarajoituslaki (1190/1993), 4 d §, laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen, korkotuesta (604/2001), 11 d §, laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), 24 §.
Päätös	Hyväksyttiin.