



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut
Asuntopäällikkö

Viranhaltijapäätös
Asumisasiat

16.12.2024

1 (4)
§ 4/2024
2820/10.04.02/2023

Espoon kaupunki, Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta Espoossa

Viranhaltijapäätös 16.12.2024, Asumisasiat 4/2024

Asianumero 2820/10.04.02/2023

Päätöksen tekijä

Asuntopäällikkö Savolainen Anne

Päätös

Päätin tarkistaa Espoon ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnassa noudatettavaa valvontatapaa.

Asukasvalinnassa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otetaan 1.1.2025 alkaen käyttöön tulorajat, joista säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. Tulojen enimmäisrajat koskevat uusia asukasvalintoja sekä asunnonvaihtoja, kun kysymyksessä on ruokakuntien keskinäinen asuntojen vaihtaminen vuokra-asunnosta toiseen tai asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta vuokra-asunnosta toiseen.

Hakemukset, joissa poiketaan varallisuuden tai tulojen enimmäisrajoista, tulee toimittaa kunnan hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta. Tulorajoista voidaan poiketa vain, jos asunnon vaihtaminen johtuu asukkaasta riippumattomasta syystä tai asuntoihin ei ole asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita. Kunta voi myös antaa poikkeusluvan vuokrata asuntoa tilapäisesti muille kuin edellytykset täyttävälle henkilölle, jos se on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön kannalta tai jos siihen on henkilöiden terveydellisiin ja sosiaalisiin olosuhteisiin liittyvä syy ja asialla on kiire. Poikkeuslupa voidaan antaa enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan. Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja (esimerkiksi ikääntyneille, nuorille ja opiskelijoille tarkoitetut asunnot).

Lyhyellä korkotuella rahoitettujen asuntojen asukasvalinnat, joissa poiketaan tulojen enimmäisrajoista, tulee toimittaa asuntotoimikunnan tarkastettavaksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut
Asuntopäällikkö

Viranhaltijapäätös
Asumisasiat

16.12.2024

2 (4)
§ 4/2024
2820/10.04.02/2023

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.

Lisäksi Espoossa uudet ARA:n nimeämät yhteisöt toimittavat ensimmäisen valmistuvan vuokra-asuntokohteen ensimmäiset asukasvalinnat etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien valmistuvien kohteiden ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Asukasvalintojen valvontaan liittyvät ja ARA:n asukasvalintaopasta täydentävät Helsingin, Espoon ja Vantaan päivitettyt ohjeet tulevat voimaan 1.1.2025 alkaen.

Päätöksen 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. Korkotukilain mukaan hyvinvointialue valvoo niiden asuntojen asukasvalintoja, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa.

ARA antaa kunnille ja lainansaajille yleistä ohjausta ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnoista. ARA on 30.5.2023 kunnille lähettämässään ohjauskirjeessä (Dnro ARA-05.02.00-2023-2) ohjeistanut kuntaa tekemään asukasvalintojen valvontatavasta päätöksen.



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut
Asuntopäällikkö

Viranhaltijapäätös
Asumisasiat

16.12.2024

3 (4)
§ 4/2024
2820/10.04.02/2023

Espoon asuntopäällikkö on päättänyt 15.8.2023 (10 §) ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonnassa noudatettavasta valvontavasta. Asukasvalintojen valvontaa on suoritettu Espoossa pääsääntöisesti jälkivalvontana. Valvonta on toteutettu pyytämällä vuokra-asuntojen omistajia toimittamaan kuukausittain ilmoitukset tehdyistä asukasvalinnoista. Valvontaa on toteutettu myös pistokokein pyytämällä omistajilta asuntoihin valittujen hakemusasiakirjat asuntoyksikölle tarkastettaviksi. Lisäksi hakemukset, joissa on poikettu varallisuuden enimmäisrajoista, on pyydetty toimittamaan ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta asuntoyksikön hyväksyttäväksi.

Valtioneuvosto on päättänyt, että asukasvalinnassa arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asuntoihin otetaan käyttöön tulojen enimmäisrajat 1.1.2025 alkaen (valtioneuvoston asetus 172/2024). Lisäksi kuntien myöntämän tilapäisen poikkeusluvan enimmäisvoimassaoloaikaa on jatkettu enimmillään neljäksi vuodeksi aikaisemman kahden vuoden sijaan.

Asukasvalintoja koskevan asukasvalinta-asetuksen muutosten vuoksi vuoden 2023 valvontatapapäätöstä on tarkoituksenmukaista päivittää.

Espoo on sopinut Helsingin ja Vantaan kanssa asukkaiden valinnan valvonnassa noudatettavista yhtenäisistä menettelytavoista vuodesta 1998 alkaen. Kaupunkien yhteiset ohjeet on laadittu näistä menettelytavoista tiedottamiseksi sekä täydentämään ARAn laatimaa asukasvalintaohjetta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Ohjetta päivitetään vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §:n mukaan käyttörajoitusten alaisten vuokra-asuntojen asuntolainsäädännössä kunnalle säädetyistä valvontatehtävistä päättää asuntopäällikkö.

Päätöksen valmistelija ja lisätiedot

Mehtonen Miika

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelin 09 816 21



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut
Asuntopäällikkö

Viranhaltijapäätös
Asumisasiat
16.12.2024

4 (4)
§ 4/2024
2820/10.04.02/2023

Liitteet ja muutoksenhakuohje

- 1 Oikaisuvaatimusohje (kuntalaki)

Tiedoksi

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti ja julkaistu yleisessä tietoverkossa.