



**HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN
ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN
ASUKASVALINTAA TÄYDENTÄVÄT OHJEET**

SISÄLLYSLUETTELO

1.	JOHDANTO	2
2.	ASUKASVALINTA.....	2
3.	ASUNTOJEN HAKU	2
	3.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset.....	2
	3.2 Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä.....	2
	3.2.1 Osakehuoneisto.....	2
	3.2.2 Kiinteistö.....	3
	3.2.3 Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset	3
	3.2.4 Omistusasunto lähtöpaikkakunnalla.....	3
4.	ASUKASVALINNAN PERUSTEET	4
	4.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	4
	4.2 Tulot	4
	4.3 Varallisuus.....	4
	4.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla	4
	4.4 Etusijajärjestys	5
	Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve	5
	Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve	6
	Luokka 3 = asunnon tarpeessa	6
5.	ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT.....	7
	5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista	7
	5.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen.....	7
	5.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	7
	5.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.....	7
	5.5 Uusien vuokratalo-yhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat	8
6.	ASUKASVALINNAN VALVONTA	8
	6.1 Asukasvalintojen raportointi	8
	6.2 Pistokokein tehtävä valvonta.....	8
7.	YHTEYSTIEDOT	9
8.	Liitteet	10

1. JOHDANTO

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. **Viimeisin päivitetty versio ARA:n asukasvalintaoppaasta on saatavilla internetsivulta www.ara.fi/asukasvalinta.** Tässä ohjeessa viitataan ARA:n asukasvalintaoppaaseen, joka on voimassa 7.5.2019 alkaen.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämä ohje on laadittu täydentämään asukasvalintoja, jotka poikkeavat ARA:n asukasvalintaoppaasta.

2. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 1. Asukasvalinnan yleiset tavoitteet.

3. ASUNTOJEN HAKU

3.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset

ARA:n asukasvalintaoppaassa (5.3 *Hakemuksen liitteet*) luetellaan mitkä selvitykset (esim. palkkatodistukset yms.) on annettava asuntohakemuksen liitteeksi **ennen vuokrasopimuksen tekemistä**.

3.2 Tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämisessä

Mikäli hakijalla on omistuksessaan osakehuoneisto, kiinteistö tai osakkeita, arvopereita tai suuria talletuksia, tulee hakijan tehdä niiden arvosta erillinen selvitys.

3.2.1 Osakehuoneisto

Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleennyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.

Asuntojen hinnoista lisätietoa:

- Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen verkkosivuilta: <https://stat.fi/tilasto/ashi>
- ARAn ja Ympäristöministeriön nettisivuilta saa tietoa 12kk ajalta toteutuneista asuntokaupoista: <http://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>

3.2.2 Kiinteistö

Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimittamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistusosuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Tilanteissa, joissa kiinteistön verotusarvo ylittää 20 000 euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohtana.

3.2.3 Osakkeet, arvopaperit ja suuret talletukset

Mikäli varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.

3.2.4 Omistusasunto lähtöpalkkakunnalla

- Hakijan omistama sijoitusasunto huomioidaan aina varallisuutta arvioitaessa.
- Jos hakijan omistama asunto on vuokralla, niin kyseisen asunnon vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa.
- Pääkaupunkiseudulle työn takia muualta Suomesta muutettaessa omistusasuntoa ei huomioida varallisuutena, jos asunto sijaitsee yli 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta ja jos hakija asuu kyseisessä asunnossa.
- Jos hakijalla on omistusasunto pääkaupunkiseudulla tai se sijaitsee alle 80 kilometrin päässä työpaikan sijaintikunnasta, omistusasunto huomioidaan varallisuutta arvioitaessa. Rajausta perustuu julkisesta työvoima- ja yrityspalvelusta annettuun lakiin (916/2012), jonka 9 §:n mukaan henkilön työssäkäyntialue ulottuu 80 kilometrin etäisyydelle hänen tosiasiallisesta asuinpaikastaan. Helsingin, Espoon ja Vantaan työssäkäyntialueet ovat:

Helsinki

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Helsinki, Hyvinkää, Inko, Järvenpää, Karkkila, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Loppi, Loviisa, Myrskylä, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Espoo

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Inko, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

Vantaa

Varallisuutta arvioitaessa omistusasunto huomioidaan seuraavissa kunnissa:

Askola, Espoo, Hausjärvi, Helsinki, Hyvinkää, Inko, Järvenpää, Karjaa, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Pukkila, Riihimäki, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vantaa, Vihti

4. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

4.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA-vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakentamiseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle. Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyyden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 4.4 Etusijajärjestys ja ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.5 *Etusijajärjestys*.

4.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.4 *Tulot*.

4.3 Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisoitumahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa tapauskohtaisesti huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot. Varallisuudesta voidaan tietyissä tilanteissa vähentää oman asunnon arvo (muutto työn perässä ja palvelutalot). Tarkennukset tämän ohjeen kohdassa 3.1 Asuntohakemuksen tarvittavat selvitykset. Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdasta 3.3 *Hakijan varallisuus*.

4.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

ARA:n suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat (euroina):

Helsingissä 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
99 000	138 000	231 000	236 000	241 000

Helsingissä hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Espoossa 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
81 000	101 000	135 000	145 000	155 000

Espoossa hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

Vantaalla 1.1.2023 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
61 000	76 000	102 000	112 000	122 000

Vantaalla hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

4.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaasta kohdassa 3.5 *Etusijajärjestys*.

Kunnat voivat lain puitteissa täydentää asukasvalintaan liittyvää ohjeistusta, ja Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla kiireellisyysluokissa on haluttu huomioida tiettyjä alueen erityispiirteitä.

Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve

- **Hakija on asunnoton**

Asunnottomiksi hakijoiksi luetaan:

- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tuki- tai kriisiasunnossa asuvat tai
- tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat.

- **Hakijalla on uhka joutua asunnottomaksi ilman omaa syytään**

Asunnottomuuden uhaksi luetaan, mikäli

- hakija on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- hakija jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
- hakija jää asunnottomaksi omistusasunnon pakkomyynnin vuoksi tai
- hakijan nykyinen asunto on viranomaisen päätöksellä todettu asumiskelvottomaksi.

- **Hakijalla on välttämätön ja pysyvä esteettömän asunnon tarve ja nykyinen asunto ei ole esteetön**

- **Hakija asuu erittäin ahtaasti**
 - Erittäin ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu kolme henkilöä tai enemmän / asuinhuone tai enintään 10 m² henkilöä kohden. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi.
- **Hakija on muuttamassa paikkakunnalle, jossa hänellä on työpaikka, mutta ei asuntoa**

Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve

- **Hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset**
 - Kohtuuttomiksi asumiskustannuksiksi katsotaan tilanne, jossa kotitaloudelta kuluu yli 40 % bruttotuloista nykyisen asunnon vuokraan ja muihin asumiskustannuksiin.
- **Hakijalla on määräaikainen vuokrasopimus, jota ei ole mahdollista jatkaa**
- **Hakija on 18 vuotta täyttänyt ja asuu vanhempiensa luona kunnassa, josta hakee asuntoa**
- **Hakija asuu ahtaasti**
 - Ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa asunnossa asuu enemmän kuin yksi henkilö, mutta alle kolme henkilöä / asuinhuone tai enintään 15 m² henkilöä kohden. Keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi. Yhden vanhemman talouksissa ahtaasti asumiseksi luokitellaan tilanne, jossa vanhemmalla ei ole omaa makuuhuonetta.
- **Oma tai perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää terveellisempää tai sopivampaa asuntoa**
 - Ei koske esteettömän asunnon tarvetta (ks. etusijajärjestyksen luokka 1).
 - Hakemukseen on aina liitettävä lääkärintodistus.
- **Avioparin tai avoparin erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen**

Luokka 3 = asunnon tarpeessa

- **Kaikki hakijat, jotka eivät kuulu kiireellisyysluokkiin 1 tai 2**
- **Varallisuuden enimmäisrajan ylittäville hakijoille ei asuntoa voida tarjota.**
- **Luokkaan 3 kuuluvat esimerkiksi hakijat**
 - joilla on pitkä ja/tai hankala työmatka (ei koske työn vuoksi kuntaan muualta muuttavia, ks. luokka 1)
 - jotka ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
 - joiden asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
 - joiden nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyydyttävä.

5. ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT

5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista

Hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (valtioneuvoston asetus 166/2008). Tämä koskee lähinnä palveluasumista. Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 8. *Palvelutalojen asukasvalinta*.

5.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus 166/2008, 8 §). Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä. Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.11 *Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen*.

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

5.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan käyttää ARA-vuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (valtioneuvoston asetus 166/2008, 7 §). Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa 3.10 *Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa*.

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

5.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Eryteisistä syistä voidaan myöntää lupa käyttää ARA-vuokra-asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen, kun lupa koskee vähäistä asuntomäärää. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten. Hakemuksen perusteluista on käytävä ilmi vapaana olevien asuntojen ja asuntoa hakevien henkilöiden määrät sekä tiedot siitä, kuinka pitkään asunnot ovat olleet tyhjillään.

Aravarajoituslain (1190/1993), uuden korkotukilain (604/2001) ja investointi-avustuslain (1281/2004) kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan ARA:ta.

Uuden lyhyen korkotukilain (574/2016) nojalla lainoitetuissa asunnoissa lupa haetaan kunnalta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARAlle.

Lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdassa *10 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen*. Käyttötarkoitusten muutoksiin liittyvissä tilanteissa voi kysyä neuvontaa kunnan valvovalta viranomaiselta.

5.5 Uusien vuokrataloyhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat

ARA:n nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen kohteensa asukasvalinnat ARA-vuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

6. ASUKASVALINNAN VALVONTA

6.1 Asukasvalintojen raportointi

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla asukasvalinnan valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Asukasvalinnoista (myös asunnonvaihtajista) tulee kerran kuukaudessa lähettää seuraavat tiedot valituista vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille:

- asunnon osoite
- huoneistotyyppi ja koko
- vuokrasopimuksen alkamispäivä
- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat
- ruokakunnan koko yli 18 v/ alle 18 v
- ruokakunnan bruttotulot/kk
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä (varallisuudesta vähennetään velat)
- asunnontarve (esim. asunnoton, irtisanottu)

Asukasvalinnat toimitetaan sähköisesti kuntien asuntoviranomaisille vapaamuotoisella raportilla tai *liitteen 1* mukaisella lomakkeella.

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

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

6.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen ARA-vuokratalojen omistajilta.

7. YHTEYSTIEDOT



Helsinki

HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntopalvelut

Asumisen viranomaispalvelut

PL 58231

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

puh. 09 310 1691 (vaihde)

asvalvonta@hel.fi



ESPOON KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Asuntoyksikkö

PL 49,

02070 ESPOON KAUPUNKI

puh.09 81621 (vaihde)

aravalvonta@espoo.fi



VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Kiinteistöhallinta ja asuminen

Asumisen viranomaispalvelut

PL 1860

01030 VANTAAN KAUPUNKI

puh. 09 839 11 (vaihde)

aravalvonta@vantaa.fi

Jakelu: ARA-vuokra-asuntojen omistajat

8. Liitteet

Liite 1. Lomake asukasvalintojen ilmoittamiseksi:

https://www.hel.fi/static/kv/asunto-osasto/asval_ilm_liite1.xlsx