

ARA-VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTOJEN VALVONTA PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUEELLA 1.9.2023 – 31.12.2024

1. Valvontatehtävän siirtyminen hyvinvointialueelle

Kunnat ovat elokuuhun 2023 saakka valvoneet valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. 1.9.2023 voimaan tulleen lainmuutoksen mukaisesti hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Näin ollen hyvinvointialue valvoo esimerkiksi ikääntyneiden ja vammaisten henkilöiden asukasvalintaa sellaisissa ARA-kohteissa, joissa tarjotaan asumispalveluita. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia erityisryhmien asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asuntojen käyttäjäryhmä määrittää sen, kenelle valvontavastuu kuuluu.

Kunnat valvovat edelleen niin sanottujen tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintoja sekä niiden erityisryhmäkohteiden valintoja, joiden asumispalveluiden järjestäminen ei kuulu hyvinvointialueelle. Tällaisia erityisryhmäkohteita ovat esimerkiksi opiskelija-asunnot ja senioriasunnot.

2. ARA-kohteiden määrästä

Pirkanmaan hyvinvointialueella ARA-rahoitteisia yksiköitä on 194. Saman kohteen sisällä voi olla useampi yksikkö. ARA-kiinteistöjen omistajia on 80 yhteisöä. Asuntoja yhteensä 5600 asuntoa.

3. ARA:n ohjeistus hyvinvointialueille ja valvontatapapäätös

ARA on 30.5.2023 antanut ohjauskirjeellä kunnille ja hyvinvointialueille ohjeita arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnasta. ARA on ohjannut kuntaa ja hyvinvointialuetta tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen. Valvontatapapäätöksellä tarkoitetaan valvovan viranomaisen päätöstä, jossa määritellään valvottavat asiat ja valvonnan toteuttamistavat. Valvontatapapäätös annetaan tiedoksi kunnassa tai hyvinvointialueella valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. Pirkanmaan hyvinvointialueella aluehallitus on hyväksynyt valvontatapapäätöksen 21.8.2023 § 208.

Aluehallituksen hyväksymän valvontatapapäätöksen mukaan valvonnasta päätettäessä tulisi ottaa huomioon asuntomarkkinatilanne sekä asuntojen kysynnän ja tarjonnan vaihtelu kunnan tai hyvinvointialueen sisällä. Tavoitteena on, että valtion tukema asuntokanta vastaa määrällisesti ja laadullisesti kysyntää ja että vuokratuloyhteisöt toimivat säännösten mukaisesti taloudellisesti terveellä pohjalla ja pystyvät hoitamaan velvoitteensa sekä huolehtimaan asuntokannasta.

Pirha valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista aravarajoituslain 4 d §:n, uuden korkotukilain 11d §:n, vanhan korkotukilain 13 §:n ja uuden lyhyen korkotukilain 24 §:n nojalla. Valvonta on siirtynyt 1.9.2023 alkaen Pirkanmaan hyvinvointialueen tehtäväksi.

Pirkanmaan hyvinvointialue päättää valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtävää 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.



4. Toimivalta

Pirkanmaan hyvinvointialueen hallintosäännön 12 § mukaan asiakkuus- ja laatujaoston tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu huolehtia asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa siltä osin kuin toimivaltaa ei ole siirretty viranhaltijalle.

Hallintosäännön 28 § 3 momentin mukaan tukipalvelujohtaja vastaa hyvinvointialueella asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta asukasvalintojen valvonnasta, asukasvalintoja koskevien kantelujen käsittelystä ja vuosittaisesta raportoinnista asiakkuus- ja laatujaostolle.

Tukipalvelujen toimintasäännön mukaisesti tilahallintajohtajan tehtävänä on organisoida vastuualueellaan hyvinvointialueen vastuulle kuuluva asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukainen asukasvalintojen valvonta, asukasvalintoja koskevien kantelujen käsittely ja vuosittainen raportointi asiakkuus- ja laatujaostolle.

5. Valvontatapa

Asukasvalintoja tekevät hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevissa kohteissa palvelutuotannon toimivaltainen viranhaltija, yleensä asiakasohjaaja, tai kiinteistön omistaja. Valtion tuella rahoitettujen asuntojen tarjoaminen yleisölle sekä asukasvalinta ja vuokranmääritys katsotaan julkiseksi hallintotehtäväksi. Ei kuitenkaan merkittävää julkisen vallan käyttöä, joten tehtävä voidaan antaa myös muulle kuin viranomaiselle.

Asukasvalintojen valvonnasta vastaa kiinteistöhallinta ja toimitilapalvelut -toimialueella tilahallintapalvelujen vastuualue.

Asukasvalinnat valvotaan jälkikäteen. Uudiskohteissa valvonta suoritetaan etukäteisvalvontana. Valintoja ei pääsääntöisesti lähetetä etukäteen hyväksyttäväksi.

Asukasvalinnan tekijä ilmoittaa asukkaaksi valittujen tiedot asuntopalvelupäällikölle kuukausittain. Asunnon vaihtajien tiedot tulee myös ilmoittaa. Asukasvalintailmoituksesta tulee selvitä vähintään seuraavat tiedot:

- hakijan, puolison ja muiden yli 18-vuotiaiden nimet ja syntymäajat
- hakijaruokakunnan koko (18 vuotta täyttäneet/alle 18-vuotiaat)
- asunnon osoite, huoneistotyyppi ja koko
- vuokrasopimuksen alkamispäivä
- ruokakunnan bruttotulot/kk
- ruokakunnan nettovarallisuus yhteensä
- asunnon tarpeen syy.

Ilmoituksen tekemiseen tulee käyttää tarkoitusta varten laadittua lomaketta. Ilmoituksesta tulee käydä ilmi vuokratalon omistaja tai ilmoituksen tekijän yhteystiedot. Ilmoituksen tekijän tulee vakuuttaa tiedot oikeiksi.

Kiinteistönomistajan tulee varautua pyydetessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja jonossa olevien hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laissa ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista. ARA:n nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäisen ARA-vuokra-asuntokohteensa asukasvalinnat etukäteen Pirkan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä voidaan uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat pyytää etukäteen Pirkan hyväksyttäväksi.

Mikäli Pirha havaitsee, ettei vuokratalon 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.

Pistokokein tehtävä valvonta

Asuntoviranomainen voi pyytää harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen arava- ja korkotukilainoitettujen vuokratalojen omistajilta. Tarkastukset voivat tapahtua myös omistajien tiloissa.

Etukäteisvalvontaa tehdään asukasvalinnan yhteydessä, jolloin ennen asukkaaksi valitsemista tarkastetaan asiakkaan tulot ja varallisuus. Selvitetään asunnon hakijoiden etusijajärjestys varallisuusrajan ylityksessä ja ellei vapaarahoitteista kohdetta ole tarjolla, haetaan poikkeuslupaa. Poikkeusluvan valmistele ARA:n ohjeiden ja rajoitusten mukaan asuntopalvelupäällikkö. Poikkeusluvan myöntää tilahallintajohtaja.

6. ASUKASVALINTOJEN TOTEUTUMINEN PIRKANMAAN HYVINVOINTIALUEELLA 1.9.23-31.12.2024

Varallisuusrajat

Pirkanmaan hyvinvointialueen alueella 8 kuntaa 23 kunnasta on määritellyt ARA-asuntojen varallisuusrajat. ARAn ohjeistus on ollut, että varallisuusraja on kuntien tehtävä. Asian selvittämisen yhteydessä ohjeistus on muuttunut siten, että kuntien ja hyvinvointialueiden tulee yhdessä määritellä varallisuusrajat. Pirhan asiakasohjauksessa on tehty linjaus, että niiden kuntien osalta, joilla ei erityisryhmien asumisen varallisuusrajaa ole määritetty, käytetään 60 000 €/v varallisuusrajaa. ARA:n ylitarkastaja on hyväksynyt tämän varallisuusrajan käytön. Varallisuusrajan määrittely jäi vuodelle 2025 odottamaan ARA:n ohjeistusta koko erityisryhmien asumisen osalta sekä Pirkanmaan hyvinvointialueen hoitopäivän hintojen tarkennuksia.

Asukasvalintojen määrä ja taustatiedot

Asumisen ohjauksen asiakasohjaajat ja sosiaalityöntekijät tekevät varallisuusselvityksen asiakkaiden ja omaisten kanssa. ARA-kohteiden asukkaaksi valitsemisen perusteista on koulutettu asiakasohjaajia ja sosiaalityöntekijöitä. Kiinteistönomistajille on lähetetty syksyllä 2023 infokirje hyvinvointialueen asukasvalintojen valvonnasta.

Tukipalvelujohtajalle ja asiakkuus- ja laatujaostolle raportoidaan vuosittain poikkeuslupien määrät, valvonnassa havaitut poikkeamat sekä mahdolliset kantelut. Mahdolliset kantelut käsitellään mahdollisimman nopeasti kantelun tultua Pirhalle ja siitä tiedotetaan tukipalvelujohtajaa sekä asiakkuus- ja laatuajostoa.

Asukasvalintoja erityisryhmien valtionrahoittamiin kohteisiin tehdään kuukausitasolla keskimäärin 40 kappaletta. Asiakasohjaajien ja sosiaalityöntekijöiden tekemät asukasvalinnat valtion rahoittamiin erityis-asumisen asumisyksikköihin ilmoitetaan asuntopalvelupäällikölle kuukausittain keskitetysti erillisellä lomakkeella.

Valvontahavainnot

- 1) Valvonnassa on tullut esille ARA-rahoitteisten kohteiden vuokranmäärityksessä epäselvyyttä, joista on tehty selvityspyyntöjä ja käyty neuvotteluja kiinteistönomistajien kanssa. Omakustannusvuokran määrittäminen vaikuttaa asukasvuokrien määrään. ARAan on oltu yhteydessä ohjeistusten suhteen.
- 2) Asukasvalinnat tekee Pirkanmaan hyvinvointialueen asiakasohjaajat ja sosiaalityöntekijät virkavastuulla. Kiinteistönomistajat eivät ole tehneet asukasvalintoja. Asukasvalintojen osalta on pistokokein käyty läpi asukkaiden hakemuksia asiakasohjaajien kanssa. Valvontahavaintojen perusteella asukasvalinnoissa on toimittu asianmukaisesti.
- 3) Neuvontaa ja ohjausta on annettu merkittävässä asukasvalintaa tekeville henkilöille. Erityisesti varallisuuden määrittely ja vähävaraisten etusijajärjestyksen huomioiminen ovat aiheuttaneet epäselvyyttä asukasvalinnan perusteina ja terveydelliset syyt on nähty määräävänä tekijänä asunnon saamiseen.
- 4) Ikääntyvien asumisyksikköihin valitaan merkittävä osa ja lähes kaikilla on ollut kiireellinen tarve ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja kaikilla on ollut palveluasumisen päätös hakemuksen liitteenä.

Poikkeusluvut

Poikkeuslupahakemuksia on käsitelty 9 kappaletta (liite 1.) Kielteisiä poikkeuslupapäätöksiä ei ole tehty. Ohjauksen ja neuvonnan avulla on saatu ohjattua merkittävän varallisuuden omistavat asiakkaat vapaa-rahoitteisiin kohteisiin. Haasteena on ollut varallisuus, jota on vaikea realisoida tai se, että asiakkaan toimintakyky ei enää mahdollista omaisuuden hoitoa eikä omaisia ole. Haasteena on tullut esille myös sosiaalihuollon lainsäädännön ja sen tulkinnan suhde valtion rahoittamien asuntojen lainsäädäntöön. Vähävaraisten etusijajärjestyksestä on pidetty määräävänä tekijänä asukasvalintojen suhteen palvelutarpeen lisäksi.

Poikkeuslupia on myönnetty varallisuudesta poikkeamiseen seuraavista syistä:

1. Yksikössä on ollut tyhjiä asuntoja ja vähävaraisempia hakijoita ei ole ollut jonossa.
2. Asukkaaksi hakeva on jo asunut kohteessa, mutta esimerkiksi senioriasunnoissa tai yhteisöllisessä asumisessa, ja hakenut poikkeuslupaa muuttaa kohteen sisällä ympärivuorokautisen hoivan yksikköön. Myös puolisojen mahdollisuus asua samassa kohteessa on huomioitu.
3. Kaikilla poikkeuslupaa hakeneilla on ollut kiireellinen asunnon/hoivan tarve. Terveydelliset syyt ovat olleet todennettavissa palvelupäätöksessä, joka kaikilla hakijoilla on ollut hakemuksessa.

Etusijajärjestyksestä on kaikissa poikkeuslupapäätöksissä pidetty kiinni eli vähävaraisimmat hakijat ovat etusijalla.

Asuntopalvelupäällikkö Kiinteistö- ja tilahallinnasta valmistelee poikkeuslupapäätöksen. Poikkeuslupapäätöksen tekee tilapalvelujohtaja. Päätös tehdään hyvinvointialueen asianhallintajärjestelmä Pirressä. Päätökset säilytetään salattuina.

Kantelut

Asukasvalinnoista ei ole tullut kanteluja Pirkanmaan hyvinvointialueelle.

Haasteista valvontatoiminnan alkaessa

Valtion rahoittamien erityisryhmien asumiskohteiden asukasvalinnoissa ja sen valvonnassa on ollut hyvin erilaisia toimintatapoja Pirkanmaan eri kunnissa, joista sopimuksia on siirtynyt Pirkanmaan hyvinvointialueelle. Useissa kunnissa valvonta on puuttunut, koska sille ei ollut tarvetta. Vaparaahoitteisia kohteita ei ole ollut tarjolla. Valvonnan toimintatapojen juurruttaminen asukasvalintoja tekeville tahoille on vienyt alkuvaiheessa aikaa.

Samaan aikaan valtionhallinnossa on tapahtunut isoja muutoksia organisoitumisessa. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) on virastona lopetettu 28.2.2025 ja se on siirtynyt 1.3.25 ympäristöministeriön alaisuuteen omaksi osastokseen, jonka nimi on Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (VARKE). Tämä organisaatiomuutos ja ARA:n yhteistoimintaneuvottelut vuonna 2024 ovat vaikuttaneet merkittävästi hyvinvointialueen yhteistyöhön ARA:n kanssa.

Kunnilta Pirkanmaan hyvinvointialueen valvontaan siirtyneissä erityisryhmien asumiskohteiden kiinteistöjen sopimuksissa sekä asukasvuokrasopimuksissa on ollut merkittävässä määrin virheellisiä vuokrasopimusehtoja, joissa ei ole huomioitu omakustannusvuokran määräytymisen perusteita ja ohjeita yhteistilojen ja palvelutilojen jyvittämisestä. Näitä on korjattu sekä asukkaiden vuokrasopimuksiin että kiinteistöjen vuokrasopimuksiin. Asuntopalvelupääällikkö ja toimitilapääällikkö ovat pitäneet kiinteistönomistajien kanssa neuvotteluja ja sopimusten ehtoja on korjattu yhteisymmärryksessä omakustannusvuokran periaatteiden mukaisiksi.

Asukkaiden vuokrasopimuksia on tarkastettu tilojen jyvityksen osalta ja samoin on korjattu vuokrasopimusehtoja omakustannusperusteiseksi.

Valvonnan kehittäminen

1. Asukasvalinnan tekijöiden edelleen kouluttaminen asukkaan varallisuuden ja etusijajärjestyksen ehdottomuudesta. Varallisuuden huomioiminen etusijajärjestyksessä on velvoittava vaikka sosiaalihuollon lainsäädäntö on ristiriidassa sen suhteen.
 2. Kiinteistöomistajien ja Pirkanmaan välinen yhteistyö, vastuut ja tiedottaminen.
 3. Varallisuusrajojen selkeyttäminen
 4. Toimivat yhteistyömuodot Varken kanssa
-