

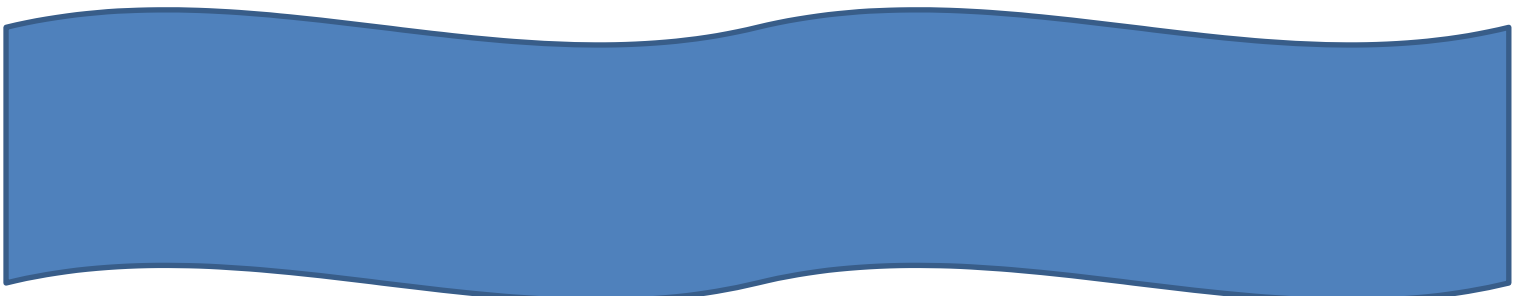
Uudenkaupungin kaupungin ohje aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta



Kh 10.5.2021
Kh 13.2.2023

Sisällysluettelo

1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet	3
2. Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen	3
2.1. Asunnontarve ja asumisväljyys	4
2.2. Hakijan varallisuus	4
2.3. Varallisuuden enimmäisrajat	4
2.4. Etusijajärjestys	5
2.5. Asunnontarpeen kiireellisyys	5
3. Luottotietojen ja vuokratien vaikutus	6
4. Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	6
5. Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi	6
5.1. Julkinen ja yleinen hakumenettely	6
5.2. Asuntohakemus	7
6. Asukasvalintojen valvonta	7
6.1. Palvelutalojen asukasvalinta	8
6.2. Asukasvalinta lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin	8



Uudenkaupungin kaupungin ohje aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta

Ohjeistus koskee Uudessakaupungissa sijaitsevia aravavuokra-asuntoja, joissa on voimassa aravalainsäädännössä tarkoitetut käyttörajoitukset. Ohjeistus perustuu ARAn antamiin asukasvalintoja koskeviin ohjeisiin. Opas on saatavilla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARAn) verkkosivuilla www.ara.fi/asukasvalinta.

1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet

Valtion tukemat vuokra-asunnot (ARA-asunnot) on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Toimijoiden ja viranomaisten on yhteistyössä varmistettava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatetta.

2. Asukasvalinnan perusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tästä etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa. Tällaisia huomioon otettavia syitä ovat:

- hakijaruokakunnan erityisolosuhteet
- paikkakunnan vuokra-asuntotilanne
- vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne

Asukasvalinnassa on otettava huomioon myös Suomen perustuslain (731/1999) edellyttämä yhdenvertaisuus ja oikeus kotipaikan valintaan. Ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri asemaan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Samoin jokaisella on oikeus valita asuinpaikkansa.

Yhdenvertaisuuslaki (1325/2014) kieltää syrjinnän yleisesti saatavilla olevien asuntojen tarjonnassa. Asukasvalinnassa ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella.

Toimijoiden ja viranomaisten on yhteistyössä varmistettava siitä, että asunnon tarpeessa olevia hakijoita ei kohdella syrjivästi. Valvojina ovat yhdenvertaisuusvaltuutettu sekä yhdenvertaisuus- ja tasa-arvolautakunta. Neuvoja voi tarvittaessa kysyä yhdenvertaisuusvaltuutetun toimistosta. Lisätietoja osoitteesta www.syrjinta.fi.

2.1. Asunnontarve ja asumisväljyys

Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.

Tarjottavan asunnon on oltava kooltaan kohtuullinen suhteessa ruokakunnan kokoon ja ikärakenteeseen. Asuntojen tarjonnassa tulisi edistää mahdollisuutta elämäntilanteeseen sopivaan asuntoon ja huomioida myös lapsiperheiden asumistarpeita. Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Vuokra-asuntotilanne vaihtelee eri kunnissa huomattavasti. Asumisväljyyteen voi suhtautua joustavasti ja ottaa huomioon kunnan asuntomarkkinatilanne sekä hakijan perhetilanne.

Todistuksella ilmoitettu raskaus otetaan huomioon henkilöluvussa.

2.2. Hakijan varallisuus

Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen. Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena. Esimerkiksi hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana lahjoittamalla tai myymällä luovutettu varallisuus huomioidaan arvioinnissa.

Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon:

- varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon tai ammatinharjoittajalle
- omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi
- opiskelija-asuntoa hakevan varallisuus (syytä asumisen määräaikaisuus) kuitenkin etusijajärjestystä laatiessa varallisuus on vertailuperuste
- omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton esim. vanhusten palvelutaloon hakeneen kohdalla

2.3. Varallisuuden enimmäisrajat

Uudenkaupungin varallisuusrajat lasketaan ARAn asukasvalintaoppaan laskentakaavan ohjeen mukaisesti. Uudenkaupungin kaupunginhallitus hyväksyy varallisuusrajat.

Varallisuusrajat

Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi (2020=100)

Varsinais-Suomi 2022Q4

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä tai useampi
36 080 €	54 120 €	72 160 €	72 160 €

2.4. Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Etusijajärjestystä tehtäessä huomioidaan seuraavat seikat:

1. **Kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat** asetetaan etusijalle. Apuna voidaan käyttää ARAn asukasvalintaoppaan kiireellisyysluokitusta (3.5. etusijajärjestys).
2. **Jos useampi hakija on yhtä kiireellisessä asunnontarpeessa**, vertaillaan hakijoiden tuloja ja varallisuutta. Pienituloisimmat ja vähävaraisimmat hakijat asetetaan etusijalle.
3. **Kuntalaisuus voi olla vaikuttava tekijä** kunnan tai kuntien tosiallisessa määräysvallassa olevien ARA-asuntojen asukasvalinnassa **silloin, kun eroa hakijoiden välille ei saada muun vertailun perusteella.**

Jos henkilö hakee kunnalliseen järjestämisvastuuseen perustuvaa sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaista asumispalvelua, kotikunta päättää, maksaako se toisessa kunnassa sijaitsevan palveluasumisen. Hakijoiden kotikunnalla ei ole tällöin vaikutusta heidän etusijajärjestykseensä.

4. **Huomioidaan hakijaruokakunnan erityisolosuhteet:** esim. liikkumiseste tai muu elämänhallintaan liittyvä syy. Liikkumisesteisillä asunnontarpeilla on etusija sellaisiin vapautuviin asuntoihin, joissa esteettömyys on otettu huomioon.
5. **Yhdenvertaisuusperiaatteiden mukaisesti laadittavasta etusijajärjestyksestä poikkeaminen ei saa kuitenkaan perustua** henkilöön, kieleen, kansalaisuuteen tai kulttuuriin liittyviin syihin.

2.5. Asunnontarpeen kiireellisyys

Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon kunnan asuntomarkkinatilanne, hakijoiden määrä sekä heikoimmassa asemassa olevat hakijat.

Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Jos usean hakijan asunnontarve on yhtä suuri, pienituloisimmat ja varattomat hakijat asetetaan etusijalle.

Asukasvalinnassa voidaan yksittäistapauksessa poiketa etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne taikka vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen.

Asunnontarpeen kiireellisyydedellytyksestä voidaan poiketa aravavuokra-asuntojen vaihtajien kohdalla silloin, kun edellinen asunto vapautuu hakijalta ja valinta on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi.

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

3. Luottotietojen ja vuokratähtien vaikutus

Mikäli muut asukasvalinnan perusteet täyttyvät, eivät luottotiedoissa olevat maksuhäiriöt ole esteenä asunnon osoittamiselle silloin, kun ne ovat vähäisiä tai hakijan maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, etteivät maksujen laiminlyönnit ole toistuvia.

Jos hakijalla on järjestelemättömiä vuokratähtiä vuokranantajalle, jolta hän hakee uutta asuntoa, ei ole kohtuullista, että hänen kanssaan olisi uudelleen tehtävä vuokrasopimus. Jos tällaisen hakija asuntotilannetta ei saada muuten hoidetuksi, on sosiaaliviranomaisen kanssa neuvoteltava jälleenvuokrasopimuksesta tai maksusitoumuksesta. Hakija voisi myös hakea ennalta ehkäisevää toimeentulotukea vuokratähtien maksamiseen.

4. Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää aravavuokra-asuntoa muiden kuin 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 asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Kunnan asuntoviranomiasilla on yleisnäkemyksensä paikkakuntansa asuntomarkkinatilanteesta. Esimerkiksi kunnissa, joissa asunnoilla on yleensä kysyntää, yksittäiseen asuntoon voi liittyä tekijöitä, joiden vuoksi siihen ei löydy hakijoita. Toisissa kunnissa väestön vähenemisen vuoksi tyhjänä olevien asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti. Kunnan myöntämää lupaa asukasvalintaperusteista poikkeamiseen ei tarvitse toimittaa ARAan tiedoksi.

5. Miten asunnot ilmoitetaan haettaviksi

5.1. Julkinen ja yleinen hakumenettely

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.

5.2. Asuntohakemus

Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006) määritellään mitä tietoja asuntohakemuksessa tulisi olla. Hakemuksessa on kysyttävä tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville.

Asuntohakemuksessa pitää olla seuraavat tiedot hakijasta:

- huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot
- hakijan asunnontarve
- hakijaruokakunnan jäsenten bruttotulot ja varallisuus
- haettavaa huoneistoa koskevat tiedot
- nykyistä asuntoa koskevat tiedot

Hakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä liitteet, jotka on mainittu ARAn asukasvalintaoppaassa (5.3. hakemuksen liitteet).

Hakemuksessa on oltava maininta siitä, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi ja kuinka kauan hakemus on voimassa. Voimassaoloajan tulisi olla vähintään 3 kuukautta. Hakemuksen vastaanottaja on velvollinen pyytämään lisäselvityksiä asukasvalintaperusteiden selvittämiseksi. Olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi.

Jos asuntohakemus tehdään sähköisesti ilman tunnistautumista, voidaan vuokrasopimukseen lisätä lauseke, jossa hakija vakuuttaa ilmoittamansa tiedot oikeiksi.

Hakemukset liitteineen sekä asukasvalintaprosessiin liittyvät asiakirjat voidaan säilyttää haku- ja tietojärjestelmästä riippuen paperisena tai sähköisenä. Valtion tukemien vuokratulojen omistajien on arkistoitava asuntohakemukset liitteineen siten, että jälkikäteen vähintään 3 vuoden ajan voidaan selvittää, millä perusteella asunto on myönnetty tai jäänyt joltakin saamatta.

6. Asukasvalintojen valvonta

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11 d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla.

Uudenkaupungin kaupunki käyttää asukasvalintoja valvoessaan jälkikäteisvalvontaa.

Asukasvalintapäätökset tulee toimittaa palvelupiste Passariin **Uudenkaupungin kaupungin kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@uusikaupunki.fi** kuukausittain, jos uusia asukkaita on valittu. Valinnoista ilmoitetaan ARA:n lomakkeella 9a. Omistajien tulee varautua pyydetessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista. Asukasvalinnan oikeellisuudesta vastaa avustuksen saaja eli talon omistaja.

6.1. Palvelutalojen asukasvalinta

Palvelutalojen asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Niiden lisäksi on asukasvalintaa tehtäessä selvitettävä hakijoiden kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään. Uudessakaupungissa asukasvalinnat palvelutaloihin tekee kaupungin ikäihmisten palveluiden SAS-työpari. **Varsinais-Suomen hyvinvointialue tekee asukasvalinnat omien yksiköidensä sekä ostopalvelu- tai palvelusetelipaikkojen osalta ja muiden yksiköiden osalta vuokranantaja.**

Palveluasunnon hakijoilta selvitetään asunnon tarpeen lisäksi tulot ja varallisuus. Hakijoiden kesken suoritetaan keskinäinen vertailu ja heidät asetetaan asukasvalintasäännöksiin perustuvaan etusijajärjestykseen.

Näitä kohteita Uudessakaupungissa ovat:

Kalannin Palvelukeskus
 Palvelutalo Merililjakoti
 Kiinteistö Oy Artun Hoiva-asunnot/Attendo Hellä

6.2. Asukasvalinta lyhyellä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Uudella rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tarkoituksena on myös edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä. Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettavaksi. Asumisratkaisuksi voidaan valinta Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet.

Asukasvalintaperusteena tulot

Asukasvalintoja tehtäessä selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Hakijoita ei tarvitse asettaa etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja.

Valtioneuvoston asetuksen (603/2016) 8 §:n nojalla asukasvalinnassa sovelletaan tulorajoja. Tulorajat ARAn asukasvalintaoppaassa (11.1. asukasvalintaperusteena tulot).

Poikkeukset

Hakija voidaan valita tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

- Asunnon osoittaminen ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta asunnosta toiseen **asukkaasta riippumattomasta syystä**;
- Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, saadaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Tällöin on kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat säädettyjä edellytyksiä.

Käyttötarkoituksen muutos

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää korkotukivuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta ARAlle.

ARA voi määrätä, että luvassa tarkoitettu asuntoa vastaavan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

Lyhyellä korkotukilainalla lainoitettuja kohteita Uudessakaupungissa ovat:

As Oy Uudenkaupungin GLC
os. Zengerinkuja 4

As Oy Salmen Setälänkuja 8-10
os. Setälänkuja 8-10

As Oy Salmen Paleninkuja 11
os. Paleninkuja 11

Premico Vuokra-asunnot Oy
os. Lukkosepänkatu 5

Kiinteistö Oy M2-Kodit/Y-Säätiö
os. Lukkosepänkatu 1

Länsi-Suomen Asunnot Oy/Mangrove Oy
os. Lukkosepänkatu 3

Muita valvottavia kohteita ovat:

Sorvakko-Kodin Kannatusyhdistys ry.
Sorvakko-Koti, os. Sairaalakatu 12

Artun Palveluasunnot Oy
Uudenkaupungin senioritalo, os. Levysepänkatu 15