

**OULU**

Yhdyskunta- ja  
ympäristöpalvelut

Oulu Capital  
of Northern  
Scandinavia 

***Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen  
asukkaiden valintaa ja asukasvalinnan  
valvontaa koskevat Oulun  
kaupungin ohjeet***

Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Tontit ja asuminen  
28.11.2017

## Sisällysluettelo

<b>Yleistä</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Asukasvalinta</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Asuntojen hakeminen</b> .....	<b>4</b>
2.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely.....	4
2.2 Asuntohakemus .....	4
2.3 Hakemuksen liitteet .....	4
2.4 Hakemusten säilytys .....	5
<b>3. Asukasvalinnan perusteet</b> .....	<b>5</b>
3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet .....	5
3.2 Etusijajärjestys .....	5
3.3 Tulot.....	5
3.4 Varallisuus.....	5
3.4.1 Varallisuusrajat Oulussa .....	6
3.5 Luottotietojen ja vuokratien vaikutus.....	6
<b>4. Asukasvalinta osaomistusasuntoon</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Palvelutalojen asukasvalinta</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Erityiset asukasvalintaperusteet</b> .....	<b>7</b>
6.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista .....	7
6.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen.....	7
<b>7. Tilapäiset poikkeusluvut</b> .....	<b>8</b>
7.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa .....	8
7.2 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen.....	8
<b>8. Asukasvalintojen valvonta</b> .....	<b>8</b>
8.1 Etukäteen hyväksyttävät asukasvalinnat .....	8
8.2 Pistokokein tehtävä valvonta.....	9
8.3 Asuntomarkkinaselitys Aralle ja kunnalle .....	9
<b>9. Voimaantulo</b> .....	<b>9</b>

# Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa ja asukasvalinnan valvontaa koskevat Oulun kaupungin ohjeet

## Yleistä

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella.

Asukasvalintojen valvonta (viranomaistehtävä) kuuluu kunnalle, joka valvoo valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista asukasvalintaa koskevien säädösten nojalla. Osana valvontaa kaupunki kehittää käytänteitä vuorovaikutuksessa toimijoiden kanssa.

Tämä ohje toimii ARAn Asukasvalintaopasta (*Asukasvalintaopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin*, päivitetty 26.9.2016) täydentävänä ohjeena. Asukasvalintaopasta löytyvät kattavasti asukasvalintaa ohjaavat säädökset ja ohjeet. Opas on saatavilla ARAn internetsivuilla [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

## 1. ASUKASVALINTA

Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä arava-vuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa (ns. ARA-vuokra-asunnot).

Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin ARA-vuokra-asuntoihin. Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty Asukasvalintaoppaan sivulla 5.

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) tuli voimaan 1.8.2016. Asukasvalintoja tehtäessä selvitetään ainoastaan hakijaruokakunnan tulot, mutta ei heidän asunnontarvettaan tai varallisuuttaan. Ohjeistus Asukasvalintaoppaan sivuilla 31-32.

## 2. ASUNTOJEN HAKEMINEN

### 2.1 Julkinen ja yleinen hakumenettely

Ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavissa. Asuntojen hausta on ilmoitettava vähintään kerran vuodessa. Ilmoituksesta on käytävä ilmi hakemusten voimassaoloaika ja uusimistapa. Lisätietoja Asukasvalintaoppaan sivuilla 19-20.

Rajattua hakumenettelyä voidaan käyttää silloin kun asunnontarvitsijaryhmä on riittävän laaja. Käytännössä rajattua hakua sovelletaan vanhusten, nuorten, opiskelijoiden tai työsuhdeasuntojen haussa. Rajattu hakumenettely edellyttää aina asuntojen sijaintikunnan lupaa.

### 2.2 Asuntohakemus

ARA-vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Lomake voi olla myös sähköisessä muodossa. Ympäristöministeriön asetus (904/2006) määrittää tiedot, jotka asuntohakemuslomakkeella tulee vähintään olla.

Asukasvalinnan kannalta välttämättömiä tietoja ovat:

- huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot
- hakijan asunnontarve
- hakijaruokakunnan jäsenten tulot ja varallisuus
- haettavaa huoneistoa koskevat tiedot
- nykyistä asuntoa koskevat tiedot

Hakemuksessa tulee olla maininta siitä, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi ja kuinka kauan hakemus on voimassa. Voimassaoloajan tulisi olla vähintään kolme kuukautta. Hakemuksen vastaanottaja on velvollinen pyytämään puuttuvat tiedot ja tarvittaessa lisäselvityksiä asukasvalintaperusteiden selvittämiseksi.

Jos vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava vastaavat tiedot. Mallilomake (ARA 100) löytyy ARAn verkkosivuilta [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

Hakemuslomake ja sen muutokset on hyväksytettävä Oulun kaupungilla ennen sen käyttöönottoa. Lisätietoja asuntohakemuksesta ja sähköisen hakujärjestelmän käytöstä Asukasvalintaoppaan sivuilla 20-21.

### 2.3 Hakemuksen liitteet

Asukasvalintaoppaassa luetellaan selvitykset, jotka on annettava asuntohakemuksen liitteeksi ennen vuokrasopimuksen tekemistä (5.3. *Hakemuksen liitteet*, s. 21-22).

Opiskelija-asuntoon hakevien ei tarvitse liittää hakemukseen selvityksiä.

## 2.4 Hakemusten säilytys

Hakemukset liitteineen sekä asukasvalintaprosessiin liittyvät asiakirjat voidaan säilyttää hakujärjestelmästä riippuen paperisena tai sähköisenä. Asunnon saaneiden hakijoiden hakemukset liitteineen on säilytettävä viiden vuoden ajan hyväksymishetkestä. Hakemukset, jotka eivät ole johtaneet asunnon saantiin, säilytetään viisi vuotta vireillepanosta ja ne voidaan säilyttää myös yhteenvetolistoina.

## 3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

### 3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että valtion tukemat vuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Asukasvalinnan perusteina ovat ruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Tavoitteena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asuteta samaan taloon ja samalle alueelle.

### 3.2 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioitaessa voidaan ottaa huomioon kunnan asuntomarkkinatilanne, hakijoiden määrä ja heikoimmassa asemassa olevat hakijat.

Etusijajärjestykseen asettamisessa apuna toimii Asukasvalintaoppaan luokittelu (3.5. Etusijajärjestys, s. 14-16).

### 3.3 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot otetaan tasavertaisena tekijänä huomioon yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa. Tarkemmat ohjeet tulojen määrittelystä, huomioon ottamisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät Asukasvalintaoppaasta (3.4. Tulot, s. 10-14).

### 3.4 Varallisuus

Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen ja jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi. Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana lahjoittamalla tai myymällä.

Hakijan varallisuus on otettava huomioon käyvän arvon mukaisesti. Käyvästä arvosta vähennetään ruokakunnan yhteenlaskettujen velkojen jäljellä oleva määrä opintolainat mukaan lukien. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet.

Ara suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat. Varallisuuden selvittämisestä on lisätietoa Asukasvalintaoppaassa (3.3. *Varallisuus*, s. 7-9).

### 3.4.1 Varallisuusrajat Oulussa

Aran suosituksen mukaan lasketut varallisuuden enimmäisrajat Oulussa 1.1.2018 alkaen:

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
30 000	45 000	60 000	70 000	80 000

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa ja rajoja muutetaan, mikäli asuntojen hintakehitys sitä edellyttää.

### 3.5 Luottotietojen ja vuokratästäien vaikutus

Jos asukasvalinnan perusteet täyttyvät, ei luottotiedoissa olevien maksuhäiriöiden tule olla esteenä asunnon osoittamiselle ainakaan silloin, jos ne ovat vähäisiä. Ei myöskään silloin, jos maksuhäiriöhistorian perusteella voidaan arvioida, että laiminlyönnit eivät ole toistuvia. Järjestellyt vuokratavat eivät saa estää asunnon saantia, jos hakija toimittaa vuokrasaatavien turvaamiseksi luotettavan tahon kanssa tehdyn tosittellisen maksusuunnitelman. Lisätietoa Asukasvalintaoppaan sivulla 16.

Asumiseen liittyviä ongelmia voidaan ratkaista kunnan toimijoiden ja talonomistajien välisellä yhteistyöllä. Tilanteisiin tulee puuttua riittävän ajoissa. Kaupungin asumisneuvonta auttaa mm. vuokranmaksuongelmissa, häätöuhan tilanteessa, tukien ja etujen hakemisessa sekä muissa asumisen haasteissa.

## 4. ASUKASVALINTA OSAOMISTUSASUNTOON

Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoon, noudatetaan samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin.

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin asunnot ovat vuokra-asuntokäytössä samalla tavoin kuin se valvoo muiden vuokra-asuntojen asukasvalintoja.

## 5. PALVELUTALOJEN ASUKASVALINTA

Palvelutalojen asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Erityisryhmien investointiavustus- ja korkotukikohteiden asukasvalintaa tehtäessä on selvitettävä hakijoiden kuuluminen avustuspäätöksen mukaiseen erityisryhmään.

Sosiaalihuoltolainsäädännöstä johtuva oikeus saada asumispalveluja ei yksinään riitä asukasvalintaperusteeksi. Palvelusetelipäätös ei myöskään poista velvollisuutta asukasvalintakriteerien noudattamiseen.

**Hakijoiden palveluasumisen tarve tulee selvittää lääkärin tai muun sosiaali- tai terveydenhuollon ammattilaisen** (sosiaalityöntekijä, palveluohjaaja, kotisairaanhoidon/terveyskeskuksen sairaanhoitaja) **kirjallisella lausunnolla. Lausunnosta tulee selvittää hakijan sairauksien ja vammojen lisäksi hakijan fyysinen, psyykkinen ja kognitiivinen toimintakyky sekä se, onko toimintakyky niin paljon alentunut, että hän on palveluasumisen tarpeessa.**

Hakijoiden tulot ja varallisuus selvitetään sekä hakijoiden etusijajärjestykseen asettamiseksi että sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta ja tuloja järjestää asumisensa ja siihen liittyvät palvelut ilman valtion tukea.

Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa varallisuutena ei oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.

Hakemukset, joissa varallisuus ylittää Oulun kaupungin asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Menettelyohjeet tämän ohjeen kohdassa 8.

## 6. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET

### 6.1 Poikkeus varallisuuden enimmäisrajoista

Hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on **sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista** (palveluasuminen). Asukkaaksi ei kuitenkaan saa valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen (valtioneuvoston asetus 166/2008 § 6).

### 6.2 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

## 7. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

### 7.1 Tilapäiset poikkeusluvut asukasvalinnassa

Kunta voi antaa luvan vuokrata asuntoa muille kuin edellytykset täyttävälle hakijoille, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan. Kyseessä tulee olla yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (Asukasvalintaopas s. 18-19).

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta kunnalle eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunonsaantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

### 7.2 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Lupa voi koskea vain vähäistä asuntomäärää. Vuokralalon omistaja tekee kunnalle kirjallisen hakemuksen asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta. Lupaa voi hakea tilapäistä tai pysyvää käyttötarkoituksen muutosta varten (Asukasvalintaopas s. 29-31).

Opiskelija-asuntojen käyttö hotellityyppiseen majoitukseen oppilaitosten loma-aikoina edellyttää kunnan lupapäätöstä.

## 8. ASUKASVALINTOJEN VALVONTA

Oulun kaupunki valvoo asukasvalintoja ns. jälkikäteisvalvontana eli ARA-vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Vuokralalon omistajan tulee lähettää kuukausittain kaupungin asuntotoimeen liitteen 1 mukaiset tiedot sisältävä asukasvalintapäätöslista valituista vuokralaisista.

Omistajan tulee varautua pyydetessä esittämään sekä vuokra-asuntoihin valittujen että muiden hakijoiden hakemusasiakirjat liitteineen sekä antamaan muita laista ja säännöksistä ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokralalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvonta muuttaa määrääjäksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

### 8.1 Etukäteen hyväksyttävät asukasvalinnat

ARAN nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat korkotukivuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Jos asukasvalinnassa halutaan poiketa varallisuusedellytyksistä, asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen on toimitettava asuntotoimen hyväksyttäväksi etukäteen.

Vuokrasopimuksen saa allekirjoittaa vasta asukasvalinnan hyväksymisen jälkeen.



## 8.2 Pistokokein tehtävä valvonta

Kaupungin asuntotoimi voi harkintansa mukaan mm. pyytää nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen ARA-vuokratalojen omistajilta.

## 8.3 Asuntomarkkinaselvitys ARAlle ja kunnalle

ARAN asuntomarkkinaselvitystä varten kerätään vuosittain tilastotietoja kunnan alueen asunnonhakijoista ja asunnoista. Tiedot pyydetään erillisellä lomakkeella

## 9. VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2018 alkaen.

### **Yhteystiedot**

OULUN KAUPUNKI  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Tontit ja asuminen  
Solistinkatu 2  
PL 32  
90015 Oulun kaupunki  
puh. 044 703 2309  
asukasvalinnat@ouka.fi

**Jakelu** Arava- ja korkotukivuokratalojen omistajayhteisöt

