

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

## Asukasvalintaperiaatteet erityisryhmäkohteissa

## Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

10.2.2022 Anne Salin ja Mira Saaristo



## Asuinkäyttö ja asukkaat

Ilman  
vuokrasopimusta  
enintään 5-10 %  
asunnoista

- Asuntoa, jonka rakentamista, hankkimista tai perusparantamista varten laina on myönnetty, on käytettävä vuokra-asuntona.
- Asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan **enintään** kolme kuukautta kestävästä asumisesta.
- Asuntoja on käytettävä avustuspäätöksen mukaisen erityisryhmän vuokra-asuntoina 20 vuotta (1281/2004/11 §).



## Asukasvalinnan tavoitteet

- Asukasvalinnan tavoitteena on varmistaa valtion tuen ohjautumien asukkaiden hyväksi edullisemman vuokran muodossa (SGEI)
  - ARA-rahoitteiset vuokra-asunnot osoitetaan eniten tarvitseville
  - samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Kaikille hyvää  
asumista

# ara



Kunta  
valvoo

## Asukasvalintaperusteet

- Henkilö voi saada asumispalveluja tuloistaan ja varallisuudestaan riippumatta (sosiaalihuoltolainsäädäntö).
- ARA –tuettujen asuntojen **asukasvalinnat on tehtävä ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella.**
- Asukasvalintakriteerit ovat:
  - asunnontarve,
  - tulot ja varallisuus
  - hakijoiden keskinäinen vertailu
- <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta>

## Poikkeukset

- Lähinnä palvelutalojen asukasvalinnassa
- Voidaan valita asukkaaksi varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista.
- Ei saa valita, jos varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.
- Voidaan vähentää tavanomaisen asunnon arvo.
- Voidaan huomioida oletettavissa oleva asumisaika ja palveluasumisen kuukausikustannus.

## Omistajan vastuu

- Omistaja valtion tuen saajana on vastuussa siitä, että asunnot ovat siinä käytössä mihin ne on tarkoitettu.
- Ensivuokralainen esim. palvelun tuottaja tai SOTE kuntayhtymä ei voi yksin päättää asuntojen käytöstä.
- Käyttötarkoituksen tai käyttäjäryhmän muutoksen hakee omistaja.
- Mikäli valvonnassa ja tarkastuksissa tulee ilmi väärinkäyttötapauksia, sanktiot kohdistuvat asuntojen omistajalle.

ara

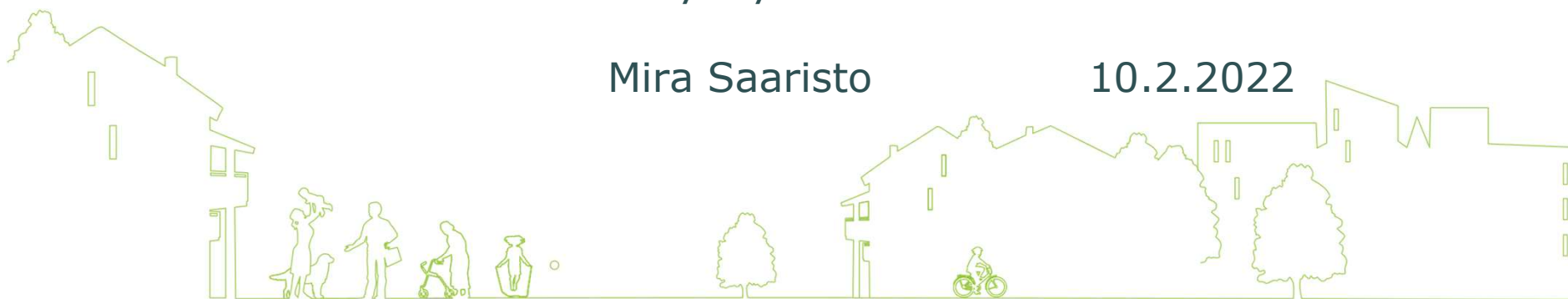
Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

## Erityisryhmäkohteet

Mira Saaristo

10.2.2022



# ara



## Omakustannusperiaate

- Vuokranmääritysrajoitusten alaisten kohteiden vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta aravarajoituslaissa (1190/1993) ja korkotukilaissa (604/2001) säädetyn rajoitusajan ajan
- *Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.*

Kaikille hyvää  
asumista



## Vuokranmääritys omakustannusperiaatteella

- Omakustannusvuokrat määritellään vuosittain
- Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyy aravarajoituslain (1190/1993) korkotukilain (604/2001) säännöksiä
  - omakustannusvuokralla katettavista menoista
  - vuokrien tasaamisesta
  - palveluiden kilpailuttamisesta
  - jälkilaskelman laatimisesta ja yli- tai alijäämän huomioon ottamisesta vuokranmäärityksessä





## Vuokranmääritys

Omakustannusvuokraan sisällytettävät menot:

### Hoitovuokra

- toteutuvaksi arvioidut hyvän kiinteistönpidon mukaiset ylläpito- ja hoitokulut

### Rahoitusvuokra

- kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetut lainat
- omarahoitusosuudelle laskettava korko

### Varautuminen perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin

- tulevaisuudessa toteutuvat kustannukset (PTS-suunnitelma)
- arava- sekä ennen 1.7.2018 korkotukilainoitetuissa ARA-kohteissa

## Erityisryhmäkohteiden vuokranmäärityksen erityistilanteet

### Vuokraus- ja palvelutoiminta

- Asukkailta perittävillä omakustannusvuokrilla ei saa kattaa kuluja, jotka aiheutuvat asukkaille tarjottavista hoiva-, hoito-, ateria- tms. palveluista
- Vuokraus- ja palvelutoiminta on pidettävä kirjanpidossa erillään



**Käytännössä säännökset edellyttävät kohdekohtaista kustannuspaikkakirjanpitoa.**

- Vuokra- ja palvelusopimuksia ei saa sitoa toisiinsa eikä palvelusopimuksen päättyminen saa johtaa vuokraoikeuden päättymiseen

### Vuokrien tasauksen kieltö

- Investointiavustuskohteet, joissa on eri tukiluokassa olevia asuntoja



## Erityisryhmäkohteiden vuokranmäärityksen erityistilanteet

### Jälleenvuokraustilanteet

- Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säännökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (*ensivuokralainen*), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (*jälleenvuokralainen*).
  - Esimerkki: Kunnan ARA-vuokrataloyhtiö vuokraa kiinteistön sotelle, joka vuokraa asunnot asukkaille
- Sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimä vuokra on määritettävä omakustannusperiaatteen mukaisesti.
- Omistaja vastaa säännösten noudattamisesta eikä vastuuta voi ulkoistaa kohteen ensivuokraajalle.



## Jälkilaskelma

- *Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuloista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma, jolla osoitetaan, ovatko vuoden vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut*
- Jälkilaskelman osoittama yli-/alijäämä tulee huomioida vuokranmäärityksessä
- Laatimisvelvollisuus alkoi vuodesta 2017 alkaen (aravarajoituslain 7 c § ja korkotukilain 13 c §)



## Palveluasumisen kilpailuttaminen

Kuntien ja kuntayhtymien kilpailutuksissa on havaittu menettelytapoja, jotka ovat haasteellisia valtion tukeman palveluasumisen näkökulmasta

- Aravarajoituslain ja korkotukilain säännöksiin perustuva vuokrien määrittely omakustannusperiaatteella
  - Puitesopimukset voivat estää omakustannusperiaatteen mukaisen vuokran veloittamisen, kun puitesopimuskilpailutuksessa ja hinnoittelussa käytetään ns. Kelan vuokratottomallia (eli hinnoittelun lähtökohtana pidetään Kelan asumismenojen enimmäismäärää)
  - Toimijat, jotka haluavat varmistaa toiminnan taloudellisen jatkuvuuden edellyttämällä omakustannusvuokran perimistä, voivat jäädä kilpailutuksen ulkopuolelle

## Palveluasumisen kilpailuttaminen

- Palveluasumisen kohteissa omakustannusperiaatteen mukainen vuokra voi myös jäädä alle Kelan asumistuen enimmäisrajan
  - Tällöin on olla vaarana, että hoitopäivän hintaa alennetaan ja puuttuva osa hoivamenoista katetaan Kelan maksaman vuokran ja omakustannusvuokran erotuksella. Käytäntö asettaa kilpailutukseen osallistuvat toimijat eriarvoiseen asemaan.
- Kaikissa palveluasumisen kohteissa asukkaan vuokran määräytymisen peruste tulisi olla neliöhintaperusteinen, mikä on yleinen käytäntö asuntojen/asuinhuoneiden vuokrauksessa
  - Käytäntö edistää asukkaiden ja palveluntuottajien yhdenvertaisen kohtelun vuokrien hinnoittelussa ja hoivapalvelun kilpailuttamisen edellytyksissä (toisin kuin vuorokausihinnoittelutapa)



## Palveluasumisen kilpailuttaminen

- ARA-rahoitteisissa kohteissa vuokrasopimus tulee olla aina toistaiseksi voimassa oleva
  - palvelutalon asukas ei voi joutua vastoin tahtoaan muuttamaan pois palvelutalosta (määräaikaisen vuokrasopimuksen perusteella)
  - vuokrasuhteen pysyvyys tulee taata myös niissä tilanteissa, jos palveluntuottaja kilpailutuksen seurauksena vaihtuu

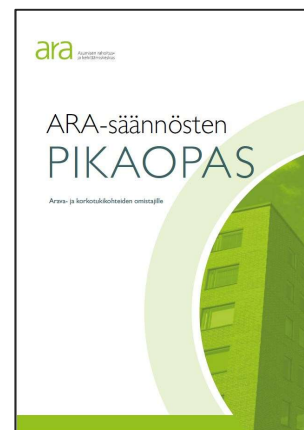
ARA katsoo, että kunta, kaupunki, palveluntuottaja tai Sote-yhtymä eivät voi antaa sellaisia vuokraa koskevia määräyksiä, jotka käytännössä estävät aravarajoituslain tai korkotukilain mukaisen omakustannusperiaatteen toteutumisen.

# ara

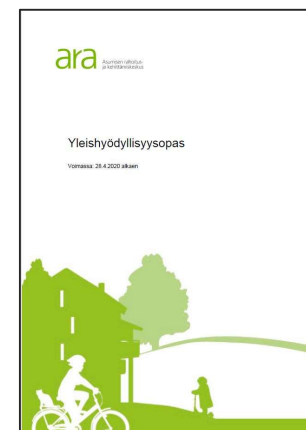
ARAN oppaat ja  
muistilista tilintarkastajille  
[www.ara.fi/oppaat](http://www.ara.fi/oppaat)

Lisätietoja: [valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)

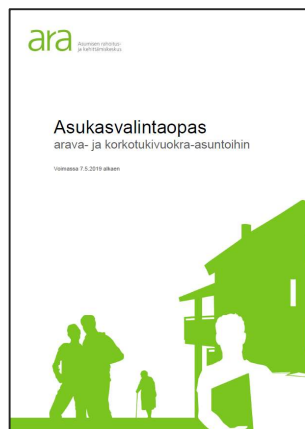
## Pikaopas



## Yleishyödyllisyys



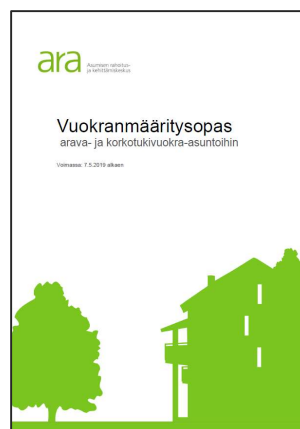
## Asukasvalinta



## Käyttövastike



## Vuokra



## Lyhyt korkotuki



## Tilintarkastaja





Lisätietoja, kysymyksiä, ohjauspyynnöt

[valvonta@ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)

Kiitos!

[www.ara.fi](http://www.ara.fi)

