

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvontatapa

Kaupunginhallituksen kehitys- ja henkilöstöjaosto 18.12.2023 § 76

783/10.04.03/2023

Valmistelija

Tekninen johtaja Reima Ojala

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää erilaisia asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaiden valinta on säänneltyä. Asukasvalintasäännösten tavoitteena on, että asunnot ohjautuvat vuokra-asuntoa eniten tarvitseville henkilöille. Asukasvalintasäännöksillä pyritään myös vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. ARA:n tehtäviin kuuluu arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleinen ohjaus. Ohjauksen tavoitteena on, että omistajat soveltavat säännöksissä ilmoitettuja asukasvalintakriteereitä mahdollisimman yhdenmukaisesti.

Kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja. Valvonta perustuu seuraaviin lainkohtiin:

- aravarajoituslaki (1190/1993), 4 d §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001), 11 d §
- laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), 24 §.

1.9.2023 alkaen hyvinvointialue valvoo niiden 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.

Kuntien ja hyvinvointialueiden tulee valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan seuraavissa laeissa ja asetuksessa tarkoitetulla tavalla:

- aravarajoituslaki (1190/1993)
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016)
- valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin (166/2008).

Jos kohde on saanut erityisryhmien investointiavustusta, tulee valvontaa tekevän tahon valvoa myös investointiavustuslain (1281/2004) asukasvalintaa koskettavien veloitteiden noudattamista. Valvova viranomaisen päättää itse valvonnan resurssoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla. Valvonnan tulee kuitenkin olla tarpeeksi kattavaa, jotta asukasvalintaa koskevien säännösten noudattaminen voidaan varmistaa.

Naantalissa on edellämainittuja avustuksia saaneita tavallisia vuokra-asuntoja tällä hetkellä yhteensä 763 asunnon verran. Kohteet ovat kahden eri toimijan hallinnassa. Asuntojen tämänhetkinen käyttöaste on 98 – 100 %.

Vuonna 2003 Naantalın kaupunki on tehnyt valvonnasta jälkivalvontapäätöksen, jonka mukaan vuokratalon omistaja toimittaa asukasvalintailmoitukset kaupungille kerran kuukaudessa. Asukasvalintojen tiedot tarkastetaan ja niistä tehdään hyväksymispäätös vuokratalo-yhteisölle tiedoksi.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ohjauskirjeellään 30.5.2023 viitannut tarpeeseen päivittää valvontatapaa koskevia päätöksiä, jotta tavat pysyvät yhdenmukaisina.

Oheismateriaali:

- ARA:n ohjauskirje 30.5.2023

Valvontatapana jälkivalvonta on edelleen sopiva ja tarkoituksenmukainen, mutta siitä on järkevää kirjata uusi päätös. Lisäksi päätökseen on tarpeen lisätä ehto, että vuokratalo-yhteisöt toimittaisivat jatkossa laajemmin tietoa kaupungille asuntojen käyttöasteista ja vapautuvien asuntojen ilmoitustavoista.

Naantalın kaupungilla arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvontaan liittyvät tehtävät hoitaa tilalaitoksen tilahallintosihteeri.

Hallintosäännön 24 §:ssä määrätysti kehitys- ja henkilöstöjaosto toimivaltansa 8. kohdan mukaan päättää kaikista kaupungille kuuluvista tehtävistä asuntotuotantolainsäädäntöön, arava- ja korkotukilakiin ja niiden nojalla annettuihin säännöksiin liittyvistä asioista kuten lunastusoikeuden käyttämisestä, lunastetun omaisuuden edelleen luovuttamisesta, lainojen myöntämisestä ja lausuntojen antamisesta.

Esitän, että kehitys- ja henkilöstöjaos päättää noudatettaviksi valvontaperiaatteiksi seuraavaa:

1. Vuokra-asunnoissa tulee olla nk. jatkuva haku ja niiden tulee olla haettavissa julkisesti.
2. Asukasvalinnoissa tulee ottaa huomioon lakien ja asetusten mukaiset vaatimukset
3. Asukasvalintoja valvotaan jälkikäteisvalvonnalla. Vuokratalon omistajan tulee toimittaa Naantalın kaupungin tilalaitokselle kerran kuukaudessa listaus tehtävistä asukasvalinnoista. Asukasvalinnoista tehdään hyväksymispäätös vuokratalo-yhteisölle tiedoksi.
4. Kerran vuodessa vuokratalon omistajan tulee toimittaa lista omistamistaan asunnoista ja niiden käyttöasteista.

Päätösehdotus

Kehitys- ja henkilöstöjaos päättää arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatettaviksi valvontaperiaatteiksi seuraavaa:

1. Vuokra-asunnoissa tulee olla nk. jatkuva haku ja niiden tulee olla haettavissa julkisesti.
2. Asukasvalinnoissa tulee ottaa huomioon lakien ja asetusten mukaiset vaatimukset
3. Asukasvalintoja valvotaan jälkikäteisvalvonnalla. Vuokratalon omistajan tulee toimittaa Naantalin kaupungin tilalaitokselle kerran kuukaudessa listaus tehdyistä asukasvalinnoista. Asukasvalinnoista tehdään hyväksymispäätös vuokrataloyhteisölle tiedoksi.
4. Kerran vuodessa vuokratalon omistajan tulee toimittaa lista omistamistaan asunnoista ja niiden käyttöasteista.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.