

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
tilahallintosihtööri Riitta Ahonen, puh. 050 411 1727
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Viimeisin päivitetty versio ARA:n asukasvalintaoppaasta löytyy internetsivulta www.ara.fi/asukasvalinta.

Pääkaupunkiseudun kaupungeilla Helsinki, Espoo ja Vantaa on oma ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje. Tavoitteena on, että ohjeen seuraavassa päivityksessä on mukana myös Kauniainen. Linkki ohjeeseen [Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet](#)

Kauniaisten kaupungilla on yhteensä 224 ARA-asuntoa (Oy Granilla Ab, Koy Jermu, Koy Juus/HOAS).

Kaupungin 1.1.2023 voimaan tulleen hallintosäännön muutoksen mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää jatkossa kaupungin omistamien tai hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Uuden tehtävän käynnistämisen yhteydessä on perusteltua, että yhdyskuntavaliokunta vahvistaa kaupungin ARA vuokra-asuntoihin voimassa olevat valintakriteerit sekä mahdolliset muutokset.

ASUKASVALINNAN PERUSTEET (ARA)

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

VALINTAPERUSTEET

- etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat
- asunnontarve ja asumisväljyys
- hakijan varallisuus, selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena otetaan huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus. Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon:
 - o varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon tai ammatinharjoittajalle
 - o omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton
 - o omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi
 - o opiskelija-asuntoa hakevan varallisuus (syynä asumisen määräaikaisuus)

- kuitenkin etusijajärjestelystä laatiessa varallisuus on vertailuperuste

Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa tapauskohtaisesti huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot. Varallisuudesta voidaan tietyissä tilanteissa vähentää oman asunnon arvo (muutto työn perässä). Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdasta 3.3 *Hakijan varallisuus*.

Varallisuusrajat Kauniainen

Pääkaupunkiseudun kaupungeilla Helsinki, Espoo ja Vantaa on omat ARA:n suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat, lisätietoja aiemmin mainitusta linkistä. Kauniaisten kaupungilla on huomattavasti vähemmän ARA-vuokra-asuntoja kuin muilla pääkaupunkiseudun kaupungeilla, joten on perusteltua käyttää alhaisemman tason varallisuusrajoja Vantaan kaupungin mallin mukaan.

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
53 000 €	66 000 €	88 000 €	98 000 €	108 000 €

Tulot

ARA:n asukasvalintaoppaassa on tarkemmat ohjeet tuloarviointiin.

Tuloina huomioidaan ansio- ja pääomatulot:

- palkka
- palkanlisät kuten ylityökorvaukset, vuorotyölisät, bonukset jne.
- eläkkeet
- ulkomailta saatavat tulot
- vuokra-, korko- ja osinkotulot
- puolisolta saatava elatusapu
- aikuisopintoraha ja koulutustuki
- luontaisetujen verotusarvo

Etusijajärjestys

ARA:n ohjeistus:

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

ARA on määritellyt kiireellisyyssryhmät ja pääkaupunkiseudun ohjeessa niitä on tarkennettu.

RYHMÄ 1: Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen
- asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin
- viranomaisen päätöksellä on ilman omaa syytään veloitettu muuttamaan asunnostaan
- jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi

- asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 10 m2 henkeä kohden
- on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työ- tai opiskelupaikan

RYHMÄ 2. Kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat

- on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntoaikaan
- perheellinen asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- nykyinen asunto on liian ahdas: yli 2 henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 15 m2 henkilöä kohden
- tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen
- perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelle

RYHMÄ 3. Asunnon tarpeessa olevat hakijat

- asunto on varusteiltaan puutteellinen
- asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
- työmatka on pitkä ja hankala
- henkilöt ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
- nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää vahvistaa esityksen mukaisesti kaupungin ARA vuokra-asuntojen vuokrauskriteerit.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.