

ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintojen valvontatapap päätös

KHALL 28.08.2023 § 209
238/10.04.01/2023

Valmistelija

Vt. hallintopäällikkö Jarkko Sanisalo, p. 040 674 3467

Kunnat ja hyvinvointialueet valvovat, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa (1190/1993) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, korkotukilaki) ja laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitettulla tavalla.

Mainittujen säännösten ja ohjeiden perusteella kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös tai tarkistaa tarvittaessa aikaisempaa päätöstään.

Valvontatapap päätöksellä tarkoitetaan kunnan päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat.

Valvonnan toteuttamistavat

Valvonta voi olla joko etukäteis- tai jälkivalvontaa ja sitä voidaan toteuttaa myös pistokokein.

Etukäteisvalvontaa (ennen vuokrasopimuksen solmimista) on hyvä tehdä esimerkiksi silloin, kun toimijana on uusi yleishyödylliseksi nimetty vuokra-asuntojen tuottaja tai kun uusi ARA-rahoitteinen erityisryhmille tarkoitettu rakennushanke valmistuu. ARA suosittelee, että kunta valvoisi asukasvalintoja aina etukäteen silloin, kun omistaja haluaa poiketa asukasvalintaperusteista erityisestä tai tilapäisestä syystä.

Jälkivalvontaa tehtäessä vuokratalon omistaja toimittaa valvontatiedot kunnan päättämällä tavalla.

Jos kunta valvoo asukasvalintoja pistokokein, valvonta-ajanjakson tulisi olla riittävän pitkältä ajalta. ARA suosittelee ajanjaksoksi vähintään yhtä kalenterikuukautta. Pistokokeita olisi hyvä tehdä vähintään kahdelta kalenterikuukaudelta vuodessa. Rantasalmella voidaan pitää riittävänä, että kunta valvoo asukasvalintoja pistokokein jälkivalvontana.

Valvottavat asiat

Vuokratalon omistaja toimittaa kunnalle kirjalliset asukasvalintapäätökset/asukasvalintalista. Asiakirjoista tulee käydä ilmi valinnan perusteet: asunnontarve ja myös kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko. Kunnan ja hyvinvointialueen on hyvä tehdä yhteistyötä varallisuusrajojen määrittämisessä.

Valvontatietojen perusteella tulee voida verrata asunnon saaneen tietoja muihin hakijoihin. Tämän vuoksi omistajan on toimitettava kunnalle vastaavat tiedot muista hakijoista valvontatapapäätöksessä ilmoitetulla tavalla.

Kunnalle toimitetuista tiedoista tulee selvittää, että miten omistaja valitsee asuntoihin asukkaat etusijajärjestyksen ja säännösten mukaisesti sekä milloin ja miten omistaja ilmoittaa uusia ja vanhoja asuntoja julkisesti ja yleisesti haettavaksi.

Asukasvalintoja valvovana viranomaisena kunnalla on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten.

Valvottavan laiminlyöntien seuraukset

Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, että vuokratalon omistaja ei noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, on valvovan viranomaisen syytä puuttua esimerkiksi antamalla huomautus asiasta. Valvontaa voidaan tarpeen vaatiessa tehostaa muuttamalla kyseisen vuokratalon omistajan valvonta etukäteisvalvonnaksi joko määrääjäksi tai toistaiseksi. Jos myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, valvova viranomainen ilmoittaa asiasta ARA:lle. Asukasvalintasäännösten rikkominen voi johtaa esimerkiksi korkotuen lakkauttamiseen.

Esittelijä Kunnanjohtaja Leskinen Rainer

Päätösehdotus: Kunnanhallitus päättää, että

- 1) ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintoja valvotaan pistokokein jälkivalvontana.
- 2) hallintosihteeri tekee valvontansa perusteella kirjalliset valvontapäätökset ja antaa ne tiedoksi vuokratalon omistajalle.
- 3) pyytää vuokrataloyhteisöjä toimittamaan jatkossa hallintosihteerille asukasvalintalistat kaksi kertaa vuodessa (kesäkuun loppuun mennessä asukasvalintalistat aikaväliltä 1.12.–31.5 ja joulukuun loppuun mennessä asukasvalintalistat aikaväliltä 1.6.–30.11).

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.
