

Aluehallitus 09.10.2023 § 155

§ 155

ARA-rahoitteisten kohteiden asukasvalintojen valvontatavasta päättäminen

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@luvn.fi):
Moisala Jarno
Purmonen Elina

Päätösehdotus

Hyvinvointialuejohtaja Svahn Sanna

Aluehallitus päättää hyväksyä seuraavan valvontatapaohjeen ja valvonnan toimenpiteet noudatettavaksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valvontavastuulle kuuluvien ARA-kohteiden ja -asuntojen valvonnassa:

Valvontatapaohje

Asukasvalintoja tekee hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevissa kohteissa palvelualueen toimivaltainen viranhaltija, esimerkiksi sosiaalityöntekijä. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoaminen yleisölle sekä asukasvalinta ja vuokranmääritys katsotaan julkiseksi hallintotehtäväksi. Tehtävä ei kuitenkaan sisällä merkittävää julkisen vallan käyttöä, joten se voidaan antaa myös muulle kuin viranomaiselle.

Valvontatavat luokitellaan kolmeen kategoriaan, jotka ovat

- etukäteisvalvonta;
- jälkikäteisvalvonta ja
- pistokoeluontoinen valvonta.

Asukasvalinnat valvotaan pääsääntöisesti jälkikäteen, jonka lisäksi uudiskohteissa valvonta suoritetaan etukäteisvalvontana. ARA:n nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen ARA-vuokra-asuntokohteensa asukasvalinnat etukäteen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä voidaan pyytää etukäteen uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hyväksyttäväksi.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue voi pistokoeluontoisesti pyytää harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratulojen omistajilta. Tarkastukset voivat tapahtua myös omistajien tiloissa.

Asukasvalinnasta vastaava taho ilmoittaa asukkaaksi valittujen ja asunnon vaihtajien tiedot hyvinvointialueelle kuukausittain.

Asukasvalintailmoituksesta tulee selvitä vähintään seuraavat tiedot:

- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat;
- hakijaruokakunnan koko (18 vuotta täyttäneet/alle 18-vuotiaat);
- asunnon osoite, huoneistotyyppi ja koko;
- ruokakunnan bruttotulot/kk;
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä;
- asunnon tarpeen syy ja
- vuokrasopimuksen alkamispäivä.

Ilmoituksen tekemiseen voi käyttää tarkoitusta varten laadittavaa lomaketta. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi vuokralalon omistaja sekä ilmoituksen tekijän yhteystiedot. Ilmoituksen tekijän tulee vakuuttaa tiedot oikeiksi.

Kiinteistönomistajan tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laissa ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Omistaja on vastuussa asukasvalinnan oikeellisuudesta siinäkin tapauksessa, että se on annettu jonkin muun yhteisön tehtäväksi.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue noudattaa alueen kunnissa määriteltyjä varallisuusrajoja. Varallisuusrajan ylittyessä ja ellei vapaarahoitteista kohdetta ole tarjolla, haetaan poikkeuslupaa. Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue myöntää poikkeusluvan ARA:n ohjeiden ja rajoitusten mukaan.

Valvonnan toimenpiteet

Mikäli Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue havaitsee, ettei ARA-kohteen omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määrääjäksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi. Virheellisestä menettelystä omistajalle annetaan huomautus. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä hyvinvointialue ilmoittaa asiasta ARA:lle.

Käsittely

Palvelualuejohtaja Suominen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 13.57.

Jäsen Räsänen poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn aikana klo 14.01.

Päätös

Aluehallitus hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Kunnat ovat aiemmin valvoneet valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. 1.9.2023 alkaen voimaan tulleen lakimuutoksen mukaisesti hyvinvointialue valvoo jatkossa niiden erityisryhmien asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunta valvoo edelleen niin sanottujen tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot.

Valvova viranomainen päättää itse valvonnan resurssoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla. Valvonnan tulee kuitenkin olla tarpeeksi kattavaa, jotta asukasvalintaa koskevien säännösten noudattaminen voidaan varmistaa.

Volyymi

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen valvontavastuulle kuuluvia erityisryhmien joko oman palvelutuotannon tai ostopalveluiden käytössä olevia ARA-kohteita on 97 kappaletta, joissa asuntoja on yhteensä 3260 kappaletta.

ARAN ohjeistus hyvinvointialueille

ARA on ohjeistanut kuntaa ja hyvinvointialuetta tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Valvonnasta päätettäessä tulisi ottaa huomioon yleinen asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kunnan tai hyvinvointialueen sisällä. Tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokratuloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Hyvinvointialue valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla. Valvonta on siirtynyt 1.9.2023 alkaen hyvinvointialueen tehtäväksi.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue päättää valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisäätteistä tehtävää vuosittain. Hyvinvointialueella on lakiin perustuva oikeus vaatia asukasvalitsijalta tai omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen hallintosäännön 41 §:n 10 kohdan mukaan aluehallitus vastaa hyvinvointialueen järjestämisvastuulle kuuluvan oman tuotannon sekä muiden palvelujentuottajien ohjauksesta ja valvonnasta.

Liitteet

Oheismateriaali

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjauskirje asukasvalintojen valvonnasta
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjauskirje hyvinvointialueille ARA-kohteita koskevasta lainsäädännöstä ja menettelytavoista

Tiedoksi

Päätöshistoria