

# Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnat sekä asukasvalintojen valvontatapa Nurmijärvellä

Kunnanhallitus 15.02.2021 § 48  
241/10.04.03/2021

ARA-rahoitteisilla eli valtion tukemilla vuokra-asunnoilla toteutetaan osaltaan valtion asuntopolitiikkaa. Yksi keskeinen tehtävä on tuottaa vapaita markkinahintoja edullisempia vuokra-asuntoja erityistarpeessa oleville, kuten kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleville, vähävaraisimmille ja pienituloisimmille hakijoille. ARA-vuokra-asunnoista perittävät vuokrat ovat säädeltyjä. Lisäksi myös asuntojen käyttö ja käyttötarkoituksen muutokset kuuluvat sääntelyn piiriin.

ARA-asuntojen asukasvalinnoissa noudatetaan ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) antamia ohjeita (*Asukasvalinta opas* sekä *Ohje kunnille ARA-rahoitteisten asuntojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta 20140/631/2014*). Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen tavoitteena on, että nämä asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet. Lisäksi tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokrataloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

## Kuntien valvontavastuu asukasvalinnoissa

Asukasvalintojen valvonta kuuluu ARA-rahoitteisten asuntojen sijaintikunnalle. Kunta päättää valvontatavastaan, joka annetaan tiedoksi kunnan alueella toimiville ARA-rahoitteisten asuntojen omistajille. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla.

Kunnan tulee suorittaa valvontaa aravarajoitusten voimassaoloajan. Rajoitusajat vaihtelevat riippuen siitä, milloin, miksi ajaksi ja mihin tarkoitukseen laina on myönnetty. Lainojen ennaikainen takaisinmaksu ei vaikuta rajoituksiin eikä rajoitusaikoihin. ARA voi kuitenkin vuokratalon tai -asunnon omistajan hakemuksesta vapauttaa kohteen rajoituksista, jos siihen on erityistä syytä.

## Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa

Sekä ARAn asukasvalintaoppaassa, että ARAn ohjeessa (dnro 20140/631/2014) esitetään, että kunnilla ja kunnissa sijaitsevilla vuokratalojen omistajilla tulee olla riittävän yhtenäinen käytäntö, kun omistajat valitsevat asukkaita ja kun kunta valvoo asukasvalintoja. Yhtenäiseen käytäntöön pääsemiseksi on Nurmijärven kunta laatinut ohjeet, joita sovelletaan valittaessa asukkaita Nurmijärvellä sijaitseviin arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Kunnan ohjeet on laadittu ARAn suositusten mukaisesti. Kunnan ohjeet toimivat myös ARAn ohjeiden mukaisena Nurmijärven kunnan valvontatapapäätöksenä. Ohjeet (sis. valvontatapapäätös) annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa ovat liitteenä.

## **Nurmijärven kunnan valvontatapa ja valvontatapapäätös**

ARAn suositusten mukaan kunnan on päätettävä valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää (ARAn ohje kunnille, dnro 20140/631/2014). ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan kunnan päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

ARA-asuntojen asukasvalintojen valvontaa on Nurmijärvellä tehty jälkikäteisvalvontana. Kirjallista päätöstä valvontatavasta ei ole kuitenkaan tehty tai sitä ei ole löytynyt.

Esityksenä on, että Nurmijärvellä sijaitsevien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen omistajat ilmoittavat kunnan suorittamaa valvontaa varten jälkikäteen joka kuukauden 15.päivään mennessä edellisessä kuussa tekemänsä asukasvalintapäätökset. Nurmijärven kunnan kuntakehityspalvelut tarkastaa valinnat ja toimittaa vuokralalon omistajalle hyväksymiskuittauksen sähköpostilla. Valvonta toteutetaan myös valvontakäynneillä. Valvontaa suoritetaan myös pistokokein, minkä vuoksi vuokralalon omistajalla tulee olla saatavilla tiedot myös muista samanaikaisista hakijoista. Valvontatavan ja valvottavien asioiden tarkempi sisältö sisältyy kunnan ohjeeseen.

Lisäksi esityksenä kunnan valvontatavasta on se, että ARAn suositusten mukaisesti on uusien yleishyödylliseksi nimettyjen vuokra-asuntojen tuottajien toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin etukäteen Nurmijärven kunnan hyväksyttäväksi. Toisin sanoen, näissä kohteissa Nurmijärven kunta harjoittaa etukäteisvalvontaa.

Valvontatapapäätös sisältyy Nurmijärven kunnan ohjeisiin koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa. Ohjeet ja samalla valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

## **Varallisuusrajat ARA- asunnoissa Nurmijärvellä sekä tarveharkinta**

ARA-asunnon hakuvaiheessa asunnon omistaja tarkastaa hakijan varallisuuden suhteessa asetettuihin rajoihin. Varallisuusrajat ovat voimassa kaikissa kunnissa, mutta ne saattavat vaihdella kunnittain. Varallisuusrajat määritellään ruokakunnan koon mukaan ja kunnat tarkistavat niitä vuosittain. Nurmijärvellä noudatetaan KUUMA-kuntien yhteisiä varallisuusrajoja, jotka KUUMA-asuntoryhmä tarkastaa vuosittain.

Varallisuusrajan maltillinen ylittyminen ei tarkoita asunnonhaussa kuitenkaan automaattisesti kielteistä päätöstä. Asukasvalinta perustuu tarveharkintaan, johon vaikuttavat varallisuuden lisäksi myös asunnon tarve sekä hakijan/hakijoiden tulot. Lisäksi sekä valtion, kuntien että ARA-asuntoja omistavien tahojen yhteinen etu on se, että talojen asukasrakenne on monipuolinen, asuinalueet ovat sosiaalisesti tasapainoisia ja talojen käyttöaste pysyy korkeana.

Varallisuusrajat eivät ole voimassa lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnoissa. Näissä kohteissa tarkastellaan ainoastaan hakijaruokakunnan tulot.

KUUMA-kuntien yhteiset varallisuusrajat (1.1.2020 alkaen) sisältyvät Nurmijärven kunnan ohjeisiin koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa.

Lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan Nurmijärven alueella valtioneuvoston asetuksen (vuokralalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 603/2016) 8 §:ään kirjattuja tulo- ja varallisuusrajoja. Nämä sisältyvät Nurmijärven kunnan ohjeisiin koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa.

## **Esittelijä**

Kunnanjohtaja

## **Esitys**

Kunnanhallitus

1. päättää hyväksyä, että ARA-asuntojen asukkaiden valinnan valvonta tapahtuu Nurmijärven alueella jälkikäteisvalvontana liitteen mukaisesti ARA:n menettelytapaohjeita noudattaen. Päätös on voimassa toistaiseksi.
2. päättää, että jälkikäteisvalvonnasta poiketen on ARAn suositusten mukaisesti uusien yleishyödylliseksi nimettyjen vuokra-asuntojen tuottajien toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin etukäteen Nurmijärven kunnan hyväksyttäväksi. Päätös on voimassa toistaiseksi.
3. päättää hyväksyä liitteenä olevan *Nurmijärven kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa* ja toteaa, että valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinnassa noudatetaan kyseistä ohjetta. Päätös on voimassa toistaiseksi.

## **Valmistelija**

erikoissuunnittelija Katriina Ahokas, puh. 040 317 4678

## **Päätös**

Hyväksyttiin esitys.