



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut  
Asuntopäällikkö

Päätöspöytäkirja  
Asumisasiat

15.08.2023

1 (3)  
§ 10/2023  
2820/10.04.02/2023

## Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta Espoossa

### Päätös

Päätin Espoon ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnassa noudatettavista valvontavoista. Vuokra-asuntojen omistajat toimittavat ilmoitukset valitsemistaan vuokralaisista ja asunnonvaihtajista kunnalle jälkikäteen kerran kuukaudessa. Omistajat varautuvat pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat liitteineen sekä antamaan muita tarvittavia selvityksiä asunnon hakijoista, asunnoista ja niihin valituista. Kaikki asiakirjat toimitetaan Espoon kaupungin kaupunkiympäristön toimialan esikuntaan kuuluvalla asuntoyksikölle sähköpostilla tai kirjepostina.

ARA-vuokra-asuntojen valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Varallisuuden enimmäisrajat määritetään Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen (jäljempänä ARA) ohjeiden mukaisesti ja ne pohjautuvat Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomiin neliöhintoihin. Varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kerran vuodessa. Voimassa olevat varallisuuden enimmäisrajat löytyvät Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävästä ohjeesta ja Espoon kaupungin verkkosivuilta. Lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnoissa sovelletaan valtioneuvoston asetukseen vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (603/2016) kirjattuja tulo rajoja.

Asukkaiden valinnassa tulee noudattaa Espoon kaupungin asumisen ja maankäytön periaatteisiin kirjattua tavoitetta, että valtion tukemissa pitkän korkotuen vuokra-asuntokohteissa lukuun ottamatta erityisryhmäkohteita, asukkaiksi valittavista hakijatalouksista vähintään 60 % on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevia ruokakuntia. Tavoitteen toteutumista seurataan vuosittain.

Hakemukset, joissa poiketaan tulojen tai varallisuuden enimmäisrajoista, tulee toimittaa asuntoyksikön hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Lisäksi Espoossa uudet ARAn nimeämät yhteisöt toimittavat ensimmäisen valmistuvan vuokra-asuntokohteen ensimmäiset asukasvalinnat etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien valmistuvien kohteiden ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

ARA-vuokra-asuntojen hakumenettely voi olla julkinen tai rajattu. Asunnot voivat olla vain rajatun joukon haettavina silloin, kun se edustaa paikkakunnalla riittävän laajaa asunnontarvitsijaryhmää, ja rajattu hakumenettely on perusteltu asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus huomioon ottaen (esim. opiskelija- ja nuorisoasuntokohteet). Julkisen haun piirissä olevan vuokratulo kohteen siirtymisestä rajatun haun piiriin tulee hakea etukäteen lupa Espoon asuntoviranomaiselta.

Vuokratalon omistajan tehtävänä on julistaa vapaana olevat asunnot

Allekirjoitettu sähköisesti.



ESPOON KAUPUNKI  
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut  
Asuntopäällikkö

Päätöspöytäkirja  
Asumisasiat

15.08.2023

2 (3)  
§ 10/2023  
2820/10.04.02/2023

haettaviksi. Omistajayhteisöjen tulee ohjeistaa asunnonhakijoita vapaiden ja valmistumassa olevien asuntojensa hakuprosessissa. Tiedottamisessa suositellaan käytettäväksi yhteisön verkkosivuja.

Espoon kaupunki ylläpitää vuokra- ja osaomistustaloista osoitteittain kohdekohtaista luetteloa.

Jos kunnassa havaitaan, ettei vuokra-asuntojen omistaja noudata asukasvalinnoista annettuja säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, virheelliseen käytäntöön puututaan antamalla huomautus. Lisäksi valvontaa voidaan tehostaa muuttamalla se joko määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi. Jos kunnassa myöhemmin vielä havaitaan, ettei omistaja edelleenkään noudata säännöksiä, asiasta ilmoitetaan eteenpäin ARAlle.

Valtion tukemien vuokratalojen omistajien on säilytettävä asuntohakemukset liitteineen kolmen vuoden ajan hakemuksen hyväksymisestä tai hakemuksen vireillepanosta. Asiakirjat voidaan säilyttää joko paperisena tai sähköisenä.

Vuokratalon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksissa olevat tiedot ovat vain niiden henkilöiden tai viranomaisten saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn, tai joilla on lain mukaan oikeus saada asiakirjoista tietoa. Espoon kaupunki käsittelee asiakirjoja viranomaisia koskevan tietosuojalainsäädännön mukaisesti.

Asukasvalintojen valvontaan liittyvät ja ARA:n asukasvalintaopasta täydentävät Helsingin, Espoon ja Vantaan päivitetty ohjeet tulevat voimaan 1.9.2023 alkaen.

## Selostus ja perustelut

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, jäljempänä korkotukilaki) ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetussa laissa (574/2016) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008) tarkoitetulla tavalla.

ARA antaa kunnille ja lainansaajille yleistä ohjausta ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnoista. ARA on lähettänyt 30.5.2023 kunnille ohjauskirjeen (Dnro ARA-05.02.00-2023-2), jossa ARA ohjeistaa kuntaa ja hyvinvointialuetta tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Korkotukilain mukaan hyvinvointialue valvoo 1.9.2023 alkaen niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Aiemmin kaikkien erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnasta on vastannut kunta.