

ARA -VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKKAIDEN VALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

Sisällysluettelo

1. ASUKASVALINTA	1
2. ASUNTOJEN HAKU	1
2.1 Julkinen ja yleinen haku	1
2.2 Asuntohakemus	1
2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset	2
2.4 Hakemusasiakirjojen säilyttäminen	3
3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET	3
3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	3
3.2 Tulot	4
3.3 Varallisuus	4
3.4 Etusijajärjestys	5
4. OSAOMISTUSASUNNOT	6
5. ERITYISET ASUKASVALINTA PERUSTEET	7
5.1 Aukasvalinta, joissa poiketaan varallisuuden enimmäisrajoista	7
5.2 Aukasvalinta varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta	7
5.3 Poikkeaminen asunnontarpeen kiireellisyydestä	8
5.4 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	8
6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT	8
6.1 Tilapäinen asumiskäyttö	8
7. ASUNNON KOKO	9
8. VALVONTA	9
8.1 Pistokokein tehtävä valvonta	9
8.2 Asuntomarkkinaselvitys ARAlle ja kunnalle	10
9. VOIMAANTULO	10

ARA -VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKKAIDEN VALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

Asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa kunnille ohjeita valvonnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella. Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä menettelytavoista asukasvalintojen valvonnassa. Nämä ohjeet on laadittu näistä menettelytavoista ja toimintaohjeista tiedottamiseksi kaupunkien alueella sijaitsevien arava- ja kerkotukivuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville.

Opas arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin on ARAn ylläpitämä julkaisu, jonka uusittu painos ilmestyi 10.6.2013. Asukasvalintaoppaasta löytyvät asukasvalintoja ohjaavat keskeiset säädökset ja ohjeet. Opas on tulostettavissa ARAn internet- sivulta, osoitteesta <http://www.ara.fi> >ARA-asuntokanta > Vuokra-asunnot > Asukasvalinta. Jatkossa tässä ohjeessa viitataan ARA: n asukasvalintaoppaaseen.

1. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä arava-vuokra-asunnoissa että kerkotukivuokra-asunnoissa (ns. ARA – asunnot). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin vuokra-asuntoihin.

Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARAn asukasvalintaoppaan sivulla 5.

2. ASUNTOJEN HAKU

2.1 Julkinen ja yleinen haku

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan ARA- vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi esimerkiksi sanomalehdessä ja internetissä eikä asuntoja rajata minkään tietyn ryhmän haettaviksi. Ilmoitustiheys voi vaihdella asuntomarkkinatilanteen mukaan, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Rajattua hakua vain tietyille ryhmille voidaan käyttää kuitenkin silloin, kun ryhmä on riittävän laaja ja se on perusteltua ottaen huomioon asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus. **Rajattu hakumenettely edellyttää asunnon sijaintikunnan lupaa.**

2.2 Asuntohakemus

ARA- vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on 1.11.2006 voimaan tulleella asetuksellaan vahvistanut tiedot,

jotka asuntohakemuslomakkeella tulisi vähintään olla. (Ympäristöministeriön asetus nro 904/2006).

Asetuksesta ilmenevät myös ne pakolliset liitteet, joiden on oltava asuntohakemuksen mukana asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Hakemukseen tarvittavista selvityksistä kerrotaan tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 2.3. ja asukasvalintaoppaassa sivulla 9.

Vuokra-asunnon hakijoilla tulee olla tieto asuntohakemuksen voimassaoloajan pituudesta. Hakemuksen on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta.

Jos vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyt tiedot. Tämän varmistamiseksi hakemuslomake on hyväksyttävä kunnalla ennen sen käyttöönottoa. Myös hakemuslomaketta uusittaessa lomake tulee hyväksyttävä kunnalla. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla riittää, että joku näistä kunnista on lomakkeen hyväksynyt.

2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset

Asuntohakemukseen on liitettävä **ennen** vuokrasopimuksen tekemistä mm seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkäyvien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista,
- opiskelijalta opiskelutodistus,
- verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta (verotuspäätös ja esitetytyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta).
- Kiinteistöistä on toimitettava kiinteistöverolippu,
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk),
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos hakijatalouden jäsenenä on varallisuutta sekä
- muut mahdolliset todistukset/selvitykset, joihin hakija haluaa vedota.

Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleenmyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.

Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen nettisivuilta osoitteesta <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html> ja ne julkaistaan neljä kertaa vuodessa.

Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimitamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistussuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Jos verotusarvo ylittää 20 000

euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohdasta.

Jos varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.

Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on **ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen.**

Edellä mainitussa tilanteessa hakemukseen on liitettävä:

- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä ja vuokran suuruudesta, jos asunto annetaan vuokralle (vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa)
- työnantajan todistus uudesta työpaikasta tulopaikkakunnalla tulon selvityksineen
- tarvittaessa selvitys syistä (paikkakuntien välinen etäisyys tai hankalat kulkuyhteydet), joiden vuoksi hakijaruokakuntien jäsenten ei ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa omasta asunnosta.

Asunnon arvon vähentäminen varallisuudesta ei kuitenkaan pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudulta eikä kehyskunnista Helsinkiin, Espooseen tai Vantaalle.

2.4 Hakemusasiakirjojen säilyttäminen

Omistajan tulee arkistoida asuntohakemukset liitteineen tarkoituksenmukaisella tavalla. Asiakirjojen säilytyksestä kerrotaan asukasvalintaoppaan sivulla 11, kohdassa 4.4.

Erityisesti talon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksista ilmenevät tiedot ovat vain niiden henkilöiden saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn. Kunnalla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on kuitenkin oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen.

3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA- vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja uuden korkotukilain 11 a §:ssä.

Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat em. lakien mukaan hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisuuden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 3. 4 ja asukasvalintaoppaan sivulla 12.

3.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleenkin asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettyä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydettyä ajankaksolta.

Valinnassa huomioitavia tuloja ovat esim. ansiotulot kaikkine lisineen, elätusapu, jota maksetaan puolisolle, eläkkeet, jatkuvana maksettavat tapaturma- ja vakuutuskorvaukset, invalidiraha, pääomatulot, aikuisopintoraha, aikuiskoulutustuki. Tuloina otetaan huomioon kaikki palkanlisät, kuten maksettavat ylityökorvaukset, vuorotyölisät ja bonukset. Myös ulkomailta saatavat tulot otetaan huomioon.

Selvästi tilapäisiä tuloja kuten asevelvollisten päivärahaa, sotilasavustusta ja koulua käyvien, alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan tuloja ei oteta huomioon.

Tiedot tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät asukasvalintaoppaan sivuilta 15 -18.

3.3 Varallisuus

Hakijatalouden varallisuutena on otettava huomioon sen yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen ja jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan varallisuus otettava huomioon käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan mukaan. Käyvästä arvosta vähennetään ruokakunnan yhteenlaskettujen velkojen jäljellä oleva määrä opintolainat mukaan lukien.

Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista asukasvalintaoppaan sivuilla 13- 14

ARAn suosituksen mukaiset varallisuuden enimmäisrajat Espoossa ja Vantaalla 1.1.2014 alkaen ovat:

Henkilöluku

	1	2	3	4	5
Espoo	62 000€	78 000€	104 000€	114 000€	124 000€
Vantaa	50 000€	63 000€	84 000€	94 000€	104 000€

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden.

Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa.

Helsinki

Helsingissä noudatetaan asuntolautakunnan 18.6.2002 tekemän päätöksen mukaan sovellettavia varallisuuden enimmäisrajoja.

Varallisuuden enimmäisrajat **Helsingissä** ovat 1.1.2014 alkaen:

Henkilöluku

	1	2	3	4	5
	79 000€	104 000€	159 000€	164 000€	169 000€

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.

Asuntolautakunnan päätöksen mukaisesti varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakija muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä työmatkojen kulkeminen päivittäin ole tarkoituksenmukaista mm. pitkien etäisyyksien tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi. **Ei pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudun sisällä. Näissä tapauksissa tulee ennen hakemuksen hyväksymistä ottaa yhteyttä asianomaisen kunnan asuntotoimeen.**

Hakemukseen liitettävät selvitykset on selostettu tämän ohjeen sivulla 3.

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot.

3.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijal-

le on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. (Asukasvalinta-opas s. 18 – 19.)

Etusijajärjestystä mietittäessä voidaan apuna käyttää seuraavaa luokitte-
lua:

HELSINGISSÄ, ESPOOSSA JA VANTAALLA NOUDATETTAVAT VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAPERUSTEET

Hakijat ryhmitellään asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella ryhmiin seuraavasti:

RYHMÄ 1 ERITTÄIN KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- asunnottomat
- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat
- asumiskelvottomassa asunnossa asuvat muuttovelvoitteen alaiset hakijat
- hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hakijalla on työpaikka
- erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone)
- vanhempien luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- muu erittäin painava peruste

RYHMÄ 2 KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- ahtaasti asuvat (yli 1 henkilö, mutta alle 3 henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esim. lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- muu vastaava peruste

RYHMÄ 3 ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

4. OSAOMISTUSASUNNOT

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Osaomistusasunnoista tarkemmin asukasvalintaoppaan sivuilla 23 – 24.

Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta ja samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin.

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin ne ovat vuokra-asuntokäytössä samalla tavoin kuin muiden ARA- vuokra-asuntojen asukasvalintoja.

5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET

5.1 Asukasvalinnat, joissa poiketaan varallisuuden enimmäisrajoista

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 6 §:n mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista**. Tämä koskee lähinnä palveluasumista.

Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden (asukasvalintaopas kohta 5). mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta.

Asukasvalintaperusteista kerrotaan tarkemmin ARA:n Erityisryhmien asukasvalintoja koskevassa ohjeessa 5.12.2011 (dnro 17851/631/11), joka on saatavilla ARA:n verkkosivuilla www.ara.fi/asukasvalinta.

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:

- **Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.**
- **Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 3.3 mainittuja yleisiä ara-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.**
- **Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.**

Menettelyohjeet ovat valvontaa koskevassa kohdassa 8.

5.2 Asukasvalinta varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta (Vna 6 §)

- 1) Asunto osoitetaan perusparannettavassa ARA- vuokratalossa asuvalle hakijalle.

- 2) Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijöitä.
- 3) Vaihto saman vuokranantajan omistamasta ARA- vuokra-asunnosta toiseen.
- 4) Ruokakunnat vaihtavat asuntoja keskenään ARA- vuokra-asunnosta toiseen.
- 5) Asunto osoitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) 45, 46, 48 ja 88 §:n nojalla vuokraoikeuden siirtoon oikeutetulle henkilölle.
- 6) Asunnon käytön rajoitusaikaa on jatkettu 10 vuotta (Aravarojoituslaki 3 §:n 1 mom) ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

5.3 Poikkeaminen asunnontarpeen kiireellisyydestä

Asunnontarpeen kiireellisyysedellytyksestä voidaan poiketa aravavuokra-asuntojen vaihtajien kohdalla silloin, kun edellinen asunto vapautuu hakijalta ja valinta on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi, esimerkiksi silloin kun halutaan estää vuokratalon asukasrakenteen yksipuolistumista.

5.4 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä (VnA 8 §).

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

6.1 Tilapäinen asumiskäyttö

Kunta voi antaa luvan käyttää aravavuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (VnA 7 §).

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnon-saantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

7. ASUNNON KOKO

Valtioneuvoston asetuksen mukaan asunnon tulee olla kohtuullinen suhteessa perheen kokoon ja ikärakenteeseen kuitenkin niin, että asukasvalintaa tehtäessä otetaan huomioon hakijatalouden tilanne esim. yhteishuoltajuus ja kulloinenkin asuntomarkkinatilanne.

8. VALVONTA

Kunnan tehtäväksi on laissa säädetty niiden aravalainalla tai valtion korkotuella lainoitettujen vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen käytön valvonta, joissa on noudatettava käyttörajoituksia.

Ympäristöministeriöllä, ARAlla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa aravarajoituslain ja vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain ja niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Omistaja on velvollinen toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi (aravarajoituslain 23 § ja korkotukilain 39 §).

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli Ara - vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. **Omistajien tulee kerran vuokralaudessa lähettää liitteen (liite 1) mukaiset tiedot valitsemistaan vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa oheisella lomakkeella.**

Omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Poikkeukset:

ARAN nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat sekä korkotuki- että aravavuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

Jos asukasvalinnassa halutaan poiketa varallisuusedellytyksistä, on asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen toimitettava ko. kunnan asuntoviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista lukuun ottamatta tapauksia 1 - 6 kohdassa 5.2 (näiden osalta syy poikkeamiselle on ilmoitettava lomakkeessa).

8.1 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen Ara-vuokratalojen omistajilta.

8.2 Asuntomarkkinaselvitys ARAlle ja kunnalle

ARA: n asuntomarkkinaselvitystä varten kerätään vuosittain tilastotietoja kunnan alueen asunnonhakijoista ja asunnoista. Tietoja käytetään asunto-poliittisen päätöksenteon pohjana. Tiedot pyydetään erillisellä lomakkeella.

9. VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2014 alkaen.

Yhteystiedot

HELSINGIN KAUPUNKI

Kiinteistövirasto

Asunto-osasto

Valvonta

PL 2201

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

puh. (09) 310 1671

etunimi.sukunimi@hel.fi

ESPOON KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi

Asuntoyksikkö

PL 42

02070 ESPOON KAUPUNKI

puh. (09) 81621

etunimi.sukunimi@espoo.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Maankäyttö/Yrityspalvelut

Kielotie 28

01300 VANTAA

puh. (09) 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Jakelu

ARA- vuokra-asuntojen omistajat