

ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintojen valvontatapa

Kunnanhallitus 04.03.2024 § 47
12/00.04.00/2024

Valmistelija

Hallintojohtaja

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. ARAn tehtäviin kuuluu arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen yleinen ohjaus. Ohjauksen tavoitteena on, että omistajat soveltaisivat säännöksissä ilmoitettuja asukasvalintakriteereitä mahdollisimman yhdenmukaisesti. Myös kunnilla ja hyvinvointialueilla tulisi olla yhtenäiset valvontaperiaatteet.

Kunnan lakisääteisenä tehtävänä on valvoa valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja. 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.

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.

ARA ohjeistaa, että kunnat tekisivät asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Oheisessa ARA:n ohjauskirjeessä asukasvalintojen valvonnasta todetaan sääntelyn lainsäädäntöpohja ja annetaan suosituksia valvontatapapäätöksen sisällöstä sekä valvontatavasta. Valvonta voi olla joko etukäteis- tai jälkivalvontaa ja sitä voidaan toteuttaa myös pistokokein. Esityksenä on, että Inarin kunnassa valvonta toteutetaan jatkossa jälkivalvontana pistokokein oheisella lomakkeella.

Inarin kunnassa on vuonna 2006 tehty päätös asukasvalintojen etukäteisvalvonnasta ja omakustannusvuokrien määräytymisestä ja päätös on syytä uudistaa uusien ohjeiden mukaisesti.

ARA:lta saadun tiedon mukaan Inarin kunnan alueella on ARA-rahoitteisia kohteita Inarin Vuokra-asunnot Oy:llä sekä kolmella yksityisellä toimijalla, joista yksi kuuluu Lapin hyvinvointialueen valvontaan. Valvonnan käytännön toteuttaminen on jatkossa hallinto-osaston hallintosihteerin tehtävä. Kyseinen

toimi tulee muuttaa kevään aikana viraksi, jotta hän voi tehdä valvontaa koskevat viranhaltijapäätökset. Kunnanhallituksen toimivalta muutetaan siten, että asukasvalintoja koskevia valvontapäätöksiä voi tehdä hallintojohtaja ja hallintosihteeri (kun muutettu viraksi).

ARA:n ohjeessa on määritelty valvontatapapäätöksen sisältö. Lapin hyvinvointialueelta ei ole saatu vielä tietoa varallisuusrajojen määrittelyä varten. Esityksenä on, että kunnanhallitus siirtäisi toimivaltaa hallintojohtajalle valvontatavasta sekä asukasvalinnoissa huomioitavista varallisuusrajoista ja kunnassa tavanomaiseksi katsottavan asunnon arvosta.

Esittelijä

Kunnanjohtaja Tommi Kasurinen

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että

1. ARA-rahoitteisten asuntojen asukasvalintoja valvotaan hallinto-osaston hallintosihteerin toimesta pistokokein jälkivalvontana
2. kunnanhallituksen toimivaltaa muutetaan siten, että hallintojohtajalla tai virassa olevalla hallintosihteerillä on oikeus tehdä valvonnan perusteella kirjalliset valvontapäätökset ja antaa ne tiedoksi vuokralalon omistajalle
3. jälkivalvonnasta poiketen uusien yleishyödylliseksi nimettyjen vuokra-asuntojen tuottajien on toimitettava ensimmäiset asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin etukäteen hallinto-osastolle hyväksyttäväksi
4. hallintojohtajalla on oikeus kunnanhallituksen puolesta päättää muilta osin valvontatavasta sekä asukasvalinnoissa huomioitavista varallisuusrajoista ja kunnassa tavanomaiseksi katsottavan asunnon arvosta.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan ehdotuksen.

Toimeksi: hallinto-osasto / hallintojohtaja, hallintosihteeri

Tiedoksi: Inarin Kiinteistöt Oy

Lisätietoja: hallintojohtaja Mari Palolahti, puh. 040 522 1214,
mari.palolahti@inari.fi
