



KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNTOJEN MYÖNTÄMISPERUSTEET JA VALVONTA

2014



Sisällysluettelo

1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT	3
1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus.....	3
1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot	3
1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit	3
1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät	4
2 HAVAINNOT	4
2.1 Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva sääntely ja yleiset periaatteet.....	5
2.2 Asuntojen hakeminen.....	6
2.3 Asukasvalinnan perusteet ja asukkaiden valinta.....	7
2.3.1 Asunnontarve ja sen kiireellisyys	10
2.3.2 Varallisuus ja tulot	11
2.3.3 Tasapainoinen asukasrakenne.....	12
2.3.4 Poikkeukset asukasvalintaperusteista ja erityisryhmät	13
2.3.5 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen	15
2.4 Asuntolautakunnan 12.12.2014 vahvistamat asukasvalinnat.....	15
2.5 Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta.....	17
3 JOHTOPÄÄTÖKSET	23
4 TOIMENPIDE-ESITYS JA LISÄTIEDOT	24
LÄHTEET	25
LIITTEET	27



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

1 ARVIOINNIN TAUSTATIEDOT

1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus

Tavoitteena oli arvioida, jaetaanko arava- ja korkotukivuokra-asunnot sosiaali-
seen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen perustuen sekä
miten tämän toteutumisen valvonta on järjestetty Helsingissä. Lisäksi selvitet-
tiin, miten kaupunki hoitaa asukasvalintojen myöntämisperusteiden valvontaa
muiden kaupungin alueella toimivien ARA¹-asuntojen vuokrausta harjoittavien
yhteisöjen osalta.

Arviointi rajataan asukasvalintojen myöntämisperusteiden valvontaa lukuun
ottamatta kaupungin omistamiin ja valtion tuella rakennettuihin ARA-vuokra-
asuntoihin, joiden asukasvalinnat vahvistaa asukaslautakunta.

1.2 Arvioinnin kohde ja taustatiedot

Helsingin kaupunki on Suomen suurin vuokranantaja, joka omistaa noin
56 500 vuokra-asuntoa. Asunnoista noin 45 000 on valtion asuntolainoittamia
aravavuokra-asuntoja. Kaupungin vuokra-asunnossa asuu joka kuudes hel-
sinkiläinen, mikä tarkoittaa yhteensä noin 90 000 asukasta. Kaupungin vuok-
ra-asunnot ovat erittäin haluttuja kohtuuhintaisuutensa sekä alueellisen levin-
neisyytensä vuoksi.

Helsingin kaupungin strategiaohjelmassa 2013–2016 kaupunkia kuvataan
asukkaiden yhteisöllisenä asuinpaikkana ja yhtenä kaupungin arvoista maini-
taan asukaslähtöisyys. Strategiaohjelman mukaan erilaisille kotitalouksille tuli-
si olla tarjolla laadukkaita, kohtuuhintaisia ja elämäntilanteeseen sopivia asu-
misvaihtoehtoja. Kaupungin omana asuntotuotantona on tarkoitus rakentaa
vuosittain 1 500 asuntoa, joista 50 prosenttia toteutetaan valtion tukemana
ARA-vuokratuotantona ja 40 prosenttia välimuodon tuotantona. Asuntotarjon-
nan turvaamista koskevat strategiaohjelman linjaukset perustuvat kaupungin-
valtuuston vuonna 2012 hyväksymään asumisen ja siihen liittyvän maankäy-
tön toteutusohjelmaan.

Kaupungin omistaman suuren ja osittain ikääntyneen vuokra-asuntokannan
peruskorjaaminen ja kehittäminen ovat myös taloudellisesti erittäin merkittävä
investointikohde.

1.3 Arviointikysymykset ja -kriteerit

Arvioinnin pääkysymyksenä on, perustuuko kaupungin ARA-vuokra-asuntojen
myöntäminen ARAn asettamiin sääntöihin. ARA on julkaissut oppaan asukas-

¹ ARA = Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.



valintoja koskevan valtioneuvoston asetuksen (166/2008) soveltamista varten arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin.

Osakysymyksellä selvitetään, kuinka paljon poikkeusperusteisia asukasvalintoja tehdään ja ovatko niiden asukasvalinnat säännösten mukaisia.

Kysymykset koskevat asuntolautakunnan vahvistamia asukasvalintoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntoihin.

Lisäksi selvitetään, miten kaupunki hoitaa asukasvalintojen myöntämisperusteiden valvontaa muiden kaupungin alueella toimivien ARA-asuntojen vuokrausta harjoittavien yhteisöjen osalta.

Pääkysymykseen vastataan tarkastamalla otantana asunto-osaston asukasvalintapäätöksiä sekä haastatteluista saatujen tietojen perusteella. Osakysymykseen vastataan tarkastamalla ja analysoimalla asuntolautakunnassa ja asunto-osastolla tehtyjä poikkeamispäätöksiä.

1.4 Arvioinnin aineistot ja menetelmät

Arviointia varten haastateltiin kiinteistöviraston asunto-osaston henkilökuntaa. Lisäksi tarkastuslautakunnan 1. jaosto teki osastolle arviointikäynnin.

Arviointia varten saatiin asumiseen liittyviä tilasto- ym. tietoja asunto-osastolta. ARA-vuokratuotantoa ja -asumista säädellään lailla, valtioneuvoston ja ympäristöministeriön antamilla asetuksilla sekä ARAn ohjeilla. Lisäksi arviointiaineistona käytettiin asuntolautakunnan 12.12.2014 vahvistamaa asukasvalintapäätöstä.

2 HAVAINNOT

Kiinteistöviraston asunto-osasto markkinoi ja välittää kaupungin vuokra-asunnot. Välitettävä asuntokanta on noin 47 000 asuntoa, joista noin 45 000 on ARA-asuntoja. Vuonna 2014 välitettiin 2 520 asuntoa ja hakemuksia niihin tuli yhteensä 55 515. Voimassa olevia aktiiveja hakemuksia oli 31.12.2014 vielä 24 600. Taulukossa 1 on esitetty vuosina 2010–2014 saapuneet hakemukset kiireellisyysluokan mukaan.

Taulukko 1. Vuonna 2010–2014 saapuneet hakemukset kiireellisyysluokan mukaan.

	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%
Erittäin kiireellinen	33 172	67	34 856	68	37 912	68	38 837	66	38 305	69
Kiireellinen	9 240	19	9 424	18	10 411	19	11 407	19	10 548	19
Asunnon tarpeessa	7 102	14	6 885	13	7 768	14	8 377	14	6 662	12
Yhteensä	49 514	100	51 165	100	56 091	100	58 621	100	55 515	100



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Hakemusten kiireellisyysluokittelun perusteella voi todeta, että suurin osa asuntoa hakeneista oli luokiteltu erittäin kiireellisiksi. Luku on pysynyt viiden vuoden aikana melko samana vuosittain (66–69 %). Hakemusten määrä on kasvanut vuoteen 2013 saakka, mutta vuonna 2014 se hieman laski. Myös aktiivien hakemusten määrä aleni viime vuonna. Asunto-osaston mukaan ilmiötä selittää uudiskohteiden hakujen keskittyminen alkuvuoteen. Vuoden loppuun mennessä kaikki hakemukset, joilla oli haettu ainoastaan uudiskohteita, eivät olleet enää voimassa. Lisäksi e-asiointihakemusta on uudistettu joulukuussa 2014 siten, että hakija pystyy itse perumaan hakemuksensa. Tämä helpottaa ja lisää hakemusten perumista, kun aiemmin hakemukset jäivät voimaan voimassaoloajan (6 kk) loppuun asti ellei hakija ollut yhteydessä asiakaspalveluun ja perunut hakemusta.

Taulukossa 2 on esitetty vuosina 2010–2014 asukkaaksi valitut kiireellisyysluokan mukaan.

Taulukko 2. Vuonna 2010–2014 asukkaaksi valitut kiireellisyysluokan mukaan.

	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%	2014	%
Erittäin kiireellinen	2 603	83	2 461	84	2 420	81	2 054	76	2 092	83
Kiireellinen	449	14	422	14	489	16	585	22	403	16
Asunnon tarpeessa	87	3	44	2	74	2	73	3	25	1
Yhteensä	3 139	100	2 927	100	2 983	100	2 712	100	2 520	100

Välitettyjen asuntojen määrä on laskenut tarkasteltavalla aikavälillä. Asunto-osastolta saadun tiedon mukaan suurimpana syynä vuosien 2013–2014 määrän laskuun olivat asuntojen peruskorjaukset ja purut, joiden seurauksena asukkaille tarjottiin väistöasuntoja. Tämä puolestaan vähensi välitettävien asuntojen määrää. Lisäksi kaupungin oma vuokra-asuntotuotantotavoite on Helsingin kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) mukaan 750 tavallista ARA-vuokra-asuntoa vuodessa. Tavoitetta ei asunto-osaston mukaan ole saavutettu vuosiin ja vuonna 2015 asunto-osasto vastaanottaa vain 191 asuntoa uustuotannosta.

2.1 Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva sääntely ja yleiset periaatteet

Valtion tarkoituksena on vaikuttaa asuntojen käyttöön, kun se myöntää tukea vuokra-asuntojen rakentamiseen, hankkimiseen tai peruskorjaukseen. Asuntojen halutaan ohjautuvan suurimmassa tarpeessa oleville asunnontarvitsijoille ja vuokrat pyritään pitämään kohtuullisina. Edellä olevaa tarkoitusta ja periaatteita varten on laadittu seuraavat säädökset:

- aravarajoituslaki (1190/1993, muuttunut mm. 716/2006, voimaan 1.9.2006), 4a–4c §
- laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (jäljempänä uusi korkotukilaki, 604/2001, muuttunut mm. 717/2006, voimaan 1.9.2006) 11a–11c §. Näitä säännöksiä sovelletaan myös vuok-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

ra-asuntojen korkotuesta annetun lain (867/1980, jäljempänä vanha korkotukilaki) nojalla lainoitettuihin vuokra-asuntoihin, joita koskee 20 vuoden käyttörajoitusaika.

- valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Edellä olevien säädösten pohjalta on laadittu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin.

Valtioneuvoston vahvistamat asukasvalintaperusteet koskevat tällä hetkellä aravavuokra-asuntoja, vanhan korkotukilain mukaisella pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettuja sekä kaikkia uuden korkotukilain nojalla rahoitettuja vuokra-asuntoja. Pitkäaikaisia korkotukilainoja, joista seurasi 20 vuoden käyttörajoitusaika, myönnettiin 1.1.1994–31.12.2001 välisenä aikana.

Asukasvalintaperusteet koskevat pääsääntöisesti myös 10 vuoden jatkorajoitusajalla olevia aravavuokra-asuntoja. Jatkorajoitusaika koskee valtion asuntolainaa vuokratalon rakentamiseen vuosina 1949–1979 tai vuokratalon peruskorjaukseen vuosina 1980–1990 saaneita vuokra-asuntoja ja -taloja sekä myös kohteita, jotka ovat saaneet pitkäaikaista perusparannuslainaa asuntojen perusparantamisesta annetun lain nojalla. Kun tällaisten vuokra-asuntojen tai -talojen alkuperäinen rajoitusaika päättyy, alkaa 10 vuoden jatkorajoitusaika.

2.2 Asuntojen hakeminen

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan valtion lainoittamien vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina, lukuun ottamatta rajattua hakumenettelyä (esimerkiksi työsuhde- ja opiskelija-asunnot).

Käytännössä asunnot ilmoitetaan haettaviksi esimerkiksi paikkakunnan yleisessä sanomalehdessä ja internetissä. Ilmoitustiheys voi vaihdella kunnan asuntomarkkinatilanteen mukaan, mutta asunnoista on ilmoitettava kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Ympäristöministeriön asetuksen (904/2006) mukaan asuntohakemuslomakkeella tulee kysyä sellaisia tietoja, joiden perusteella asukasvalitsija pystyy tarjoamaan vapautuneen asunnon sitä eniten tarvitsevalle. Hakijoiden keskinäisen vertailun pitää myös olla hakemusten perusteella mahdollista. Asetuksen perusteella olennaisia tietoja ovat:

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



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Lomakkeessa tulee myös olla maininta, että annetut tiedot vakuutetaan oikeiksi, ja että olosuhteiden muuttuessa hakemus on korjattava muutoksia vastaavaksi. Hakemuksen tulee olla voimassa vähintään kolme kuukautta. Helsingin kaupungin vuokra-asuntohakemus sisältää edellä mainitut kohdat.

ARAn oppaan mukaan asuntohakemukseen on liitettävä ennen vuokrasopimuksen tekemistä muun muassa seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkäyvien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista tai todistus eläkkeen määrästä,
- verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta,
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos on varallisuutta,
- muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota,
- tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta,
- mahdollinen raskaustodistus.

Työpaikan takia toiselle paikkakunnalle muuttavan hakijaruokakunnan on tietyn edellytyksin mahdollista vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo huomioon otettavasta varallisuudesta.

Selvityksiä ei kuitenkaan tarvita keskinäisiltä asunnonvaihdoilta, opiskelija-asuntoon haettaessa tai jos vuokra-asuntoon on vain yksi hakija.

Vuokra-asuntoja voi hakea sähköisesti kaupungin asiointiportaalin kautta. Lisäksi vuokra-asuntojen välityksessä asiakkaita palvelee Ruoholahden palvelupiste, jossa työskentelee vajaa kymmenen henkilöä. Nykyään suurin osa asunnoista välitetään sähköisesti ilman henkilökohtaista puhelin- tai asiakastiskikontaktia, mutta asiakaspalvelupisteestä saa tarvittaessa myös henkilökohtaista apua asunnon hakemiseen liittyviin asioihin. Palvelua tarjotaan lisäksi puhelimen välityksellä sekä sähköpostilla ja asiakaspisteessä olevalta itsepalvelukoneelta. Palvelupisteen tehtävänä on myös välittää asuntotarjoukset asuntoa hakeville.

2.3 Asukasvalinnan perusteet ja asukkaiden valinta

Asukasvalinta perustuu kohdan 2.1 alussa mainittuihin säännöksiin ja ARAn ohjeisiin sekä kaupunginhallituksen 8.3.2010 tekemään päätökseen kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavista periaatteista. Niiden mukaan asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Vuokra-asukasvalintaa koskevien säännösten mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan poiketa yksittäistapauksessa, jos se on perusteltua hakijaruokakunnan erityis-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

olosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne, vuokratalon tai asuinalueen asukasrakenne huomioiden. Monipuolinen asukasrakenne -tavoite on tosin asunto-osaston mukaan ristiriidassa sen kanssa, että valittaisiin pienituloisimmat ja vähävaraisimmat. Hakijoiden on kuitenkin poikkeustapauksessakin täytettävä asukasvalinnan edellytykset.

Kaupunginhallituksen päätöksen 8.3.2010 mukaan asuntoa voidaan tarjota samalle hakijalle useampia kertoja, jos tarjottu asunto ei perusteltujen syiden vuoksi ollut hänen tarpeitaan vastaava. Asuntotarjouksista kieltäydytään melko usein ja peruutusprosentti on asunto-osaston tilastojen mukaan vuosina 2010–2014 ollut 33,5–39,5 prosenttia, kuten taulukosta 3 nähdään. Kieltäytymiselle on oltava perusteltu syy (esim. terveydelliset syyt liikuntarajoitteisella).

Taulukko 3. Peruutusprosentti vuosina 2010–2014.

	2010	2011	2012	2013	2014
Peruutusprosentti	39,5 %	36,1 %	37,6 %	38,0 %	33,5 %

Asunto-osaston mukaan asukasvalinnassa etusijalla on sellainen hakija, jolle ei ole vielä aiemmin tarjottu asuntoa. Vuonna 2013 reilu kolmannes kieltäytyjiksi lasketuista oli sellaisia, jotka eivät ottaneet ollenkaan yhteyttä asuntotarjouksen saatuaan. Tällöin hakemus raukeaa. Ilmiötä saattaa osin selittää se, että tarjoukseen tulee vastata kolmen vuorokauden kuluessa sen saamisesta.

Sosiaalitoimen majoittamille asiakkaille tarjotaan asuntoa vain kerran, millä varmistetaan se, että asunto saadaan järjestettyä mahdollisimman nopeasti. Tilanteessa, jossa ensimmäisen tarjouksen hyväksyminen on asiakkaalle mahdotonta, voidaan toinen tarjous antaa painavista syistä sosiaalityöntekijän lausunnon perusteella.

Asukasvalinnassa on otettava huomioon myös Suomen perustuslain edellyttämä yhdenvertaisuus ja oikeus kotipaikan valintaan. Lisäksi yhdenvertaisuuslaki kieltää etnisen syrjinnän myös asukasvalinnoissa. Pääsääntöisesti kaikki valituiksi tulevat ovat helsinkiläisiä, lukuun ottamatta työn perässä kaupunkiin muuttavia. ARA-oppaassa on annettu mahdollisuus suosia oman kunnan jäseniä samassa asemassa olevien hakijoiden kesken.

Asunto-osaston tekemä asukasvalinta

Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön kuuluu 21 alueyhtiötä, jotka on asukasvalinnan osalta jaettu asunto-osaston asuntosihteeille. Heille on jaettu myös omat erityisryhmät siltä osin kuin yhteistyötä tehdään sosiaali- ja terveysviraston kanssa. Lisäksi asuntosihteeille jaetaan niin sanottuja projektiluonteisia töitä, jotka liittyvät esimerkiksi peruskorjausten väistöasuntoihin ja uudiskoh- teiden asukasvalintoihin.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Vuokra-asuntojen välityksessä on vuodesta 2004 lähtien ollut käytössä sähköinen Asva-Koki hakemus- ja asuntorekisteri. Hakijan antamien tietojen perusteella järjestelmä määrittelee kiireellisyysluokan ja tarkistaa varallisuusrajan automaattisesti. Asuntosihteerit voivat järjestelmän luokittelemat hakijatiedot tarkistettuaan tehdä muun muassa kiireellisyysluokkamuutoksia (esim. lääkärilausunto voi nostaa luokkaa). Ainoastaan asuntosihteeillä on oikeus tehdä asukasvalintoja.

Asukasvalinta tapahtuu käytännössä sen perusteella, miten hakijat ovat määritelleet omat asuntoa koskevat toiveensa. Kun asuntoja vapautuu, hakijoiden asettamat hakukriteerit auttavat rajaamaan joukkoa ja asuntosihteerit käyvät hakemuksia läpi. Hakijoiden kiireellisyysluokka otetaan huomioon asukasta valittaessa. Asunto-osaston asunnonvälitykseen osallistuvilla on tapana kokoontua viikoittain pohtimaan asukasvalintaan liittyviä ongelmatilanteita ja yhteisiä toimintatapoja.

Kun asuntosihteerit tekee valinnan, hän tarkistaa hakijan väestörekisteri- sekä luottotiedot. Niiden hakijoiden hakemukset, joilla on ollut asumishäiriöitä tai vuokravelkoja, käsitellään ja harkitaan tapauskohtaisesti. Kun vapaana olevaan asuntoon on löytynyt sopiva ja kriteerit täyttävä hakija, tehdään päätös asunnon tarjoamisesta. Tässä vaiheessa asia siirtyy asiakaspalveluun, josta hakijalle lähetetään alustava asuntotarjous ja pyydetään toimittamaan hakemukseen liittyvät puuttuvat liitteet. Varallisuus tarkistetaan verotiedoista ja palkkatiedot työnantajalta saadusta palkkatodistuksesta/-laskelmasta. Myös varallisuuteen kuuluvien kiinteistöjen ja osakkeiden arvo tarkistetaan. Lopullisen tarjouksen asunnosta saa vasta, kun edellä mainitut tiedot ja niiden paikansapitavuus on varmistettu. Tämän jälkeen hakija voi tutustua tarjottuun asuntoon, jonka jälkeen vuokrasopimus on mahdollista allekirjoittaa.

Kaupungin tavanomaiset aravavuokra-asunnot vuokrataan aina toistaiseksi voimassa olevilla sopimuksilla. Mikäli hakijalla on ollut vuokravelkaa, tehdään ensin vuoden määräaikainen vuokrasopimus, joka sen jälkeen voidaan muuttaa toistaiseksi voimassa olevaksi.

Asukasvalintojen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asuntolautakunnan esityksestä vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa noudatettavat, aravalainsäädännön säännöksiä täydentävät asukasvalintaperusteet. Asunto-osasto tekee edellä mainittujen säännösten perusteella asukasvalinnat, minkä jälkeen ne viedään asuntolautakuntaan, joka kiinteistötoimen johtosäännön mukaisesti päätöksellään vahvistaa tehdyt asukasvalinnat. Asunto-osaston mukaan lautakunnan etukäteinen päätöksenteko johtaisi viiveeseen asuntojen vapautumisen ja tarjoamisen välillä. Nykykäytännön mukaan päätös vuokraamisesta ja vuokrasopimus asukkaan kanssa on tehty jo lautakunnan päätöstä aiemmin.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Lautakunta voi ohjeistaa asunto-osastoa lainsäädännön asettamissa rajoissa ja sillä on asukasvalintojen osalta täysi harkintavalta. Lautakunta voi asunto-osastolta saadun tiedon mukaan jättää yksittäisen tai vaikka kaikki esitetyt asukasvalinnat vahvistamatta. Asunto-osaston mukaan tilanteessa, jossa lautakunta ei vahvistaisi asukasvalintoja, kaupungin tulisi nostaa käräjäoikeudessa kanne vuokrasopimuksen irtisanomiseksi. Huoneenvuokralain vuokralaiselle antaman vahvan suojan kannalta on hyvin epätodennäköistä, että tuomioistuininprosessi johtaisi jo solmitun vuokrasuhteen purkuun. Aravalainsäädäntö jää oikeuskäytännössä huoneenvuokralainsäädännön varjoon.

Asunto-osastolta saadun tiedon mukaan lautakunta on keskustellut jälkikäteishyväksynnästä luopumisesta, mutta toistaiseksi nykyistä menettelyä on jatkettu.

2.3.1 Asunnontarve ja sen kiireellisyys

Asunnontarvetta arvioidessa on valtioneuvoston asetuksen mukaan otettava huomioon hakijaruokakunnan nykyiset asunto-olot ja niiden parantamisen kiireellisyys. Lisäksi tulee huomioida ruokakunnan koko, perheen kasvu ja ikärakenne. Asunnontarpeen kiireellisyys ja kiireellisimmissä asunnontarpeessa olevat hakijat asetetaan etusijalle ja apuna käytetään seuraavaa kiireellisyysluokittelua²:

1. Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat
 - asunnottomat (ulkona ja tilapäissuojissa asuvat, yömajoissa asuvat, hoito- ja huoltokodeissa asuvat, matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat, tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat, asumiskelvottomassa asunnossa asuvat),
 - hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hänellä on työpaikka,
 - hakijalla on muuttovelvoite,
 - erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone),
 - vanhempiensa luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat,
 - muu erittäin painava peruste.
2. Kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat
 - ahtaasti asuvat (yli 1 henkilöä, mutta alle 3 henkilöä/huone),
 - puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esimerkiksi lämmin vesi tai keskuslämmitys),
 - hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset,
 - muu vastaava peruste.
3. Asunnon tarpeessa olevat hakijat

² Kaupunginhallituksen päätös 8.3.2010



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat,
- muu peruste.

Sillä seikalla, miten kauan asuntohakemus on ollut vireillä, ei ole merkitystä asunnontarvetta arvioitaessa. Asunnottomuuden tai puutteellisten asunto-olojen ajallinen kesto otetaan kuitenkin aina huomioon tarveharkinnassa. Aran oppaassa on lisäksi hieman yksityiskohtaisempi listaus tilanteista, joiden perusteella hakija määritellään eri ryhmään kuuluvaksi.

Palveluasuntojen asukasvalinnan valintakriteerit ovat samat kuin niin sanottujen normaalien vuokra-asuntojen asukasvalinnassa, mutta selvitys palveluasunnon tarpeellisuudesta tulee kuitenkin esittää. Poikkeuksena palveluasuntojen myöntämisessä on vakituksessa käytössä oleva omistusasunto, jota ei oteta varallisuusarvioinnissa huomioon.

Asunto-osaston mukaan asunnon tarve on asukasvalinnan ensisijainen kriteeri, jos hakijat muuten ovat samanarvoisia.

2.3.2 Varallisuus ja tulot

Hakijan varallisuuden tutkimisella pyritään selvittämään hakijan mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Huomioon otetaan hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus hakuhetkellä sekä varallisuus, josta vuokra-asunnon hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana.

Varallisuus arvostetaan käypään arvoon eli omaisuuden todennäköiseen luovutushintaan. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien. Valtioneuvoston asetuksen mukaan asukkaaksi ei saa valita sellaista, joka kykenee varallisuudellaan hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan samoja vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteita ja vain varallisuuden enimmäisrajat poikkeavat toisistaan. ARA määrittelee ohjeessaan varallisuuden enimmäisrajojen laskentapohjat sekä suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain varallisuuden enimmäisrajat. Asuntolautakunta on päättänyt vuodesta 1996 alkaen, että Helsingissä noudatetaan korkeampia rajoja. Helsinki määrittelee varallisuuden enimmäisrajat kaksi kertaa vuodessa ja vuokra-asuntoa ei tarjota, jos varallisuus ylittää taulukossa 4 esitetyt asuntolautakunnan vahvistamat varallisuusrajat (tarkistetaan 30.6. ja 31.12.). Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Taulukko 4. Asuntolautakunnan vahvistamat varallisuusrajat 1.7. – 31.12.2014

HENKILÖLUKU	VARALLISUUSRAJA
1	80 000
2	103 000
3	155 000
4	160 000
5	165 000

Valittaessa asukkaita opiskelija-asuntoihin varallisuusrajoja ei sovelleta. Haki- ja voi tietyin edellytyksin saada vuokra-asunnon siitä huolimatta, että hänellä on ennestään omistusasunto. Omistusasunnon arvo otetaan huomioon varallisuutta arvioitaessa ja asunnosta mahdollisesti saatava vuokratulo huomioidaan tuloja lisäävänä tekijänä.

Valtioneuvoston 20.3.2008 tekemän päätöksen mukaisesti arava- ja korkotukiasuntojen valinnoissa ei 1.4.2008 alkaen sovelleta tuloarvoja. Tuloarvostelu on silti edelleen vielä voimassa ja tulot huomioidaan tasavertaisena tekijänä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa etusijajärjestykseen asetettaessa. Hakijaruokakunnan tuloja määriteltäessä otetaan huomioon ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden pysyvät bruttotulot laskettuina kuukautta kohden.

2.3.3 Tasapainoinen asukasrakenne

Kaupunginhallituksen päätöksen 8.3.2010 mukaan vuokra-asuntojen välityksen tavoitteeksi asetetaan kaupunginosien ja talojen tasapainoinen asukasrakenne sekä asuinyhteisöjen hyvä toimivuus. Asunnottomille sosiaalisin ja taloudellisin perustein valittaville asunnonhakijoille pyritään osoittamaan asunnot siten, että heidän osuutensa yksittäisten talojen asunnonsaajista vastaa mahdollisimman hyvin heidän suhteellista osuuttaan kaikista kaupungin vuokra-asuntojen saajista.

Kaupunginosien erilaistuminen esimerkiksi asukaspohjan tai asuntokannan rakenteen suhteen on normaalia suurten kaupunkien kehitykselle. Kehitys voi olla myönteistä, mutta sillä voi olla myös kielteisiä seurauksia. Köyhyys, työttömyys sekä erilaiset sosiaaliset ongelmat voivat kasaantua alueellisesti, jolloin ilmiötä kutsutaan segregatioksi.

Kiinteistöviraston asunto-osaston mukaan segregaatian torjuntaa tehdään ARAn ohjeiden mukaan, joka edellyttää, että on monipuolinen asukasrakenne ja sosiaalisesti tasapainoinen asukasvalinta. Vieraskielisiä ei keskitetä tieteen tahtoon samoille alueille tai taloihin. Asuntosuhteiden tehdessä asukasvalintaa alueillaan on heillä mahdollisuus harkita talo talolta ja kerros kerrokselta tasapainoisen asukasrakenteen toteutumista.

Segregaation indikaattoreista on tällä hetkellä seurattu vain kieltä, mutta viime aikoina on keskusteltu tietokeskuksen kanssa myös muista mahdollisista indi-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

kaattoreista (muun muassa huono-osaisuuden indikaattoriyhdistelmää pohditaan). Mahdollisia indikaattoreita alueellisen eriytymisen seurantaan voisivat olla lisäksi esimerkiksi koulutustaso, työttömyysaste ja tulotaso.

Asunto-osaston tilastojen mukaan kaupungin vuokra-asuntojen asukkaista nykyisin lähes 30 prosenttia on vieraskielisiä. Suurimmat vieraskielisten osuudet ovat itäisissä ja koillisissa kaupunginosissa. Näiltä alueilta vapautuu eniten asuntoja ja se asettaa haasteita asukasvalinnalle.

2.3.4 Poikkeukset asukasvalintaperusteista ja erityisryhmät

Hakija voidaan valtioneuvoston asetuksen 6 §:n mukaan valita arava- ja kortukivuokra-asuntoon varallisuuden ja tulojen määrästä tai asunnontarpeesta riippumatta seuraavissa tilanteissa:

- asunto osoitetaan vuokratalossa asuvalle, jonka asuntoa perusparannetaan,
- asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi,
- kyseessä on ruokakuntien keskinäinen vaihto,
- kyseessä on asunnon vaihtaminen saman tosiasiallisen omistajan omistamasta valtion tukemasta vuokra-asunnosta toiseen,
- kyseessä on asuinhuoneenvuokralain (AHVL) 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö (esim. vuokraoikeuden siirtäminen huoneistossa asuvalle puolisolle tai perheeseen kuululle lapselle, avioerotapauksissa),
- kyseessä on vuokra-asunto, jota koskee aravarajoituslain mukaan kymmenen vuoden jatkorajoitusaika, ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia kaikista asunnoista,
- kyseessä on sellainen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista (esim. vanhusten valitseminen palveluasuntoihin ilman varallisuusrajoja),
- kyseessä on hakija, jonka asunnontarpeelle asetetut edellytykset eivät täyty, jos hakijan käytössä oleva valtion tukema vuokra-asunto tällöin vapautuu.

Valtioneuvoston asetuksen 7 §:n mukaan kunta voi antaa luvan käyttää vuokra-asuntoa tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, muiden kuin edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin erittäin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen. Luvan antaminen ei saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnonsaantia. Tilapäisen poikkeusluvan myöntäminen voi tulla kyseeseen myös silloin, kun vuokralainen luovuttaa asuntonsa väliaikaisesti toisen henkilön käyttöön AHVL 18 §:n mukaisin perustein.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Valtioneuvoston asetuksen 8 §:n mukaan voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita, jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole. Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttumisen voi aiheuttaa esimerkiksi johonkin yksittäiseen asuntoon liittyvä tekijä, jonka vuoksi siihen ei löydy hakijoita.

Valtioneuvoston asetuksen 6 pykälän perusteella tehtäviä poikkeuspäätöksiä ovat muun muassa peruskorjauksen ja purkamisen vuoksi muuttouhan alla olevien asunnonvaihtajien asukasvalinnat, joita poikkeamispäätöksistä vuonna 2014 on ollut merkittävä osa. Asunto-osaston mukaan poikkeuksia ARA-lainsäädännön suhteen tehdään kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa myös taulukossa 5 esitetyissä tapauksissa.

Taulukko 5. Poikkeukset asukasvalinnassa vuosina 2011–2014.

Apulaisosastopäällikön päätöksellä	Asuntojen lukumäärät vuosina:			
	2014	2013	2012	2011
Valtioneuvoston asetuksen 6 §:n perusteella				
Asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi	14	7	14	11
Valtioneuvoston asetuksen 7 §:n perusteella				
Peruskorjausta tekevän urakoitsijan työntekijöille tilapäisasunnoiksi			2	
Kiinteistöyhtiön kunnossapidosta vastaavan yrityksen työntekijälle peruskorjaukseen menevä asunto määräaikaisena		1		
Siilitie 7 urakkakilpailutuksesta valitettiin markkinaoikeuteen ja asunnot oli jo tyhjennetty peruskorjausta varten. Asuntoja välitettiin asunto-osaston toimesta määräaikaisina mm. soten kesätyöntekijöille. Kaikkia asuntoja ei pystytty välittämään mm. niiden huonon kunnan vuoksi.			80	
Silmuverkosto Oy Jakomäessä		2		

Arvioinnissa saadun käsityksen mukaan poikkeuspäätösten perusteella tehdyt asukasvalinnat perustuvat valtioneuvoston asetukseen sekä ARAn ohjeisiin.

ARAn oppaan mukaan vuokra-asuntojen hakijoina voi olla myös niin sanottuja erityisiä väestöryhmiä, esimerkiksi lastensuojelun kohteena olevia perheitä, jälkihuollossa olevia nuoria, vaikeavammaisia henkilöitä, maahanmuuttajia, romaneita ja opiskelijoita. Edellä mainittujen ryhmien ”erityisyys” on usein laikiin perustuva.

Asunto-osastolta saadun tiedon mukaan erityisryhmille varattavista asunto-kiintiöistä päätetään erikseen kaupungin hallintokuntien kanssa käytävien neuvottelujen perusteella. Esimerkiksi vuonna 2014 sosiaali- ja terveystas-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

ton antamien lausuntojen perusteella erityisryhmille tarjottiin 254 asuntoa, joista 224 otettiin vastaan.

2.3.5 Asuntojen käyttäminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen

Aravarajoituslain 5 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan käyttää asuntoa muuhun kuin asuintarkoitukseen. Uuden korkotukilain 12 §:ssä on vastaava säännös. Käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen myös vanhan korkotukilain nojalla lainoitetuissa asunnoissa vuokra-asuntojen korkotukilainalla rahoitettujen asuntojen vapautumisesta käyttörajoituksista annetun lain 2 §:n nojalla.

Kunnan on ilmoitettava luvasta ennen muutoksen toteuttamista ARA:lle. ARA voi määrätä takaisinmaksettavaksi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta, määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtiontakauksesta tai määrätä asuntoa koskevan osan korkotuesta lakkautettavaksi.

ARAn ohjeiden mukaan käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina erityistä syytä. Erityiset syyt ovat kunnan harkinnassa ja niiden on perustuttava sekä vallitsevaan että ennustettavissa olevaan asuntomarkkinatilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutokset soveltuvat pääsääntöisesti niille alueille, joilla väestön määrä vähenee. Erityistä syytä asuntojen käyttötarkoituksen muutokselle ei yleensä ole, jos alueella on pulaa vuokra-asunnoista. Vuonna 2014 huoneiston käyttötarkoituksen muutosta koskevia päätöksiä tehtiin vain yksi, jossa annettiin kaupungin ulkopuoliselle ARA-vuokra-asuntoja välittävälle yhtiölle lupa kahden asunnon muuttamiseksi toimistotiloiksi. Toimistotilat tulivat nuori- ja palveluja tuottavien yhteisöjen käyttöön.

2.4 Asuntolautakunnan 12.12.2014 vahvistamat asukasvalinnat

Kiinteistöviraston asuntolautakunta kokoontui yhdeksän kertaa vuonna 2014. Jokaisessa kokouksessa käsiteltiin asukasvalintojen vahvistamista ARA-vuokra-asuntoihin.

Vuokra-asuntojen jakamista sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen perustuen testattiin asuntolautakunnan vuoden viimeisessä kokouksessa 12.12.2014 § 135 vahvistamien asukasvalintojen osalta.

Asunto-osaston 4.12.2014 päivätyllä asukasvalintalistalla olevat kaikki 188 välitettyä asuntoa käytiin läpi ja arvioitiin asunnonsaajan kelpoisuutta siinä olevien tietojen perusteella. Listalla olevat valinnat jakautuivat kiireellisyysluokittain taulukossa 6 esitetyllä tavalla.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

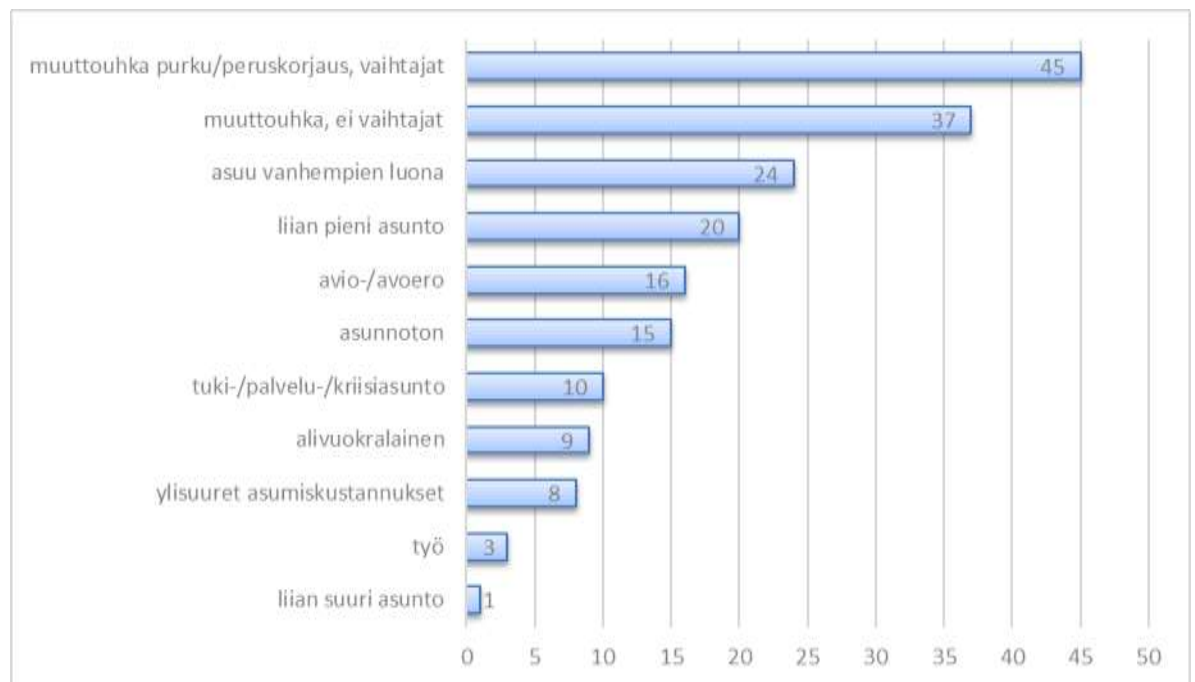
19.2.2015

Taulukko 6: Välitetyt asunnot kiireellisyysluokan mukaan.

Asunnontarveluokka	kpl	%
Erittäin kiireellinen	164	87
Kiireellinen	24	13
Asunnon tarpeessa	0	0

Vuoden viimeisessä asuntolautakunnan vahvistamassa asukasvalinnassa kaikki asunnonsaajat luokiteltiin joko erittäin kiireellisiksi tai kiireellisiksi. Taulukossa 6 esitetty välitettyjen asuntojen jako noudattelee samaa linjaa eri luokkien kesken vuosina 2010–2014 tehtyjen päätösten kanssa.

Kuviossa 1 on jaoteltu edellä mainittujen kelpoisuutta osoittavien tietojen perusteella eri kriteerien mukaiset asukasvalinnat.



Kuvio 1. Asuntolautakunnan 12.12.2014 vahvistamat asukasvalinnat valintaperusteiden mukaan.

Asukasvalinnoista 48 (25,5 %) oli asunnonvaihtajia ja näistä 45 sellaisia, joilla oli muuttouhka nykyisen asunnon purkamisen tai peruskorjauksen vuoksi³. Nykyisen asunnon irtisanomisesta johtuva muuttouhka oli yleisin syy myös muilla asunnonhakijoilla (37 kpl). Seuraavaksi yleisimmät asukasvalintaperusteet olivat vanhempien luona asuvat 18 vuotta täyttäneet (24 kpl), liian pieni asunto (20 kpl), vireillä oleva avio-/avoero (16 kpl) ja asunnottomuus (15 kpl). Työn perässä Helsinkiin muuttaneita hakijakuntia oli kolme ja sosiaali- ja terveysviraston kautta tuki-/palvelu- tai kriisiasunnosta muuttavia 10. Kaikkien kii-

³ Asunnonvaihtajista kolmella oli syynä liian pieni asunto.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

reelliseen luokkaan sijoitettujen valintaperuste oli joko liian pieni asunto tai ylisuuret asumiskustannukset.

Asuntohakijakuntien tulo- ja varallisuustiedot olivat ARA-säännösten mukaisia, eivätkä hakijoiden varallisuudet ylittäneet asuntolautakunnan vahvistamia varallisuusrajoja. Hakijakuntaa koskevat suurimmat henkilöä kohden jaettavat kuukausibruttotulot olivat 3 500–4 000 euroa. Näitä oli yhteensä neljä, joista yksi hakija asui vanhempien luona, yhdellä oli muuttouhka nykyisen asunnon irtisanomisen vuoksi ja kaksi oli asunnotonta.

Arvioinnissa saadun käsityksen mukaan kaikkien 188 välitetyn asunnon osalta tehdyt asukasvalinnat olivat ARA-säännösten mukaisia.

2.5 Asukasvalintojen ohjaus ja valvonta

Helsingissä on noin 23 000 muiden kuin kaupungin omistamaa ARA-vuokra-asuntoa, joiden omistus on lähinnä yleishyödyllisillä yhteisöillä, suurimpina VVO ja Sato. Aravarajoituslain, uuden korkotukilain ja vanhan korkotukilain nojalla näiden ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintojen valvonta kuuluu kunnalle eli Helsingin kaupungille. Helsingin kaupungin tehtävänä on valvoa valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista. Oppaan ”Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin” mukaan kunnan on myös päätettävä valvontatavastaan ja siitä, miten ja missä laajuudessa se hoitaa lakisääteistä tehtäväänsä vuosittain. Kiinteistötoimen johtosäännön mukaan valvontavastuu on asuntolautakunnalla ja kiinteistöviraston asunto-osastolla.

Kunnalla on lakiin perustuva oikeus vaatia omistajalta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset. Näin ollen vuokratalojen omistajan on aina toimitettava kunnan pyytämät asukasvalinnan valvontaa varten tarvittavat tiedot. Tietojen perusteella kunta selvittää, onko vuokratalon omistaja noudattanut valtioneuvoston vahvistamia asukasvalintaperusteita.⁴

Kunnan on myös huolehdittava yksityiskohtaisen ohjauksen antamisesta vuokratalojen omistajille ja asunnontarvitsijoille. Ohjeissa on määriteltävä asukasvalinnoissa noudatettavista periaatteista, esimerkiksi miten menetellään, jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei löydy tai hakijoita ei ylipäättäen ole riittävästi. Kunnan olisi hyvä antaa ohjeistusta myös siitä, milloin hakijoita voidaan katsoa olevan vain yksi, jolloin asuntohakemuksen liitteitä ei tarvitse pyytää.⁵

⁴ Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin

⁵ Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Arava-vuokra-asumisessa Helsingillä, Espoolla ja Vantaalla on yhteinen valvontajärjestelmä. Kuntien yhteinen valvontajärjestelmä tarkoittaa sitä, että kolmen kunnan kesken pidetään säännöllisesti palaveriteita ja ollaan tarvittaessa keskusteluyhteydessä. Aukkaiden valinnan valvontaa koskevat ohjeet päivitetään ja toimitetaan kaikille yhteisesti. Lisäksi järjestetään yhteisiä koulutustilaisuuksia, joissa mietitään esimerkiksi yhteisiä tulkintoja askarruttaviin kysymyksiin. Myös rakennuttajien, talonmistajien ja ARAn kanssa on yhteisiä tilaisuuksia 2–3 kertaa vuodessa.⁶

Vuodesta 1998 lähtien kaupungeilla on ollut yhteiset ohjeet Arava-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaan. Viimeisin päivitetty ohjeistus on tullut voimaan 12.2.2014. Kaupunkien välillä on ohjeessa eroavaisuutta vain varallisuusrajoissa. Helsingissä varallisuusrajat ovat korkeammat kuin Espoossa ja Vantaalla. Helsingissä varallisuusrajat tarkistetaan kahdesti vuodessa, 30.6. ja 31.12., kun Espoossa ja Vantaalla tarkistus tehdään vain kerran vuodessa. Helsingissä voimassa olevat varallisuusrajat on mainittu muistion kohdassa 2.3.2.

Yhteinen ohjeistus tukeutuu täysin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen julkaisemaan oppaaseen ja valintakriteerit ovat täsmälleen samat kuin kaupungin omien vuokra-asuntojen osalta. Ohjeessa on kuitenkin seikkaperäisesti selvitetty seuraavat asiat:

- asukasvalinta,
- asuntojen haku,
- hakemuksen sisältö,
- hakemuksen liitteet,
- hakemusten säilyttäminen,
- asukasvalinnan perusteet kuten tulot, varallisuus ja etusijajärjestys,
- poikkeukset asukasvalinnoissa,
- kunnan tekemä valvonta.

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä. Asetuksessa määritellään mitä tietoja hakemuksessa on oltava.⁷ Mikäli vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, on siinä oltava ympäristöministeriön asetuksen edellyttämät tiedot ja asian varmistamiseksi lomake on hyväksytettävä jossakin näistä kolmesta kunnasta. Myös lomaketta uusittaessa se on hyväksytettävä kunnalla.

Kunnan valvonta voi olla etukäteis- tai jälkikäteishyväksyntää. Helsingissä valvonta tehdään pääosin jälkikäteishyväksyntänä kuukausi-ilmoitusten avulla. Tämä tarkoittaa sitä, että Arava-vuokra-asuntojen omistajat lähettävät sähköisellä lomakkeella tiedot valitsemistaan vuokralaisista kiinteistöviraston asunto-

⁶ Haastattelu kiinteistöviraston asunto-osasto 2.12.2014

⁷ Ympäristöministeriön asetus nro 904/2006



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

osastolle. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa samalla lomakkeella, vaikka heidän asukasvalinnoissaan poiketaan normaaleista varallisuusrajoista. Lomakkeella ilmoitetaan:

- asunnon tiedot,
- hakijan ja asuntoon muuttavien tiedot,
- tulot,
- varallisuus,
- asunnon tarve,
- kaikkien hakijoiden lukumäärä,
- hakijoista erittäin kiireellisten lukumäärä.

Ilmoitettuja tietoja tarkastellaan asunto-osastolla ja arvioidaan, onko asukasvalinnat tehty asetettujen sääntöjen ja ohjeiden mukaisesti. Tarvittaessa niiden perusteella pyydetään tehtyjen asukasvalintojen kaikki asiakirjat tarkastettavaksi. Haastattelussa ilmeni yhtenä valvontamuotona myös se, että mikäli ARA-vuokra-asuntoa ei ole hakenut kukaan ARA-edellytykset täyttävä hakija, asuntoon voidaan valita edellytykset täyttämätön hakija. Tällöin talonomistajan on esitettävä, miten asuntoa on markkinoitu sen varmistamiseksi, että edellytykset täyttävillä on ollut tieto ja mahdollisuus hakea kyseistä asuntoa.

Helsingin ARA-vuokra-asuntojen valinnan valvonnan ohjeessa on mainittu poikkeustapauksia, joissa valvonta suoritetaan etukäteisvalvontana ja asukasvalinnat on lähetettävä kunnalle hyväksyttäväksi. Tällaista menettelyä käytetään, kun kyseessä on ARAn nimeämän uuden yleishyödyllisen yhteisön asukasvalinnat. Kunnalla on myös mahdollisuus pyytää uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat etukäteen hyväksyttäväksi. Ohjeessa mainitaan myös, että mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se etukäteisvalvonnaksi määräajaksi tai toistaiseksi.

Lisäksi jos asukasvalinnassa halutaan poiketa varallisuusedellytyksistä, on asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen toimitettava kunnan asuntoviranomaiselle eli kiinteistöviraston asunto-osastolle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Helsingissä varallisuusrajoista poiketaan pääasiallisesti silloin, kun kyseessä ovat asukasvalinnat palveluasuntoihin. Ohjeen mukaan palveluasumisen valinnassa ei huomioida varallisuutena hakijan vakituksessa käytössä olevaan omistusasuntoa. Muutoin valinnassa noudatetaan yleisiä asukkaan valinnan varallisuusrajoja. Palveluasumisen hakemukseen on aina liitettävä lausunto palveluasumisen tarpeesta.⁸ Asunto-osaston tehtävänä on valvoa, että hakija on palveluasumisen tarpeessa, ja että varallisuusrajat eivät ylitä. Lopullinen asumispäätös tehdään palvelutalossa. Asunto-osasto katsoo, että palvelun tarpeen tulisi olla ratkaisevin seikka asukasvalin-

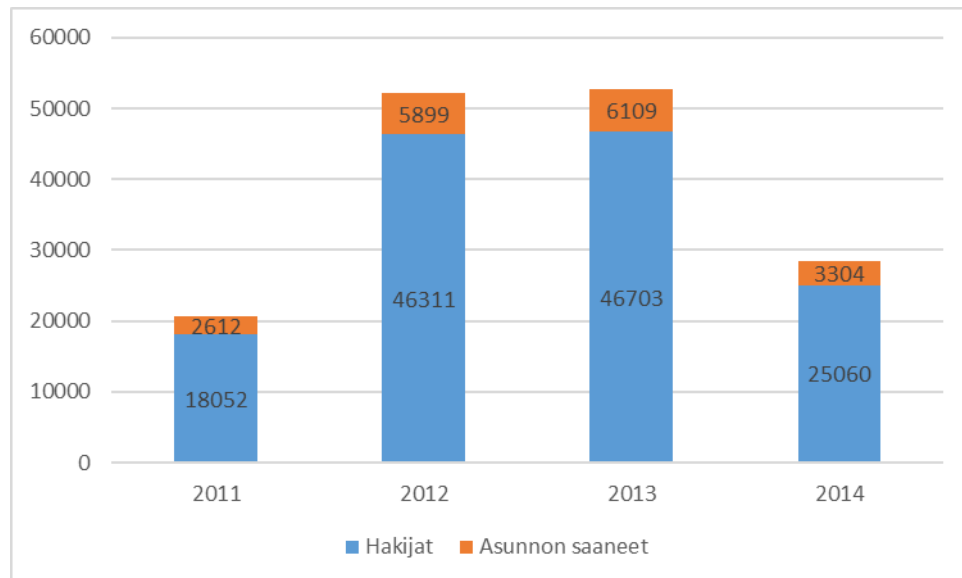
⁸ ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

noissa. Asunto-osasto pyrkii edistämään lainsäädäntömuutosta koskien palveluasumisen asukasvalintojen tekemistä tarpeeseen perustuen.⁹



Kuvio 2. Ulkopuolisten toimijoiden asuntojen hakijamäärät ja valituksi tulleiden määrä vuosina 2011–2014

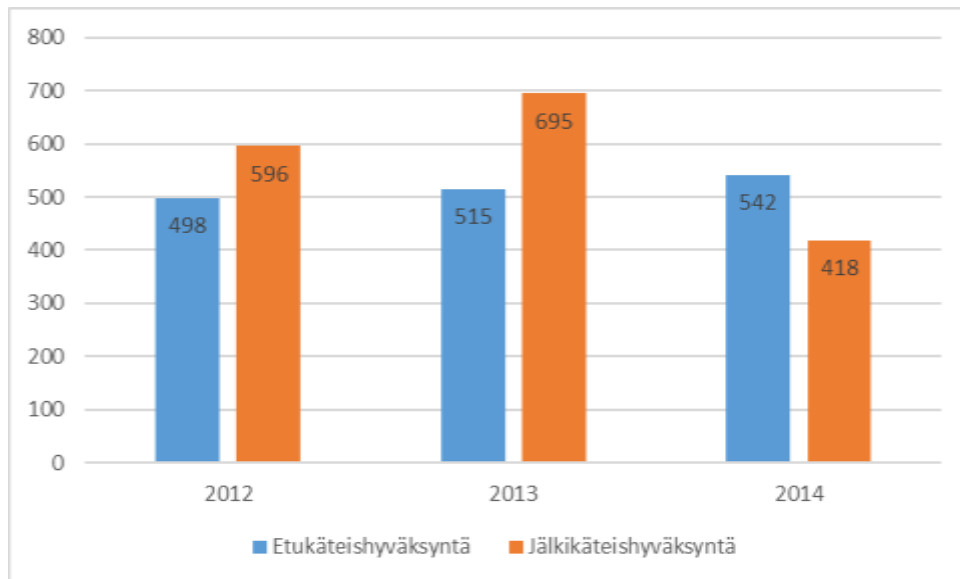
Kuviossa 2 on esitetty ulkopuolisten yleishyödyllisten yhteisöjen ARA-asuntoihin saapuneiden hakemusten ja niihin valittujen hakijoiden määrät. Helsingin alueella on useita ARA-vuokranantajia ja jokainen vastaanottaa ja käsittelee omiin kohteisiinsa tulevat hakemukset. Moni hakija hakee vuokra-asuntoa sekä kaupungilta että muilta ARA-vuokratalojen omistajilta. Luotettavamman kuvan saamiseksi on ARA:n ohjeistuksen mukaisesti päädytty arviointiin, että päällekkäisten hakemusten määrä on 40 prosenttia. Jos kaupungille ja muille toimitetut hakemukset otettaisiin sellaisenaan huomioon, hakijoiden kokonaismäärä näyttäisi todellista huomattavasti suuremmalta.

⁹ Tarkastuslautakunnan 1. jaoston käynti kiinteistöviraston asunto-osastolla 28.10.2014



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015



Kuvio 3. Kiinteistöviraston asunto-osaston tekemät etu- ja jälkikäteishyväksyntäpäätökset vuosilta 2012–2014

Kuvion 3 mukaisissa valvonnoissa on tarkastettu ulkopuolisten toimijoiden asukasvalintoihin liittyvät hakemukset liitteineen. Asukasvalintojen valvontaa tehdään noin tuhat vuosittain. Kuten kuvioista 3 käy ilmi, valvontaa tehtiin vuonna 2014 noin 20 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Kiinteistöviraston asunto-osastolla tehdyssä haastattelussa selvisi, että asukasvalintojen valvontaa on kesän 2014 jälkeen tehnyt käytännössä vain yksi henkilö. Vuonna 2015 resurssitarve on tarkoitus arvioida uudelleen. Haastateltava henkilö toi ilmi huolensa valvonnan resurssien riittävyydestä lain edellyttämään valvontatehtävään. Haastateltava korosti kuitenkin talonomistajan vastuuta asukasvalintojen tekemisestä sääntöjen ja ohjeiden mukaan.

Etukäteishyväksynnän lukumäärä muodostuu uusien yleishyödyllisten toimijoiden asukasvalinnoista, uusien vuokratalojen asukasvalinnoista ja palvelutalojen asukasvalinnoista. Valvottavia kohteita olivat Setlementtiliiton Kalasataman ja Diakonissalaitoksen Auroratalon uudisrakennuskohteiden sekä VVO:n Viikkiin valmistuneen uuden vuokratalon valittujen asukkaiden hakemukset. VVO on vanha toimija, mutta kohteen asuntojen vuokrasosta nousseen kohun vuoksi päätettiin valvontatarkastus kohdistaa siihen. Jälkikäteishyväksyntä koostuu vuokratalon omistajien asukasvalintailmoituksista ja niissä esitetyistä tiedoista. Jos ilmoituksissa on epäselvyyksiä, pyydetään talonomistajalta lisäselvityksiä.

Kuten Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteisessä valvontaohjeessa oli mainittu, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi suoritettavaksi etukäteisvalvonnaksi, mikäli havaitaan, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti. Sanktiot puretaan, kun on varmistettu, että valvottava hallitsee asukkaiden valintakriteerit ja toimii niiden mukaisesti. Viime vuosikymmenellä on useita vuokrataloyhtiöitä



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

ollut etukäteishyväksynnän piirissä. Silloin määrättiin aravalainoja takaisin-maksettaviksi ja korkotukia palautettaviksi. Tämä pakotti vuokratulojen omis-tajat panostamaan asukkaiden valinnassa lakien ja niiden nojalla annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamiseen. Asunto-osastolta saadun tiedon mu-kaan ongelmia esiintyy tällä hetkellä aiempiin vuosiin verrattuna vähän ja yk-sikään toimija ei ole valinnassa ilmenneiden puutteiden vuoksi etukäteisval-vonnan piirissä.

Oppaassa Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin on kirjattu seuraamuksia asukasvalintaperusteiden noudattamatta jättämisestä. Op-paassa mainitut seuraamukset on lueteltu alla:

Aravarajoituslain vastainen käyttö

- Jos aravavuokra-asuntoon valitaan edellytykset täyttämättömiä asuk-kaita tai asuntojen käyttötarkoitus luvatta muutetaan, voidaan omistaja hallinto-oikeuden päätöksellä velvoittaa suorittamaan korvausta valtiol-le. Korvaus on määrältään puoli prosenttia kultakin kalenterikuukaudel-ta asuinhuoneiston indeksitarkistetusta hankinta-arvosta siltä ajalta, jol-loin asuntoa on käytetty säännösten vastaisesti.

Korkotukilain vastainen käyttö

- Korkotukilain vastaista käyttöä voi olla esimerkiksi edellytykset täyttä-mättömien asukkaiden valinta, asuntojen myynti muulle kuin hyväksyt-tävälle ostajalle tai asuntojen muuttaminen esimerkiksi toimistoksi, liike-tilaksi tai omistusasunnoksi käyttörajoitusaikana. Tällöin korkotuen maksaminen lakkautetaan ja myös maksettu korkotuki voidaan periä takaisin. Takaisin perittävästä korkotuesta joudutaan maksamaan kor-koa.

Yleishyödyllisyys

- Jos yleishyödyllinen asuntoyhteisö toimii yleishyödyllisyysäännösten vastaisesti, ARA voi peruuttaa yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeämi-sen, irtisanoa yhteisön ja konsernin saamat aravalainat ja lakkauttaa korkotuen maksamisen. Irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

Kiinteistöviraston asunto-osastolta tiedusteltiin onko viime vuosina havaittu sellaisia sääntöjen vastaisia asukasvalintoja, mitkä olisivat johtaneet yllä mai-nittuihin toimiin joidenkin vuokranantajayhteisöjen osalta. Saadun vastauksen mukaan parina viime vuonna ei ole ollut aihetta ryhtyä seuraamustoimenpitei-siin. Asunto-osastolta korostettiin, että vaikka seuraamuksiin ryhdyttäisiin, niin asukkaiden vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi eikä vuokrasopimusta voi-da purkaa, vaikka asukasvalinnoissa olisi toimittu väärin. Asukas on hakijana toiminut vilpittömin mielin eikä näin ollen hänen oikeuksiaan voi rikkoa.



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

3 JOHTOPÄÄTÖKSET

Arvioinnissa saadun käsityksen mukaan kaupungin ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnat perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen sääntöihin.

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Vuokra-asukasvalintaa koskevien säännösten mukaan etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmissä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Etusijajärjestyksestä voidaan kuitenkin poiketa yksittäistapauksessa, kun tavoitellaan monipuolista asukasrakennetta. Edellä oleva aiheuttaa käytännön ongelmatilanteita ARAn sääntöjä tulkitessa.

Asunto-osasto tekee ARAn säännösten perusteella asukasvalinnat, minkä jälkeen ne viedään asuntolautakuntaan vahvistettavaksi. Käytännössä vuokralaisen kanssa on tehty vuokrasopimus jo ennen lautakunnan vahvistamispäätöstä. Lautakunnan etukäteinen päätöksenteko johtaisi viiveeseen asuntojen vapautumisen ja tarjoamisen välillä. Lautakunnan jälkikäteinen hyväksyntäpäätös on näin ollen vain muodollinen toimenpide. Vuokrasuhteen purkamisen tuomioistuinprosessin kautta on erittäin epätodennäköistä, mikäli lautakunta ei vahvistaisi asunto-osaston tekemiä asukasvalintoja.

Kaupunki on asettanut vuokra-asuntojen välityksen tavoitteeksi kaupunginosien ja talojen tasapainoisen asukasrakenteen sekä asuinyhteisöjen hyvän toimivuuden. Vieraskielisten osuus kaupungin vuokra-asunnoissa on merkittävä painottuen kaupungin itä- ja koillisosiin. Asunto-osasto seuraa tällä hetkellä monipuolista asukasrakennetta ainoastaan asukkaan kotikielen perusteella ja vieraskielisiä ei keskitetä tieteen tahtoon samoille alueille tai taloihin. Asunto-osasto on selvittänyt myös uusien indikaattorien hyödyntämistä.

Asunto-osaston mukaan poikkeuksia ARA-lainsäädännön suhteen tehdään kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa verrattain vähän, lukuun ottamatta peruskorjauksen ja purkamisen vuoksi muuttouhan alla olevia asunnonvaihtajien asukasvalintoja. Valinnat perustuvat valtioneuvoston asetukseen sekä ARAn ohjeisiin. Rajattua hakumenettelyä käytetään pääasiassa sosiaali- ja terveystoimen erityisryhmille. Erityisryhmiin kuuluvien asunnonhakijoiden tulee kuitenkin täyttää ARAn vaatimat asukasvalinnalle asettamat edellytykset. Erityisryhmille varattavista asuntokiintiöistä päätetään erikseen kaupungin hallintokuntien kanssa.

Helsingin kaupungin tehtävänä on valvoa valtioneuvoston vahvistamien asukasvalintaperusteiden noudattamista muiden kunnan alueella toimivien ARA-vuokranantajien osalta. Valvontaa tehdään sekä etu- että jälkikäteisvalvontana. Asunto-osastolla valvontaa tekee tällä hetkellä vain yksi henkilö. Resur-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

soinnin riittävyttä on tarkoitus arvioida uudelleen vuonna 2015. Valvontatarkastusten määrä on vuonna 2014 laskenut noin 20 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Viime vuosina tehdyt valvontatarkastukset eivät ole johtaneet sanktioihin, joten ulkopuolisten tekemien asukasvalintojen voidaan olettaa olleen ARAn säännösten mukaisia.

4 TOIMENPIDE-ESITYS JA LISÄTIEDOT

Tarkastuslautakunnan 1. jaosto hyväksyy muistion ja esittää, että aiheesta laaditaan arviointikertomuksen tekstiluonnos.

Arviointia koskevia lisätietoja antavat konsernitarkastaja Arto Ahlqvist, puhelin 310 36580 sekä kaupunkitarkastaja Harri Hynninen, puhelin 310 36544.

Arto Ahlqvist

Harri Hynninen

JAKELU Tarkastuslautakunnan 1. jaosto



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

LÄHTEET

Arviointikäynnit ja haastattelut:

Tarkastuslautakunnan 1. jaoston arviointikäynti kiinteistöviraston asunto-osastolle 28.10.2014.

Apulaisosastopäällikkö Marjo Tapana, kiinteistöviraston asunto-osasto 2.12.2014.

Osastopäällikkö Markku Leijo, kiinteistöviraston asunto-osasto 28.11.2014 (sähköpostihaastattelu).

Toimistopäällikkö Matti Pitkänen, kiinteistöviraston asunto-osasto 2.12.2014.

Muut lähteet:

Aravarajoituslaki (1190/1993), 4a–4c §

ARA-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet 2014. Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit.

Helsingin kaupungin omistamien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valinta- ja vuokrausohjeet. Asuntolautakunta 25.9.2007.

Kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä noudatettavat periaatteet. Helsingin kaupunginhallitus 8.3.2010 (283 §).

Kotikaupunkina Helsinki. Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2012. Helsingin kaupungin keskushallinnon julkaisuja 2012:21, kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymä.

Kiinteistötoimen johtosääntö. Kaupunginvaltuuston hyväksymä 20.10.2010.

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 11a–11c §.

Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017. Helsingin kaupunki.

Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin 12.2.2014. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Strategiaohjelma 2013–2016. Helsingin kaupunki.

Suomen perustuslaki (731/1999).



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

Valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).

Yhdenvertaisuuslaki (21/2004).

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen julkisesta ja yleisestä hakumenettelystä (182/2003).

Ympäristöministeriön asetus arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (904/2006).



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

LIITTEET

Arvioinnin toteuttamissuunnitelma

Arviointiaihe Kaupungin vuokra-asuntojen myöntämisperusteet ja valvonta		
Suunnitelman laatijat Arto Ahlqvist, Harri Hynninen		Pvm 26.5.2014
Päätös arvioinnista Tarkastuslautakunta 7.5.2014		
Arvioinnin ohjausryhmä Tarkastuslautakunnan 1. jaosto		
Aloittamisaika 8/2014	Valmistumisaika 12/2014	Vastaava valmistelija, muut valmistelijat Arto Ahlqvist, Harri Hynninen
Arviointiaiheen tausta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta sekä myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA jatkaa asuntohallituksen aiemmin toteuttamaa Arava-rakentamisen perinnettä. Helsingissä on noin 330 000 asuntoa, joista 45 % on omistusasuntoja ja 45 % vuokra-asuntoja. Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa, joista noin 43 000 on valtion asuntolainoittamia aravavuokra-asuntoja. Muilla yleishyödyllisillä yhteisöillä on Helsingissä noin 16 700 aravavuokra-asuntoa. Helsingin kaupungilla on myös korkotuki- ja asumisoikeusasuntoja, palveluasuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka Oy), joka on Helsingin täysin omistama yhtiö, vastaa kaupungin ARA-vuokratalojen hallinnosta. Heka Oy jakaantuu 21 alueelliseen kiinteistöyhtiöön, jotka vastaavat isännöinnistä, huollosta ja asiakaspalvelusta alueillaan. Ympäristöministeriö on antanut asetuksen arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakumennettelystä. Asetuksen mukaan valtion lainoittamien vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asukasvalinnoista säädetään muun muassa aravarajoituslaissa ja valtioneuvoston asetuksessa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin. Edellä mainittujen sääntöjen mukaan asukkaiden valinnan tulee perustua sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Hakijoita ensisijaisuusjärjestykseen asetettaessa on otettava huomioon hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot siten, että etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Helsingin kaupungin omistamien tai sen määräysvallassa olevien vuokra-asuntojen asukasvalinnat vahvistaa asuntolautakunta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen oppaan arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin mukaan asukasvalinnan tavoitteena on, että arava- ja korkotukivuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Sen lisäksi tavoitteena on, että samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Näitä Aran säännöksiä sovellettaessa on kuitenkin huomioitava valtioneuvoston asetuksen säännökset aravarajoitus- ja korkotukilain asukas-		



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

valinnoista.

Asukkaita voidaan valita poikkeusperustein tietyissä tilanteissa. Näitä ovat muun muassa asunnon osoittaminen vuokralalossa asuvalle, jonka asuntoa peruskorjataan, asunto tulee talonmiehelle tai huoltomiehelle sekä ruokakuntien keskinäinen vaihto.

Vuonna 2013 jätettiin yhteensä 58 621 vuokra-asuntohakemusta. Aktiiveja hakemuksia oli rekisterissä vuoden 2013 lopussa yhteensä 26 587 kappaletta. Vuonna 2013 välitettiin yhteensä 2 712 ARA-vuokra-asuntoa. Välitettyjen asuntojen määrä on ollut viime vuosina noin 3 000 asuntoa vuodessa.

Arava- ja korkotukilainaa myönnetään myös muille julkisyhteisöille ja yleishyödyllisille yhteisöille. Näihin yleishyödyllisiin yhteisöihin kohdistuu lisäksi joukko muita erityismääräyksiä. Arava- ja korkotukilakien mukainen valvonta on säädetty kunnan tehtäväksi. Kunnan on valvottava vuokralalojen asuntojen käyttöä ja asukasvalintaperusteiden noudattamista.

Helsingissä muiden omistamien aravavuokra-asuntojen valvonta hoidetaan jälkikäteisvalvontana. Omistajat lähettävät kuukausittain tiedot valitsemistaan vuokralaisista kunnan asuntoviranomaiselle. Lisäksi on mahdollista pistokokein suorittaa jälkivalvontaa pyytämällä vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden hakijoiden hakemukset liitetietoineen nähtäväksi.

Asukkaalta perittävästä vuokrasta säädetään aravarajoituslaissa. Lain mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella aravavuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Arava-asuntotuotannon keskeinen tavoite on pienituloisten kotitalouksien asumiskustannusten alentaminen.

Taloudellinen näkökulma

Kaupungin hallinnoima asuntokanta on suuri ja esimerkiksi siihen liittyvät peruskorjaukset ovat taloudellisesti erittäin merkittäviä (kustannuksia ainakin välillisesti kaupungille).

Arvioinnin tavoitteet

Tavoitteena on arvioida, jaetaanko arava- ja korkotukivuokra-asunnot sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen perustuen sekä miten tämän toteutumisen valvonta on järjestetty Helsingissä.

Arvioinnin pääkysymys on, perustuuko kaupungin ARA-vuokra-asuntojen myöntäminen ARA:n asettamiin sääntöihin?

Arvioinnin osakysymyksenä selvitetään, kuinka paljon poikkeusperusteisia asukasvalintoja tehdään ja ovatko niiden asukasvalinnat säännösten mukaisia?

Kysymykset koskevat asuntolautakunnan vahvistamia asukasvalintoja Heka Oy:n vuokra-asuntoihin.

Lisäksi selvitetään, miten kaupunki hoitaa asukasvalintojen myöntämisperusteiden valvontaa muiden kaupungin alueella toimivien ARA-asuntojen vuokrausta harjoittavien yhteisö-



Konsernitarkastaja Arto Ahlqvist ja
kaupunkitarkastaja Harri Hynninen

19.2.2015

jen osalta.

Rajaukset

Arviointi rajataan kaupungin omistamiin valtion tuella rakennettuihin ARA-vuokra-asuntoihin, joiden asukasvalinnat vahvistaa asuntolautakunta.