

Varallisuusrajojen määrittely Varke- rahoitteisiin erityisryhmien asuntoihin

20.10.2025 Asiakkuus- ja laatujaosto

Asuntopalvelupäällikkö

Tuija Kanto-Hannula



Varke-kohteiden (ent. ARA) vuokranmääritys

- Varke-rahoitteisissa kohteissa vuokra määritetään aina **omakustannusperiaatteella** ara-lainsäädännön mukaisesti. Vuokra saa olla korkeintaan sen verran, mitä tarvitaan:
 - asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitusmenoihin
 - kiinteistön hoitomenoihin

Samassa kohteessa samanlaisten asuntojen vuokran on oltava keskenään sama. Samanlaisuudella tarkoitetaan asunnon kokoa, varustetasoa ja kuntoa.

- Hyvinvointialue ei voi päättää vuokratasosta. Vuokra määräytyy aina omakustannusperiaatteen ja kohteesta tehdyn jälkilaskelman perusteella.
- Varke valvoo, että vuokrat määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät

Asukasvalintakriteerien tarkistus

Palveluasunnon tarve

- Arvioidaan hakijan nykyiset asuinolot
- Selvitetään asunnon tarpeen kiireellisyys

Varallisuus

- Hakijan varallisuuden tulee olla alle varallisuusrajan
- Arvioidaan mahdollisuus järjestää asuminen ilman valtion tukea

Käytetään kokonaisharkintaa → vähävaraisempi hakija etusijalla

Poikkeukset varallisuuskriteeriin erityisryhmien asumisessa

- Hakija voidaan valita asukkaaksi varallisuudesta riippumatta, jos asumisen tarve on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityinen (todennettava sosiaali- tai terveysalan ammattilaisen kirjallisella lausunnolla).
- Varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon tarve.
- Poikkeuslupa voidaan myöntää 1.1.2025 alkaen neljäksi vuodeksi kerrallaan.

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät

- Vuokratalon omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin.
- Omistaja voi antaa asukasvalinnan toimeksiannon esimerkiksi kunnalle, yksityiselle yritykselle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle. **Erityisryhmien asumisessa toimeksianto asukasvalinnassa on HVA:lla.**
- Vuokratalon omistaja vastaa aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaisesti., myös silloin kun valinta olisi toimeksiantajan hoidettavana.
- Hyvinvointialue valitsee asukkaat kohteisiin, jotka on tarkoitettu erityisryhmille ja joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa
- Varke tekee valvontakäyntejä kohteisiin oman valvontaohjelmansa mukaisesti.

Tietopyynnöllä Pirkanmaan kunnilta saadut vastaukset

- 1.9.2023 valvonta siirtyi kunnilta Pirhalle, koskien asuntoja, joiden järjestämisvastuu on hyvinvointialueella.
- Kunnilta saadun tiedon mukaan varallisuusrajoja oli määritelty vain 8/23 kunnassa; kaikissa kunnissa ei ole Ara-rahoitteisia asuntoja, ja valvonnan tarve oli epäselvä.
- Uusimme tietopyynnön kesällä 2025.
- Tampere on määritellyt erityisryhmien asumisen rajan 1.7.25 alkaen vuodeksi. 19/23 kunnasta on vastannut, että Pirkanmaan hyvinvointialue voi varallisuusrajan määritellä. 2 kuntaa on ilmoittanut, että heillä ei ole ara-rahoitteisia erityisryhmien asuntoja. Ylöjärven kaupunki on tehnyt lisäkysymyksiä, joihin on annettu vastaus.

Varken ohjeet varallisuusrajan määrittämiseen

Esimerkki:

$$\begin{aligned} & (\textit{keskimääräinen päivähinta, esim. } 190 \text{ €} \times 365) \\ & \times (\textit{keskimääräinen asumisaika vuosina, esim. } 1,5) \\ & = \textit{varallisuusraja ympärivuorokautiseen palveluasumiseen} \end{aligned}$$

Varke ohjeistaa, että hyvinvointialueet voivat käyttää tätä kaavaa varallisuusrajan määrittämisessä.

Varallisuusrajat 6.5.2025 palvelulinjojen antamien tunnuslukujen mukaisesti

- Ikissä hoitopäivän hinta 180,1 € ja ka asumisaika 1,9 v => jolloin varallisuusraja olisi 124889 € muissa kunnissa kuin Tampereella, Tampereella se olisi 221000 € (1.7.2025-30.6.2026)
- Miepä hoitopäivän hinta 180 € ja ka asumisaika 2,7, => jolloin varallisuusraja olisi 177390 € (Tampereella 221000€)
- Vapa hoitopäivän hinta 244 € ja ka asumisaika 2,7 v => jolloin varallisuusraja olisi 240462 € (Tampereella 221000€)

Yhteisöllisen asumisen ja tukiasumisen varallisuusraja

- Varke ohjeistaa, että yhteisöllisessä asumisessa ja tukiasumisessa tulee käyttää ns. **normaalin asumisen varallisuusrajaa**.

Miten varallisuuden enimmäisrajan voi määritellä?

Varallisuuden enimmäisrajat määritellään laskemalla hakijaruokakunnalle sopivan asunnon kokonaishinta haetussa kunnassa. Laskennassa käytetään Tilastokeskuksen StatFin-tietokannan taulukon 13mp vanhojen osakehuoneistojen velattomia neliöhintoja, ja jos kunnan tietoa ei ole saatavilla, käytetään samasta talukosta löytyvää maakunnan keskiarvoa

Asunnon kokonaishinnat lasketaan asuntokoon ja keskihinnan avulla:

- 1 hakijan ruokakunta: $40 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$
 - 2 hakijan ruokakunta: $60 \text{ m}^2 \times \text{keskihinta (€/m}^2\text{)}$
- kerrotaan 40%:lla

Normaalin asumisen varallisuusrajan laskentakaava

- Varken ohjeen mukaan ns.normaalin asumisen varallisuusraja:

Asunnon omarahoitusosuuteen perustuvan varallisuusrajan laskentakaava:
(ruokakunnan mukainen asunnon pinta-ala) x (keskihinta tietokantataulukosta 13 mp) x 40 % = **varallisuusraja**

Esimerkki:

1 henkilön talous Pirkamaalla normaalin asumisen mukaan 53008€

1 henkilön talous Tampereella normaalin asumisen mukaan 59000€

2 henkilön talous Pirkanmaalla normaalin asumisen mukaan 64272€

2 henkilön talous Tampereella 75000€

Asukasvalintojen valvonnan prosessi Pirhassa

- **Palvelulinjoilla** tehdään asukasvalinta, tulo- ja varallisuusselvitys sekä hoivantarpeen määrittely ja sijoittaminen ARA-asuntoon. Aukkaat asetetaan järjestykseen hoivantarpeen ja tulo- ja varallisuusselvityksen perusteella käyttäen **kokonaisharkintaa**.
- **Poikkeuslupaa** haetaan tarvittaessa tilahallintajohtajalta. Hakemus toimitetaan asuntopalvelupäällikölle, joka valmistaa poikkeuslupan Pirhassa, minkä jälkeen se menee tilahallintajohtajan päätettäväksi.
- **Asiakkuus- ja laatujaoston tehtäviin kuuluu:** hyväksyä asukasvuokrien määrityksen periaatteet, huolehtia asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säädösten mukaisista viranomaistehtävistä sekä käyttää niissä viranomaiselle kuuluvaa ratkaisovaltaa siltä osin, kuin toimivaltaa ei ole siirretty viranhaltijoille.
- Hallintosäännön 28 g mukaan **tukipalvelujohtaja** vastaa hyvinvointialueella asukasvalintojen valvonnasta, asukasvalintoja koskevien kantelujen käsittelystä ja vuosittaisesta raportoinnista asiakkuus- ja laatujaostolle.
- Pirkanmaan hyvinvointialueella on hyväksytty valvontatapaohje.