



TOHMAJÄRVEN KUNTA

ARA-vuokra-asuntojen valvontatapapäätös

Asukasvalinnan valvonta ja asukasvalinnassa
käytettävät varallisuuden enimmäisrajat Tohmajärvellä

Hyväksytty

Ympäristölautakunta

18.3.2025 § 35

Sisällys

1. Johdanto..	3
2. Hakumenettely	3
3. Asukasvalinnan perusteet	3
4. Varallisuusrajat	4
5. Erityiset asukasvalintaperusteet	4
5.1 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	5
6. Asukasvalinnan valvonta	5
6.1 Vuokra-asuntojen asukasvalinnan kanteluviranomainen	6
7. Havaittuihin epäkohtiin puuttuminen	6
8. Vuokratalojen ja niissä olevien huoneistojen ja käyttöasteen luettelointitapa	7
9. Hakemusasiakirjojen säilyttäminen	7
10. Ohjeet ja lainsäädäntö	7

1. Johdanto

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa ohjaa voimassa olevat lait ja säädökset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n julkaisemaan säädös- ja tulkintamuutosten yhteydessä päivittyvään asukasvalintaoppaaseen on koottu asukasvalintaan ja asuntojenhakumenettelyyn liittyvät ohjeet ja käytännöt, joita tulee soveltaa asukasvalinnoissa.

Tohmajärven kunnan tehtävänä on ARA:n ohjeiden mukaisesti valvoa Tohmajärven kunnan alueella sijaitsevien valtion arava- ja korkotukilainaa sekä investointiavustusta saaneiden asuntojen asukasvalintaa. 1.9.2023 alkaen Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun Sote valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. ARA on antanut v. 2023 hyvinvointialueille erillisen ohjeen ARA-kohteita koskevista säännöksistä. Valvonta perustuu valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista koskeviin lakeihin ja säädöksiin. Edellä mainittujen lisäksi Tohmajärvellä noudatetaan tämän valvontatapapäätöksen mukaisia toimintatapoja seuraavasti.

2. Hakumenettely

Vuokra-asunnot tulee olla julkisesti ja yleisesti haettavissa. Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot haettaviksi. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi internetissä tai Tohmajärvellä ilmestyvässä sanomalehdessä. Asunnoista on ilmoitettava kuitenkin vähintään kerran vuodessa vuosi-ilmoituksella.

Pääsääntöisesti asuntojen on oltava haettavana ns. jatkuvalla hakumenettelyllä. Suositeltavaa on, että jos henkilö on hakenut asuntoa jatkuvalla hakumenettelyllä, hänen hakemuksensa on voimassa vähintään 3 kk hakemuksen jättämisaikakohdasta lähtien. Hakemuksen voimassaoloajasta on ilmoitettava asunnon hakuilmoituksessa. ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella.

3. Asukasvalinnan perusteet

Asukasvalinnoissa tulee ottaa huomioon lakien ja asetusten mukaiset vaatimukset. Valtion

tukemat vuokra-asunnot (ARA-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa tulee noudattaa yhdenvertaisuusperiaatteita. Asukasvalinnoissa on otettu käyttöön 1.1.2025 alkaen tulorajat valtioneuvoston päätöksen mukaisesti.

Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyden keskinäistä vertailua. Etusijalle tulee asettaa kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat, kuitenkin huomioiden, että asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Mikäli asukasvalinnan perusteet täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä tai voidaan arvioida, etteivät laiminlyönnit ole toistuvia.

4. Varallisuusrajat

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen. Varallisuusrajaa laskettaessa perusteena on käytetty asunnon hankinnassa tarvittavaa 40 %:n omarahoitusosuutta.

Varallisuusraja Tohmajärven kunnassa: Varallisuusrajaa ei ole tarpeen vahvistaa, koska tärkeintä on pitää asunnot asuttuina ja estää tyhjäkäyttö.

5. Erityiset asukasvalintaperusteet

Asukasvalinnan poikkeuksista on säädetty valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 6 §:ssä, tilapäisistä poikkeuksista asukasvalinnassa 7 §:ssä ja asukkaiden valitsemisesta, kun edellytykset

täyttäviä hakijoita ei ole, 8 §:ssä. Asukasvalinnan perusteista ja poikkeuksista sekä palveluasuntojen asukasvalinnasta on kattava selvitys ARA:n asukasvalintaoppaassa.

5.1 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita. Kunnan asuntoviranomaisilla on yleisnäkemyksensä paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Esimerkiksi kunnissa, joissa asunnoilla on yleensä kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä syitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisissa kunnissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti.

Kunnan olisi ARA:n ohjeistuksen mukaan hyvä ilmoittaa talonomistajille, kuinka toimitaan, jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Menettely voi olla joustavaa siten, että asunnot pysyvät asuttuina.

Mikäli vuokratalojen asuntojen kokonaiskäyttöaste on alle 97 %, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot vastaavat lähinnä asukasvalintaperusteissa edellytettyä. Tarvittaessa edellä mainituissa tapauksissa on toimijan oltava yhteydessä asuntoviranomaiseen ennen valintapäätöksen tekemistä.

6. Asukasvalinnan valvonta

Asukasvalinnan valvonta tehdään pääsääntöisesti ns. jälkivalvontana, ja sitä voidaan toteuttaa tarvittaessa myös pistokokein.

- Asukasvalinnoista tulee toimittaa kuuden (6) kuukauden välein asukasvalintaluettelo kunnan asuntoviranomaiselle, joista ilmenevät seuraavat tiedot valituista vuokralaisista:
 - o asunnon osoite,
 - o asunnonhakija,
 - o ruokakunnan koko ja alle 18-vuotiaiden määrä,
 - o asunnon tarve,
 - o asunnontarpeen kiireellisyys,
 - o varallisuus ja tulot sekä

- o haettavan asunnon koko.

- Asukasvalintoja valvovalla viranomaisella on oikeus saada yhteisöiltä kaikki asukasvalintaa koskevat asiakirjat nähtäväkseen. Yhteisöjen on annettava pyydettyä myös muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.
- Asukasvalinnat hyväksytään allekirjoitetulla viranhaltijapäätöksellä. Viranomaisen allekirjoitus varmentaa sen, että viranomaistyö on tehty ja asukasvalinta hyväksytty. Valvontapäätöksen antaminen tapahtuu lähettämällä vuokratalon omistajalle hyväksytty ja allekirjoitettu viranhaltijapäätös tiedoksi. Tällöin valvonta on suoritettu siinä laajuudessa, kuin valvontapäätöksessä on sanottu.
- Jälkikäteisvalvontaa käytettäessä kunnan tekemään päätökseen ei voida hakea muutosta.
- Kunnan asuntoviranomainen ilmoittaa yhteisöille tarpeen mukaan havaitsemistaan epäkohdista asukasvalinnoissa.

6.1 Vuokra-asuntojen asukasvalinnan kanteluviranomainen

Vuokra-asuntojen asukasvalinnan osalta kanteluviranomaisena toimii Tohmajärven kunnan ympäristölautakunta. Kantelut toimitetaan osoitteeseen:

Tohmajärven kunta

Ympäristölautakunta

Järnefeltintie 1, 82600 TOHMAJÄRVI

s-posti: kirjaamo@tohmajarvi.fi

7. Havaittuihin epäkohtiin puuttuminen

Vuokrataloja ensin ohjeistetaan ja tarvittaessa huomautetaan kirjallisesti. Mikäli virheellinen menettely jatkuu, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi sekä tekemällä ilmoitus havainnoista ARA:lle.

8. Vuokratalojen ja niissä olevien huoneistojen ja käyttöasteen luettelointitapa

Kuntakonserniin kuuluvien vuokratalojen käyttöasteiden raportointi toteutetaan osavuosisiraporttien ja tilinpäätöksen yhteydessä. Muut vuokratalot toimittavat käyttöastetiedot kerran vuodessa. Huoneistoluettelot toimitetaan kerran vuodessa.

9. Hakemusasiakirjojen säilyttäminen

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen siten, että jälkikäteen vähintään kuuden (6) vuoden ajan voidaan selvittää, millä perusteella asunto on myönnetty tai jäänyt joltakin saamatta.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa.

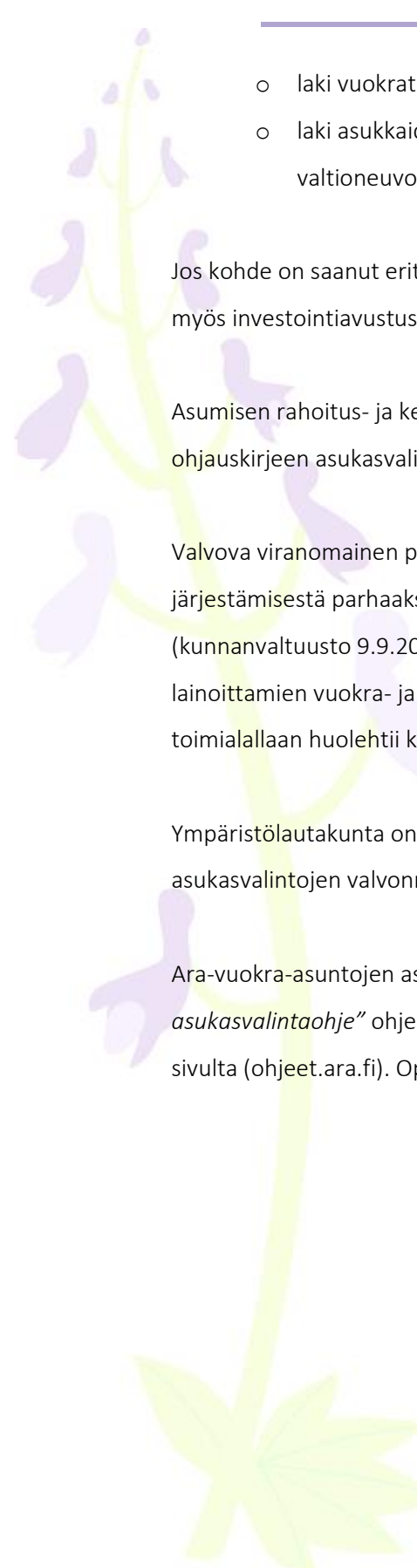
Tohmajärven kunnalla, ARA:lla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten milloin tahansa.

10. Ohjeet ja lainsäädäntö

Kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja. Siltä osin kuin kyse on asunnoista, joiden asumispalveluiden järjestämisestä Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Siun Sote vastaa, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue.

Valvonta perustuu seuraaviin lainkohtiin:

- o aravarajoituslaki (1190/1993), 4 d §
- o laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 d §

- 
- o laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), 24 §.
 - o laki asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta (1.1.2025 alkaen)

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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on antanut kunnille ja hyvinvointialueille ohjauskirjeen asukasvalintojen valvonnasta (Dnro: ARA-05.02.00-2023-2 / 30.5.2023).

Valvova viranomainen päättää itse valvonnan resurssoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla. Tohmajärven kunnan hallintosäännössä (kunnanvaltuusto 9.9.2024 § 41) on määritetty, että ympäristölautakunta valvoo valtion lainoittamien vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntojen vuokralaisvalintoja sekä muutoinkin toimialallaan huolehtii kunnalle säädetyistä valvontatehtävistä.

Ympäristölautakunta on päätöksellään 28.2.2023 § 33 delegoinut aravavuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnan tekniselle johtajalle.

Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnoista on koottu ohjeet ARA:n sivustolle *"Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaohje"* ohjeistaa vuokrataloja asukasvalinnassa. Opas on saatavana ARA:n internet-sivulta (ohjeet.ara.fi). Oppaassa on luettelo laeista ja asetuksista, joihin oppaassa viitataan.