

ARA-asumisen varallisuusrajat

Kh 22.04.2024 § 71
85/03.02/2024

Valmistelija

Henna Breilin, talous- ja hallintosuunnittelija, 040 5908 235

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontavastuu on siirtynyt kunnilta osin hyvinvointialueille 1.9.2023. Valvontapäätös kattaa Sosiaalihuoltolaki 21§ mukaiset asumiskohteet, omassa palveluntuotannossamme olevat kohteet sekä yksityisen palvelutuotannon kohteet, joissa erityisryhmien asumista.

Kunta valvoo itse tavallisten vuokra-asuntojen, opiskelija-asuntojen, nuorisoasuntojen ja tavalliseen vuokra-asumiseen tarkoitettujen senioriasuntojen asukasvalinnat.

Keski-Suomen hyvinvointialue valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain (1190/1993) 4 d §:n ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (korkotukilaki, 604/2001) 11d §:n nojalla. Valvonta siirtyi Keski-Suomen hyvinvointialueen tehtäväksi 1.10.2023 alkaen.

Asukasvalintojen valvonnasta vastaa Keski-Suomen hyvinvointialueen tila palvelut -yksikkö. Asukasvalintoja valvotaan jälkikäteen.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saada valita asukkaaksi, mikäli hänellä on varallisuutta siinä määrin, että hän kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

ARA suositus on ollut, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat.

Asukasvalinta ara-vuokra- ja osaomistusasuntoihin

Valtion tukemat vuokra-asunnot, eli ara-vuokra-asunnot, on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Asukkaiden valinta on laissa säädeltyä.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asukasvalinnassa arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarvetta, varallisuutta ja tuloja.

Asukasvalinta valtion tuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä, joten asukasvalinnassa noudatetaan hallinnon yleislakeja ja asukasvalintaa tekevät henkilöt toimivat virkavastuulla. Ara-asuntoja omistavien yhteisöjen ja viranomaisten on yhteistyössä varmistuttava siitä, että yleisesti haettavien asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa noudatetaan yhdenvertaisuusperiaatteita.

Varallisuus

Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen.

Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Varallisuuden enimmäisrajat

Ara suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain hyväksyttävän **varallisuuden enimmäisrajat**. Kuntien varallisuusrajoja voi tiedustella kyseisestä kunnasta.

Seuraavassa mallissa laskennan perusteena on käytetty asunnon hankinnassa tarvittavaa 40 %:n omarahoitusosuutta, eli esimerkiksi hakijaruokakunnalla saa olla varallisuutta enintään sen verran, että sillä voisi maksaa 40 prosenttia ruokakunnalle sopivan asunnon hankintahinnasta.

Miten varallisuuden enimmäisrajan voi määrittellä?

Varallisuuden enimmäisrajat voidaan määrittellä seuraavalla tavalla. Ensin lasketaan, paljonko olisi hakijaruokakunnalle sopivan asunnon kokonaishinta haetussa kunnassa. Laskennan pohjana käytetään Tilastokeskuksen julkaisemia vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja niistä kaupungeista, joiden tiedot löytyvät Tilastokeskuksen StatFin-tietokannan taulukosta 13mp (Tilastokeskuksen neljännesvuositilasto). Jos kunnan tietoa ei löydy taulukosta, käytetään samasta taulukosta löytyvää maakunnan keskiarvoa.

Asunnon kokonaishinnat lasketaan asuntokoon ja keskihinnan avulla:

- 1 hakijan ruokakunta: 40 m² x keskihinta (€/m²)
- 2 hakijan ruokakunta: 60 m² x keskihinta (€/m²)
- 3 hakijan ruokakunta: 80 m² x keskihinta (€/m²)
- 4 tai useamman hakijan ruokakunta: 80 m² x keskihinta (€/m²)

Kuntakohtainen varallisuusraja saadaan kertomalla edellä mainitulla tavalla laskettu asunnon kokonaishinta 40 prosentilla.

Varallisuusrajojen määrittelyssä käytetään Tilastokeskuksen tilastoa 13mp-vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi ja siitä Keski-Suomen vuoden 2023 neljännesvuosittaista keskihintaa, joka on 1606 €/m².

Varallisuusrajoiksi saadaan seuraavat rajat

- 1 hakijan ruokakunta: 25 700 €
- 2 hakijan ruokakunta: 38 500 €
- 3 hakijan ruokakunta: 51 400 €
- 4 tai useamman hakijan ruokakunta 55 000 €

Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena. Esimerkiksi hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana lahjoittamalla tai myymällä luovutettu varallisuus huomioidaan arvioinnissa.

Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon

- varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon tai ammatinharjoittajalle
- omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi
 - mahdolliset vuokratulot lasketaan ruokakunnan tuloiksi
- opiskelija-asuntoa hakevan varallisuutta (syynä asumisen määräaikaisuus)
 - kuitenkin etusijajärjestystä laatiessa varallisuus on vertailuperuste

Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti. Luotettavan arvion kiinteistöistä ja asunto-osakkeista saa esimerkiksi kiinteistövälittäjiltä.

Osake- ja rahastosijoituksista saa todistuksen pankista tai osake- ja rahastovälittäjältä, joka hoitaa sijoitussalkkua.

Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet.

Esittelijä	vt kunnanjohtaja Touko Aalto
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Ara-vuokra-asuntojen asukasvalinnan varallisuusrajat ovat seuraavat - henkilöluku 1: 25 700 € - henkilöluku 2: 38 500 € - henkilöluku 3: 51 400 € - henkilöluku 4 tai enemmän: 55 000 €.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.