

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAN tehtävä valtion tukemien vuokratalojen valvonnassa

Hyyryläispäivä, Helsinki 6.10.2018

Valvontapäällikkö Sami Turunen



ara

Kaikilla on
oikeus
hyvään
asumiseen



ara.fi/verkkoasiointi

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa

- Myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä,
- kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan,
- on mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa
- tuottaa alan tietopalvelua,
- on asumisen asiantunteva kumppani, kehittäjä ja uudistaja, joka edistää ekologisesti kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.

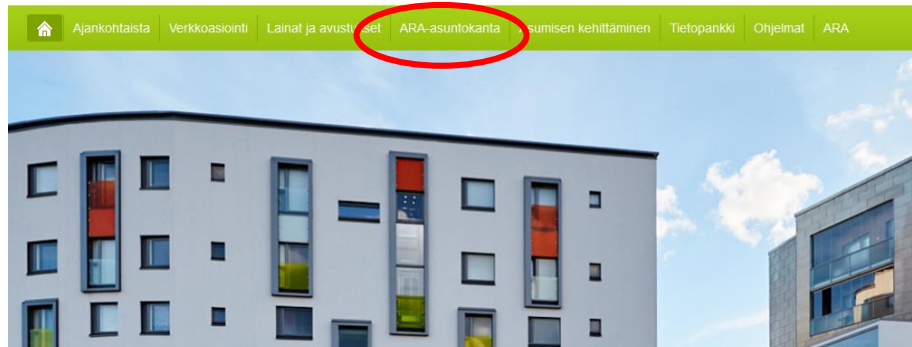
ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Hae sivustolta

Hae

Tarkenna hakua



AJANKOHTAISTA

Nuorisosäätiö on valittanut ARAn päätöksestä hallinto-oikeuteen

26.9.2018

ARA peruutti Nuorisosäätiön yleishyödyllisyyssaseman 4.6.2018. Nuorisosäätiö on valittanut päätöksestä, ja asian käsittely on siirtynyt hallinto-oikeuteen.

ARAlle uusi johtokunta

6.9.2018

Johtokunnan toimikausi on 1.11.2018–31.10.2022.

ARA hylkää Nuorisosäätiön oikaisuvaatimuksen

20.8.2018

ARA on hylännyt Nuorisosäätiön oikaisuvaatimuksen. Nuorisosäätiö vaati ARAn 4.6.2018 antaman päätöksen kumoamista. Siinä ARA perui Nuorisosäätiön yleishyödyllisyyssaseman.

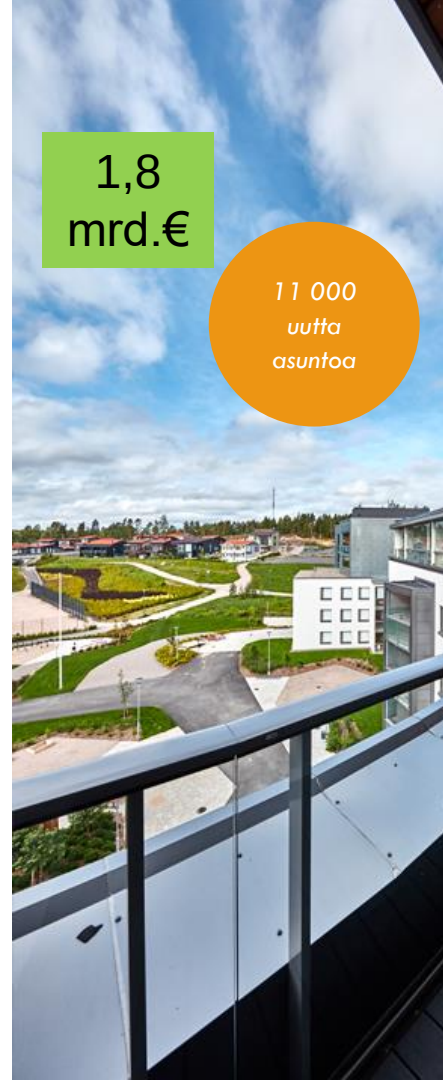


ARAn lainavaltuudet 2018

• Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus):	1410 M€
• Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen	285 M€
• As.Oy perusparannukset, takauslainat	100 M€
• ASUNTOJA:	
— Uudet korkotukiasunnot	9 000
— Takauslainoitettut uudet vuokra-asunnot	2 000
— Perusparannus (vuokra ja aso)	4 500
— As.oy perusparannus	8 000

1,8
mrd.€

11 000
uutta
asuntoa



ARA-avustukset

	2017	2018
• Erityisryhmien investointiavustus	119 M€	105 M€
• Käynnistysavustus (Hgin seudun MAL)	20 M€	20 M€
• Infra-avustukset (MAL) LISÄHAKU	15 M€	15 M€
• Korjausavustukset	46 M€	36,5 M€
• Purkuavustus	2 M€	2 M€
• Asumisneuvoja-avustus	0,9 M€	0,9 M€
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€
• <u>Uudet avustukset 2018:</u>		
— Latausinfra-avustukset		1,5 M€
— Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen		1,0 M€
Yhteensä	203,6 M€	182,6 M€



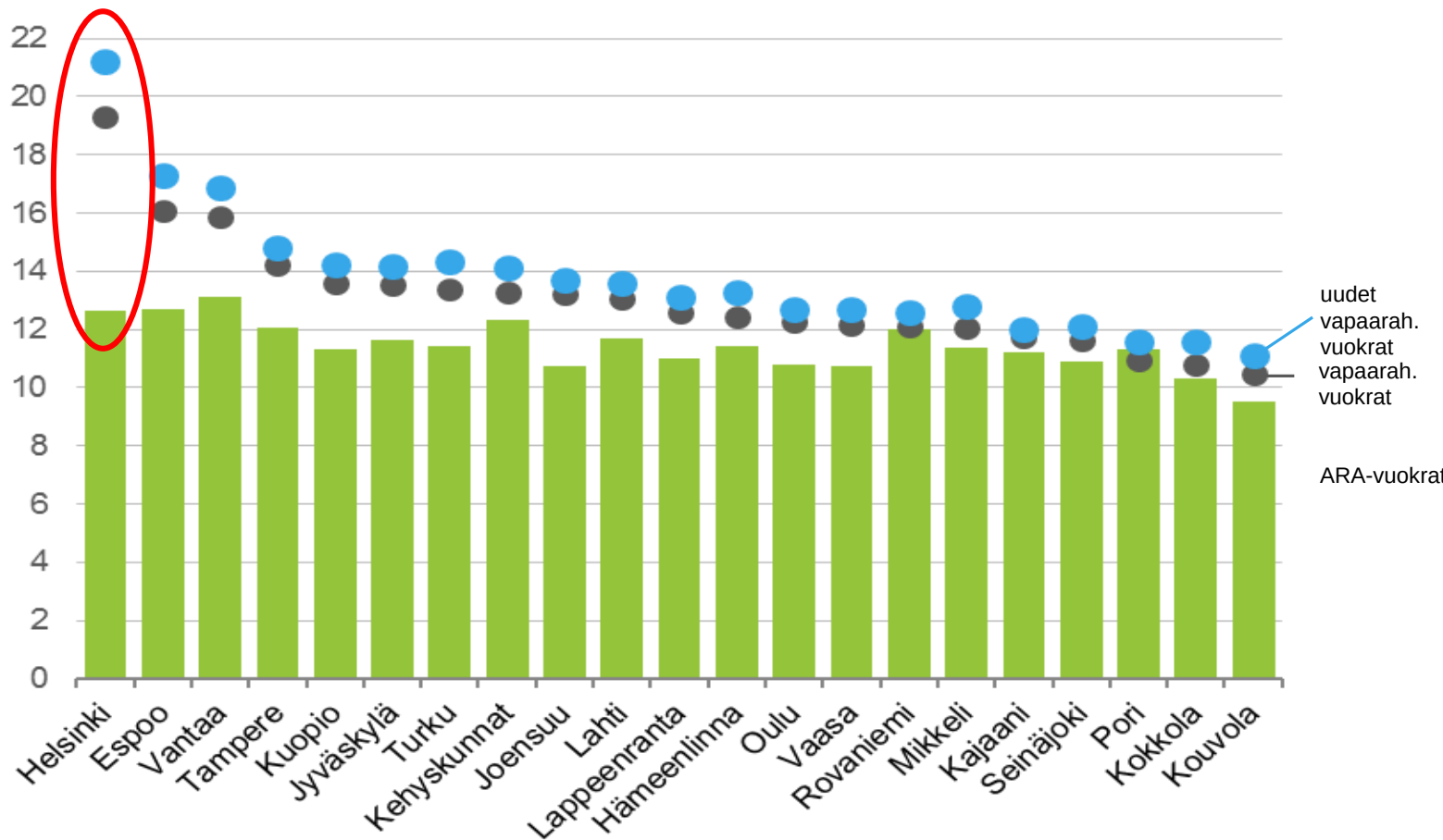
Helsingissä koko maan suurin hyöty ARA-rahoituksesta



ara

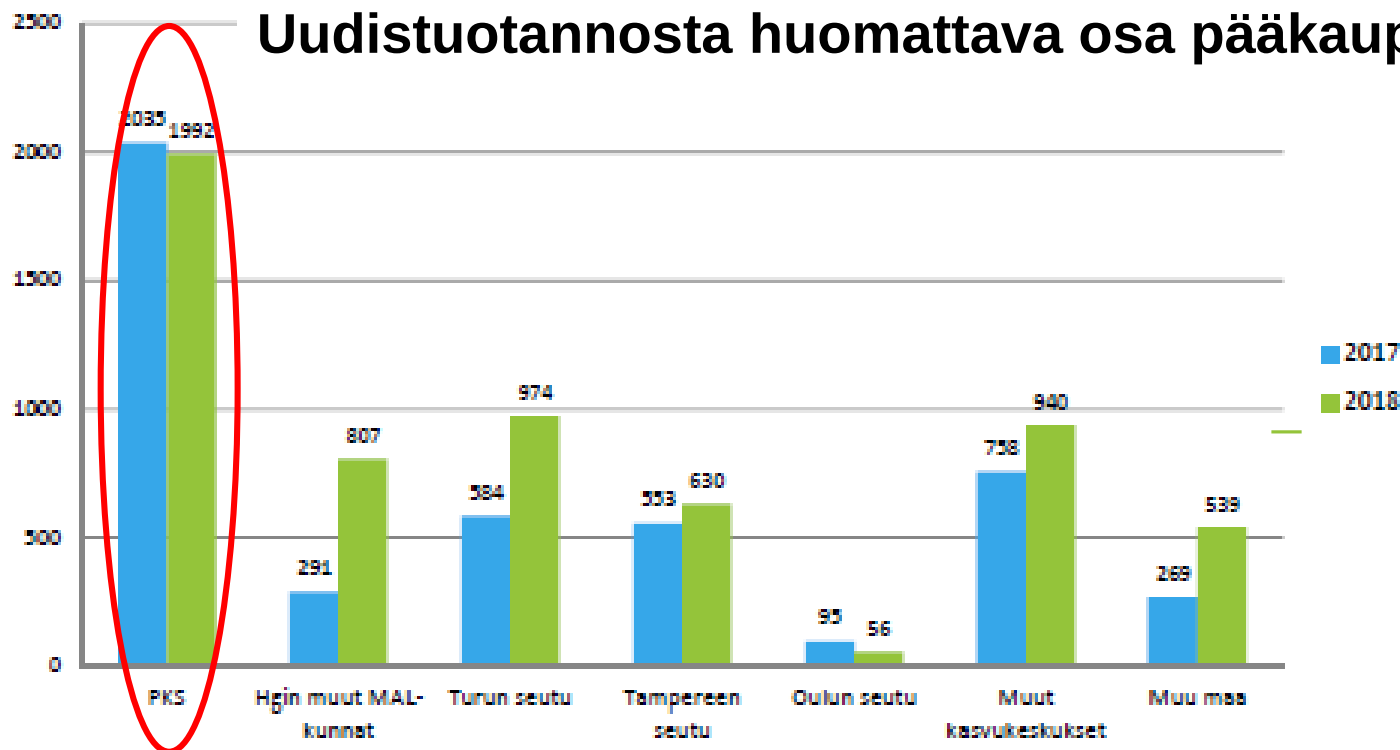
€/m²

Helsingissä koko maan suurin hyöty ARA-rahoituksesta



Alkava ARA-tuotanto alueittain 1-8/2018, vuosivertailu 1-8/2017

Uudistuotannosta huomattava osa pääkaupunkiseudulle



ARAN tehtävät valtion tukemien vuokratalojen valvonnassa



Mitä ARA valvoo?

- Hankkeiden tarvetta ja kustannuksia
- Yleishyödyllisiä yhteisöjä
- Tuoton tuloutusta (myös kuntayhtiöitä)
- Käyttö- ja luovutusrajoituksia
 - Asuinkäyttövelvoite (vuokra-asunnot, erityisryhmät)
 - Omakustannusvuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisen perusteet
 - Kohteiden myynnit ja enimmäishinnat
 - Kohteiden purkaminen
- Avustusten käyttöä
- Energiatodistusten oikeellisuutta ja käyttöä



Mitä ARA ei valvo?

- Asukasvalintoja (kuuluu kunnille)
- Asukasdemokratiaa / yhteishallintolakia (kuuluu AVI:lle)
- Yksittäisen asunnon vuokran/vastikkeen kohtuullisuutta (kuuluu tuomioistuimelle)
- Asumisoikeusyhdistysten asioita pl. käyttövastikkeiden määräytyminen



Omakustannusvuokran määrittäminen



Omakustannusperiaate

- **Vuokralaisilta saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.**



Vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta



- Vuokranmäärityksen valvonta siirtyi kunnilta ARAlle 1.1.2014 alkaen.
- **Pääsääntöisesti rajoitukset ovat voimassa 40-45 vuotta.**
- **Valvonta kohdistuu pääasiassa tasausryhmien tasolle, ei yksittäisiin asuntoihin.** Yksittäisen huoneiston vuokran kohtuullisuuden arviointi on käräjäoikeuksien tehtävänä.

Ohjauksen ja valvonnan keinoja

- yleinen ohjeistus (ohjeet ja sähköpostit)
- koulutukset
- ohjauskäynnit
- asiakirjatarkastukset
- paikan päällä tehtävät tarkastukset



Mahdollisia jatkotoimenpiteitä

- omistajayhteisön ohjaaminen
- asioiden korjaamisen tai uuden selvityksen edellyttäminen
- huomautukset
- omarahoitusosuudelle laskettavan koron kieltäminen
- tuoton tulouttamisen kieltäminen
- korkotuen lakkauttaminen



Omakustannusvuokrien tasaaminen



Mitä vuokrien tasaaminen tarkoittaa?

- Vuokraa voidaan käyttää sekä sen vuokratalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden vuokratalojen menojen kattamiseen.
- **Tavoitteena on turvata tasainen vuokrankehitys.**
- Tavoitteena on myös, että vuokrat vastaavat mahdollisimman hyvin asuntojen käyttöarvoa siten, että vuokrat ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.



Mitä vuokria saa tasata?

- **Saman omistajan arava- ja korkotukilain** (1.1.2002 jälkeen) **nojalla lainoitettujen** vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata.
- Erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen osalta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyy poikkeussääntöjä.
- Arava- tai korkotukilainoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokratalojen vuokria ei saa tasata keskenään.



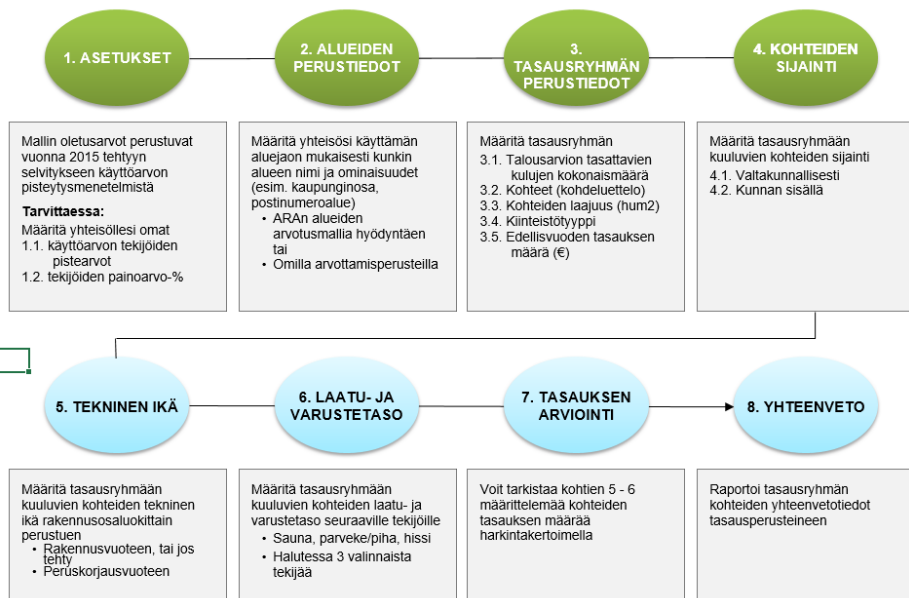
ARAn tasausmalli käyttöarvon mukaiseen tasaukseen

Versio: 17.11.2015

ARAVA- JA KORKOTUKILAINOITETTUIJEN KOHTEIDEN KULUJEN KÄYTTÖARVON MUKAINEN TASAUS

Perustettaessa/nuokattaessa kantaa
(poikkeus: 3.1. tarkistetaan vuosittain)

Tarkistetaan tarvittaessa



- Yhteisöt voivat hyödyntää oman tasausmallinsa rakentamisessa ARAn tekemää mallia

• www.ara.fi/tasaus

Hekan uusi tasausmalli

- I. Alueellisen keskivuokran määrittäminen
 - ”Vuokrasäästön” jakaminen eri alueille referenssivuokran avulla
 - Keskivuokrien loiventaminen
 - II. VMY-kohtaisen vuokran määrittäminen
 - Pisteytys perustuu kohteen sijaintiin, ikään, kuntoon, rakennustyyppiin sekä varuste- ja laatutasoon
- VMY = vuokranmääritysyksikkö

