



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

JARDno-2024-1835

Järvenpään kaupungin valvontatapa sekä ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen sekä erityisryhmäkohteiden asukkaiden valintaa 2025

Järvenpään kaupunginhallitus on 15.8.2011 § 245 päättänyt arava- ja korkotukivuokra-asuntojen valvontatavasta. Valvonta tapahtuu jälkikäteisvalvontana. Valvontatapapäätöstä päivitetään ARA:n asukasvalintaohjetta noudattaen. ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat. Varallisuusrajat on tarkastettu joulukuussa 2024.

ARA:n ohjaus ja valvontavastuut

ARA:n tehtäviin kuuluu antaa kunnille ja lainansaajille yleistä ohjausta arava-korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista sekä yhteishallintolaissa tarkoitettua asukasdemonstratiasta. ARA valvoo yleishyödyllisyyden toteutumista ja rajoitusten alaisten vuokralojen vuokranmäärittystä sekä valtiontuella rakennettavien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määräytymistä.

ARA:n ohjauksen tavoitteena on, että omistajilla olisi riittävän yhtenäinen käytäntö, kun ne valitsevat asukkaita ja kun ne määrittävät omakustannusvuokraa sekä toteuttavat asukkaiden kanssa yhteishallintolaissa tarkoitettua asukasdemokratiaa. ARA:n tahtotilana on myös, että kunnilla olisi yhtenäiset valvontaperiaatteet.

Asukasvalintojen valvonta kunnilla

Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). ARA on toimittanut kuntiin ja Hyvinvointialueille 30.5.2023 päivätyn ohjauskirjeen koskien Ara-rahoitteisten asuntojen asukasvalintoja valvonnasta (Dnro ARA-05.02.00-2023-2). Tämän lisäksi Ara on antanut Hyvinvointialueille erillisen ohjeen (Dnro ARA- 05.00.00-2023-2) Ara-kohteita koskevista säännöksistä erityisryhmien palveluasumisen asukasvalinnoista. Valtion tukemien erityisryhmäkohteiden asukasvalinnat sekä niihin liittyvät valvontatehtävät siirtyivät Hyvinvointialueen hoidettavaksi 1.9.2023 alkaen.

Asukkaiden valintaperusteista on perussäännökset valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja korkotuki-lain 11 a §:ssä. Tavoitteena on, että valtion tukemat arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasa-painoiseen asuinalueeseen.

ARA vuokra-asuntojen asukasvalinnassa otetaan käyttöön 1.1.2025 alkaen tulojen enimmäisrajat. Tulorajat otetaan käyttöön niin sanotuissa tavallisissa ARA vuokra-asunnoissa.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, kiireellisyysluokitus, tulot ja varallisuus, mutta lyhytaikaisessa korkotuessa huomioidaan vain hakijaruokakunnan tulot. Näistä seikkaperäisemmin ARAn asukasvalintaohjeessa.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Asukasvalinnan poikkeuksista on säädetty valtioneuvoston asetuksen 6 §:ssä, tilapäisistä poikkeuksista asukasvalinnassa 7 §:ssä ja asukkaiden valitsemisesta, kun edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, 8 §:ssä. Asukasvalinnan perusteista ja poikkeuksista sekä palveluasuntojen asukasvalinnasta ja lyhyen korkotuen asukasvalintaperusteista on kattava selvitys ARAn asukasvalintaohjeessa.

Ohjeen mukaan kuntien tehtävänä on valvoa valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalintoja. ARA on ohjeessaan esittänyt, että kunnan on tehtävä asukasvalintojen valvontatavasta päätös (valvontatapapäätös). Valvontatapapäätös tulee antaa tiedoksi kunnassa valtion tukemia vuokra-asuntoja omistaville yhteisöille. ARA julkaisee ohjetta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin, josta löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Ohje on saatavilla ARAn verkkosivuilta www.ara.fi. Asukasvalinta-ohjeessa on mm. kerrottu tarkemmin edellä mainituista säädöksistä poikkeavista asukasvalintamenettelyistä.

Hallituksen syyskuussa 2024 eduskunnalle antaman esityksen mukaan Aran toiminta itsenäisenä virastona lakkautettaisiin ja sen tehtävät siirrettäisiin ympäristöministeriöön perustettavaan keskukseseen. Uuden keskuksen nimi on **Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus**. Tavoitteena on, että Aran lakisääteiset tehtävät jatkuisivat keskeytyksettä uudessa keskuksessa. Muutos ei edellytä toimia yhteistyökumppaneilta tai asiakkailta.

Järvenpään valvontatapa

Järvenpäässä vuokratalojen omistajat ilmoittavat kaupungin suorittamaa valvontaa jälkikäteen joka kuukauden 20. päivään mennessä edellisessä kuussa tekemänsä asukasvalintapäätökset tietoturvaa noudattaen. Valvontaa toteutetaan myös valvontakäynnillä ja tarvittaessa kaupunki voi suorittaa pistokokeen.

Asukasvalintaohjetta ja asukasvalintojen valvontatapaa on selostettu yksityiskohtaisemmin liitteenä olevassa valvontatapaohjeessa.

Päätöksen peruste

Kaupunkikehityksen palvelualueen toimintasääntö § 15 (Kaupunkikehityslautakunta 13.6.2024 § 38, Kaupunginhallitus 26.8.2024 § 191).

Päätös

Valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen sekä erityisryhmäkohteiden asukkaiden valinnassa noudatetaan päivitettyä liitteenä olevaa ohjetta ja asukasvalintojen valvontatapaa. Päätös on voimassa toistaiseksi.

Tiedoksi

Asianosaiset, kaupunkikehitysjohtaja, kaavoitusjohtaja, hallintojohtaja, lakimies, kirjaamopalvelut

Allekirjoitus

Mari Karsio Erityisasiantuntija



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa (www.jarvenpaa.fi) 19.12.2024 alkaen



JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 9

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen **kaupunkikehityslautakunnalle**. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Järvenpään kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on:

Järvenpään kaupunki

Kaupunkikehityslautakunta

Osoite: Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköposti: kirjaamo@jarvenpaa.fi

Puh. vaihde: (09) 27 191

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa sähköisesti kirjaamo@jarvenpaa.fi tai kirjallisesti Järvenpää-infoon os. Sibeliuksenkatu 8, (sisäänkäynti Mannilantien puolelta) 04401 Järvenpää.

Järvenpää-info on avoinna ma-ke klo 9.00–15.00, to 9.00–17.00 ja pe 9.00–13.00. Arkipyhän aattona asiakaspalvelupiste noudattaa perjantain aukioloaikaa. Jos



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on arkipyhän aatto, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös pyydetään antamaan tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.