

Kenelle asunto on rahoitettu –

Asuntojen oikea käyttö

Heli Huuhka



Esityksen pääkohdat:

1. Avustuspäätös
2. Kohdekohtaiset rajoitukset
3. Ohjaus ja valvonta



ARAn avustuspäätös

- Avustuspäätöksessä kerrotaan, kuinka monta asuntoa kohteessa on ja mille erityisryhmälle kohteen asunnot on tarkoitettu kuten esimerkiksi huonokuntoisille vanhuksille
- Avustuspäätöksessä ilmoitetaan myös, jos on kysymys tehostetusta palveluasumisesta (asukkaat tarvitsevat tukea ympärivuorokautisesti)
- Avustuspäätöksessä ilmoitetaan lisäksi, jos osa asunnoista on hyväksytty ns. intervallikäyttöön



Hakemusasiakirjat / ARAn avustuspäätös

- Kohteen omistaja esittää avustusta ja lainaa hakiessaan ARAlle hakemusasiakirjoilla, minkälainen kohteesta on tarkoitus rakentaa, minkälaisia asukkaita siellä asuu, mitä palveluja he tarvitsevat, kuka palvelut tuottaa ja kuinka paljon ja minkälaista henkilökuntaa asukkaiden asumista on tukemassa. Nämä hakemusasiakirjoissa esitetyt tiedot tulee toteutua, kun asuntoja käytetään.
- Jos edellä mainittuja tietoja ja niihin liittyviä toimintoja halutaan muuttaa, niistä tulee ilmoittaa kirjallisesti ARAlle, joka ilmoittaa hyväksyykö ARA muutokset

ara

ARA-rajoitukset = vuokralaisen eduksi

- Vuokra-asuntokäyttö 40 vuotta
- Avustuskohteissa erityinen käyttövelvoite 20 vuotta
- Asukasvalintaperusteet
- Asukasdemokratia (yhteishallintolaki)
- Vuokrien omakustannusperiaate
- Luovutusta ja luovutushintaa koskevat rajoitukset

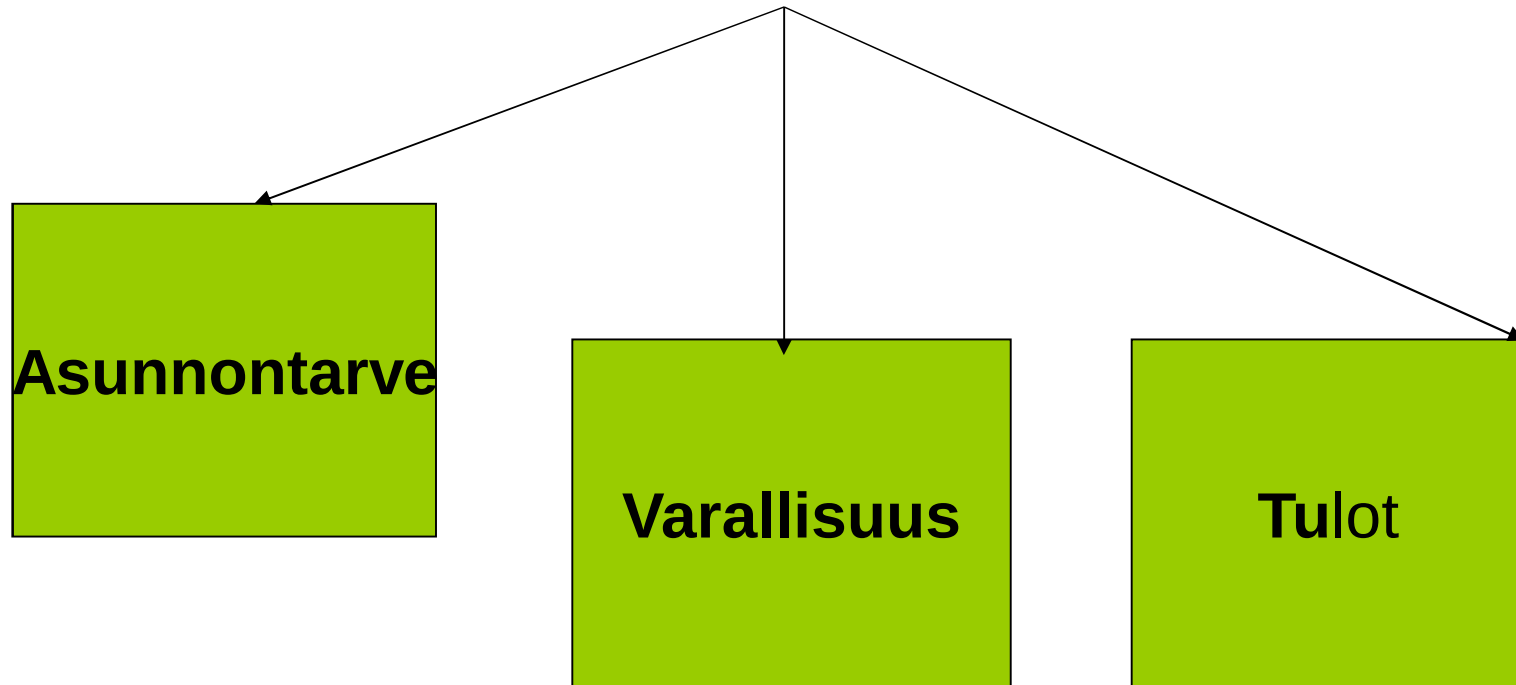
➡ ITSENÄINEN ASUMINEN JA VAHVA ASUMISTURVA

- Omistajayhteisöt kunnallisia tai yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, joita koskevat **yleishyödyllisyysäädökset**, kuten voiton tulouttamista koskevat rajoitukset (koskee myös kuntia), riskinottokielto ja konsernirajoitukset
- Malli yhteensopiva EU:n valtiontukisäädösten kanssa (SGEI)



Asukasvalinnan perusteet

Asukasvalinnan perusteina ovat *asunnontarve*, *varallisuus* ja *tulot*.





Erityisryhmien asukasvalinnat

- Erityisryhmien asunnot ovat valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja,
- joiden asukasvalinnoissa on noudatettava vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11a -11 c § :ien sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen (166/2008) säännöksiä



Asukasvalintaperusteet

- Asukasvalintaa erityiskohteeseen tekevän henkilön on valittava asukkaat avustuspäätöksessä mainitusta ryhmästä ja ottamalla huomioon
- asumisen tarve
- tulot
- varat sekä
- tehtävä vertailu hakijoiden kesken niin, että etusijalle asetetaan vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat, kun heidän asunnontarpeensa on samanlainen



Asukasvalinnat palveluasuntoihin

- Kriteereinä asunnontarve, tulot ja varallisuus
- **Poikkeus:** hakija voidaan valita asukkaaksi ARA-vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista.
- **ASUKKAAKSI ei kuitenkaan saa valita hakijaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.**
- Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo.



Asuntojen käyttäminen

- Asunto tarkoitettu avustuspäätöksessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvalla
- Oltava 20 vuoden ajan päätöksessä mainitun erityisryhmän asuntona
- Jos ko. erityisryhmällä ei enää paikkakunnalla asunnon tarvetta tai on muu erityinen syy -> **hakemus ARAan** ja ARA voi myöntää luvan, että asuntoja voidaan käyttää jonkun muun ryhmän asuntolina



Asuntojen käyttäminen

- Jotta talojen asukasrakenne pysyisi monipuolisena, on mahdollista sijoittaa esim. päihdekuntoutujia, asunnottomia ja erityistä tukea tarvitsevia nuoria, paikkakunnalla muualla sijaitsevaan vuokrataloon
- Tästä tehtävä suunnitelma, jonka toimitettava ARAan hyväksymistä varten



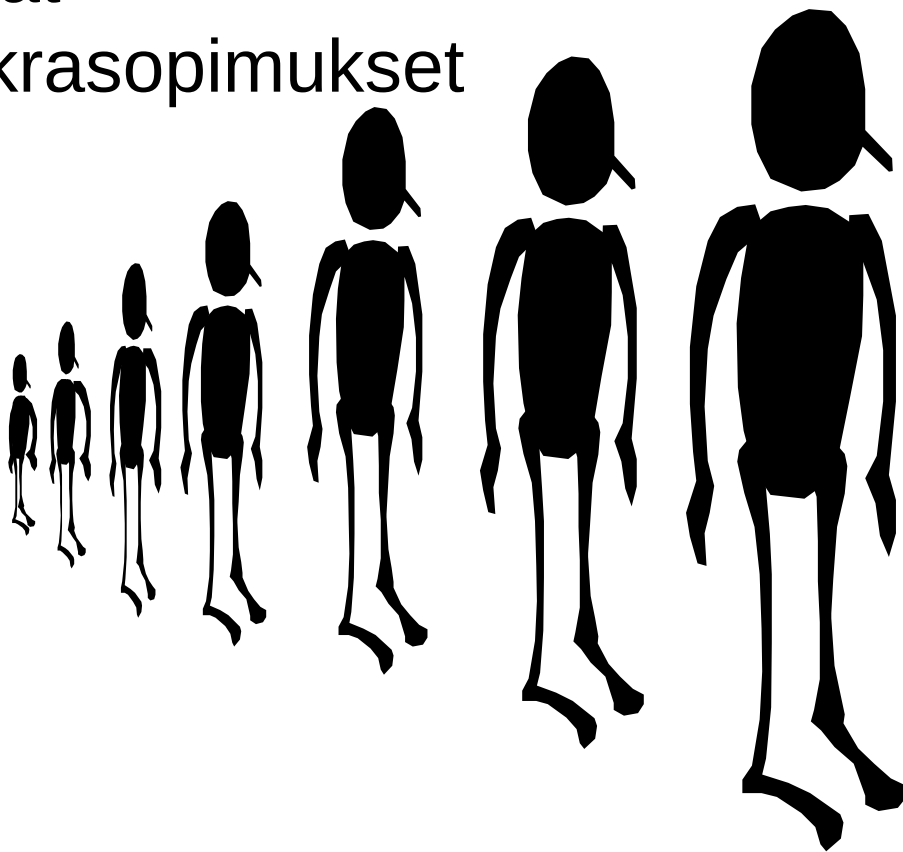
Palveluasuntojen vuokrat

- Omakustannusperiaate
- ARA suosittelee, että investointiavustusta saaneiden kohteiden **vuokria ei tasata**
- Vuokrat ja palvelumaksut pidettävä erillään

ara

Vuokrasopimus

Toistaiseksi voimassa
olevat
vuokrasopimukset



- Ympäristöministeriö, YM, valmistelee asumiseen liittyvät lait ja asetukset. Eduskunta päättää.
- ARA ohjaa kuntia sekä vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen omistajia lakien ja asetusten puitteissa. Myös erityistä tukea asumisessaan tarvitsevien kuten pitkäaikaisasunnottomien asunnot ovat vuokra-asuntoja.
- ARAn yleisen ohjauksen tavoitteena on, että valtion tukea saaneiden talojen omistajat soveltaisivat yhdenmukaisesti mm. vuokranmäärityksestä, asukasvalinnasta ja asukasdemokratiasta annettuja säädöksiä.
- Kunnat valvovat valtion tuella rakennettujen asuntojen vuokria ja asukasvalintoja.





ARAn ohjaustavat

1. ARA laatii ja julkaisee oppaita ja ohjeita (löytyvät ARAn nettisivuilta www.ara.fi) :
 - Asukasvalintaopas
 - Ohje erityisryhmien asukasvalinnoista
 - Vuokranmääritysohje ARAn avustamille erityisryhmähankkeille
 - Ohje kunnille asukasvalintojen ja vuokranmäärityksen valvomiseksi
 - Asukasdemokratiaopas
 - Rakennuttamisohje
 - Suunnitteluopas
 - Palveluasumisen opas
-
2. ARA osallistuu koulutustilaisuuksiin
 3. ARA vastaa puhelin- ja sähköpostikyselyihin
 4. ARA tekee ohjaus- ja valvontakäyntejä



ARAn valvonta

- ARAn ohjauksen ja valvonnan tavoitteena on, että valtion tuki kohdentuu asukkaille.
- ARAn on valtionapuviranomaisena huolehdittava valtionavustuksen asianmukaisesta ja riittävästä valvonnasta hankkimalla valtionavustuksen käyttö- ja seurantatietoja sekä muita tietoja samoin kuin tekemällä tarvittaessa tarkastuksia
- ARA selvittää erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja ja vuokria erityisryhmäkohteiden omistajilta pyydettyjen tietojen perusteella (excel-kysely keväisin)
- ARA tekee tarkastuskäyntejä avustuskohteisiin



Valvontakäynnillä



- ARA tarkastaa asiakirjat, joiden perusteella asukasvalinnat on tehty
- ARA selvittää millaista tukea ja palvelua kohteessa tarjotaan asukkaille
- Saatuja tietoja verrataan ARAn avustuspäätökseen ja avustushakemuksessa ja sen liitteissä ilmoitettuun



Valvontakäynnillä

- ARA tarkistaa kohteen hankinta-arvon ja rahoituksen vertaamalla ARA:lle annettuja tietoja kirjanpitoon
- ARA tarkastaa kanavoituuko valtion tuki asukkaille eli peritäänkö kohteessa omakustannusvuokra

Kiitos mielenkiinnostanne ja
aurinkoista kesää ☺