

Asukasvalintojen valvonta hyvinvointialueella ARA-kohteissa

Keski-Pohjanmaan aluehallitus 10.06.2024 § 171
2178/00.02.01/2024

Valmistelija ostopalvelu- ja valvontapäällikkö Vivan Nyman, sosiaalijohtaja Tarja Oikarinen-Nybacka

Taustaa

Kunta on tähän saakka valvonut valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. 1.9.2023 voimaan tulleen lainmuutoksen mukaisesti hyvinvointialue valvoo jatkossa niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näin ollen hyvinvointialueen tulee valvoa esimerkiksi ikäänntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluja. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja. Valvonta kohdistuu sekä hyvinvointialueen oman palvelutuotannon että yksityisten palvelutuotannon ARA-kohteisiin. Kunta valvoo edelleen niin sanottujen tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, joiden asumispalvelujen järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot ja tavalliseen vuokra-asumiseen tarkoitettut senioriasunnot.

ARA:n ohjeistus hyvinvointialueille

ARA on ohjeistanut kuntia ja hyvinvointialueita tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille.

Valvonnassa tulisi ottaa huomioon yleinen asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kunnan tai hyvinvointialueen sisällä. Tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokratilayhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan veloitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Keski-Pohjanmaan 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-Pohjanmaan hyvinvointialueen tehtäväksi 1.10.2023 alkaen. Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue päättää valvontatavastaan ja siitä, miten se hoitaa

lakisääteistä valvontatehtävää vuosittain. Hyvinvointialueella on lakiin perustuva oikeus vaatia asukasvalitsijalta tai omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.

Valvontatapa

Asukasvalintoja tekevät hyvinvointialueen järjestämismääräyksillä olevissa kohteissa Keski-Pohjanmaan palvelutuotannon toimivaltainen viranhaltija tai kiinteistön omistaja. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoaminen yleisölle sekä asukasvalinta ja vuokranmääritys katsotaan julkiseksi hallintotehtäväksi. Tehtävä ei kuitenkaan sisällä merkittävää julkisen vallan käyttöä, joten se voidaan antaa myös muulle kuin viranomaiselle.

Asukasvalintojen valvonnasta vastaa Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen laatu- ja valvontajohtaja ja valvontapäälliköt. Asukasvalintoja valvotaan jälkikäteen. Uudiskohteissa ja mahdollisissa huomautustilanteissa valvonta suoritetaan etukäteisvalvontana. Valintoja ei pääsääntöisesti lähetetä etukäteen hyväksyttäväksi.

Asukasvalinnan tekijä / sas-koordinaattori / asumisenkoordinaattori ilmoittavat asukkaaksi valittujen tiedot neljän kuukauden välein ARA:n asukasvalintapäätöslomakkeella valvontapäällikölle sovitulla tavalla. Valvontapäällikkö kuittaa asukasvalintapäätöslomakkeen hyväksytyksi tai on yhteydessä asukasvalinnan tekijään tarvittaessa. Asumisyksiköstä toiseen siirtyvien tiedot tulee myös ilmoittaa.

Mikäli Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen valvontayksikkö havaitsee, ettei yksikön omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi. Virheellisestä menettelystä huomautetaan omistajaa. Mikäli myöhemmin havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, ilmoitetaan asiasta ARA:lle. Omistaja on vastuussa asukasvalinnan oikeellisuudesta siinäkin tapauksessa, että se on annettu jonkin muun yhteisön tehtäväksi.

Valvontayksikkö voi pyytää harkintansa mukaan ns. pistokokeina nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratulojen omistajilta tai Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen asumispäätöksiä tekeville tahoilta. Tarkastukset voivat tapahtua myös omistajien tiloissa.

Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Poikkeuslupaa ARA-asuntoon asuttamiselle voidaan hakea hyvinvointialueelta muun muassa seuraavista syistä:

1. Poikkeus varallisuuden määrästä. Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos

kysymyksessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008, 6 §), esimerkiksi sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaiset asumispalvelut.

2. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen. Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, asukkaiksi voidaan valita muitakin hakijoita (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin 166/2008, 8 §). Tällöin asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asetuksessa määrättyjä edellytyksiä.

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta hyvinvointialueelle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia.

ARA-kohteiden määrä ja valvonnan resurssointi

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueella on tällä hetkellä 32 ARA-kohdetta. Kohteet sijaitsevat koko Soiten alueella. Laatu- ja valvontajohtaja ja valvontapäälliköt vastaavat asukasvalintavalvonnasta ja kehittävät valvontatoimintaa.

Päätösehdotus

Aluehallitus

1. päättää hyväksyä edellä esitetyn valvontatapaohjeen noudatettavaksi Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen valvontavastuulle kuuluvien kohteiden osalta;

2. päättää, että Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen laatu- ja valvontajohtajan ja valvontapäälliköiden (valvontapäällikön ja valvonta- ja ostopalvelupäällikön) tehtäviin kuuluu Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen erityisryhmien asukasvalintojen valvonta ja poikkeuslupien myöntäminen.

Päätös

Aluehallitus päätti kohdat 1.-2. päätösesityksen mukaisesti.