

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 2018



Sisällys

JOHDANTO	3
1 HAKUAIKA.....	4
2 HAKUMENETTELY.....	4
2.1 Kunnan lausunnot	4
2.2 Asumisturva ja kohteen käyttö	4
2.3 Varaushakemukset	5
2.4 Hankevalinta ja ehdolliset varaukset 2018	5
3 HAKEMUSASIAKIRJAT	6
3.1 Investointiavustuksen kohdentuvuus	6
3.2 Tuettavat erityisryhmät ja tukiprosentit	6
4 HAKEMUSASIAKIRJAT	7
4.1 Erityisryhmien investointiavustus	7
4.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus	7
4.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus	7
4.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus	8
 Liitteet	
Liite 1. Kasvukeskukset.....	9
Liite 2. Ohjeet ja lomakkeet	10

Hakuohje päivitetty 16.6.2017

JOHDANTO

Tämä ohje sisältää erityisryhmien investointiavustushankkeiden vireillepano-ohjeet. Hankesuunnittelun on perustuttava kunnan / seutukunnan tarveselvityksiin haussa olevan hankkeen asukasryhmän pitkäkestoisista asuntotarpeista. Tämä edellyttää, että asukkaille tehdään myös yksilölliset tarveselvitykset, jotta asumisratkaisut ovat monipuolisia ja että ne vastaavat asukkaiden toiveisiin ja tarpeisiin.

Vuoden 2017 alussa tuli voimaan eräitä säännösmuutoksia avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi koskevaan lakiin. Muutoksilla tarkennettiin avustuksen suuruuden määrittämistä ja tuettavien tilojen hyväksyttävyyttä koskevia perusteita sekä lisättiin perusteet erityisryhmien käyttötarkoituksen muuttamistamiseksi. Näistä saa lisää tietoa [ARAn rakennuttamis- ja suunnitteluoppaasta](#).

ARA kannustaa uudenlaisiin ja monipuolisiin ratkaisuihin erityisryhmien asumisessa. ARA painottaa erityisryhmien asumisen integroitumista tavalliseen asumiseen ja korostaa siksi seuraavia näkökohtia:

- hyödynnetään olemassa olevaa asuntokantaa hankkimalla ARA-tuella asuntoja
- osoitetaan uusista tavallisista ARA-kohteista asuntoja erityisryhmien käyttöön
- peruskorjataan vanhaa asuntokantaa erityisryhmien asumiseen soveltuvaksi
- suositaan hajautettua asumista ja asuntoverkostoja, jolloin palvelujen ja tuen järjestäminen on kustannustehokasta ja palvelut on helpompi räätälöidä asukkaiden tarpeisiin
- ikääntyneille voidaan rakentaa suuremmilla paikkakunnilla palvelu-, hybridi- tai monisukupolvikortteleita, jotka sisältävät erilaisia asumismuotoja ml. hoivan ja asumisen yhdistäviä ratkaisuja sekä yhteistilojen monipuolisen käytön edistämisen yhteisöllisyyttä

Tarkoituksenmukaisten hankkeiden aikaansaamiseksi ja sujuvan hankekäsittelyn varmistamiseksi hakijan on välttämätöntä tutustua:

- ARA-asuntojen Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen 2017 www.ara.fi/rahoitus
- Vuokranmääritysohjeeseen ARAn avustamille erityisryhmähankkeille: www.ara.fi/vuokranmaaritys

Seuraaviin asiakirjoihin on syytä myös tutustua:

- [Valtioneuvoston päätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palveluiden turvaamisesta](#) (VNp 8.11.2012, STM)
- [Valtioneuvoston periaatepäätös Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017](#) (VNp 18.4.2013)

ARAn verkkosivuilla on saatavilla tämän ja muiden em. oppaiden ja ohjeiden ajantasaiset versiot. Avustuksen esittelysivulle¹ on koottu kaikki avustusta koskevat ohjeet ja lomakkeet.

Lahdessa 13.6.2017
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

¹ www.ara.fi/rahoitus > Erityisryhmien investointiavustus

1 HAKUAIKA

ARA kehottaa kuntia julistamaan erityisryhmien investointiavustukset ja saman hankkeen korkotukilainat vuodelle 2018 haettavaksi niin, että kunnan on mahdollista toimittaa hakemusasiakirjat lausuntoineen **ARAan viimeistään keskiviikkona 8.11.2017**.

Tässä hakumenettelyssä huomioidaan vain tämän hakuohjeen julkaisemisen jälkeen ARAan toimitetut hakemusasiakirjat. Hakemukset, jotka toimitetaan ARAan hakuajan päättymisen jälkeen, jätetään käsittelemättä. Hakemuksia ei palauteta.

2 HAKUMENETTELY

Poikkeuslupamenettely:

Hakijoita muistutetaan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetusta laista (548/2016), joka on voimassa 1.7.2016–31.12.2019 aikana. Kunnat ja kuntayhtymät eivät saa ilman sosiaali- ja terveysministeriön poikkeuslupaa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonlisäverottomat kokonaiskustannukset ylittävät viisi miljoonaa euroa. Yksityisten palvelun tuottajien kanssa tehtäviin sopimuksiin tulee sisällyttää irtisanomisehto, joka oikeuttaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuussa olevalle kunnalle tai kuntayhtymälle oikeuden irtisanoa sopimus vuoden 2019 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

2.1 Kunnan lausunnot

Kunnan on annettava lausunto sille jätetyistä erityisryhmien investointiavustus- ja korkotukihakemuksista. Lausunnossa kunnan on otettava kantaa hankkeen soveltavuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. Ilman kunnan puoltavaa lausuntoa hanke ei voi saada ehdollista varausta ARA:ta.

Hankkeen hakuasiakirjoihin on liitettävä myös kunnan sosiaali- ja terveystoimen sitova lausunto (lomake ARA 55), jos on kyse hankkeesta, jossa asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja ja niiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varustatarkoituksia asuinrakennukseen tai asuntoon (tukiluokat II, III ja IV). Poikkeuksellisesti tässä hakumenettelyssä **myös I-tukiluokan senioriasumis-hankkeesta** on annettava sote-lausunto.

Lisäksi kunnan sosiaali- ja terveystoimi antaa selvityksen ARA:lle toimitettavista ikääntyneiden (lomake ARA 55a) sekä kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumishankkeista erillisillä lomakkeilla (lomake ARA 55b).

On välttämätöntä, että kunnan asuntotoimi sekä sosiaali- ja terveystoimi osallistuvat yhteistyössä erityisryhmän asuntojen tarpeen ja käytön arviointiin.

2.2 Asumisturva ja kohteen käyttö

ARA-tukia kohdennettaessa palveluasumiskohteeseen lähdetään siitä, että asukkaiden asumisturva säilyy palveluntarjoajan vaihtuessa ja että kohteet säilyvät pitkäkestoisesti

niille tarkoitettussa käytössä. ARAn avustuksen myöntämisen ehtona on, että "**kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa**".

2.3 Varaushakemukset

Hakijan on syytä selvittää perusteellisesti hankkeen tarve ennen varaushakemuksen laatimista. **Selvityksen tarpeesta antaa kunta.** Tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, hankintahinnalle, asumiskustannuksille ja aikataululle määräytyvät tarveselvityksen pohjalta. Hankkeen tarveselvityksen ja tavoitteiden määrittämisessä on otettava huomioon tämän ohjeen johdannossa mainitut ohjeistukset.

Uudistuotantohankkeissa hakijan ei tarvitse toimittaa hakemusten liitteenä luonnossuunnitelmia. Nämä on toimitettava ARAn vasta myöhemmin niistä hankkeista, joille ARA antaa ehdollisen korkotukilaina- ja investointiavustusvarauksen **vuoden 2018** hankevalinnassa.

Perusparannushankkeissa, joissa perusparannuksen yhteydessä suunnitellaan muutettavan tilaratkaisuja olemassa oleviin tiloihin nähden, on nykyisen ja suunnitellun uuden tilaohjelman lisäksi toimitettava nykyistä tilaohjelmaa vastaavat suunnitelmat pääpiirustustasoisina (vanhat rakennuslupapiirustukset).

2.4 Hankevalinta ja ehdolliset varaukset 2018

Hankevalinnan keskeiset kriteerit ja priorisoinnit perustuvat valtioneuvoston ja ministeriöiden päätöksiin ja ohjauskirjeisiin sekä ARAn oppaissa ja muissa hankekäsittelyä koskevissa kannanotoissa antamiin ohjeisiin ja suosituksiin.

ARA valitsee avustettavat kohteet yhdenmukaisilla, avoimilla ja läpinäkyvillä kriteereillä. Arvioinnissa otetaan huomioon myös kunkin tuettavan asukasryhmän tilaratkaisuihin vaikuttavat erityispiirteet.

Olenaisia seikkoja hankkeiden valinnassa ovat:

- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla
- asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön
- sijainti
- hankekoko / erityisryhmä: lähtökohtaisena tavoitteena on, että kukin hanke suunnitellaan vain yhden erityisryhmän käyttöön.
- ryhmäasuntojen tilojen mitoitus
- kustannustiedot
- perusparannettavien asuntojen ikä ja asuntojen mitoitus. Perusparannuslaina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut 20 vuotta. Jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta perusparannuksesta on kulunut vähemmän kuin 20 vuotta, mutta kuitenkin vähintään 15 vuotta, voidaan perusparannuslaina hyväksyä korkotukilainaksi vain, jos korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi tai jos se on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi tai on olemassa muu erityinen syy. Tämä säännös koskee myös tavallisen vuokratalon muuttamista

palvelutaloksi. Perusparannettaessa on otettava huomioon [Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa](#) esitetyt asuntojen mitoitusravot.

ARA päättää uusien ehdollisten investointiavustus- ja korkotukilainavarausten antamisesta vuoden 2018 tammikuussa.

3 HAKEMUSASIAKIRJAT

3.1 Investointiavustuksen kohdentuvuus

Investointiavustuksen myöntämisen tarkoituksena on lisätä erityisryhmiin kuuluville ihmisille heidän asumistarpeisiinsa soveltuvia ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja sekä parantaa heidän asumisolosuhteitaan.

Avustuksen kohdentamisessa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa olevat ryhmät, joilla korostuu asumiseen liittyvän tuen sekä palveluiden tarve ja siitä johtuvat erityisvaatimukset asuntojen ja rakennusten tila-, varuste- tai rakenteellisille ratkaisuille. Näitä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaavat vanhukset.

3.2 Tuettavat erityisryhmät ja tukiprosentit

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista seuraavasti:

1. tukiluokka enintään 10 prosenttia, (L 3 §:n 1 kohta²);
- *asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;*
(*tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja seinioriasunnot*)
2. tukiluokka enintään 25 prosenttia, (L 3 §:n 2 kohta);
- *asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja;*
3. tukiluokka enintään 40 prosenttia, (L 3 §:n 3 kohta)
- *asunto-olojen järjestämien edellyttään merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi;.*
4. tukiluokka enintään 50 prosenttia, (L 3 §:n 4 kohta)
- *asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi.*

Investointiavustuksen suuruus harkitaan ARAssa aina tapauskohtaisesti ja avustusprosentit ovat enimmäismääriä.

² Laki avustuksista erityisryhmien asuntololojen parantamiseksi. (1281/2004, myöh. muutoksineen)

4 HAKEMUSASIAKIRJAT

4.1 Erityisryhmien investointiavustus³

- hakemus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi myönnettävälle investointiavustukselle (lomake ARA 71)
- kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunto ARAn avustushakemukseen (lomakkeet ARA 55, ARA 55a ja ARA 55b)
- Avustuksen kohteena oleva vuokratalo saa sisältää myös muiden kuin talon asukkaiden käytössä olevia palvelutiloja edellyttäen, että nämä tilat ovat mitoitukseltaan kohtuulliset ja niille on pitkäaikaista tarvetta paikkakunnalla. Hakijan tulee esittää suunnitelmat palvelutilaratkaisusta, joka osoittaa, että ne ovat kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltuja ja kannattavia. ARAn rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa on esitetty tarkemmin se mitä tietoja tulee selvittää, kun rakennetaan ulkopuolistenkin käyttöön tulevia tiloja
- Tähän hakemukseen on liitettävä korkotukilainahakemus, jonka sisältö on kuvattu luvuissa 4.2–4.4.

4.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus

- korkotukilainahakemus (lomake ARA 64⁴)
- tontin asema- tai rakennuskaava kaavamääräyksineen sekä selvitys tontin kunnallisteknisestä valmiudesta
- ympäristöselvitys (vapaamuotoinen): käytävä ilmi kohteen sijainti, suhde naapurustoon sekä lähipalveluihin ja liikenneyhteyksiin. Oheen liitetään kartta ja mahdollisesti rakennuspaikkaa havainnollistavia valokuvia
- tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- huonetilaohjelma
- tavoitehintalaskelma.

4.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus⁵

- hakemus lomakkeella ARA 64
- kuntoarvio/kuntotodistus, jonka yhteydessä arvio esteettömyydestä
- nykytilannetta vastaavat pääpiirustukset
- alustava hankeohjelma (lomake ARA 81b)
- korjausaste- ja tavoitehintalaskelma

³ Kaikki luvussa mainitut lomakkeet löytyvät: www.ara.fi/lomakkeet

⁴ Kaikki luvussa mainitut lomakkeet löytyvät: www.ara.fi/lomakkeet

⁵ Kaikki luvussa mainitut lomakkeet löytyvät: www.ara.fi/lomakkeet

- pitkän tähtäyksen peruseräparannus- ja kunnossapitosuunnitelma (lomake ARA 82)
- selvitys kohteella olevista aiemmista lainoista, niiden vuotuisista hoitomenoista seuraavien viiden vuoden aikana sekä vakuuksista.

4.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus⁶

- korkotukihakemus (lomake ARA 64)
- jäljennös asunnon tai talon luovutus sopimuksesta tai esisopimuksesta
- isännöitsijätodistus, jos asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
- jäljennös asunto-osakeyhtiön viimeksi vahvistetuista tilinpäätösasiakirjoista
- jäljennös asunto-osakeyhtiölain 6 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettua asunto-osakeyhtiön *kunnossapitotarveselvityksestä* (ks. esim. mallilomake: www.kiinteistöliitto.fi)

Hakijan on ennen vuokratalon hankkimista varmistettava ARasta lainan vakuusasiat. Jos vuokratalo on yhtiömuotoinen, sen omistamaa kiinteistöä ei hyväksytä hankintalainan vakuudeksi. Hankinta on tällaisessa tapauksessa toteutettava kiinteistökauppana tai hakijan on selvitettävä vuokrataloyhtiön fuusiointimahdollisuudet.

⁶ Kaikki luvussa mainitut lomakkeet saatavilla ARAn verkkosivuilla: www.ara.fi/lomakkeet

LIITE 1. KASVUKESKUKSET

Helsingin seudun MAL-kunnat	Helsinki Espoo Kauniainen Vantaa Hyvinkää Järvenpää Kerava	Kirkkonummi Mäntsälä Nurmijärvi Pornainen Sipoo Tuusula Vihti
Tampereen seudun MAL-kunnat	Tampere Kangasala Lempäälä Nokia	Pirkkala Vesilahti Ylöjärvi Orivesi
Turun seudun MAL-kunnat	Turku Kaarina Lieto Masku Naantali Paimio Raisio	Rusko Sauvo Aura Mynämäki Nousiainen Parainen
Oulun seudun MAL-kunnat	Oulu Hailuoto Ii Kempele	Liminka Lumijoki Muhos Tyrnävä
MAL-kuntien ulkopuolisista kunnista	Jyväskylä Kuopio Lahti Seinäjoki Porvoo	Vaasa Rovaniemi Joensuu Hämeenlinna Kokkola

LIITE 2. OHJEET JA LOMAKKEET

ARAn keskeisin ohjeistus on saatavilla verkkosivulla www.ara.fi.
Tukia koskevat ohjeet ja lomakkeet on listattu kunkin tukimuodon esittelysivulle.

Rakennuttamiseen, lainoitukseen ja avustuksiin liittyvä ohjeistus:

<http://www.ara.fi/rahoitus>

http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Erityisryhmien_ investointiavustus

Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen:

- tarvittavat lomakkeet kunkin tukimuodon esittelysivulla

Laatutavoitteet:

http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Tukien_ ehdot_ ja_ suositukset

Erillisohjeet ja lomakkeet:

- kunkin tukimuodon esittelysivulle on kerätty tukea koskevat ohjeet ja tarvittavat lomakkeet.

Laskurit

- **Erityisryhmäkohteiden rakentamisen ja hankinnan korkotukilainalaskuri:**
[http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Erityisryhma_kohteiden_ rakentamisen_ ja_ ha\(425\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Erityisryhma_kohteiden_ rakentamisen_ ja_ ha(425))
- **Erityisryhmien vuokra-asuntojen vuokralaskuri:** [http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Erityisryhmien_ vuokraasuntojen_ vuokralas\(1856\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ ja_ avustukset/Uudistuotannon_ lainoitus/Erityisryhmien_ vuokraasuntojen_ vuokralas(1856))

Tuotekortit⁷

- KT 1 Korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamiseen
- KT 2 Korkotukilaina vuokra-asuntojen hankintaan
- KT 3 Korkotukilaina vuokra-asuntojen peruskorjaukseen
- ERA Avustus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

⁷ www.ymparisto.fi > Asuminen > Tietoa kunnille ja asuntojen tuottajille > Asumisen tukimuotojen tuotekortit