



## **JARDno-2023-1901**

### **Järvenpään kaupungin valvontatapa sekä ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen sekä erityisryhmäkohteiden asukkaiden valintaa 2024**

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 2023.

#### **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 vuokranmääritystä 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 omaksutannusvuokraa 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. Keusoten kanssa on sovittu siirron valmistelun lisäajasta 30.9.2023 saakka. Siirron valmistelun lisäaika on hyväksytetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAlla.

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.

Asukasvalinnan perusteina ovat hakijaruokakunnan asunnontarve, kiireellisyysluokitus, varallisuus ja tulot. Vaikka Valtioneuvoston asetuksessa ei ole enää vahvistettu tuloarvoja, on tuloarvostelu edelleen voimassa. Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleen asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.



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 asukasvalintaoppaassa.

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 opasta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin. Asukasvalintaopas on voimassa 7.5.2019 lähtien ja se on päivitetty 1.3.2023. Asukasvalintaoppaasta löytyvät keskeiset asukasvalintoihin vaikuttavat säädökset ja ohjeet. Opas on saatavilla ARAn verkkosivuilta [www.ara.fi](http://www.ara.fi). Asukasvalintaoppaassa on mm. kerrottu tarkemmin edellä mainituista säädöksistä poikkeavista asukasvalintamenettelyistä.

### **Järvenpään valvontatapa**

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

Asukasvalintaohjetta ja asukasvalintojen valvontatapaa on selostettu yksityiskohtaisemmin liitteenä olevassa asiakirjassa.

### **Päätöksen peruste**

Kaupunkikehitys lautakunta 21.9.2023 § 58

### **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, kirjaamopalvelut

### **Allekirjoitus**

Erityisasiantuntija Sisältää henkilötietoja

### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa ([www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi)) 07.12.2023 alkaen



## JÄRVENPÄÄ

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Järvenpään asianhallintajärjestelmässä

### Oikaisuvaatimus

§ 13

### 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, joului- 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.