

ARA asumisen varallisuusrajat

Khall 22.04.2024 § 90
2024/10.04.00/2024

Valmistelija: elinvoimajohtaja / asuntotoimen vastaava viranhaltija, Anna-Liisa Juurinen, puh 040 747 7736

ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnan valvontavastuu on siirtynyt kunnilta osin hyvinvointialueille 1.9.2023. Hyvinvointialue valvoo niiden arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoja, joissa tarjotaan sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluja ja asukkaat kuuluvat sellaiseen erityisryhmään, jonka asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa. Valvontavastuu koskee kaikkia hyvinvointialueen alueella olevia edellä mainittuja asuntoja, ei vain niitä, joista hyvinvointialue ostaa palveluja. Asukasvalintojen valvonnasta vastaa Keski-Suomen hyvinvointialueen tilapalvelut yksikkö. Asukasvalintoja valvotaan jälkikäteen.

Keski-Suomen hyvinvointialue on Keski-Suomen kunnille osoitetulla kirjeellä pyytänyt kuntia 31.5.2024 mennessä ilmoittamaan Keski-Suomen hyvinvointialueelle ARA-asuntojen varallisuusrajat vuonna 2024.

ARA suosittaa, että kunnat määrittävät varallisuusrajat vuosittain. Varallisuusrajoista voidaan poiketa asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun asetuksen (166/2008) 8 § nojalla, jonka mukaan: ” Milloin asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaiksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on tällöin kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä.”

Koy Jämsänmäen hallinnoimien vuokra-asuntojen (629 asuntoa) käyttöaste on ollut:

	2019	2020	2021	2022	2023	4/2024
Koko yhtiö	81 %	81%	84%	94%	94%	92%

Jämsänmäellä SPR:n ja nyttemmin Kotokunnan vuokraamien asuntojen merkitys käyttöasteeseen on n. 10 %. Mikäli Kotokunnan toiminta alueella jostain syystä supistuisi, heijastuisi se välittömästi yhtiön käyttöasteeseen.

Jämsän vanhaintuki ry:n vuokra-asuntojen (44 asuntoa) taloudellinen käyttöaste on ollut:

	2019	2020	2021	2022	2023	4/2024
Juustotie 21	85 %	86%	86%	83%	83%	86%
Koskentie 13	103%	103%	99%	98%	93%	93%
Terveyskuja 1	85%	86%	86%	52%	myyty	

Koy Jämsänmäen toimitusjohtajan mukaan tämän hetken käyttöaste yhtiössä ja Vanhaintuessa on kohtuullinen, mutta vuokra-asuntoyhtiössä edellytettäisiin 95 % käyttöastetta, jotta vuokratuloilla pystyttäisiin

kattamaan rakennusten ylläpito-, huolto ja korjauskustannukset. Yhtiössä ei ole ollut tarvetta noudattaa tulo- tai varallisuusrajoja jatkuvasta vajaakäytöstä johtuen ja tulo- tai varallisuusrajat ylittävien hakijoiden osuus on hyvin pieni kaikista hakijoista. Yhtiön näkemys on, että minkä tahansa varallisuusrajan asettaminen tekee hakumenettelystä huomattavan raskaan asiakkaan kannalta, eikä KOy:llä ole varaa menettää yhtään asunnonhakijaa.

Jämsänkosken Vanhusten ja Vammaisten tuki ry:n asuntojen (46 asuntoa) käyttöaste on ollut tilikausien lopussa:

	2021	2022	2023	4/2024
Laaksotie 18 FGH	85 %	80 %	90 %	90 %
Laaksotie 18IJ	88 %	88 %	88 %	88 %
Laaksotie 18M	50 %	88 %	75 %	63 %
Tammitie 1	90 %	80 %	50 %	60 %

Tuki ry:n mukaan puolet yhdistyksen vuokratuloista tulee Laaksotien palvelukeskuksen vuokratuloista. Palvelukeskus on vuokrattu osin Keski-Suomen hyvinvointialueelle ja osin Jämsän Ateria ja Puhtauspalvelut Oy:lle. Asuntojen vuokratuloilla ei pystytä kattamaan rakennusten ylläpito-, huolto- ja korjauskustannuksia.

Jämsän asuntotoimen vastaavan viranhaltijan näkemys:

Varallisuusrajoja ei ole tarpeen soveltaa Jämsän kaupungin alueella. Asuntojen vajaakäytön vähentämiseksi on syytä tehdä asuntojen hakeminen mahdollisimman helpoksi. Varallisuusrajojen asettaminen edellyttää asunnon hakijalta kiinteistö ym. omaisuuden arvioiden laatimista ja toimittamista asuntohakemuksen liitteiksi. Kun vuokra-asunnoista on Jämsässä jatkuva ylitarjontatilanne, mikä tuottaa vuokranantajille jatkuvia vuokratappioita, vuokraamisen hankaloittaminen ei ole perusteltua. Koska tilanne ei väestöennusteiden nojalla ole myöskään muuttumassa, varallisuusrajoja koskeva päätös on tarkoituksenmukaista tehdä vuosille 2024 – 2025.

Sen haittaamatta, että varallisuusrajoja ei aseta Jämsän kaupungissa sijaitseville ARA kohteille, aravarahoitteisten asuntojen asukasvalintaa on mahdollista tehdä huomioiden aravarajoituslain (1190/1993) 4a§ mukainen tavoite: ”Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.”

Toimivalta, johon päätös perustuu: Hallintosääntö 24 §:
kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta

Ehdotus

Kaupunginjohtaja Hanna Helaste

Kaupunginhallitus päättää, että Jämsän kaupunki ei aseta varallisuusrajaa ARA-vuokra-asunnoille 2024 ja 2025.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

