

Liite 1.

Pohjanmaan hyvinvointialueen ARA-asukasvalinnan valvontatapaohje

12.9.24

Valmistelijat: Mari Plukka, laatujohtaja ja Anne Jaskari, valvonnan päällikkö

Tausta

Kunnat ovat aiemmin valvoneet valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Hyvinvointialueille on 1.9.2023 alkaen siirtynyt vastuu valvoa niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Hyvinvointialue ja kunnat valvovat valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain (1190/1993) 4 d §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (korkotukilaki, 604/2001) 11d §:n sekä lain vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016), 24 §:n nojalla.

Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, kuten ikäihmisten asumispalvelut tai vammaisten asumispalvelut (sosiaalihuoltolaki, 1301/2014, 21 § asuminen, oman ja yksityisen palvelutuotannon kohteet). Palveluiden järjestämisvastuu 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 vuokra-, opiskelija-, ja nuorisoasunnot sekä tavalliseen vuokra-asumiseen tarkoitetut senioriasunnot.

ARA on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen [Ohje asukasvalintojen valvonnasta kunnille ja hyvinvointialueille. Ohjauskirje 30.5.23. Dnro: ARA-05.02.00-2023-2](#). Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvojan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi 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 vuokrataloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Valvova viranomainen voi itse päättää valvonnan resursoinnista ja valvontamenettelyn järjestämisestä parhaaksi katsomallaan tavalla. Valvonnan tulee olla kuitenkin tarpeeksi kattavaa, jotta asukasvalintaa koskevien säädösten noudattaminen voidaan varmistaa. Valvonta voi olla joko etukäteis- tai jälkivalvontaa, ja sitä voidaan toteuttaa myös pistokokein.

ARA-kohteiden määrä ja valvonnan resursointi

Pohjanmaalla on noin 46 ARA-kohdetta. ARA-kohteiden omistajayhteisöjä on 31 ja asuntoja kaikkiaan noin 944.(ARA. Listaus ARA:n rahoituksen saaneista kohteista Pohjanmaalla 3.6.2024). ARA-kohteet sijaitsevat Korsnäsissä, Kristiinankaupungissa, Kruunupyysä, Luodossa, Maalahdessa,

Mustasaarella, Närpiössä, Pedersöressä, Pietarsaarella, Uudessakaarlepyyssä, Vaasassa ja Vöyrillä.

Valvontatavat ja valvonnan menettelyt

Pohjanmaan hyvinvointialueen ARA-asukasvalinnan valvontatehtävää hoitaa laadun ja valvonnan yksikkö. 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.

Hyvinvointialueen palvelutuotannon toimivaltainen viranhaltija tai kiinteistön omistaja toimittaa laadun ja valvonnan yksikölle kirjalliset asukasvalintapäätökset ja -listat kuukausittain. Asumisyksiköstä toiseen siirtyvien tiedot tulee myös ilmoittaa. Valintoja ei pääsääntöisesti lähetetä etukäteen hyväksyttäväksi.

Asukkaiden valinta ARA-vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä ja asukasvalintaa tekevät toimivat virkavastuulla. Vaikka vuokratalon omistaja on vastuussa säännösten noudattamisesta, ulottuu asukasvalinnan virkavastuu myös omistajan puolesta asukasvalintatehtäviä hoitaviin henkilöihin.

Pohjanmaan hyvinvointialue valvoo asukasvalintoja jälkivalvontana, pistokokeina ja tarvittaessa uudiskohteissa ja mahdollisissa huomautustilanteissa etukäteisvalvontana.

Jälkivalvonta

Asukasvalinnan valvonnan käynnistyessä valvonta toteutetaan pääsääntöisesti jälkivalvontana. Asukasvalinnan tekijä ilmoittaa asukkaaksi valittujen tiedot laadun ja valvonnan yksikköön kuukausittain.

Laadun ja valvonnan yksikkö tekee toteuttamastaan asukasvalinnan valvonnasta kirjallisen valvontapäätöksen. Valvontapäätös tehdään asukasvalitsijan tai kiinteistön omistajan toimittamien asukasvalintapäätös -lomakkeessa tai asukasvalintalistauksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Tarvittaessa valintaperusteet tarkistetaan asukasvalinnassa käytetyistä asiakirjoista. Valvontapäätös annetaan tiedoksi asukasvalinnan tehneelle ja kiinteistön omistaville yhteisöille.

Asukasvalintailmoituksesta tulee selvittää vähintään seuraavat tiedot:

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

Ilmoituksen tekemiseen voi käyttää tarkoitusta varten laadittavaa lomaketta. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi myös vuokratalon omistaja sekä ilmoituksen tekijän yhteystiedot. Ilmoituksen tekijän tulee vakuuttaa tiedot oikeiksi. Laadun ja valvonnan yksikkö tiedottaa myöhemmin erillisellä ohjeella ilmoituslomakkeen lähetyksen/toimitustavasta asukasvalintoja tekeviä.

Kiinteistönomistajan sekä hyvinvointialueen palvelutuotannon toimivaltaisten viranhaltijoiden tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laissa mainittuja selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukasvalinnat on tehtävä ARA-tukia koskevan lainsäädännön perusteella. Sosiaalihuoltolainsäädännöstä johtuva oikeus saada asumispalveluja ei yksinään riitä asukasvalintaperusteeksi. Hakijan saama palvelusetelipäätös tai maksusitoumus ei myöskään poista velvollisuutta asukasvalintakriteerien noudattamiseen. Asukasvalinnassa tulee aina selvittää palvelutarpeenarvioinnin lisäksi myös hakijan varallisuus ja tulot.

Varallisuusrajat

Varallisuusrajat noudattavat kuntien määrittelemiä asukasvalinnoissa huomioon otettavia varallisuusrajoja ja kunnassa tavanomaiseksi katsottavan asunnon arvoa. Jatkossa kuntien ja hyvinvointialueen on hyvä tehdä yhteistyötä varallisuusrajojen määrittämisessä.

Pistokokein tehtävä valvonta

Laadun ja valvonnan yksikkö voi pyytää harkintansa mukaan pistokokein nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratalojen omistajilta tai Pohjanmaan hyvinvointialueen asumispäätöksiä tekeviltä tahoilta. Tarkastukset voivat tapahtua myös omistajien tiloissa.

Etukäteisvalvonta

Etukäteisvalvontaa voidaan tehdä asukasvalinnan yhteydessä, jolloin ennen asukkaaksi valitsemista tarkastetaan asiakkaan tulot ja varallisuus ja selvitetään asunnon hakijoiden etukäteisjärjestys.

Poikkeukset asukasvalintaperusteista

Asukasvalinnan poikkeuksista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 6 §:ssä ja 8 §:ssä asukkaiden valitsemisesta, ja kun edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, §:ssä 8.

Havaittuihin epäkohtiin puuttuminen

Mikäli Pohjanmaan hyvinvointialue/laadun ja valvonnan yksikkö havaitsee, ettei vuokratalon omistaja/asukasvalinnasta vastaava viranhaltija noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi määräajaksi tai toistaiseksi. Virheellisestä menettelystä huomautetaan omistajaa. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkaan noudata säännöksiä, ilmoitetaan asiasta ARA:lle. Omistaja on vastuussa asukasvalinnan oikeellisuudesta siinäkin tapauksessa, että se on annettu jonkin muun yhteisön tehtäväksi.

Hakemusasiakirjojen säilyttäminen

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on arkistoitava asuntihakemukset liitteineen siten, että jälkikäteen vähintään viiden (5) vuoden ajan voidaan selvittää, millä perusteella asunto on myönnetty tai jäänyt joltakin saamatta. Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn, tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa. Hyvinvointialueella, ARA:lla ja ympäristöministeriöllä on oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen valvontaa varten, milloin tahansa. Hyvinvointialue voi tarkentaa myöhemmin omaa toimintaansa asukasvalintalistojen säilyttämisen osalta.



Valvontatapapäätöksen hyväksyntä

Pohjanmaan hyvinvointialueen hallintosäännössä ei ole tällä hetkellä määritelty toimivaltaa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja valvontaa koskevissa viranomaistehtävissä. Näin ollen toistaiseksi toimivaltaa käyttää yleistoimivaltaa koskevan hallintosäännön kohdan nojalla aluehallitus. Aluehallitus tekee ensi vaiheessa valvontatapapäätöksen ja määrittää mainittuja viranomaistehtäviä hoitavat henkilöt.