

VALTION TUKEMIEN VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTOJEN JA KÄYTÖN VALVONTA VANTAALLA

1. Yleistä

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke (entinen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara) ohjaa kuntia, hyvinvointialueita ja vuokratalojen omistajia asukasvalinnassa. Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukasvalintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteena on hakijaruokakunnan tulot.

Varke julkaisee arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin ohjeita, joista löytyvät keskeiset asukasvalintaa koskevat säädökset ja ohjeet. Ajantasaiset asukasvalintaohjeet löytyvät Varken verkkosivuilta: <https://ohjeet.varke.fi/>

2. Asukasvalintojen valvontavastuu

Varken ohjeen mukaisesti kunta valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Valvonta koskee myös lyhytaikaisella korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalintoja, joista on olemassa erillinen ohje ja säädökset. 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), vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitetulla tavalla.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhallinta ja asuminen - palveluyksikön asumisen viranomaispalvelut valvoo niin sanottujen tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintoja ja niiden erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihde)

3. Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet

Vantaa on sopinut Helsingin ja Espoon kanssa asukkaiden valinnan valvonnassa noudatettavista yhtenäisistä menettelytavoista vuodesta 1998 alkaen. Kaupunkien yhteiset ohjeet on laadittu näistä menettelytavoista tiedottamiseksi ja täydentämään Varken laatimaa asukasvalintaohjetta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Vantaan kaupungin asukasvalintoja valvova viranhaltija toimittaa aina päivitetyt ohjeet valtion tuella rakennettujen vuokratalojen omistajille.

4. Valvontatapa ja asukasvalintojen raportointi

Vantaalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvontaa suoritetaan jälkivalvontana. Vuokra-asuntojen omistajat toimittavat sähköisesti kuukausittain ilmoitukset tehdyistä asukasvalinnoista. Asunnon vaihtajien tiedot tulee myös ilmoittaa. Asukasvalinnat toimitetaan Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävien ohjeiden liitteen mukaisella lomakkeella tai vapaamuotoisella raportilla, josta käy ilmi samat tiedot.

Varken nimeämät uudet yleishyödylliset yhteisöt toimittavat valmistuvan vuokra-asuntokohteensa ensimmäiset asukasvalinnat etukäteen hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen hyväksyttäväksi.

Vuokra-asuntojen omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat liitteineen sekä antamaan muita tarvittavia selvityksiä asunnon hakijoista, asunnoista ja niihin valituista.

Jos asukasvalintojen valvonnassa havaitaan, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi joko määräajaksi tai toistaiseksi. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoitetaan asiasta Varkelle.

5. Asukasvalinnoissa huomioon otettava varallisuus ja tulot

Vantaalla valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa käytettävissä varallisuusrajoissa noudatetaan Varken laskentaohjetta varallisuuden enimmäisrajojen määrittelyyn. Varallisuusrajat pohjautuvat Tilastokeskuksen julkaisemiin vanhojen osakehuoneistojen velattomiin neliöhintoihin. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää. Voimassa olevat varallisuusrajat löytyvät Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävistä ohjeista.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaa kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihe)

Asukasvalinnoissa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otettiin 1.1.2025 alkaen käyttöön tulojen enimmäisrajat, joista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella (172/2024). Tulojen enimmäisrajat koskevat uusia asukasvalintoja sekä asunnonvaihtoja, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen. Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

6. Poikkeustapaukset asukasvalinnassa

Poikkeustapauksessa hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuuden tai tulojen määrästä tai asunnontarpeesta riippumatta. Mikäli valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteista halutaan poiketa, tulee asukasvalinnat perusteluineen toimittaa kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhallinta ja asuminen -palveluyksikön asumisen viranomaispalveluihin hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Poikkeuslupaa valtion tukemaan vuokra-asuntoon asuttamiselle voidaan hakea muun muassa seuraavista syistä:

Poikkeus varallisuuden määrästä

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Tällainen poikkeus on mahdollinen, mikäli hakijalla on sosiaali- tai terveysalan ammattilaisen kirjallisella lausunnolla todettu palveluasumisen tarve. Hakijaa ei kuitenkaan saa tässäkään tilanteessa valita asukkaaksi, jos hakijan varallisuus on riittävä hänen tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa tilapäisesti muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle. Poikkeuslupa voidaan myöntää enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan. Lupa voidaan myöntää, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

Lisätietoja poikkeustapauksista asukasvalinnassa löytyy Varken asukasvalintaohjeesta sekä etukäteen kunnalla hyväksyttävien asukasvalintojen osalta Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävistä ohjeista.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihe)

7. Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on yleensä käytettävä asumiseen. Varke voi kuitenkin myöntää luvan muuttaa käyttötarkoitusta tilapäisesti. Käyttötarkoituksen muutos voi koskea vain vähäistä asuntomäärää.

Arava- tai pitkän korkotukilainan kohteiden ja erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden osalta lupa käyttötarkoituksen muutokseen haetaan Varkelta.

Jos vuokra-asunnot on lainoitettu lyhytaikaisen korkotukilain mukaan tai takauslainoitettu, luvan käyttötarkoituksen muuttamiseen myöntää Varken sijasta kohteen sijaintikunta. Kunnan on kuitenkin ennen käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamista ilmoitettava myöntämästään luvasta Varkelle.

Tilanteet, joissa käyttötarkoituksen muutosta ei tarvitse

Jos asumiseen pääasiallisesti käytettävää huoneistoa käytetään myös muuhun tarkoitukseen, kuten osaa huoneistosta toimistona, vastaanottotilana tai liikkeenä, käyttötarkoituksen muutosta ei edellytetä. Vuokrasuhde on näissä tapauksissa kaikilta osin asuinhuoneiston vuokrasuhde. Vuokralaisen tulee sopia asiasta vuokranantajan kanssa.

Käyttötarkoituksen muutosta ei myöskään edellytetä, jos opiskelija-asuntoja käytetään hotellityyppiseen majoitukseen oppilaitosten loma-aikoina.

Lisätietoa käyttötarkoituksen muutoksesta löytyy Varken asukasvalintaohjeesta ja ohjesivustolta.

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Kiinteistöhallinta ja asuminen
Asumisen viranomaispalvelut

Postiosoite:
PL 1860
01030 Vantaan kaupunki

asukasvalvonta@vantaa.fi
Puhelin 040 627 6765 (viranhaltija)
Puhelin 09 839 11 (vaihde)