

Hollolan kunnan arava- ja korkotukilainoitettujen sekä investointiavustusta saaneiden vuokra-asuntokohteiden asukasvalintojen valvontatapap päätös

Kunta valvoo kunnassa sijaitsevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain, korkotukilain ja lyhytaikaisen korkotukilain nojalla.

ARA ylläpitää ohjaussivustoa ohjeet.ara.fi/asukasvalinnat sekä julkaisee ohjauskirjettä asukasvalintojen valvonnasta kunnille ja hyvinvointialueille.

Säädökset eivät ole kaikilta osin ehdottomia. Säädökset ja niiden nojalla annetut alemmat päätökset sisältävät suosituksia kunnille. Näin ollen kunnilla ja vuokratulojen 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. Lisäksi valvonta voidaan suorittaa pistokokeina.

ARA-asuntojen haettavaksi ilmoittaminen ja hakemuksen sisältö

Ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa. Käytännössä asunnot ilmoitetaan haettavaksi paikkakunnalla tai hakualueella yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja talonomistajan verkkosivuilla. Ilmoituksesta on käytävä ilmi hakemusten voimassaoloaika ja uusimistapa. Yleensä käytössä on jatkuva haku, jolloin talonomistajat ottavat hakemuksia vastaan ympäri vuoden. Uusien, valmistuvien vuokra-asuntojen haussa voidaan käyttää erillistä hakuaikaa.

Ympäristöministeriön edellä mainitun asetuksen mukaan asunnot voivat olla myös rajatun ryhmän haettavina. Tällöin asunnontarvitsijaryhmän täytyy olla riittävän laaja. Käytännössä rajattua hakumenettelyä sovelletaan mm. vanhusten, nuorten sekä opiskelijoiden asuntojen haussa. Kunnan valvontavastuu erityisryhmäkohteiden valintojen osalta rajoittuu asumispalveluiden järjestäminen, jotka eivät kuulu hyvinvointialueelle.

Ympäristöministeriön asetuksessa (80/2005) määritellään mitä tietoja asuntohakemuksessa tulisi olla. Hakemuksessa on kysyttävä tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville. Hakemuksessa on oltava maininta siitä, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi ja kuinka kauan hakemus on voimassa.

Asetuksesta ilmenee lisäksi, mitä selvityksiä hakijalta on edellytettävä toimitettavaksi ennen vuokrasopimuksen tekemistä.

Hakemukset ja niiden liitteet ovat salassa pidettäviä. Hakemusasiakirjoja ja liitteitä tulee säilyttää säädöstenmukaisesti.

Asukasvalinnan periaatteet ja varallisuusrajat Hollolassa

Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat vuokra-asuntoihin. Vuokra-asunnon omistaja vastaa myös asukasvalinnan oikeellisuudesta. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se hakijaruokakunnan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon asukasrakenne huomioon ottaen on erityisen perusteltua.

Varsinaisia tulo- ja varallisuusrajaa ei tällä hetkellä ole, mutta valintatilanteessa hakijoiden keskinäisessä vertailussa tuloja pitää myös tarkastella. Jos valtio-ohjaus asettaa tulo- ja varallisuusrajat, tulee niitä noudattaa. Euromääräiset rajat tarkistetaan ja vahvistetaan vuosittain tai tarpeen mukaan ARA ohjeistuksen mukaisesti.

Varallisuusrajat Hollolassa ovat

- 1 hakijan ruokakunta 29 000
- 2 hakijan ruokakunta 41 000
- 3 hakijan ruokakunta 52 000

Neljän tai useamman henkilön ruokakunnissa varallisuusrajaa korotetaan 10.000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajaa tarkastellaan tarpeen mukaan.

Asukasvalinta tapauksissa, joissa ehdot ja edellytykset täyttäviä hakijoita ei lainkaan ole

Joissain ARA-kohteissa voi hakijoina olla pelkästään sellaisia henkilöitä, joiden kohdalla ARA-ehdot varallisuudesta ja/tai tuloista eivät täyty. Yleisenä ohjeena on, että näissä tapauksissa henkilö/henkilöt voidaan valita asuntoon asumaan määräajaksi esim. enintään kahden vuoden ajaksi. Vuokrasopimusta ei siten voida tehdä toistaiseksi voimassa olevaksi. Yleisenä ohjeena on myös, että asukkaaksi valitaan henkilö, joka on lähinnä edellä määrättyjä ARA-ehdoja.

Asunnot tulisi aina vuokrata luonnollisille henkilöille. Vain poikkeustapauksessa ja ehdot ja edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa, voidaan asunto vuokrata esimerkiksi yritykselle, mutta tällöinkin pääsääntöisesti vain maksimissaan kahden vuoden määräajaksi. Näissä tapauksissa kiinteistönomistajan on huolehdittava, että asunto on asumiskäytössä eikä siellä harjoiteta esimerkiksi yritystoimintaa. Tarvittaessa valintoihin voi pyytää neuvoja ja ohjeita kaupungin asuntotoimesta. Ei-luonnollisille henkilöille tulisi vuokrata pääsääntöisesti vain rajoituksista vapaata asuntokantaa.

Mahdollisissa käyttötarkoituksenmuutostilanteissa toimitaan siten, kuin ARA-asukasvalintojen asukasvalintaoppaassa on kulloinkin määritetty.

Kunta valvoo

Kunta valvoo asukasvalintoja. Kaikkien ARA-kohteiden asukasvalintojen valvonta tapahtuu pääsääntöisesti jälkikäteisvalvontana.

Asukasvalinnan valvonnan toteuttamiseksi tulee lähettää säännöllisesti tiedot tehdyistä valinnoista sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@hollola.fi. Tehdyt

valintapäätökset voidaan toimittaa asukasvalintalistoina, joista käyvät ilmi valinnan perusteet: asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko. Valvontatietojen perusteella asunnon saaneen olosuhteita tulisi voida verrata muihin hakijoihin, ja siksi omistajan on toimitettava kunnalle vastaavat tiedot muista hakijoista valvontatapapäätöksessä ilmoitetulla tavalla. Valvovalle viranomaiselle toimitetuista tiedoista tulisi selvitä, että omistaja valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksen ja säännösten mukaisesti. Tiedot toimitetaan pääsääntöisesti kuukausittain.

Väärinkäyttöksiin ja epäkohtiin puuttuminen

Havaitessaan epäkohtia tai puutoksia, kunta antaa lisäohjeistusta tai antaa huomautuksen virheellisestä menettelystä. Harkinnan pohjalta asukasvalintoja voidaan tehostaa kyseisen kiinteistönomistajan kohdalla edellyttämällä etukäteisvalvontaa joko määrääjäksi tai toistaiseksi. Mikäli lisäohjeistuksesta tai huomautuksesta huolimatta kiinteistönomistaja jättää noudattamatta säännöksiä, ilmoitetaan asiasta ARAlle. ARA päättää jatkotoimista, jotka voivat olla esimerkiksi korkotuen takaisinperintä tai yleishyödyllisyysaseman menettäminen.

Ohjeet ja lainsäädäntö

Vuokratalojen omistajien tulee noudattaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjeita. ARA antaa maksutonta ohjausta ja neuvontaa säännösten noudattamisessa. ARAn ohjauksen ja valvonnan sähköpostiosoite on valvonta@ara.fi.

Keskeiset lait:

- Aravarajoituslaki (1190/1993)
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, investointiavustuslaki)

Lainsäädäntö www.finlex.fi

Ympäristöministeriö www.ym.fi

Voimaantulo

Näitä ohjeita noudatetaan 1.8.2024 alkaen.