

Välfärdsområdesstyrelsen 09.10.2023 § 155

§ 155

Beslut om sättet att utöva tillsyn över valet av boende för ARA-finansierade objekt

Beredning och upplysningar (fornamn.efternamn@luvn.fi):
Moisala Jarno
Purmonen Elina

Beslutsförslag

Välfärdsområdesdirektör Svahn Sanna

Välfärdsområdesstyrelsen beslutar godkänna följande tillsynsanvisning och tillsynsåtgärder att iakttas vid tillsynen över ARA-objekt och ARA-bostäder som Västra Nylands välfärdsområde har tillsynsansvar för:

Tillsynsanvisning

Val av boende görs i de objekt som välfärdsområdet har organiseringsansvar för av en behörig tjänsteinnehavare inom serviceområdet, till exempel en socialarbetare. Tillhandahållande av bostäder som finansieras med statligt stöd till allmänheten samt val av boende och hyresbestämning betraktas som en offentlig förvaltningsuppgift. Uppgiften innebär dock inte betydande utövning av offentlig makt och kan därför anförtros också andra än myndigheter.

Tillsynsmetoderna indelas i tre kategorier:

- förhandsbevakning;
- efterhandsbevakning och
- stickprovsbevakning.

Val av boende övervakas i regel i efterhand. Dessutom sker tillsynen i fråga om nya objekt i form av förhandsbevakning. Nya samfund som utsetts av ARA ska på förhand sända sitt första ARA-hyresbostadsobjekts val av boende till Västra Nylands välfärdsområde för godkännande. Även av andra samfund kan man på förhand begära att Västra Nylands välfärdsområde godkänner de första boendevalen för nya hyresbostäder.

Västra Nylands välfärdsområde kan i form av stickprov enligt eget gottfinnande be ägare av hyreshus som beviljats arava- och räntestödslån att ta del av ansökningar jämte bilagor från dem som valts till hyresgäster och andra som ansökt om hyresbostad. Tillsyn kan också utövas i ägarnas lokaler.

Den aktör som ansvarar för valet av boende ska månatligen meddela välfärdsområdet uppgifterna om dem som valts till boende och dem som bytt bostad. I meddelandet om val av boende ska åtminstone följande uppgifter finnas:

- sökandens, makens och andra över 18-åringars namn och födelsetider;
- storleken på hushållet (18 år eller äldre/under 18 år);
- bostadens adress, lägenhetstyp och storlek;
- hushållets bruttoinkomster/mån;

- hushållets nettoförmögenhet sammanlagt;
- orsak till behov av bostad och
- startdatum för hyresavtalet.

För anmälan kan användas en blankett som uppgörs för ändamålet. Av anmälan skall framgå hyreshusets ägare samt anmälarens kontaktuppgifter. Personen som lämnar anmälan ska försäkra att uppgifterna är riktiga.

Fastighetsägaren ska förbereda sig på att på begäran visa upp ansökningshandlingarna för de sökande som valts till hyresbostäder och står i kö samt lämna andra i lagen angivna utredningar om bostäderna och sökandena.

Ägaren ansvarar för att valet av boende är korrekt även om det har anförtrotts något annat samfund.

Västra Nylands välfärdsområde iakttar de förmögenhetsgränser som fastställts i kommunerna i området. Om förmögenhetsgränsen överskrids och om det inte finns något fritt finansierat objekt, söks dispens. Västra Nylands välfärdsområde beviljar dispens enligt ARA:s anvisningar och begränsningar.

Tillsynsåtgärder

Om Västra Nylands välfärdsområde upptäcker att ett ARA-objekts ägare inte iakttar bestämmelserna och anvisningarna eller iakttar dem bristfälligt, kan tillsynen effektiviseras genom att den ändras till förhandsbevakning för viss tid eller tills vidare. För felaktigt förfarande ges en anmärkning till ägaren. Om det senare upptäcks att ägaren fortfarande inte iakttar bestämmelserna underrättar välfärdsområdet ARA om saken.

Behandling

Serviceområdesdirektör Suominen avlägsnade sig från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 13.57.

Ledamot Räsänen avlägsnade sig från sammanträdet under behandlingen av detta ärende kl. 14.01.

Beslut

Välfärdsområdesstyrelsen godkände beslutsförslaget enhälligt.

Redogörelse

Bakgrund

Kommunerna har tidigare övervakat att urvalskriterierna för hyresbostäder och delägarbostäder som byggts med statligt stöd följs. I enlighet med den lagändring som trädde i kraft 1.9.2023 övervakar välfärdsområdet i fortsättningen valet av boende för de grupper med särskilda behov vars boendeservice välfärdsområdet ansvarar för. Således övervakar välfärdsområdet till exempel valet av boende för äldre och personer med funktionsnedsättning i sådana ARA-objekt där boendeservice tillhandahålls. Tillsynsansvaret gäller alla bostäder för grupper med särskilda behov inom välfärdsområdet, inte bara de bostäder från vilka välfärdsområdet köper tjänster. Tillsynsansvaret bestäms på basis av bostädernas användargrupp.

Kommunen övervakar fortfarande valet av boende i s.k. vanliga ARA-hyresbostäder samt valet av de objekt för boende med särskilda behov vars boendeservice inte hör till välfärdsområdet. Sådana specialgruppsobjekt är till exempel studentbostäder.

Tillsynsmyndigheten beslutar själv om resurserna för tillsynen och organiseringen av tillsynsförfarandet på det sätt som den anser vara bäst. Tillsynen ska dock vara tillräckligt omfattande för att man ska kunna säkerställa att bestämmelserna om val av boende följs.

Volym

Det finns 97 ARA-objekt med sammanlagt 3260 bostäder som omfattas av Västra Nylands välfärdsområdes tillsynsansvar och som används av grupper med särskilda behov antingen med egen tjänsteproduktion eller för köpta tjänster.

ARA:s anvisning till välfärdsområdena

ARA har gett kommuner och välfärdsområden anvisningar om hur valet av boende ska övervakas. Med tillsynsbeslut avses tillsynsmyndighetens beslut där det fastställs vilka ärenden som ska övervakas och hur tillsynen ska genomföras. Beslut om tillsynssätt delges samfund som äger statligt stödda hyresbostäder i kommunen eller välfärdsområdet.

När beslut fattas om tillsynen ska det allmänna bostadsmarknadsläget samt variationen i efterfrågan på och utbudet av bostäder inom kommunen eller välfärdsområdet beaktas. Målet är att det statsunderstödda bostadsbeståndet kvantitativt och kvalitativt motsvarar efterfrågan och att hyreshussamfundet i enlighet med bestämmelserna fungerar på en ekonomiskt sund grund och kan fullgöra sina skyldigheter samt sköta bostadsbeståndet.

Välfärdsområdet övervakar iakttagandet av de grunder för val av boende som statsrådet fastställt med stöd av 4 d § i aravabegränsningslagen, 11 d § i den nya räntestödslagen, 13 § i den gamla räntestödslagen och 24 § i den nya lagen om kortvarigt räntestöd. Tillsynen har från och med 1.9.2023 överförts till välfärdsområdet.

Västra Nylands välfärdsområde beslutar om sitt tillsynssätt och om hur och i vilken omfattning det årligen sköter den lagstadgade uppgiften. Välfärdsområdet har med stöd av lag rätt att av aktören som väljer boende eller ägaren kräva de uppgifter som ligger till grund för valet av boende och med hjälp av vilka välfärdsområdet kan utreda om de som valts till boende uppfyller de krav som ställs på bostadsbehovet, inkomsterna och förmögenheten.

Enligt 41 § 10 punkten i förvaltningsstadgan för Västra Nylands välfärdsområde svarar välfärdsområdesstyrelsen för styrningen och övervakningen av egen produktion samt andra tjänsteproducenter som hör till välfärdsområdets organiseringsansvar.

Bilagor

Tilläggsmaterial

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

För kännedom

Beslutshistoria