

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Koulutus ara-vuokra-asuntojen tulorajoista

4.12.2024

Henni Rajala

Ylitarkastaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



Asukasvalinta

- Asukasvalinnat valtion tukemiin vuokra-asuntoihin tehdään lakisääteisten asukasvalintaperusteiden mukaan
- Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen
- Tavoitteena on, että asunnot vuokrataan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille. Samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen
- Asukasvalintaan otetaan käyttöön tulojen enimmäisraja

Valtioneuvoston
asetus asukkaiden
valinnasta arava- ja
korkotuki-vuokra-
asuntoihin
(166/2008) muutos
11.4.2024/172

Asukasvalintaperusteet

- Aukkaiden valinnassa noudatetaan asukasvalintaperusteita, jotka ovat
 1. Asunnontarve
 2. Varallisuus
 3. Tulot
- Aukkaiden valinta perustuu asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun
- Asukasvalinta tehdään 1.1.2025 alkaen tulorajojen puitteissa

Tulorajojen soveltamisala

- Tavalliset arava- ja pitkän korkotuen vuokra-asunnot
- Tulorajat eivät koske
 - erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja, esim. senioriasunnot, palveluasunnot, opiskelija- ja nuorisoasunnot, päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asunnot...
 - rajoituksista vapautuneita asuntoja tai muita vapaarahoitteisia kohteita

Etusijajärjestys

- Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella
- Etusijalle asetettava **asunnottomat** ja muut **kiireellisimmässä asunnontarpeessa** olevat, **vähävaraisimmat** ja **pienituloisimmat** hakijat
- Yksittäistapauksessa voidaan poiketa säädetyistä etusijajärjestyksestä, jos se on perusteltua hakijan erityisolosuhteet, paikkakunnan vuokra-asuntotilanne tai vuokratalon/asuinalueen asukasrakenne huomioon ottaen (segregaation ehkäiseminen)
- Etusijajärjestys ei muutu tulorajojen käyttöönoton myötä

Tulorajat 1.1.2025 alkaen

- Yhden hengen ruokakunnan tuloraja on 3540 euroa
- Jos ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin yksi 18 vuotta täyttänyt aikuinen, rajaa korotetaan kunkin aikuisen osalta 2480 euroa
- Alle 18-vuotiaiden osalta tulorajaa korotetaan seuraavasti:
ensimmäisestä lapsesta +650 euroa ja kustakin seuraavasta +600 euroa

1 aikuinen	2 aikuista	1 aikuinen ja 1 lapsi	2 aikuista ja 1 lapsi	2 aikuista ja 2 lasta	2 aikuista ja 3 lasta
3 540 €	6 020 €	4 190 €	6 670 €	7 270 €	7 870 €

Lapsikorotus etävanhemmalle

- Etävanhemmalle (vanhempi tai huoltaja, jonka luona lapsi ei asu virallisesti, mutta kuitenkin esim. vuoroviikoin tai muulla sovitulla tavalla) voidaan **poikkeuksellisesti** huomioida enimmäistulorajassa **lapsikorotus**, jos lapsi on alle 18-vuotias ja ilman korotusta hakija ei kykene hankkimaan lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa
 - Esim. tilanteet, joissa etävanhemman tulot ylittävät yhden hengen tulorajan sen verran niukasti, ettei hän kykene hankkimaan riittävän isoa tai muutoin lapsen tarpeisiin soveltuvaa asuntoa
 - Poikkeaminen on sovellettavissa myös lapsen ollessa lastensuojelutoimena sijoitettuna muualle tai jos huostaanottoa purettaessa vanhempi hakee lapsen hoidon kannalta tarvetta vastaavaa asuntoa
- Poikkeusta ei voida tehdä, jos se olennaisesti haittaa etusijalle asetettavien hakijoiden asunnonsaantia.

Miten tulot huomioidaan 1.1.2025 alkaen?

- Tulot otetaan huomioon hakijoiden keskinäisessä vertailussa ja lisäksi varmistetaan, että tulot jäävät alle asetuksella säädetyn tulorajan
- Tuloina huomioidaan hakijaruokakunnan **pysyvät bruttokuukausitulot**
 - ansio- ja pääomatulot
 - vanhempain- tai hoitovapaalla olevan tuloksi katsotaan kuukausitulo, joka hänellä oli ennen kuin hän jäi pois työstään. Jos vapaa on kestänyt yli vuoden, voidaan tuloiksi katsoa edellisen 12 kuukauden keskiarvo
 - myös alle 18-vuotiaiden pysyvät tulot huomioidaan
 - pysyvä tulotason lasku voidaan ottaa huomioon, esim. eläköityminen

MIKÄLI TULOT OVAT
EPÄSÄÄNNÖLLISIÄ,
LASKETAAN 12 KK:N
KESKIJARVO

Asuntohakemus ja liitteet

- Asuntoa haetaan kirjallisella asuntohakemuksella, joka voi olla myös sähköisessä muodossa
- Asuntohakemuksessa ilmoitetaan huoneistoon asumaan tulevien henkilöiden henkilötiedot, asunnontarve, hakijaruokakunnan jäsenten tulot ja varallisuus sekä nykyistä ja haettavaa asuntoa koskevat tiedot
- Hakija on velvollinen toimittamaan pyydetyt selvitykset ja vakuuttaa antamansa tiedot oikeiksi
- Liitteet toimitetaan paperisina tai sähköisessä muodossa asunnon omistajan edellyttämänä ajankohtana, kuitenkin viimeistään ennen vuokrasopimuksen tekemistä

Tulojen liitteet

- Tulojen liitteinä toimitetaan tositteet hakijaruokakunnan tuloista, esimerkiksi
 - palkkatodistus
 - todistus eläkkeen määrästä
 - tulorekisteriote
 - tosite työttömyysetuuksista
 - tositteet pääomatuloista (esim. vuokra-, korko- ja osinkotulot)
 - todistus puolisolta saatavasta elatusavusta (lapsesta saatavaa elatusapua ei huomioida)

MUISTA MYÖS
MUUT TARVITTAVAT
LIITTEET, ESIM.
VARALLISUUDESTA

Yrittäjän tulojen selvittäminen

Yrittäjän tulojen selvittämiseksi voidaan pyytää esim.

- tilinpäätösasiakirjat, eli yrityksen tuloslaskelma ja tase
- kirjanpitäjän selvitys yksityisnostojen määrästä
- henkilökohtainen veroilmoitus
- elinkeinotoiminnan veroilmoitus tarvittavine liitteineen
- selvitys yrittäjäeläkemaksuista ja sen perusteista
- vuosi-ilmoitus maksetuista ja tilitetyistä sosiaaliturvamaksuista ja ennakonpidätyksistä
- yhtiösopimus, perustamisasiakirja, yhtiöjärjestys tai yhtiökokouksen pöytäkirja
- ennakoverolippu.

Yrittäjän tulojen selvittäminen

- Tarvittaessa yrittäjän tulo arvioidaan useamman vuoden keskiarvona
- Jos yrittäjän kuukausituloja ei voida muuten selvittää, voidaan kuukausitulona käyttää
 - yrittäjäeläkevakuutusmaksun perusteena olevaa tuloa
 - yksityisottojen määrää muutettuna bruttotuloa vastaavaksi kertomalla luvulla 1,3
- Jos selvityksiä on vaikea saada, voidaan hyväksyä myös yrittäjän oma arvio kuukausituloista tai yrittäjän itse pitämään kirjanpitoon perustuva selvitys (esim. kevytyrittäjät). Hakija todentaa antamansa tiedot oikeaksi allekirjoituksellaan.

Tulot, joita ei oteta asukasvalinnassa huomioon

- asumistuki
- asumistuesta annetun lain (938/2014) 15 §:n mukaiset ns. etuoikeutetut tulot, joita ovat esimerkiksi
 - lapsilisä
 - äitiysavustus
 - vammaisetuuksista annetun lain mukaiset etuudet
 - sotilasavustus
 - opintotukilain mukainen opintotuki ja opintorahan huoltajakorotus tai oppimateriaalilisä, **opintorahaa lukuun ottamatta**
- toimeentulotuki
- perhe-eläkkeenä maksettavat lapseneläkkeet
- lapsen elatusapu, joka suoritetaan tuomioistuimen päätöksen tai vahvistetun kirjallisen sopimuksen perusteella ja elatustukilain mukainen elatustuki
- matkapäivärahat, matkakustannusten korvaukset ym. erityisistä kustannuksista saadut korvaukset
- muut kuin toimeentulon turvaamiseksi (työskentelyyn) maksetut apurahat ja vastaavat avustukset
- omaishoidon tuesta annetussa laissa tarkoitettu hoitopalkkio



Tulot, joita ei oteta asukasvalinnassa huomioon

- alivuokralaiselta saatavat vuokratulot
- osuus kuolinpesän tuotosta
- edellä mainittuja etuuksia tai tuloja vastaavat ulkomailta maksettavat etuudet ja tulot
- Asukasvalinnassa ei myöskään oteta huomioon tilapäisiä tuloja, kuten
 - asevelvollisen päivärahaa
 - lasten loma-ajan palkkaa
 - lomarahaa

ara

Poikkeukset

Poikkeuslupa asukasvalintaan

Poikkeusten
syyt
kuntien
harkinnassa

LUPA EI SAA
OLEELLISESTI
HAITATA
EDELLETYKSET
TÄYTTÄVIEN
HAKIJOIDEN
ASUNNON-
SAANTIA

- Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 7 §:n mukaan kunta voi myöntää **tilapäisen poikkeusluvan** muiden kuin asukasvalintaperusteiden mukaan valittujen asukkaiden valintaan
 - Esim. tulipalo, äkillinen perhetilanteen muutos tai yrityksen lisähenkilökunnan tarve
- Poikkeuslupa voidaan myöntää maksimissaan kahdeksi vuodeksi kerrallaan ja se voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja
- 1.1.2025 alkaen poikkeuslupa voidaan myöntää kerrallaan enintään neljäksi vuodeksi
- Myös tulorajoista voidaan poiketa poikkeusluvalla

Asunnonvaihtotilanteet 1.1.2025 alkaen

- Asunnonvaihtotilanteissa tulee jatkossa huomioida tulot siinä määrin, että **tulot eivät ylitä asetettuja tulo rajoja**
 - Asunnon vaihto saman omistajan asunnosta toiseen tai asukkaiden keskinäinen asunnonvaihto
- Tuloja ei kuitenkaan tarvitse verrata keskenään vaan asunnontarve on keskeisin tekijä vaihtotilanteissa
- Jos asunnon vaihtaminen johtuu **asukkaasta riippumattomasta syystä**, esim. väistöasunto remontin ajaksi tai uusi asunto talon purkamisen vuoksi, **ei tulo rajoja noudateta**

Tilanteet, joissa hakijan tulot (ja varallisuus) voidaan jättää huomioimatta

- Jos asukkaaksi vuokra-asuntoon valitaan
 - Talon ylläpidon ja hoidon kannalta välttämätön ruokakunta (kiinteistönhoitaja)
 - Huoneenvuokralain 45, 46, 48 tai 88 §:n nojalla vuokrasuhteen jatkamiseen oikeutettu henkilö
- Jos vuokra-asunto on ns. 10 vuoden jatkorajoitusajalla oleva arava-asunto (kuitenkin max 15 % kaikesta jatkorajoitusajalla olevasta asuntokannasta)

Jos edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole

- Asukkaaksi voidaan valita muitakin, jos edellytykset täyttäviä ei ole
 - markkinatilanteen huomioonottaminen
 - tyhjäkäytön ja vuokratappioiden estäminen
 - näissä tilanteissa myös tulo- ja varallisuusrajoista poikkeaminen mahdollista

Asukasvalintojen valvonta

- **Kunta** valvoo valtion tuella rakennettujen vuokra- ja osaomistusasuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista
- **Hyvinvointialue** valvoo asukasvalintaa siltä osin, kuin kyse on asunnoista, jotka on tarkoitettu sellaisille erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa
- Valvovalla viranomaisella on lakiin perustuva oikeus vaatia vuokratalon omistajilta asukasvalinnan perusteena olevia tietoja, joiden avulla se voi selvittää, täyttävätkö asukkaaksi valitut asunnontarpeelle, tuloille ja varallisuudelle asetetut edellytykset.



KUNTA JA
HYVINVOINTI-
ALUE VALVOO

Vuoden 2025 alusta alkaen tehtäviin asukasvalintoihin sovelletaan **tulorajoja**.

Asukasvalinnan **etusijajärjestys** ei muutu.

Hakijaruokakunnan tuloina huomioidaan **pysyvät bruttokuukausitulot**.

Asumistukea, asumistukilain ns. etuoikeutettuja tuloja tai tilapäisiä tuloja ei huomioida.

Hakijan tulot ylittävät tulorajan – mitä voi tehdä?

Jos hakijan valinta on silti perusteltua, tutustu **poikkeustilanteisiin**.
Tarvittaessa pyydä poikkeuslupa kunnalta.



Koulutuksessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- **Lapsikorotus etävanhemmalle: voidaanko lapsikorotus tehdä, jos lapsi on sijoitettuna ja käy viikonloppuisin isovanhemmilla?** V: Poikkeaminen on sovellettavissa lapsen ollessa lastensuojelutoimena sijoitettuna muualle. Jos isovanhemmat ovat huoltajaan verrattavissa ja lapsi vierailee säännöllisesti heidän luonaan, niin voidaan tehdä lapsikorotus. Ns. normaalit kylässä käymiset eivät riitä poikkeuksen soveltamiseen.
- **Mikä on se raja (€), jolloin tulot ylittävät liikaa tulorajat, eikä lapsikorotusta voida tehdä?** V: Ei ole määritelty euromääräistä rajaa, vaan tilanteet arvioidaan tapauskohtaisesti.
- **Riittääkö edellisen vuoden eläkepäätös tai vahvistettu verotuspäätös tulotodistukseksi?** V: Kyllä

Koulutuksessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- **Tulorajoista poikkeaminen: voiko (valvova taho) tehdä yleisen lausekkeen siitä, että tietyissä tilanteissa poiketaan tulorajoista?** V: voi ja kannattaakin valvontatapapäätökseen kirjata toimintatavat, esimerkiksi tilanteista, jolloin edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole.
- **Voiko poikkeusluvan myöntää esim. silloin, kun hakijalla on vaikeus löytää asuntoa vapailta markkinoilta luottotietomerkintöjen vuoksi?** V: Kyllä, kunta voi käyttää omaa harkintaansa poikkeuslupien myöntämisessä.
- **Ulosoton huomioiminen:** asukasvalinnassa huomioidaan hakijan bruttotulot, eli tulot ennen veroja ja muita vähennyksiä. Ulosottoa ei voida vähentää.

Koulutuksessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- **Hakijan tulojen muuttuminen hakuhetkellä, esimerkiksi uudessa työssä aloittaminen ja siitä johtuva tulojen lasku/nousu.** V: Lähtökohtaisesti arvioidaan hakuhetken tilannetta ja tuloja. Jos kuitenkin tiedossa pysyvä tulotason muutos, niin huomioidaan tuleva kuukausitulo (sekä laskeva että nouseva). Jos tulot ovat epäsäännöllisiä, voidaan laskea 12 kk keskiarvo. Tapauskohtainen harkinta on mahdollinen.
- **Onko kunnalle olemassa joku pohja poikkeuslupa ja pitääkö poikkeusluvan olla julkinen päätös?** V: Aralla ei valitettavasti ole mallipohjaa poikkeuslupa. Ara ei ota kantaa kunnan prosesseihin.

Koulutuksessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- Kun perusparannukseen menee talo, joka on ensin ollut ara-talo, sittemmin rajoitukset poistuneet ja hakija joutuu vaihtamaan toiseen ara-taloon. Huomioidaanko tulot, pyydetäänkö liitteet?** V: Tuloja ei tarvitse tässä tilanteessa huomioida, jos asukas vaihtaa saman tosiasiallisen omistajan sisällä ja vaihto on asukkaasta riippumaton. Ei pyydetä liitteitä. Huom! Jos yhteisö omistaa sekä vapaarahoitteista että ara-rahoitteista asuntokantaa, tulee valinnoissa ottaa huomioon, että vapaarahoitteiseen asuntoon muuttanut henkilö ei voi vaihtaa saman omistajan ara-asuntoon ilman asukasvalintaperusteiden noudattamista.

Koulutuksessa esitettyjä kysymyksiä ja vastauksia

- **Jos hakija vaihtaa arava-asunnosta toiseen arava-asuntoon ja lähettää palkkakuitin vaihdon yhteydessä ja palkka menee tulo rajojen yli, mutta isommalle asunnolle on tarve, niin pitääkö silloin hakea poikkeuslupa? V:** Poikkeuslupakäytäntö varmistetaan kunnasta.
- **Poiketaanko bruttotulossa, jos brutto ei ole suoraan rahallista bruttotuloa kokonaisuudessaan esim. sisältää lounas, puhelin, auto tai muu etuus, eli ei vain rahapalkka. Nämä vaikuttavat kuitenkin nettoon pienentävästi. V:** Luontoisetujen verotusarvo huomioidaan tulona.



Ohjeet ara-vuokra-asuntojen hallintaan: ohjeet.ara.fi
Sähköposti: [valvonta\(at\)ara.fi](mailto:valvonta@ara.fi)

Kiitos!



www.ara.fi