

Aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinta ja valvonta / päivitetty ohje

2308/10.04.02/2021

KHALL 10.05.2021 § 241

Yleistä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 15.5.2014, kirjeellään Dnro 20140/631/2014, antanut kunnille ohjeen ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintojen ohjaus- ja valvontavastuusta sekä säännösten soveltamisalasta

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on 14.3.2016 § 81 hyväksynyt ohjeen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta. Ohjetta on nyt päivitetty vastaamaan tämänhetkistä tilannetta.

ARA valvoo vuokran enimmäismäärää koskevien periaatteiden toteutumista ja antaa yleistä ohjausta omakustannusvuokran määrittämiseen.

Asukasvalintojen valvonta kuuluu edelleen viranomaistehtävänä 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.

ARAN ohjeen mukaan kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös tai tarkistettava tarvittaessa aikaisempaa päätöstään. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan kunnan päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Kuntien tulee lisäksi vuosittain vahvistaa asukasvalinnassa käytettävät varallisuusrajat.

Asukasvalinnan yleiset perusteet

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

Valtioneuvosto on vahvistanut asukasvalintaperusteet, joita sovelletaan kaikissa ns. ARA-asunnoissa (arava- ja korkotukiasunnot), mukaan lukien osaomistusasunnot sekä erityisryhmien palveluasumisen vuokra-asunnot.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, tulot ja varallisuus ja etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireisimmässä asunnontarpeessa olevat vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

Asukasvalintojen valvonta

Kunnalla on valvontatehtävän vuoksi lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajalta asukasvalinnan perusteena käytettyjä tietoja, joiden avulla selviää, täyttääkö asukkaaksi valittu asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut, valtioneuvoston vahvistamat perusteet.

Kunnan tulee ilmoittaa ARAlle vuokratalojen asukasvalinnoissa havaitsemistaan ongelma- ja väärinkäyttötapausten, mikäli niitä ilmenee kunnan antaman kirjallisen huomautuksen jälkeen.

Uudenkaupungin ARA-rajoitteiset vuokra-asunnot

Lyhyellä korkotukilainalla lainoitettut kohteet (uudet kohteet)

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

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

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

Muut valvottavat kohteet

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

Artun Palveluasunnot Oy
Uudenkaupungin senioritalo, os. Levysepänkatu 15 (**uusi**)

Uudenkaupungin varallisuusrajat

Varallisuusrajoista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 3 §:ssä, jossa ei kuitenkaan ole määritelty tarkkoja varallisuusrajoja.

Varallisuutena on huomioitava hakijatalouden yhteenlaskettu varallisuus, ellei sen arvo ole vähäinen ja ellei se ole välttämätön hakijatalouden 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.

Uudenkaupungin varallisuusrajat on laskettu ARAn asukasvalintaoppaan laskentakaavan ohjeen mukaisesti.

Varallisuusrajat:

1 hakijan ruokakunta	29.800 €
2 hakijan ruokakunta	44.700 €
3 hakijan ruokakunta	59.600 €

Kun hakijaruokakunnan henkilöluku on neljä tai enemmän, lasketaan asunnon kokonaishinta kuten 3 hakijan tapauksessa.

Varallisuusrajat tarkistetaan vuosittain.

Vuokravakuuden tason tarkistaminen

Kaupungin omistamissa asunnoissa otettiin vuonna 2016 käyttöön noin yhden kuukauden vuokraa vastaavat vuokravakuudet. Vakuuksien tasoa tulisi nyt tarkistaa vastaamaan paremmin asuntojen vuokratasoa. Vakuus määräytyisi huoneistokoon mukaan seuraavasti:

1 h+k/kk	400 € (nyt 300 €)
2 h+k/kk	500 € (nyt 400 €)
3 h+k ja isommat	600 € (nyt 500 €)

Lisätietoja

Talousjohtaja Anne Takala, puh. 0500 757 657

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

1. hyväksyä liitteenä olevan ohjeen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta
2. että asukasvalintojen valvonta suoritetaan jälkivalvontana.
3. että vuodelle 2021 varallisuusrajoiksi vahvistetaan:

- yhden hakijan ruokakunta	29.800 €
- kahden hakijan ruokakunta	44.700 €
- kolmen hakijan ruokakunta	59.600 €

Kun hakijaruokakunnan henkilöluku on neljä tai enemmän, lasketaan asunnon kokonaishinta kuten kolmen hakijan tapauksessa.

4. uudet vuokravakuudet

- 1 h+k/kk 400 €
- 2 h+k/kk 500 €
- 3 h+k ja isommat 600 €

Keskustelun kuluessa Lea Myllymäki esitti, että päätösehdotuksen kohtaan 4. tehdään seuraava lisäys:

"4. uudet vuokravakuudet *kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa*"

Kaupunginhallitus hyväksyi Myllymäen ehdottaman lisäyksen yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti

1. hyväksyä liitteenä olevan ohjeen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta
2. että asukasvalintojen valvonta suoritetaan jälkivalvontana.
3. että vuodelle 2021 varallisuusrajoiksi vahvistetaan:

- yhden hakijan ruokakunta 29.800 €
- kahden hakijan ruokakunta 44.700 €
- kolmen hakijan ruokakunta 59.600 €

Kun hakijaruokakunnan henkilöluku on neljä tai enemmän, lasketaan asunnon kokonaishinta kuten kolmen hakijan tapauksessa.

4. uudet vuokravakuudet kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa

- 1 h+k/kk 400 €
- 2 h+k/kk 500 €
- 3 h+k ja isommat 600 €

Merkittiin, että kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 18.06.

Kaupunginhallitus 13.02.2023 § 42
1242/10.04.01/2023

Valmistelija: Talousjohtaja Anne Takala
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunginhallituksen 2021 hyväksymää Uudenkaupungin kaupungin ohjetta aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta on varallisuusrajojen perusteena käytettävien vanhojen osakehuoneistojen hintojen ja toiminnassa tapahtuneiden muutosten takia päivitettävä seuraavilta osin:

2.3. Varallisuuden enimmäisrajat
6. Asukasvalintojen valvonta
6.1. palvelutalojen asukasvalinta

Varallisuuden enimmäisrajojen laskennan pohjana käytetään Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintaja. Varallisuusrajoja on tarkistettu vastaamaan 2022Q4 neliöhintoja.

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävät) kuului aikaisemmin Passarille. Vuokra-asuntojen välitys on siirtynyt Passarista Kiinteistö Oy Uudenkaupungin Vuokrataloille, mutta se ei voi hoitaa valvontaa kaupungin puolesta. Jatkossa ilmoitukset toimitetaan Passarin sijaan kaupungin kirjaamoon, ja ne käsitellään tehtävään kulloinkin määrätyn henkilön toimesta.

Palvelutalojen asukasvalinta on siirtynyt ikäihmisten palveluista osin Varsinais-Suomen hyvinvointialueelle ja osin muille vuokranantajille.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan päivitetyn ohjeen aravalainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta ja valvonnasta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
