



09.01.2025

1 §

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta Helsingissä

HEL 2024-016983 T 10 07 02

Päätös

Yksikön päällikkö päätti vahvistaa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnassa noudatettavat valvontatavat. Päätöksen mukaan vuokra-asuntojen omistajat toimittavat ilmoitukset valitsemistaan vuokralaisista jälkikäteen kerran kuukaudessa ja varautuvat pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat liitteineen sekä antamaan muita tarvittavia selvityksiä asunnon hakijoista ja niihin valituista. ARAn nimeämät uudet yleishyödylliset yhteisöt toimittavat ensimmäisen kohteensa asukasvalinnat hyväksyttäväksi etukäteen, ennen vuokrasopimusten allekirjoittamista.

Jos havaitaan, ettei vuokra-asuntojen omistaja noudata asukkaiden valvonnasta annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se joko määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen eli ARA-vuokra-asuntojen valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Varallisuusrajat pohjautuvat Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomiin neliöhintoihin ja ne tarkistetaan Helsingissä kerran vuodessa 31.12. Voimassa olevat varallisuusrajat löytyvät Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävästä ohjeesta.

Asukasvalinnoissa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otetaan 1.1.2025 alkaen käyttöön tulorajat. Tulojen enimmäisrajat koskevat uusia asukasvalintoja sekä asunnonvaihtoja, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen vaihto tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Tulorajoista voidaan poiketa vain, jos asunnon vaihtaminen tapahtuu saman vuokranantajan asunnosta toiseen ja johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä (esimerkiksi väistöasunto peruskorjauksen ajaksi). Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja (esimerkiksi ikääntyneille, nuorille ja opiskelijoille tarkoitettut asunnot).

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteena on hakijaruokakunnan tulot ja käytössä on tulorajat.

Asukasvalinnat, joissa halutaan poiketa asukasvalintaperusteista esimerkiksi tilanteessa, jossa asuntoon ei ole asukasvalintaperusteiden



09.01.2025

mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita, tulee toimittaa perusteluineen kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asumisen palveluiden asumisen yksikkö 1:lle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tämä koskee myös lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja, joissa halutaan poiketa tulojen enimmäisrajoista.

Kunta voi antaa poikkeusluvan vuokrata asuntoa tilapäisesti muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Poikkeuslupakäytäntöä voidaan soveltaa aravalainalla tai pitkällä korkotukilainalla rahoitettuihin asuntoihin. Poikkeuslupa voidaan antaa enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan.

Palveluasuntojen asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Asukkaaksi valituilla tulee olla todistetusti tarve palveluasumiselle. Palveluasumisen tarve selvitetään lääkärin tai muun alan asiantuntijan kirjallisella lausunnolla. Palveluasuntojen asukasvalinnassa varallisuutena ei oteta huomioon hakijan vakituisessa käytössä olevaa omistusasuntoa.

Päätöksen perustelut

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjeen mukaisesti kunnan tehtävänä on valvoa, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa (1190/1993), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001), vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitetulla tavalla. ARA on antanut 30.5.2023 kunnille ohjeen, jonka mukaan kunnan tulee tehdä asukasvalintojen valvontatavasta päätös.

Valtioneuvosto on päättänyt, että asukasvalinnassa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otetaan käyttöön tulojen enimmäisrajat 1.1.2025 alkaen (valtioneuvoston asetus 172/2024). Lisäksi kuntien myöntämän tilapäisen poikkeusluvan enimmäisvoimassaoloaika on jatkettu enimmillään neljäksi vuodeksi aikaisemman kahden vuoden sijaan. Muutosten vuoksi valvontatapapäätöstä on tarkoituksenmukaista päivittää.

Muiden kuin kaupungin omistamien ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta on suoritettu Helsingissä vuodesta 1998 alkaen jälki-valvontana asuntolautakunnan 10.3.1998 (51§) ja 19.12.2013 (7§) päätösten mukaisesti. Helsingissä muiden kuin kaupungin omistamien



Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Asumisen palvelut
Asumisen yksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

3 (5)

09.01.2025

ARA-vuokra-asuntojen valvonta on delegoitu kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asumisen palveluiden asumisen yksikkö 1 -yksikön päällikölle. Tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi valvonnan piiriin kuuluu myös eri erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-, palvelu- ja tukiasuntoja sekä nuoriso- ja opiskelija-asuntoja.

Helsinki on sopinut Espoon ja Vantaan kanssa asukkaiden valinnan valvonnassa noudatettavista yhtenäisistä menettelytavoista, joita on sovellettu vuodesta 1998 alkaen. Kaupunkien yhteinen ohje on laadittu näistä menettelytavoista tiedottamiseksi sekä täydentämään ARAn laatimaa asukasvalintaohjetta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaan. Asukasvalintojen valvontaan liittyvä ja ARAn asukasvalintaohjetta täydentävä Helsingin, Espoon ja Vantaan päivitetty ohje on hyväksytty yksikön päällikön päätöksellä 17.12.2024 § 93. Ohje astuu voimaan 1.1.2025.

Lisätiedot

Satu Rieger, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26266
satu.rieger(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet_2025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.01.2025

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

**Helsingin kaupunki**

Kaupunkiympäristön toimiala
Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Asumisen palvelut
Asumisen yksikkö 1
Yksikön päällikkö

Pöytäkirja

5 (5)

09.01.2025

Kati Hytönen
yksikön päällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 09.01.2025.