

25.7.2019

## ARA-vuokra-asunnot

Korkotukivuokra-asuntoyhtiöiden rakentamiseen on saatu valtiolta korkotukea. Korkotukilainat myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA. Asuntoyhtiöt, jotka ovat saaneet valtiolta korkotukea rakentamiseen, tulee käyttää huoneistojaan ARA-asuntoina tietty aika.

### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

ARA on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, joka vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARAn organisaatio rakentuu neljästä palvelualueesta, jotka ovat rahoitus, asumisen kehittäminen ja tietopalvelut, ohjauspalvelut ja valvonta sekä yhteiset palvelut.

ARA-asuntokantaa on rakennettu vuodesta 1949 alkaen. Valtion tuella rakennettuja ARA-vuokra-asuntoja on noin 375 000 asuntoa. ARA-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavissa. ARA-vuokra-asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen liittyy rajoituksia. ARA ohjaa ja valvoo näiden rajoitusten toteutusta.

### Lyhyen korkotukilainen asunnot

Laki vuokralojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (574/2016) astui voimaan 1.8.2016. Uudella rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Suurin osa Premico Kotien ARA-vuokra-asunnoista on lyhyen korkotukilainen asuntoja.

### Pitkän korkotukilainen asunnot

Asunnot osoitetaan niitä eniten tarvitseville. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Niitä arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Asukkaiksi on säännösten mukaan ensisijaisesti valittava kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokralalon omistaja valitsee asukkaat ja määrittää vuokrat. Tällä hetkellä pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ovat kohteiden Oikotie 12, Finnberginkatu 6 b, Aurorankatu 16, Aurorankatu 20, Laureuksenkatu 4, Vanha Littoistentie 7 ja Laitainen 5 vuokra-asunnot.

25.7.2019

## Asukasvalinta

ARA-asuntoihin valitaan asukkaaksi Suomen kansalainen tai häneen rinnastettava henkilö ruokakuntineen. Suomen kansalaisiin rinnastettavia henkilöitä ovat:

- henkilöt, joiden oleskeluoikeus on ulkomaalaislain (301/2004) 10. luvussa säädetyllä tavalla rekisteröity tai joille on myönnetty oleskelukortti
- henkilöt, joille on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu vähintään yhden vuoden oleskeluun oikeuttava oleskelulupa
- henkilöt, joille on myönnetty oleskelulupa opiskelun perusteella
- opiskelijoilta ei edellytetä vähintään vuoden oleskelulupaa.

Oleskelulupakortin kopio on liitettävä asuntohakemukseen.

## Asukasvalinta lyhyen korkotukilainan asuntoihin

Asukasvalinta perustuu ainoastaan hakijaruokakunnan tuloihin, mutta ei heidän asuntotarpeeseensa tai varallisuuteen. Hakijoita ei aseteta etusijajärjestykseen tulojen määrän perustella, vaan käytössä on ainoastaan tulojen yläraja. Hakijaruokakunnan tuloina otetaan huomioon pysyvät bruttotulot kuukautta kohti. Tuloksi ei huomioida asumistukea eikä yleisestä asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:ssä tarkoitettuja tuloja.

Valitsemisen edellytyksenä on, että yhden hengen ruokakunnan kuukausitulot eivät ylitä 3 540 euroa. Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaa korotetaan 2 480 eurolla. Jos ruokakuntaan kuuluu alle 18-vuotiaita lapsia, tulorajaa korotetaan ensimmäisestä lapsesta 650 eurolla ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 eurolla.

Esimerkit tulorajoista:

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja lapsi	2 aikuista ja lapsi	2 aikuista ja 2 lasta
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €

25.7.2019

## Asukasvalinta pitkän korkotukilainan asuntoihin

Pitkän korkotukilainan asukasvalinnassa noudatetaan varallisuusrajoja. Asunnon hakijan varallisuus selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena on otettava huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen. Arviointi tehdään hyväksymishetken tilanteen mukaisena. Esimerkiksi hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana lahjoittamalla tai myymällä luovutettu varallisuus huomioidaan arvioinnissa.

Arvioinnissa ei oteta huomioon:

- varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon- tai ammatinharjoittajalle
- omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton
  - o esim. vanhusten palvelutaloon hakijan kohdalla
- opiskelija-asuntoa hakevan varallisuus (syynä asumisen määräaikaisuus)
  - o kuitenkin etusijajärjestyksestä laatiessa varallisuus on vertailuperuste

Varallisuus arvioidaan käyvän arvon mukaisesti. Varallisuuden käyvästä arvosta vähennetään yhteenlaskettujen velkojen määrä opintolainat mukaan lukien. Varallisuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Valtioneuvoston asetuksen mukaan hakijaa ei saa valita asukkaaksi, jos hakijaruokakunnalla on huomioon otettavaa varallisuutta siinä määrin, että se kykenee hankkimaan tarvettaan vastaavan asunnon ilman valtion tukea.

ARA suosittelee, että kunnat määrittävät vuosittain hyväksyttävän varallisuuden enimmäisrajat.

Turussa voimassa olevat varallisuuden enimmäisrajat 1.7.2018 alkaen ovat:

Henkilöluku

1	2	3	4	5
30 000 €	45 000 €	60 000 €	70 000 €	80 000 €

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden.

25.7.2019

## Asuntojen haku

Ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina. Asunnot ilmoitetaan haettavaksi paikkakunnalla tai hakualueella yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja talonomistajan verkkosivuilla.

Asuntoa hakevan tulee täyttää asuntohakemus ja toimittaa tarvittavat liitteet ennen vuokrasopimuksen tekemistä. Tarvittavat liitteet ovat:

- palkkatodistukset bruttokuukausiansioista kaikilta huoneistoon muuttavilta ja työssäkäyviltä henkilöiltä
- tulot edelliseltä ja kuluvalta vuodelta, jos henkilön kuukausitulot vaihtelevat kausittain huomattavasti:
  - o esimerkiksi useita kuukausia kestävä projekti- tai kausiluontoinen työ, erittelyosan tietoja voi myös hyödyntää keskimääräisen bruttokuukausiansion määrittelyssä näissä tapauksissa
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk)
- todistus työttömyyspäivärahasta
- muut mahdolliset todistukset, joihin hakija haluaa vedota
- tuomioistuimen päätös muuttovelvoitteesta
- raskaustodistus
- opintotodistus kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta opiskelijoilta
- selvitys maahanmuuttajilta oikeudesta oleskella maassa (kopio oleskelulupakortista)

Haettaessa pitkän korkotukilainen asuntoja, pitää toimittaa myös liitteet

- viimeisimmän esitetytyn veroilmoituksen osa, jonka otsikkona on varallisuus (yli 18-vuotiailta)
  - o mikäli hakijalla on varallisuutta, voidaan harkinnan mukaan pyytää myös esitetytyn veroilmoituksen osan, jonka otsikkona on velat
  - o jos hakijan ilmoittamat tiedot poikkeavat esitetytyn veroilmoituksen tiedoista, voidaan harkinnan mukaan pyytää verotuspäätös viimeksi vahvistetusta verotuksesta
  - o esimerkiksi tapauksissa, joissa hakija ja asukasvalitsija ovat eri mieltä huomioon otettavista tuloista ja/tai varallisuudesta ja veloista.
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos jollain huoneistoon muuttavista henkilöistä on varallisuutta
- omistetuista kiinteistöistä voidaan pyytää kiinteistöverolippu.