

# LYHYELLÄ KORKOTUKILAINALLA RAHOITETTUJEN ASUNTOJEN ASUKASVALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

1.1.2019

## JOHDANTO

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Uudella rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tarkoituksena on myös edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä. Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettavaksi. Asukkaaksi voidaan valita Suomen kansalainen ruokakuntineen tai häneen rinnastettava henkilö.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille, ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet.

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämän ohjeen tarkoituksena on antaa lisäohjeita asukasvalinnan menettelytavoista kyseisten kaupunkien alueella sijaitsevien uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville. Tämä ohje toimii ARAn Asukasvalintaopasta (Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin) täydentävänä ohjeena. Asukasvalintaopas on saatavilla ARAn internetsivulta [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

## ASUKASVALINTA

### Asukasvalintaperusteena tulot

Tehtäessä asukasvalintoja selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Hakijoita ei tarvitse asettaa etusijajärjestykseen tulojen määrän perustella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja.

Valtioneuvoston asetuksen (603/2016) 8 §:n nojalla asukasvalinnassa sovelletaan tulo-rajaja:

- Valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3540 euroa.
- Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulo rajaa korotetaan 2480 eurolla.
- Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulo rajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla. Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

- Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät bruttotulot kuukautta kohti.
- Tuloksi ei huomioida asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja (luettelo ARAn asukasvalintaoppaan 2016 sivuilla 11-12).

Esimerkkejä tulo rajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3540	6020	4190	6670	7270	7870

#### Poikkeukset

Hakija voidaan valita tulojen määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on:

- 1) asunnon osoittaminen ruokakunnalle, joka vaihtaa asuntoa saman tosiasiallisen omistajan omistamasta asunnosta toiseen asukkaasta riippumattomasta syystä;
- 2) asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu lain (481/1995) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö.

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, saadaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Tällöin on kuitenkin valittava hakija, jonka olot lähinnä vastaavat säädettyjä edellytyksiä.

## KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää uuden lyhyen korkotukilain nojalla lainoitettua vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Vuokratalon omistaja tekee kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Kunnan on ennen käyttötarkoituksen muutosta ilmoitettava luvasta ARAlle.

ARA voi määrätä, että luvassa tarkoitettu asuntoa vastaavan osaan korkotukilainaa kohdistuva korkotuki lakkautetaan. Korkotukea ei lakkauteta, jos asuintiloja muutetaan asukkaiden yhteistiloiksi tai muuhun asukkaiden asumisolosuhteita parantavaan käyttöön.

## ASUKASVALINNAN VALVONTA

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle. Kunta valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

## Asukasvalintojen ilmoittaminen kunnille

ARAn nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat uusiin lyhyen korkotuen kohteisiin etukäteen kunnan asuntoviranomaiselle hyväksyttäväksi (yhteystiedot ohjeen lopussa). Ensimmäisten asukasvalintojen ilmoittamisen jälkeen pitää toimijan jatkossa lähettää valituista vuokralaisista kerran kuukaudessa kuntien asuntoviranomaisille seuraavat tiedot:

- asunnon osoite, huoneistotyyppi ja koko, muuttopäivä
- hakijaruokakunnan (yli 18-vuotiaiden) nimet ja syntymäajat
- ruokakunnan koko (yli 18 v./alle 18v.)
- ruokakunnan bruttotulot

Asukasvalinnat voi ilmoittaa lomakkeella (liite 1) tai muulla raportilla, joka sisältää vastaavat tiedot. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa.

Omistajien tulee varautua pyydetessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

## OHJEEN VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2019 alkaen Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.

## YHTEYSTIEDOT

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristön toimiala  
Palvelut ja luvat  
Asuntopalvelut  
PL 58231, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
puh. 09 310 1671 (vaihde)  
[asuntoas@hel.fi](mailto:asuntoas@hel.fi)

ESPOON KAUPUNKI  
Tekninen ja ympäristötoimi  
Asuntoyksikkö  
PL 49, 02070 ESPOON KAUPUNKI  
puh. 09 81621 (vaihde)  
[aravalvonta@espoo.fi](mailto:aravalvonta@espoo.fi)

VANTAAN KAUPUNKI  
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kiinteistöt ja asuminen  
Kielotie 28, 01300 VANTAA  
puh. 09 839 11 (vaihde)  
[helene.vanninen@vantaa.fi](mailto:helene.vanninen@vantaa.fi)

Jakelu: uudella lyhyellä korkotukilainalla rahoitettujen vuokratulojen omistajat