



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Ara-asuntojen asukasvalintaperusteet

12.12.2023

Henni Rajala

Ylitarkastaja



Asukasvalintaa koskevat säädökset

- Aravarajoituslaki (1190/1993) 4 – 4 c §
- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001, *korkotukilaki*) 11 – 11 C §
- Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008)
- Lyhytaikainen korkotukilaki (574/2016)
- Valtioneuvoston asetus vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, *investointiavustuslaki*) 11 §

Asukasvalinnan tavoitteet

- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen
- Tavoitteena on, että asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen
- Yhdenvertaisuusperiaate

Kuka voi saada ara-asunnon

- Ara-asuntoihin voidaan valita asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen

- ✓ rekisteröity oleskeluoikeus tai myönnetty oleskelukortti (ulkomaalaislaki 301/2004, 10. luku)
- ✓ vähintään vuoden mittainen oleskelulupa
 - ✓ oleskelulupa opiskelun perusteella

Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaperusteet ovat:
 - 1. asunnon tarve**
 - 2. varallisuus**
 - 3. tulot**
- Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun



EI JONOTUS-
JÄRJESTELMÄÄ

Etusijajärjestys

- Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella
- Etusijalle asetettava **asunnottomat** ja muut **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** olevat, **vähävaraisimmat** ja **pienituloisimmat** hakijat
- Yksittäistapauksessa voidaan poiketa säädetystä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen (segregaation ehkäiseminen)

Asuntohakemus ja liitteet

ASUNNOT
OLTAVA
JULKISESTI JA
YLEISESTI
HAETTAVINA

- Asuntoja haetaan kirjallisella asuntohakemuksella. Hakemus voi olla myös sähköisessä muodossa
- Hakemuksesta tulee aina ilmetä asukasvalinnan vertailuperusteet (YM:n asetus (904/2006))
- Tulot ja varallisuus huomioidaan asuntoa hakevien 18-vuotta täyttäneiden henkilöiden osalta
- Hakija on velvollinen toimittamaan tarvittavat liitteet ennen vuokrasopimuksen solmimista
- Hakija vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi.

Asunnontarve

- Asunnontarvetta arvioidessa otetaan huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Huomioon on otettava myös ruokakunnan koko ja ikärakenne.
- Asunnon koon kohtuullisuutta määriteltäessä otetaan huomioon erityyppisten asuntojen kysyntä ja tarjonta paikkakunnalla.

Asunnontarve ja kiireellisyysluokitus

- Huomioidaan hakijoiden yhdenvertaisuus
- Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan käyttää Aran kiireellisyysluokitusta:
 1. Erittäin kiireellinen asunnontarve
 2. Kiireellinen asunnontarve
 3. Asunnontarve

MYÖS
ALUEELLISIA
SUOSITUKSIA

Varallisuus (1/2)

- Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea
- Aran suositus: kunnat määrittävät vuosittain asukasvalinnassa huomioon otettavat **varallisuuden enimmäisraajat** ja tiedottavat niistä vuokratalojen omistajille
 - Jatkossa kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyö

Varallisuus (2/2)

- Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti
 - Käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä (esim. varallisuuden hankintaan otettu laina, opintolaina, kulutusluotot)
- Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena ja arvioinnissa huomioidaan myös varallisuuden realisointimahdollisuudet

Varallisuusselvitykset

- Hakemuksen liitteeksi selvitykset
 - rahastosijoituksista, pörssiosakkeista, kiinteästä omaisuudesta ja muusta sijoitusomaisuudesta
 - kiinteistöistä ja asunto-osakkeista: kiinteistövälittäjän arvio tai kauppakirja riippuen asuntokaupan ajankohdasta
 - säästöistä ja muista talletuksista
- Hakija vastaa ensisijaisesti tietojen toimittamisesta, tarvittaessa muut tietolähteet
 - Tilastokeskus: vanhojen osakeasuntojen hinnat

Tulot

- Tulot on otettava huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa, vaikka ei tulorajoja
- Huomioidaan ansio- ja pääomatulot
- Hakijan tulot huomioidaan brutto/kk
- Tulojen liitteinä
 - Esim. palkkatodistus, todistus eläkkeen määrästä, tulorekisterin tiedot ja työttömyyskorvaustositte
 - Mikäli tulot epäsäännöllisiä, lasketaan 12 kk:n keskiarvo

EI TULORAJOJA
LUKUUN-
OTTAMATTA
LYHYTAIKAISEN
KORKOTUEN
KOhteita

Tuloiksi ei lasketa

- asumistukea
- eikä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaisia ns. etuoikeutettuja tuloja, esim. lapsilisä, vammaisetuudet, opintotuki, toimeentulotuki, omaishoidon hoitopalkkio
 - alivuokralaiselta saatuja vuokratuloja
 - osuutta kuolinpesän tuotosta
 - etuuksia tai tuloja vastaavia ulkomailta maksettavia etuuksia tai tuloja.



Erityisryhmien investointiavustus

- Ara on vuodesta 2005 alkaen myöntänyt investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi
- Voidaan myöntää hankkeille, jotka saavat **myös korkotukilainaa**
- Rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten
 - Avustus sitä suurempi mitä enemmän asumista tukevia erityisratkaisuja asunnossa tarvitaan (15 – 50 % hyväksytyistä investointikustannuksista)



KUVA: JOHANNA KINNARI,
YHA-KUVAPANKKI

Erityisryhmät

- Ikääntyneet
- Kehitysvammaiset
- Vaikeavammaiset
- Mielenterveyskuntoutujat
- Päihdekuntoutujat
- Asunnottomat/pitkäaikaisasunnottomat
- Autismikirjon henkilöt
- Erityistä tukea tarvitsevat nuoret/nuoret
- Opiskelijat

Erityisryhmien asukasvalinta

- Asukasvalintakriteerit ovat:
 - asunnontarve
 - tulot ja varallisuus
 - hakijoiden keskinäinen vertailu
- Hakijan on kuuluttava avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään
- Mahdollinen palvelu- tai tukiasumisen tarve selvitetään lääkärin tai muun alan asiantuntijan kirjallisella lausunnolla

Poikkeukset varallisuudesta (lähinnä palveluasumisessa)

- Hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista
 - ei kuitenkaan, jos varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen
- Varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo

Lyhytaikaisen korkotukimallin asukasvalinta

- Perustuu lakiin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- Tavoitteena:
 1. lisätä kohtuuhintaisten ja sosiaalisin perustein valittaville asukkaille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoa alueilla, joilla vuokra-asunnoille on pitkäaikaista kysyntää
 2. edistää työvoiman liikkuvuutta sekä elinkeinoelämän kilpailukykyä
- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen
- Asunnot osoitetaan **pieni- ja keskituloisille.**

Esimerkkejä tulorajoista

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja 1 lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €	7 870 €

- Asukasvalinnassa selvitetään vain hakijan tulot. Varallisuutta ja asunnontarvetta ei tarvitse selvittää
- Hakijoita ei tarvitse asettaa keskinäiseen järjestykseen tulojen perusteella, käytössä pelkästään tulojen yläraja.

ara

Poikkeukset ja muut
asukasvalintaan vaikuttavat tekijät

Poikkeuslupa asukasvalintaan

- Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 7 §:n mukaan kunta voi myöntää **tilapäisen poikkeusluvan** muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen asukkaiden valintaan
- Poikkeuslupa voidaan myöntää maksimissaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja se voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja

Poikkeukset varallisuuden ja tulojen selvittämisessä

- Hakija voidaan valita varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta, jos kyseessä on:
 1. ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen
 2. asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen
 3. kiinteistönhoitajan asunto
 4. vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (AHVL 45, 46, 48 tai 88)
 5. ns. 10 vuoden jatkorajoitusajalla oleva arava-asunto (kuitenkin max 15 % kaikesta jatkorajoitusajalla olevasta asuntokannasta)

Muut poikkeukset

- **Asunnontarve**
jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto vapautuu
 - esim. pienessä kaksiossa asuva henkilö voidaan valita vähemmän haettuun kolmioon
- **Hakijoita ei ole**
voidaan valita muitakin, jos edellytykset täytttäviä ei ole
 - väestön väheneminen
 - markkinatilanteen huomioonottaminen
 - tyhjäkäytön ja vuokratappioiden estäminen

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä

- Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, maksuhäiriömerkintä ei lähtökohtaisesti saa estää asunnon saantia
- Maksuhäiriöiden syyt, vakavuus ja toistuvuus saattavat vaihdella suuresti ja vaativat tapauskohtaista arviointia.

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä (1/3)

- EOA antanut useita ratkaisuja (mm. dnro 1354/4/07)
 - huomiota on kiinnitettävä maksuhäiriöiden ajankohtaan ja toistuvuuteen sekä niihin liittyvien velkasuhteiden perusteisiin
 - asunnon epääminen voi olla hyväksyttävää vain siinä tapauksessa, että vuokranmaksun laiminlyönnin vaaraa voidaan vuokrasaatavan turvaamiseen tähtäävät toimenpiteetkin huomioon ottaen pitää todellisena ja perusteltuna
 - esim. silloin, kun hakija on jo laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuuttaan vuokratalon omistajalle ja vuokravelkaa on edelleen suorittamatta

Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä (2/3)

- Vuokrasaatavan voi pyrkiä turvaamaan:
 - vaatimalla AHVL:n mukaisen vakuuden
 - ohjaamalla hakija hankkimaan KELAn perustoimeentulotuen vuokravakuuden tai sosiaalitoimen myöntämän maksusitoumuksen
 - tekemällä vuokrasopimus aluksi määräajaksi
 - selvittämällä mahdollisuus ohjata asumistuki/toimeentulotuki suoraan vuokranantajan tilille
 - selvittämällä mahdollisuuden välivuokrata asunto jonkin tahon (esim. sosiaalitoimi, järjestöt) kautta

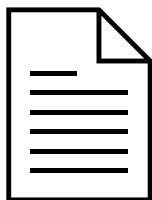
Asukasvalintaan vaikuttavista tekijöistä (3/3)

- Järjestellyt vuokravelat eivät estä asunnon saantia, jos hakija toimittaa luotettavan tahon kanssa tehdyn tositteellisen maksusuunnitelman
- Kuntien, vuokrataloyhteisöjen ja järjestöjen asumisneuvonnalla voidaan estää asumisen ongelmien ja häiriöiden pitkittyminen
- Jos asukasta valitessa jo tiedetään, että ongelmia saattaa tulla, kannattaa asumisneuvonta ottaa heti ensimetreiltä mukaan.

Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta

- Ara antaa **yleistä ohjausta** asukasvalintaan (asukasvalintaohjeet, neuvonta, ohjaustapaamiset ja tarkastuskäynnit)
- Kunta ja hyvinvointialue **valvoo** asukasvalintaa
- Omistaja valitsee asukkaat
 - Omistajan varmistettava ara-säädösten noudattaminen vaikka kohde olisi jälleenvuokrattu tai asukasvalinta ulkoistettu

Hallintokantelu asukasvalinnasta



- Kantelulla tarkoitetaan valvovalle viranomaiselle tehtyä ilmoitusta tai ilmiantoja virheellisestä menettelystä tai laiminlyönnistä
- Asukasvalintoja koskevat kantelut osoitetaan asunnon sijaintikuntaan
- Myös hyvinvointialueelle voi kannella, jos asunnot on tarkoitettu erityisryhmälle, jonka asumispalveluiden järjestäminen on hyvinvointialueen vastuulla



www.ara.fi/asukasvalinta
Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta(at)ara.fi)

Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen.
Kiitos!



www.ara.fi

