



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

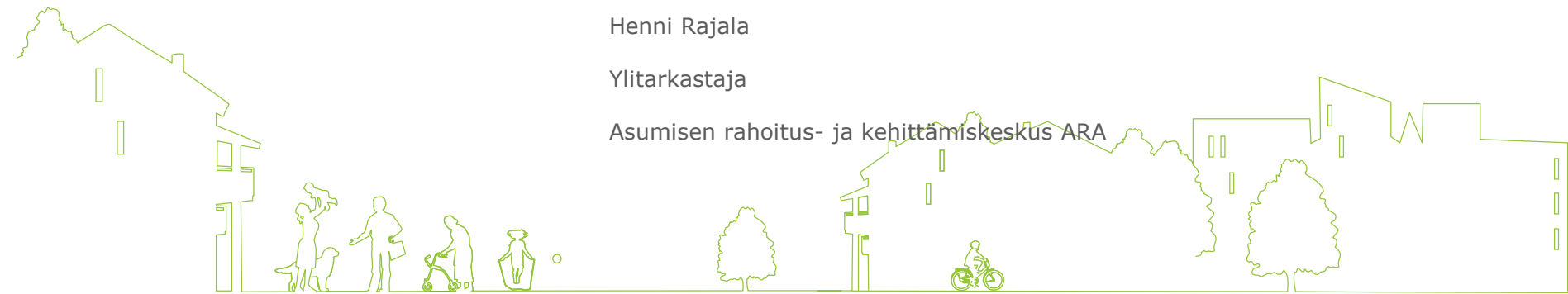
Erityisryhmäkohteiden asukasvalinnat

26.1.2023

Henni Rajala

Ylitarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



Asukkaiden valinta on rajoitettua

- 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.
- 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)
 - Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004, *investointiavustuslaki*) 11 §

Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaperusteet ovat:
 1. asunnon tarve
 2. varallisuus
 3. tulot
- Asukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun
- Lisäksi erityisryhmäkohteissa hakijan on kuuluttava **avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.**

ASUKKAAKSI
VOIDAAN VALITA
SUOMEN
KANSALAINEN TAI
HÄNEEN
RINNASTETTAVA
HENKILÖ

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)

Palvelu- tai tukiasumisen tarpeen selvittäminen

- Palvelu- tai tukiasumisen tarve selvitetään **lääkärin tai muun asiantuntijan, esimerkiksi sosiaalityöntekijän kirjallisella lausunnolla**
 - Lausunnossa on todettava sairauksien ja/tai vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykkinen ja kognitiivinen toimintakyky
 - Lausunnossa on ilmentävä alentuneen toimintakyvyn johdosta syntynyt palvelu- tai tukiasumisen tarve.

Huom!

Sosiaalihuoltolainsäädännön mukaan asumispalveluja voi saada tuloista ja varallisuudesta riippumatta, jos asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja.

ARA-tuettujen asuntojen asukasvalinnat on kuitenkin tehtävä ensisijaisesti ARAn tukia koskevan lainsäädännön perusteella.

ARAN SUOSITUS:
KUNNAT MÄÄRITTÄVÄT
ENIMMÄISRAJAN
VARALLISUUDELLE JA
TAVANOMAISEN
ASUNNON ARVOLLE

- 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
- Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 7 §:n mukaan **kunta** voi myöntää **tilapäisen poikkeusluvan** muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen asukkaiden valintaan.

- ARAlla on asukasvalintojen yleinen ohjaustehtävä
- Yleisen ohjauksen tavoitteena on, että vuokratalojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti säädöksissä ilmoitettuja asukasvalintaperusteita
- ARA toteuttaa asukasvalintojen ohjaustehtäväänsä:
 1. Ylläpitämällä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopasta (www.ara.fi/asukasvalinta)
 2. Osallistumalla koulutustilaisuuksiin
 3. Vastaamalla puhelin- ja sähköpostitiedusteluihin
 4. Suorittamalla ohjaus- ja tarkastuskäyntejä
 5. Käsittelemällä hallintokanteluita



- Asukasvalintojen valvonta on kuntien lakisääteinen tehtävä
 - Vireillä olevassa **pitkän korkotukilain uudistuksessa** ehdotettu, että **1.9.2023 alkaen** valvonta siirtyisi hyvinvointialueille siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä
- Valvovalla viranomaisella on lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

ARA SUOSITTELEE
SEURAAMAAN
PITKÄN
KORKOTUKILAIN
UUDISTUKSEN
ETENEMISTÄ

Asukasvalintojen valvonta

- Valvovalla viranomaisella oma valvontatapasuunnitelma
- Valvonta voi olla etukäteis- tai jälkivalvontaa tai sitä voidaan toteuttaa pistokokein
- Asukasvalinnoissa, jotka yhteisö esittää kunnalle (tai hyvinvointialueelle), voi käyttää apuna ARAn julkaisemaa Asukasvalintapäätökset –asiakirjaa
- Tehdyistä asukasvalinnoista on käytävä ilmi:
 - asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus, tulot, ruokakunnan koko ja haettavan asunnon koko

Omistaja valitsee asukkaat

- Vuokratalon omistajalla on oikeus valita asukkaat
- Omistaja voi myös antaa **toimeksiannon asukasvalinnasta** esimerkiksi:
 - kunnan viranomaiselle
 - hyvinvointialueelle
 - yksityiselle yritykselle, vuokrataloyhtiölle, asunnonvälittäjälle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle.
- Vuokratalon omistaja vastaa **aina** siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, vaikka olisikin antanut sen ulkopuolisen hoidettavaksi



KUVA: JOHANNA KINNARI,
YHA-KUVAPANKKI

- Asukasvalinta ARAn verkkosivuilla: <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta>
- ARAn Asukasvalintaopas ladattavissa (ohjeet esim. varallisuuden ja tulojen arviointiin): [https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Osaomistusasunnot/Asukasvalintaopas\(34134\)](https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Osaomistusasunnot/Asukasvalintaopas(34134))
- Ympäristöministeriön asetus asuntohakemuksesta ja sen liitteistä: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2006/20060904>
- Asukasvalintapäätökset –mallipohja: [https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Lomakkeet/Asukasvalintapaatokset\(33326\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Lomakkeet/Asukasvalintapaatokset(33326))
- Hallintokanteluiden käsittely ARAssa: <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Hallintokantelu>

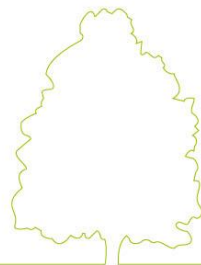


Kiitos!

Sähköposti: valvonta@ara.fi
Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>



www.ara.fi





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Luovutuksensaajan nimeäminen ja luovutuskorvauksen vahvistaminen

26.1.2023

Helena Arttola

Tarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA



- Rajoitusten alaisia ARA-kohteita luovuttaessa tarvitaan päätös luovutuksensaajan nimeämisestä ja luovutuskorvauksen vahvistamisesta
- Luovutuksen alaisia ARA-kohteita ovat vuokratalot ja osakkeet (*asunnot, vuokratalokiinteistöt, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai vuokrataloyhtiön osakkeet*)
- *Lainsäädäntö*
 - *Aravarajoituslaki (1190/1993)*
 - *Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta (604/2001)*
- Hakemuksen käsittelyaika 1-3 kk



- Luovutuksensaajana voi olla kunta (jolloin nimeämistä ei tarvita), ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö, kunnan tai yleishyödyllisen yhteisön määräysvallassa oleva tytäryhtiö.
- Osakkeiden luovutuksessa luovutuksensaajana voi olla myös taho, jonka voidaan katsoa vastaavan osakkeiden luovuttajaa
- Jatkorajoitusajalla olevan kohteen luovutuksensaajaksi voidaan nimetä myös taho, jonka toimialaan kuuluu vuokra-asuntojen tarjoaminen

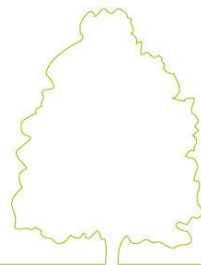
- Luovutuskorvaus vahvistetaan nimeämisen yhteydessä
- Luovutuskorvausta ei vahvisteta jos:
 - Luovuttaja ja luovutuksensaaja kuuluvat samaan konserniin
 - Luovutus toteutetaan sulautumisena, jakautumisena tai liiketoimintasiirtona
 - Luovutus tapahtuu omaisuuden kirjanpitoarvosta ja vastikkeena ei käytetä rahasuoritusta
 - Aravalainakohde on jatkorajoitusajalla

Kiitos!

Sähköposti: valvonta@ara.fi
Verkkoasiointi: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi>



www.ara.fi





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttötarkoituksen tai käyttäjäröhmän muutos

Rajoituksista vapauttaminen

Purkaminen ja purkuavustus

Sannamari Manninen, ylitarkastaja
26.1.2023



Käyttötarkoituksen muutos

Yleistä käyttötarkoituksen muutoksesta ei-investointiavustuskohteissa:

- ARA voi hakemuksesta myöntää luvan käyttää asuntoa tilapäisesti muuhun kuin vuokra-asumiseen.
- Pääsääntöisesti vain alueilla, joilla väestömäärä vähenee ja vuokra-asunnoista on ylitarjontaa (esim. tietyn kokoisia asuntoja liikaa kysyntään nähden).
- Asunto voidaan muuttaa esim. asukkaiden yhteisiksi kerhotiloiksi, päiväkodin tai harrastusryhmän käyttöön, kaupalliseen tai hallinnolliseen tarkoitukseen.

Käyttötarkoituksen muutos

Edellytykset:

- Enintään kolmeksi vuodeksi. (Perustellusta syystä voidaan jatkaa.)
- Koskee vähäistä asuntomäärää. (Jos koko talo, haettava aravarajoituksista vapauttamista, mutta tästä poikettu ukrainalaisten majoittamista koskien.)
- Perusteltu syy
 - muutos edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta
 - muutos ehkäisee asuntojen tyhjänä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
 - muu erityinen syy (ARAn harkinta).



Käyttötarkoituksen muutos

Käyttötarkoituksen muutos ei saa viedä asuntoa sitä eniten tarvitsevilta!

Käyttötarkoituksen muutosta haetaan ARAn verkkoasioinnissa tai lähettämällä vapaamuotoinen hakemus ARAn kirjaamoon kirjaamo@ara.fi. ARAn nettisivuilla listattu, mitä hakemuksessa ilmoitettava.

Käyttötarkoituksen muutos

Tilapäistä suojelua saaneiden **ukrainalaisten** majoittamiseen ei enää tarvita hakemusta käyttötarkoituksen muutoksesta

- **Ukrainalaiset rinnastetaan asukasvalinnoissa nyt Suomen kansalaiseen** Väliaikainen muutos ulkomaalaislakiin 19.1.2023 alkaen: Ukrainalaisten oleskeluluvat Suomessa jatkuvat automaattisesti niin kauan kuin tilapäinen suojelu EU:ssa jatkuu → normaali vuokrasopimus ARA-toimijan ja ukrainalaisen vuokralaisen välille.
- Jos majoittaminen perustuu muuhun kuin ARA-toimijan ja asukkaan väliseen vuokrasopimukseen (esim. SPR:n majoitussopimus) tarvitaan edelleen käyttötarkoituksen muutos, mutta asia käsitellään ilmoitusmenettelyssä → ilmoitus sähköpostilla osoitteeseen valvonta@ara.fi.

Käyttäjärühmän muutos:

- tarve vaihtaa kaikki kohteen asunnot toisen erityisryhmän asukkaiden käyttöön (esim. muistisairaiden vanhusten asunnot kehitysvammaisten käyttöön)
- tarve ottaa osa asunnoista toisen erityisryhmän käyttöön
- tarve ottaa osa asunnoista tilapäiseen käyttöön (intervallipaikat, tukiasunnot)
- kohteessa on tyhjiä asuntoja ja sillä perusteella halutaan vuokrata asunnot eri erityisryhmälle
- https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Erityisryhmien_asunnot

Käyttötarkoituksenmuutos:

- tarve saneerata kohteessa olevia muita tiloja asunkäyttöön
- tarve ottaa joitakin asuntoja esimerkiksi terapia tai muuhun hoitokäyttöön
- tarve saneerata varastotiloja esimerkiksi toimistokäyttöön

Tehostetun palveluasumisen asunnoista kevyemmiksi asunnoiksi:

- kirjaamo.ara@ara.fi

ara

Rajoituksista
vapautettavien
kohteiden
asukkaiden
asema on
turvattava!

Rajoituksista vapauttaminen

ARA voi hakemuksesta myöntää vapautuksen aravarajoituksista, vaikka rajoitukset muutoin kestäisivät vielä useita vuosia. Vapauttaminen voi koskea koko rakennusta tai yhtä huoneistoa. Edellytykset:

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta
 - jos kasvukeskusalue, perusteena esim. yksipuolisen asukasrakenteen monipuolistaminen tai se, että peruskorjauskustannukset nostaisivat asumiskustannuksia niin, ettei kysyntää riittäisi
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- muu erityinen syy
 - esim. vapautuva pääoma käytetään valtion tukeman asuntokannan uudistuotantoon tai peruskorjaukseen

Rajoituksista vapauttaminen

Tietyin edellytyksin kohde voidaan vapauttaa ajan kulumisen perusteella:

- Jatkorajoitusaikana eli alkuperäisen laina-ajan jälkeen: Jos rajoitusten jatkuminen loukkaisi omistajan oikeutta varallisuutensa normaaliin, kohtuulliseen ja järkevään käyttöön tai muodostuisi muutoin ilmeisen kohtuuttomaksi.
- Ilman harkintavaltaa: Tietyissä tilanteissa ARAlla ei ole harkintavaltaa. Kohde on vapautettava, jos:
 - muun kuin vuosimaksulainan myöntämisestä kulunut 35v (+ muut edellytykset täyttyvät) tai
 - vuosimaksulainan myöntämisestä kulunut 40v (+ muut edellytykset täyttyvät)

Rajoituksista vapauttaminen

- Vapauttamisen edellytyksenä on, että arava- tai korkotukilaina maksetaan takaisin tai valtio vapautetaan takausvastuusta, jollei Valtiokonttorin akordia koskevista säännöksistä muuta johdu. Poikkeuksena pakkotäytäntöönpanotilanteet.
- Jäljellä olevan lainapääoman takaisinmaksamisesta tulee hakijan olla yhteydessä Valtiokonttoriin. Myös rajoitusmerkinnän poistamista, siirtämistä ja muuttamista haetaan Valtiokonttorilta.

ara

Puoltaako kunta vapauttamista vai ei?

Kunnan kanta ei sido ARAA, mutta se huomioidaan ratkaisussa.

Rajoituksista vapauttaminen

- Hakemuslomake ARA 5
- Hakemukseen tulee liittää sijaintikunnan lausunto, jos kyse on alkuperäisellä rajoitusajalla olevasta tai korkotukilainoitetusta kohteesta.
 - Lausunnosta tai pöytäkirjanotteesta tulee ilmetä, puoltaako kunta hakemusta.
 - Jos tehty asuntokannan kehittämistä koskevia selvityksiä ja suunnitelmia, myös ne kannattaa liittää hakemukseen.
 - Kunnalla tärkeä tehtävä asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainon ylläpitämisessä sekä asuntokannan kehittämisessä.

ara

Purettavien
kohteiden
asukkaiden
asema on
turvattava!

Purkaminen

ARA voi hakemuksesta myöntää luvan purkaa rajoitusten alaisen asunnon tai talon:

- jos asunto tai talo kunnoltaan niin huono, ettei perusparantaminen tai korjaaminen ole tarkoituksenmukaista
- asunto tai suurin osa väestöltään vähenevällä alueella sijaitsevan talon asunnoista on ollut pitkäaikaisesti tyhjiään ja tyhjiään olon arvioidaan olevan pysyvää sekä purkaminen on perusteltua alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tai
- muusta erityisen painavasta syystä.

Purkuluvan edellytyksenä on, että arava- tai korkotukilaina maksetaan takaisin tai valtio vapautetaan takausvastuusta, jollei Valtiokonttorin akordia koskevista säännöksistä muuta johdu.

Jäljellä olevan lainapääoman takaisinmaksamisesta ja rajoitusmerkinnän poistamisesta tulee hakijan olla yhteydessä Valtiokonttoriin.

ara

Puoltaako kunta
purkamista vai ei?

Kunnan kanta ei
sido ARAa, mutta
se huomioidaan
ratkaisussa.

Purkaminen

- Hakemuslomake ARA 5f
- Purkulupahakemukseen tulee aina liittää sijaintikunnan lausunto.
 - Lausunnosta tai pöytäkirjanotteesta tulee ilmetä, puoltaako kunta hakemusta.
 - Kunnalla tärkeä tehtävä asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainon ylläpitämisessä sekä asuntokannan kehittämisessä.
- Jos purkulupaa haetaan kohteen kunnan perusteella, pitää liitteenä olla kuntoarvio tai vastaava selvitys pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma (PTS) tulevista korjaustarpeista.

Purkuavustus

- ARA-vuokratalon **purkamisesta aiheutuviin kustannuksiin** on mahdollista saada avustusta valtion varoista.
- Enimmäismäärä 70 % kokonaiskustannuksista.
- Prosenttimäärään vaikuttaa kokonaisarvio omistajayhteisön taloudellisesta tilanteesta.
- Purkamista ei saa aloittaa ennen kuin avustuspäätös tehty.

Purkuavustus

Myöntämisen edellytykset:

- purkulupa (tai jos kohde on vapautunut aravarajoituksista, sille olisi voitu myöntää purkulupa)
- avustus tarpeen omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen
- selvitys purkujätteen hyödyntämisestä ja purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan.

Aravarajoituksista vapautuneen kohteen purkamisen avustamiseen tulee olla lisäksi muu erityisen painava syy, eli avustuksen saamisen edellytykset ovat tiukemmat.

ara

KIITOS

Sannamari Manninen, ylitarkastaja

Ohjauspalvelut ja valvonta
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
p. 029 525 0901

sannamari.manninen@ara.fi

www.ara.fi

