



**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	5
	4.4 Etusijajärjestys	5
	Luokka 1 = erittäin kiireellinen asunnontarve	6
	Luokka 2 = kiireellinen asunnontarve	6
	Luokka 3 = asunnon tarpeessa	7
	4.5 Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinta	7
5.	ETUKÄTEEN KUNNALLA HYVÄKSYTETTÄVÄT ASUKASVALINNAT ..	8
	5.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista	8
	5.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen.....	8
	5.3 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa	8
	5.4 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.....	9
	5.5 Uusien vuokratalo-yhteisöjen ensimmäiset asukasvalinnat	9
6.	ASUKASVALINNAN VALVONTA	9
	6.1 Asukasvalintojen raportointi	9
	6.2 Pistokokein tehtävä valvonta.....	10
7.	YHTEYSTIEDOT	11
8.	Liitteet	12

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 ARAn asukasvalintaohjeesta on saatavilla internetsivulta ohjeet.ara.fi/asukasvalinta. Tässä ohjeessa viitataan ARAn asukasvalintaohjeeseen, joka on päivitetty syksyllä 2024.

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Tämä ohje on laadittu täydentämään ARAn asukasvalintaohjetta huomioimalla erityisesti PKS-seudun kuntien olosuhteet. Tämä ohje on voimassa 1.1.2025 alkaen.

2. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARAn asukasvalintaohjeen kohdassa *Asukasvalinnan yleiset tavoitteet*.

3. ASUNTOJEN HAKU

3.1 Asuntohakemukseen tarvittavat selvitykset

ARAn asukasvalintaohjeessa kohdassa *Miten asuntoa haetaan* 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, arvopapereita 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, otetaan kyseisen asunnon vuokra 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. 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 ARAn asukasvalintaohjeessa kohdassa *Miten asukkaat valitaan*.

4.2 Tulot

1.1.2025 alkaen asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulojen enimmäisrajat. Tulorajat otetaan käyttöön niin sanotuissa tavallisissa ARA-vuokra-asunnoissa eivätkä ne koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

Hakijaruokakunnan tulot otetaan huomioon tasavertaisena tekijänä yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Hakijoiden tuloja vertaillaan kaikissa asukasvalintatilanteissa.

Tulorajat koskevat myös asunnonvaihtoja, kun kyseessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Tulorajoista voidaan poiketa vain, jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä tai asuntoihin ei ole asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita.

Tulorajat 1.1.2025 alkaen:

- Yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät saa ylittää 3 540 euroa.
- Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt henkilö, tulorajaa korotetaan kunkin tällaisen henkilön osalta 2 480 eurolla.
- Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Ikä lasketaan sen kalenterivuoden lopun mukaan, jolloin asukkaaksi valitsemista haetaan.

Etävanhemmalle voidaan poikkeuksellisesti huomioida enimmäistulorajassa lapsikorotus, jos hakija on alle 18-vuotiaan lapsen etävanhempi ja ilman korotusta hän ei kykene hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa. Etävanhemmalla tarkoitetaan vanhempaa, jonka luona lapsi ei asu virallisesti.

Tuloja määriteltäessä huomioidaan ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot kuukautta kohden. Kotona asuvien työssä käyvien nuorten tulot lasketaan yhteen vanhempien tulojen kanssa. Jos asunto on yhteiskäytössä, esimerkiksi opiskelijasoluasunto, lasketaan kunkin ruokakunnan tulot erikseen.

4.3 Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisoitumismahdollisuudet. 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). Tämän ohjeen kohdassa 3.2 on tarkennuksia varallisuuden arvon selvittämiseen. Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista löytyy lisätietoa ARAn asukasvalintaohjeesta kohdasta *Miten asukkaat valitaan*.

Varallisuutta ei huomioida, kun on kyse asunnon vaihtamisesta saman tosiasiallisen omistajan vuokra-asunnosta toiseen tai kun on kyse ruokakuntien keskinäisestä asuntojen vaihdosta.

4.3.1 Varallisuusrajat Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla

ARAn suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat (euroina):

Helsingissä 1.1.2025 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
89 000	126 000	204 000	209 000	214 000

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

Espoossa 1.1.2025 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
75 000	94 000	125 000	135 000	145 000

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

Vantaalla 1.1.2025 alkaen

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
53 000	66 000	88 000	98 000	108 000

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 asettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Lisätietoa ARAn asukasvalintaohjeesta kohdasta *Miten asukkaat valitaan*.

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**

- **Opiskelija-asunnon hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hänellä on opiskelupaikka, 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
- Opiskelija-asunnon hakija on 18 vuotta täyttänyt ja asuu vanhempiensa luona pääkaupunkiseudulla, josta hakee opiskelija-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 epätyytyttävä.

4.5 Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinta

Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukkaaksi voidaan valita sellainen henkilö ruokakuntineen, joka on Suomen kansalainen tai joka voidaan rinnastaa Suomen kansalaiseen. Asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa tarvitseville pieni- ja keskituloisille ruokakunnille. Samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen huomioiden perustus- ja yhdenvertaisuuslain mukaiset periaatteet.

Asukasvalintaperusteena ovat hakijaruokakunnan tulot ja asuntoihin on käytössä tulorajat. Hakijoita ei tarvitse asettaa etusijajärjestykseen tulojen perusteella, vaan

käytössä on ainoastaan tulojen yläraja. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta löytyy lisätietoa ARAn asukasvalintaohjeesta kohdasta *Miten asukkaat valitaan*.

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 ARAn asukasvalintaoppaassa kohdassa *Erityisryhmäkohteiden asukasvalinta*.

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:

- Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituudessa käytössä olevaa omistusasuntoa.
- Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 4.3 mainittuja yleisiä ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.
- Hakemukset, joissa varallisuus ylittää varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen Helsingissä kunnan ja Espoossa ja Vantaalla hyvinvointialueen hyväksyttäväksi.

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 ARAn asukasvalintaoppaassa kohdassa *Miten asukkaat valitaan/Poikkeustapaukset asukasvalinnassa*.

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 neljäksi vuodeksi kerrallaan, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta taikka siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire (valtioneuvoston asetus 166/2008, muutettu valtioneuvoston asetuksella 172/2024, 7 §). Lisätietoa ARAn asukasvalintaohjeessa kohdassa *Miten asukkaat valitaan/Poikkeustapaukset 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

Erityisistä 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 investointiavustuslain (1281/2004) kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan ARA:ta.

Vanhan korkotukilain (291/2005) ja uuden lyhyen korkotukilain (574/2016) nojalla lainoitetuissa asunnoissa lupa haetaan kunnalta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta ARA:lle.

Lisätietoa ARA:n asukasvalintaohjeessa kohdassa *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 pyydettyä 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



HELSINGIN KAUPUNKI

Kaupunkiympäristön toimiala

Asumisen palvelut

Asumisen viranomaispalvelut

PL 58237

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

Asumisen erityisasiantuntija Elina Taipale

p. 040 627 6765

Jakelu: ARA-vuokra-asuntojen omistajat

8. Liitteet

Liite 1. Lomake asukasvalintojen ilmoittamiseksi:

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