

05.12.2011 Dnro 17851/631/11

KUNTIEN ASUNTOVIRANOMAISILLE
KUNTIEN SOSIAALI- JA TERVEYSVIRANOMAISILLE
YLEISHYÖDYLLISILLE YHTEISÖILLE

Toimivalta:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen yleinen ohjaus

Ohjauksen sisältö:
Asukasvalinnat

Voimassaoloaika:
01.01.2012 alkaen
toistaiseksi

Asia: ERITYISRYHMIEN ASUKASVALINNAT

Tämän kunnille ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, ARAn, nimeämille yleishyödyllisille yhteisöille lähetetyn ohjeen tarkoituksena on antaa lisäinformaatiota erityisryhmien asukasvalintoja tekeville henkilöille erityisryhmien asukasvalintaperiaatteista. Tämä ohje löytyy ARAn nettisivuilta www.ara.fi kohdasta: ohjeet tai hakusanalla ohjeet kunnille ja asuntojen tuottajille. Tässä ohjeessa todetut asiat lisätään myös ARAn nettisivuilla julkaistuu Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaoppaaseen.

ARA myöntää avustuksia ja korkotukilainaa erityistä tukea tarvitsevien asukkaiden vuokra-asuntojen rakentamiseksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) perusteella. Erityisryhmät ja avustusten enimmäismäärät on määritelty edellä mainitussa laissa. Erityisryhmien vuokratalojen omistajille ilmoitetaan ARAn avustuspäätöksessä, mikä erityisryhmän asuntojen rakentamiseen avustusta on myönnetty. Erityisryhmiin kuuluvien asunnot voivat olla erityyppisiä kuten ARAn nettisivuilla 15.08.2011 julkaistussa Suunnitteluoppaassa on esitelty. Asunnot voivat olla erillisiä asuntoja, joissa on oma keittiö, olo- ja makuuhuoneet ja peseytymistilat tai asunnot voivat olla palvelutalon ryhmäkodissa olevia asuntoja, joihin kuuluu oma huone, oma WC- ja pesutila sekä ryhmäkodin yhteiset tilat asukkaan hoitoa tukevinä asuintiloina. ARA myöntää avustusta asuinkehteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksista yli 10 prosenttia ja enintään 50 prosenttia, kun erityisryhmiin

05.12.2011 Dnro 17851/631/11

kuuluvat asukkaat tarvitsevat tavanomaista enemmän tukipalveluja ja asuinrakennukset, asunnot sekä niihin liittyvät palvelutilat ovat niiltä vaadittavien ominaisuuksien vuoksi kustannuksiltaan kalliimpia kuin tavalliset asunnot. Asumiseen liittyvistä tukipalveluista on ARAn nettisivuilla 23.08.2011 julkaistu ARAn Palveluasumisen opas.

Kaikki valtion tuella rahoitetut erityisryhmien asunnot, myös tehostetun palveluasumisen ryhmäkodissa olevat asunnot, ovat vuokra-asuntoja, joiden asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa. Asukasvalinta perustuu aravarajoituslain (1190/1993) 4a – 4c §:ien, vuokra-asunto-lainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 11a-11c §:ien ja asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtio-neuvoston asetuksen (166/2008) säännöksiin, joista on kerrottu tarkemmin ARAn nettisivuilla julkaistussa Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaoppaassa. Edellä mainittujen säännösten ja asukasvalintaoppaan mukaan myös **erityisryhmiin kuuluvien vuokra-asuntojen hakijoiden asukasvalintaperusteet ovat hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot.**

Asunnontarve

Erityisryhmiin kuuluvien hakijoiden asunnontarvetta arvioitaessa asukasvalintaa tekevän henkilön tulee selvittää, että **hakija kuuluu avustuspäätöksessä mainittuun erityisryhmään ja että hänen asumisensa edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja**, jos kyseisen erityisryhmän asuntojen osalta avustuksen määrä on ARAn avustuspäätöksen mukaan yli 10 prosenttia.

Asukasvalintojen tekeminen on osoittautunut vaikeaksi vanhusten palvelutaloihin erityisesti silloin, kun asunnot ovat erillisiä palvelutalossa olevia asuntoja, joita ei ole rahoitus- ja rakennusvaiheessa suunniteltu käytettäväksi tehostettuun palveluasumiseen eli palveluasumiseen, jossa henkilökuntaa on paikalla ympäri vuorokauden. Tällaisten tavallisten palveluasuntojen osalta on ilmennyt epäselvyyttä siitä, kenelle ne on tarkoitettu. Näihin asuntoihin on myös jonkin verran valittu asukkaita, joiden fyysinen, psyykinen, sosiaalinen ja kognitiivinen toimintakyky on edelleen niin hyvä, että he eivät tarvitse asumisessaan palvelutalon tukipalveluita. He voivat tarvita esimerkiksi siivous- ja ruoanvalmistuspalveluita, mutta kun he saavat nämä palvelut kotiinsa ostopalveluna tai kunnan kotihoidon palveluna, he kykenevät suoriutumaan päivittäisistä toiminnoistaan ilman palvelutalon henkilökunnan apua. Palveluasuminen, myös tavallinen palveluasuminen, on tarkoitettu paljon apua tarvitseville vanhuksille, vammaisille ja muille henkilöille, jotka puutteellisen toimintakyvyn vuoksi tarvitsevat apua ja tukea asumisen mahdollistamiseksi.

05.12.2011 Dnro 17851/631/11

Palveluasuntoihin valittavien hakijoiden palveluasumisen tarve selvitetään aina lääkärinlausunnolla. Lääkärinlausunnossa tulisi hakijan sairauksien ja vammojen kuvaamisen lisäksi nimenomaan todeta, minkälainen hakijan fyysinen, psyykinen, sosiaalinen ja kognitiivinen toimintakyky on ja onko hakijan toimintakyky niin paljon alentunut, että hän on palvelutaloasumisen tarpeessa. Yhtenäisen menettelyn luomiseksi palveluasumisen asukasvalintojen toteuttamisessa, ARA suosittelee, että valtion tuella rahoitettujen palvelutalojen asukasvalinnat järjestetään siten, että ne kunnan virkamiehet, jotka valitsevat asukkaat sosiaalihuoltolain 22 -24 §:n perusteella palvelu- tuki- ja laitosasumiseen, selvittävät yhteistyössä palvelutalojen asukasvalintoja tekevien henkilöiden kanssa myös tavallisiin palvelutaloihin hakevien hakijoiden toimintakyvyn ja palveluasumisen tarpeen. Jos kunnan virkamiesten resurssit eivät riitä osallistumaan kaikkien hakijoiden toimintakykyselvitysten arvioimiseen, olisi hyvä, jos he kuitenkin epäselvissä tilanteissa voisivat lääkärinlausuntoihin tutustumalla antaa palvelutalojen asukasvalintoja tekeville henkilöille apua hakijan toimintakyvyn arvioinnissa.

Varallisuus ja tulot

Asunnontarpeen selvityksen lisäksi on selvitettävä kaikkien erityisryhmien asuntoihin hakevien ja siten myös tehostetun palveluasumisen ryhmäkotien asuntoihin sijoitettavien henkilöiden varat ja tulot. Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena hakijoiden asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Jos hakijoina on henkilöitä, joiden asunnontarve on yhtä suuri, esimerkiksi tavallista palveluasuntoa on hakemassa lääkärinlausuntojen perusteella yhtä paljon toimintakyvyltään alentuneet hakijat, hakijoiden keskinäisessä vertailussa etusijalle tulee asettaa hakija, jonka varallisuus ja tulot ovat pienemmät.

Hakijan varallisuus ja tulot selvitetään sekä etusijajärjestyksen selvittämiseksi että sen arvioimiseksi, onko hakijalla riittävästi varallisuutta ja tuloja järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun asetuksen (166/2008) 6 §:n 2 momentin mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi vuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Asetuksen mukaan asukkaaksi ei tällöinkään saa valita hakijaa, jonka varallisuus on riittävä tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen. Asetuksen mukaan huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää tavanomaisen oman asunnon arvo. ARA suosittelee, että kukin kunta määrittäisi säännöksen soveltamisen helpottamiseksi, minkä arvoinen kyseisellä paikkakunnalla on tavanomainen oma asunto.

Edellä mainitulla valtioneuvoston asetuksella on annettu mahdollisuus poiketa jonkin verran asukasvalintaperusteista varallisuuden osalta, mutta asetuksella

05.12.2011 Dnro 17851/631/11

on ilmoitettu selkeästi poikkeamisen takaraja eli jos hakijalla on varallisuutta tarvettaan vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen, hakija ei täytä valtion tuella rahoitetun palvelutalon asukasvalintaperusteita. Hakija tulisi tällöin ohjata hakemaan asuntoa ns. vapaarahoitteisista palvelutaloista eli palvelutaloista, joiden rahoittamiseen valtio ei ole osallistunut. Tällainen tilanne edellyttää asukasvalintaa suorittavalta henkilöltä kunnan ja sen lähialueiden koko palvelutarjonnan selvittämistä. Palvelutalon asukasvalintoja tekevän henkilön kannattaisi tehdä tällainen selvitys yhteistyössä kunnan SAS-työntekijöiden ja asuntotoimen kanssa. Jos tällaisessa tapauksessa kunnassa tai lähialueilla ei ole lainkaan vapaarahoitteisia palvelutaloja eikä mahdollisuutta palveluiden ostamiseen ja hakijan toimintakyky on niin paljon alentunut, ettei hän kykene selviytymään asumisestaan ilman tukipalveluja, kunnan tulee järjestää hänelle asunto sosiaalihuoltolain 22 §:n perusteella.

Vaikka valtion tuella rakennettujen ja hankittujen vuokra-asuntojen asukasvalinnassa ei ole enää käytössä tulo rajoja, niin tulo rajojen poistuminen ei ole merkinnyt tuloarvostelun poistumista. Hakijan tulot ovat edelleen tasavertainen asukasvalintaperuste yhdessä asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa. Säännökset painottavat edelleen useamman hakijan kilpailutilanteessa sosiaalisen näkökulman eli heikoimmassa asemassa olevien huomioon ottamista asukasvalinnoissa.

Hannu Rossilahti
Ylijohtaja

Heli Huuhka
Apulaisjohtaja