

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Aran tuet:
korkotukilainat, erityisryhmien
investointiavustus ja purkuavustus

HAKUOHJE

2024



Sisällys

1	Johdanto	3
2	Lainoituksen yleiset perusteet	4
2.1	Yhteisön tausta	4
2.2	Alueelliset käyttöperusteet	5
2.3	Lainansaajan vakavaraisuus	6
2.4	Vakuudet	9
2.5	Kohteen asumis- ja rakennuskustannukset.....	11
2.5	Muut hankkeissa painotettavat seikat	11
2.6	Kunnan ja hyvinvointialueen lausunnot	12
2.7	Asumisoikeusasuntojen haku on päättynyt 31.12.2023	13
3	Yleistä korkotukilainan hakemisesta	13
3.1	Suomi.fi-valtuus	13
3.2	Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn	13
3.3	Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet	14
4	Korkotukilainat ja niiden hakeminen	15
4.1	Vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- tai omaksilunastettavien vuokra- asuntojen rakentaminen	16
4.2	Erytisryhmille tarkoitetun vuokra-asuntoalueen korkotukilainoitus (sisältäen erityisryhmien investointiavustuksen)	17
4.3	Vuokra- ja asumisoikeustalon peruseräparantaminen	19
4.4	Vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankinta	22
5	Aran myöntämä purkuavustus	25
6	Rajoitus ja purkuakordit (Valtiokonttori)	26
7	Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset (Valtiokonttori).....	26
	Liite 1: MAL-seudut ja niiden kunnat.....	27
	Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet	29

Aran tuet hakuohje 2024: korkotukilainat, erityisryhmien investointiavustus ja purkuavustus

Julkaistu: 2.4.2024

Dnro: ARA-00.01.01-2024-10

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
(Ara)

1 Johdanto

Tässä ohjeessa opastetaan, miten seuraavia Aran myöntämiä tukia ja avustuksia voi hakea vuonna 2024 ja mitä hankkeilta edellytetään:

- pitkäaikainen korkotukilaina uudisrakentamiseen
- korkotukilaina vuokra- tai asumisoikeustalon perusparantamiseen
- korkotukilaina vuokratalon tai -asuntojen hankintaan
- purkuavustus.

Korjausavustuksista, lyhytaikaisesta korkotukilainasta ja takauslainoista julkaistaan erilliset ohjeet. Tässä ohjeessa käsitellään kuitenkin myös erityisryhmille tarkoitettun vuokra-asuntokohteen korkotukilainoitusta.

Hakijan on hyvä perehtyä myös *Aran Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen* sekä soveltuvin osin myös muihin yleisiin Aran hakemusten käsittelyn menettelytapaohjeisiin, jotta hankkeiden valmistelu tehdään tarkoituksenmukaisesti ja hakemukset voidaan käsitellä sujuvasti. Rakennuttamis- ja suunnitteluopas ja muut menettelytapaohjeet ovat Aran verkkosivuilla: ara.fi > [Lainat ja avustukset](#) > [Tukien ehdot ja suositukset](#)

Aran verkkosivuilla ovat myös tämän ja muiden edellä mainittujen oppaiden ja ohjeiden ajantasaiset versiot. Kullakin tukimuodolla on oma verkkosivunsa, joilta on saatavilla kaikki tukea koskevat ohjeet sekä linkit verkkoasiointiin, jossa hakemukset tehdään.

Tämä hakuohje perustuu seuraaviin säännöksiin:

- Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
- Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (666/2001)
- Laki asumisoikeusasunnoista (393/2021, asumisoikeuslaki)
- Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004)

Tukien myöntäminen vuonna 2024 perustuu valtioneuvoston helmikuussa 2024 antamaan korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmaan vuodeksi 2024. Suunnitelma on saatavilla osoitteessa ara.fi/rahoitus.

2 Lainoituksen yleiset perusteet

Tässä luvussa kerrotaan, mitä korkotukilainahankkeelta vaaditaan. Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytykset on esitetty korkotukilaissa ja -asetuksessa sekä Valtioneuvoston vuosittain antamassa käyttösuunnitelmassa. Ara selvittää, täyttääkö hanke edellä mainitut edellytykset eli onko hanke tukikelpoinen.

Ara arvioi ensinnäkin hakijaan ja asuntomarkkinaan liittyviä seikkoja, kuten onko hakija lainansaantikelpoinen ja vakavarainen, ja onko asunnoille pitkäaikaista tarvetta kyseisellä paikkakunnalla. Tässä yhteydessä Ara selvittää alustavasti myös vakuuden riittävyyden. Näiden lisäksi Ara käy läpi hankkeen esitetyt kustannukset ja arvioidun vuokran. Ara voi myöntää korkotukea vain, jos urakkakustannukset ovat kohtuulliset. Myös vuokran on oltava kohtuullinen ottaen huomioon sen asukasryhmän vuokranmaksukyky, jolle valtion tukemat asunnot on tarkoitettu. Vuokra ei myöskään saa ylittää alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa.

Ara painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakka voidaan hyväksyä erityisestä syystä. Neuvottelu-urakka voi olla kustannuksiltaan enintään vastaavan kilpailuhankkeen suuruinen. Ara kiinnittää erityistä huomiota korkotukilainoitettavien kohteiden liikkumisesteettömyyteen.

Seuraavissa alaluvuissa käydään tarkemmin läpi hankkeiden arviointiperusteet.

2.1 Yhteisön tausta

Aran myöntämää korkotukilainaa voivat saada julkisyhteisöt, niiden omistamat yhteisöt, Aran yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt ja näiden tytäryhtiöt.



Muun kuin julkisyhteisön täytyy hakea nimeämistä Aralta viimeistään silloin, kun se lähettää korkotukilainan varaushakemuksen Araan.

Ara selvittää yleishyödylliseksi yhteisöksi hakevan yhteisön toimialan, toimintaperiaatteet, vakavaraisuuden ja omistuspohjan.

Tarkemmat ohjeet nimeämisen hakemisesta ovat Aran verkkosivuilla: [ara.fi > ARA-asuntokanta > Omistajayhteisöjen ohjaus ja valvonta > Yleishyödylliset yhteisöt > Yleishyödylliseksi yhteisöksi nimeäminen](#)

2.2 Alueelliset käyttöperusteet

Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on oltava pitkäaikainen tarve.

Uudistuotanto, vuokra-asunnot

Korkotukilainoitetun uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ei pääsääntöisesti saa ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevaa hintatasoa ja asuntojen vuokratasoa.

Valtaosa asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle sekä MAL-sopimuksissa mainituille kohdealueille. MAL-sopimukseen kuuluvat seudut ja niiden kunnat on listattu liitteessä 2.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen ei pääsääntöisesti myönnetä korkotukilainoja kasvukeskusten ulkopuolelle. Korkotukilainojen myöntäminen on kuitenkin mahdollista, jos se on osa kunnan asuntokannan sopeuttamista ja asunnoilla on tarvetta. Tätä arvioitaessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja -ennuste.

Ara-uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

Osaomistusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregaatiota.

Uudistuotanto, asumisoikeusasunnot



Uusien asumisoikeuskohteiden uudistuotannon varaushakemusten vastaanottaminen on päättynyt 31.12.2023.

Uuden asumisoikeusasunnot kohdistetaan pääosin Helsingin seudulle ja muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin, joissa asumisoikeusasunnoille on eniten kysyntää. Asumisoikeusasuntoja ei lainoiteta alueelle, jossa asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason tai jossa on merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja.

Asumisoikeusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregaatiota, eli alueiden välistä eriytymistä kaupungin sisällä.

Perusparantaminen

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen perusparantamiseen ei yleensä myönnetä korkotukilainoja kasvukeskusten ulkopuolelle. Korkotukilainojen myöntäminen on kuitenkin mahdollista, jos se on osa kunnan asuntokannan sopeuttamista ja asunnoille on tarvetta. Tätä arvioitaessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja -ennuste.

2.3 Lainansaajan vakavaraisuus

Korkotukilainansaajan on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.

Luottotietojen ja -kelpoisuuden tarkistaminen

Ara tarkistaa sekä uuden lainanhakijayhteisön että sen omistajien ja avainhenkilöiden luottotiedot. Jokaisen lainahakemuksen yhteydessä Ara arvioi lainanhakijan luottokelpoisuutta seuraavien tietojen perusteella:

- maksukäyttäytymistiedot
- yhteisön ja konsernin tilinpäätöstiedot
- muiden viranomaisten rekisteritiedot.

Ara voi tarvittaessa pyytää lainasaajalta lisätietoja.

Takaisinmaksuedellytykset

Lainansaajalla tulee olla riittävät edellytykset lainan takaisinmaksamiseen koko laina-ajan. Koska lainojen takaisinmaksuajat ovat pitkiä, yhtiön kasvuvauhdin tulee olla maltillinen, erityisesti toiminnan alkuvaiheessa. Yhteisön vakavaraisuuden lisäksi kasvuvauhtia voi rajoittaa Aran vuosittainen käyttövaltuus sekä Aran pyrkimys toimijoiden tasapuoliseen kohteluun.



Yhteisön toivomasta kasvuvauhdista ja tulevien kohteiden vuosimäärästä on hyvä keskustella Aran kanssa hyvissä ajoin etukäteen.

Uuden yhteisön vakavaraisuus

Uutta yhteisöä perustettaessa tulee pohtia yhdessä Aran kanssa oman pääoman suhdetta tulevaan velkamäärään. Jotta lainansaajan vakavaraisuus säilyy toiminnan jatkuessa kohtuullisella tasolla, tärkeää ovat kohteiden hyvät käyttöasteet ja korkeista käyttöasteista seuraava positiivinen, tasainen kassavirta. Hyvään käyttöasteeseen vaikuttavat kohteen sijainnin lisäksi muun muassa kiinteistön hyvä kunnossapito ja oikea-aikaiset peruskorjaukset.

Uuden ara-yhteisön luottokelpoisuuskaavat, pitkän korkotuen tavallisen vuokra-asumisen kohteita toteuttavat yhteisöt:

- Yhteisön on oltava riittävän vakavarainen ja täytettävä yhteiskunnalliset ja muut maksuvelvoitteensa.
- Yhteisön tulee täyttää yleishyödyllisysehdotukset ja noudattaa Aran ohjausta koko konsernissa.
- Yhteisön omavaraisuusasteen tulee olla vähintään 2–5 %. Omavaraisuutta laskettaessa huomioidaan osakepääoma, sidottu ja vapaa omapääoma sekä oman pääoman ehtoinen pääomalaina.
- Omasta pääomasta tulee olla sidottua omaa pääomaa vähintään 10 000 euroa. Yhteisön toiminnan kasvaessa Ara voi edellyttää sidotun oman pääoman lisäämistä.
- Konsernirakenteen tulee olla selkeä. Konsernirakenne ei saa vaikeuttaa oikean ja riittävän kuvan muodostumista konsernin taloudellisista vastuista eikä omistajuutta saa jakaa siten, että sillä kierretään konsernitilinpäätöksen laatimisvelvollisuutta.
- Yhteisön kasvun tulee olla hyvin suunniteltua ja hallittavissa olevaa. Ensimmäisen kohteen tulee olla valmis, ennen kuin Ara voi rahoittaa uutta. Useampien uusien kohteiden yhtäaikainen rahoittaminen on mahdollista riskiarvion ja käytössä olevien luotonmyöntökriteerien perusteella, kun kaksi kohdetta on valmiina, näiden käyttöaste on vähintään 98 % ja yhteisöllä on asumisaikainen tilinpäätös olemassa.
- Johdolla tulee olla aiempaa kokemusta kohteiden rakennuttamisesta, kiinteistön hoidosta, asuntojen omistamisesta ja vuokraamisesta. Aiempi kokemus ara-kohteiden hallinnoinnista katsotaan eduksi.

Velkapainotteisuuden vähentäminen

Yhteisön velkapainotteisuutta voi vähentää käyttämällä minimivaadetta suurempaa omarahoitusosuutta uusien kohteiden tai perusparannettavien kohteiden rahoituksessa. Velkapainotteisuutta voidaan vähentää myös tekemällä vanhoihin lainoihin lainsäädännön hyväksymiä ylimääräisiä lyhennyksiä silloin, kun toimijan taloudellinen tilanne ja sen hetkinen korkotaso sen mahdollistavat.

Omarahoitusosuuden hyväksyty määrä, omarahoitusosuudelle hyväksyttävä korko ja vuokran määräyty vaihtelevat lainatuotteittain. Katso tarkemmin: [ara.fi > Lainat ja avustukset](#)

Hankkeiden toteutusjärjestys

Jos toimija lähettää useamman uuden varaushakemuksen vuoden aikana, sen on priorisoitava hankkeiden tärkeys- ja toteutusjärjestys sekä ilmoitettava se Aralle. Uuden toimijan osalta ensimmäisen ara-kohteen tulee olla valmis, ennen kuin Ara arvioi mahdollisen seuraavan kohteen varauspäätöstä.

Tilinpäätöstietojen toimittaminen

Julkisyhteisöjen omistamien yhtiöiden on raportoitava vuositiedot pyydettyä. Jos yhtiö hakee Aralta uutta tukea tai avustusta, sen täytyy toimittaa samalla tuoreimmat tilinpäätöstiedot Aralle.

Aran yleishyödylliseksi nimeämien yhteisöjen pitää vuosittain raportoida toiminnan vuositiedot Aran verkkoasiointissa. Vuositiedoissa ilmoitetaan muun muassa yhteisön ja konsernin viimeisimmät tilinpäätöstiedot. Liitteenä pitää olla tilintarkastetut tilinpäätökset.

Vuositiedot yhteisön puolesta raportoiva henkilö tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden **Tuotantotuettujen asuntojen tietojen ilmoittaminen**.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta: [Aran verkkoasiointin Suomi.fi-kirjautumisohjeet](#)

2.4 Vakuudet

Korkotukilainan vakuutena voi käyttää

- parhaalla etusijalla olevaa kiinnitystä
- kunnan omavelkaista takausta.

Jos vakuutena käytetään kiinnitystä, Ara edellyttää, että korkotukilainojen vakuudeksi luovutettavat panttikirjat vastaavat vähintään lainapääoman 1,3-kertaista määrää.

Kiinnitysten etusijajärjestys

Kiinnityksistä Ara hyväksyy korkotukilainan vakuudeksi vain parhaimmalla etusijalla olevan kiinnityksen. Kuitenkin tätä lainaa paremmalla etusijalla voivat olla tontin vuokranmaksun vakuudeksi vahvistettu kiinnitys ja sellainen vanha kiinnitys, joka on vahvistettu samalle tontille aiemmin saadulle arava- tai korkotukilainalle.

Perusparannushankkeissa kiinnitys vahvistetaan parhaalle etusijalle heti alkuperäisen rakentamisaikaisen arava- tai korkotukilainalle vahvistettujen panttikirjojen jälkeen. Lisäksi näihin panttikirjoihin perustetaan jälkipanttioikeus.

Eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vakuus

Eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen vakuutena käytetään ensisijaisesti 1,3-kertaista kiinnitysvakuutta (Korkotukilaki 30 §). Jos kiinnitysvakuutta ei ole mahdollista saada, on pysäköinnin kustannusten osalta järjestettävä muu kiinnitysvakuus tai perustettava pysäköintikiinteistöön kiinteistö- tai rakennusrasite.

Mikäli pysäköinnin kustannukset ovat vähäiset suhteessa hankinta-arvoon ja valtion riski ei kohtuuttomasti kasva, Ara voi poikkeuksellisesti olla vaatimatta erillistä vakuutta (Korkotukilaki 30 § 2 mom).

Kaikki poikkeavat vakuusjärjestelyt tulee hyväksyttävä Aralla mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, viimeistään osapäätösvaiheessa. Pysäköintikustannusten osuuden tulee olla kohtuullinen suhteessa hankkeen hankinta-arvoon.

SGEI-maininta kunnan takauspäätökseen

Jos vakuutena käytetään kunnan takausta, kunnan takauspäätöksessä tulee olla aina maininta, että takaus luetaan kaupungin tai kunnan myöntämäksi SGEI-tueksi. SGEI-tuki (englanniksi services of general economic interest) on EU-oikeuden mukaista ja unionin sisämarkkinoille soveltuvaa korvausta yrityksen tai muun yhteisön toteuttamasta yleistä taloudellista etua koskevasta palvelusta.

2.5 Kohteen asumis- ja rakennuskustannukset

Tuettavien asuntojen on oltava rakentamis- ja perusparantamiskustannuksiltaan sekä ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Perusparantamisen kustannusten tulee pysyä kohtuullisina eivätkä asumismenot saa nousta liian korkeiksi suhteessa alueen kustannustasoon.

Yhteisön pitää tehdä kohteesta talousarvio (vuokralaskelma). Siinä lasketaan vuokra, joka asukkailta pitäisi periä, jotta kohteen rahoitus- ja hoitokulut saadaan katetuksi. Talousarviossa vuokraa voidaan laskea eri korkovaihtoehtoilla ja arvioiduilla hoitokuluilla. Ara arvioi laskelmassa esitetyn vuokran tai vastikkeen kohtuullisuutta vertaamalla sitä alueen vuokratasoon.

Ara ei ota korkotukilainapäätöksen yhteydessä kantaa asumisaikaisen omakustannusvuokran suuruuteen, vaan se määritetään omakustannusperiaatteella.

2.5 Muut hankkeissa painotettavat seikat

Uudistuotanto

Uudistuotannon hankkeissa painotetaan kilpailutettuja hankkeita. Ara voi erityisestä syystä hyväksyä neuvottelu-urakkana toteutettavan hankkeen. Näissä hankkeissa rakentamisen hinnan tulee vastata laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaaviksi arvioituja kilpailutettuja hankkeita.



Jos urakoitsija kuuluu ara-yhteisön kanssa samaan konserniin, hankkeella tulee olla osapuolista riippumaton valvoja.

Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi

- liikuntaesteettömyyteen
- eri rakennusmateriaalien monipuoliseen käyttöön erityisesti asuinkerrostalotuotannossa
- elinkaaren aikaisiin kustannuksiin

- energiatehokkuuteen
- huoneistotyyppijakaumaan ja kysynnän muutoksiin myös pitkällä aikavälillä.

Perusparantaminen

Perusparantamisessa painotetaan oikein ajoitettua ja mitoitettua peruskorjausta suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan.

Ara käsittelee hankkeet hankekohtaisesti. Hankkeet on kilpailutettava erikseen toteutettavina. Niin sanotut niputushankkeet tai vastaavat on hyväksyttävä etukäteen Arassa. Perusparannushankkeita ei voi toteuttaa neuvottelu-urakkana eikä allianssina.

Hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään huomiota lisäksi

- asuttavuuteen ja viihtyisyyteen
- liikuntaesteettömyyteen
- elinkaaren aikaisiin kustannuksiin
- energiatehokkuuteen
- käyttöikää pidentäviin toimenpiteisiin
- terveyshaittojen poistamiseen kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamiseen.

2.6 Kunnan ja hyvinvointialueen lausunnot

Ennen ehdollista varausta Aran on kuultava kuntaa ja joissakin hankkeissa myös hyvinvointialuetta.

Hyvinvointialueen lausunto tarvitaan, jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä sellaiseen hankkeeseen, johon avustusta myönnetään avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla ja kyse on sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa.

Lausuntojen hankkimisesta kerrotaan tarkemmin luvussa 4.

2.7 Asumisoikeusasuntojen haku on päättynyt 31.12.2023

Jos asumisoikeusasunnon varauspäätös on annettu vuonna 2023, osapäätöshakemus tulee toimittaa Aralle 31.8.2024 mennessä.

Jos varauspäätös annetaan vuoden 2024 aikana, varaus on voimassa 31.05.2025 asti, ja osapäätöshakemus tarvittavin liittein tulee toimittaa Aralle siihen mennessä.

Ara voi tehdä aso-kohteiden lainapäätöksiä 31.12.2025 saakka korkotukivaltuuksien puitteissa.

3 Yleistä korkotukilainan hakemisesta

Korkotukilainahakemukset tehdään Aran verkkoasiointipalvelussa. Myös hankkeiden käsittely tapahtuu siellä.

Aran verkkoasiointissa tehdyt varaushakemukset lähtevät automaattisesti hankkeen sijaintikuntaan lausuttavaksi. Kunnan antaman lausunnon jälkeen hakemus otetaan Arassa käsittelyyn.

3.1 Suomi.fi-valtuus

Ara-yhteisön puolesta asioiva käyttäjä tarvitsee verkkoasiointiin Suomi.fi-asiointivaltuuden **Asuntotuotannon tukien hakeminen**.

Lisätietoja palveluun tunnistautumisesta:

[Aran verkkoasiointiin Suomi.fi-kirjautumisohjeet](#)

3.2 Ohjeita sujuvaan hakemuskäsittelyyn

Mitä paremmin hakemus on tehty, sitä nopeammin se voidaan käsitellä Arassa.

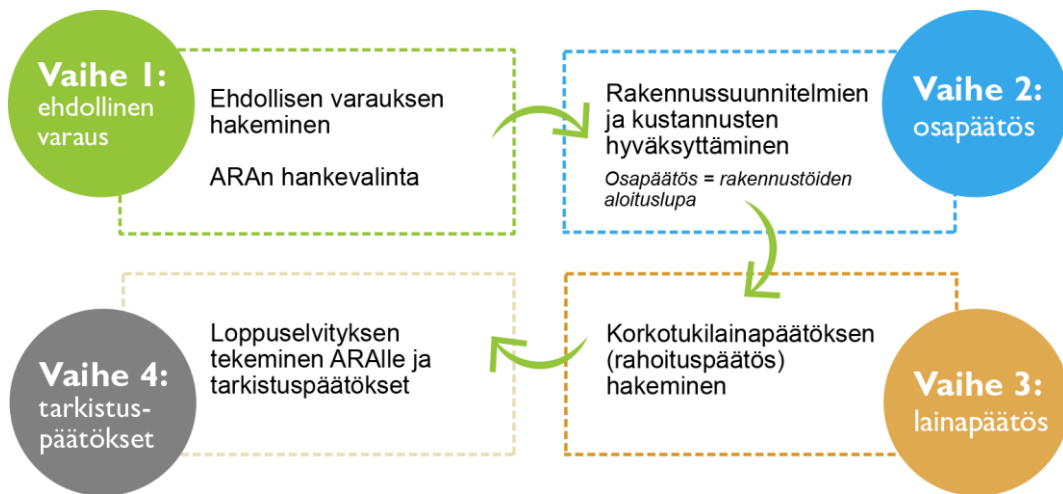
Ennen kuin lähetät hakemuksen, tarkista, että olet täyttänyt hakemukselle kaikki tarpeelliset ja ajantasaiset tiedot sekä liittänyt pyydettävät liitteet. Se mahdollistaa hakemuksen sujuvan käsittelyn.

Pitkän korkotuen hankkeissa tarkista, että Aran verkkoasiointiin on tehty lainanhakijan ja mahdollisen konsernin vuosi-ilmoitus sekä toimitettu viimeisimmät tilintarkastetut tilinpäätökset.

Jos Ara pyytää täydentämään hakemusta, täydennä hakemusta annetussa määräajassa. **Ara jatkaa hankkeen käsittelyä vasta, kun kaikki tarvittavat tiedot ja dokumentit ovat toimitettu.**

Rahoitusprosessin vaiheiden välissä ei ole tarpeen toimittaa erillisiä dokumentteja, ellei siitä ole erikseen sovittu hanketta käsittelevän rahoitusasiantuntijan kanssa.

3.3 Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet



Korkotukilainahakemusten käsittelyn vaiheet ovat seuraavat:

1. Hankehaku ja hankevalinta (*ehdollinen varaus*)
2. Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymispäätös (*osapäätös*)
3. Rahoituspäätös (korkotukilainapäätös)
4. Toteutuneiden kustannusten tarkistaminen ja lopullisen rahoituksen vahvistaminen (*tarkistus-päätös*).

Eri vaiheiden hakemuksiin tarvittavat liitteet kerrotaan verkkoasiointipalvelussa ja Aran verkkosivuilla.

Seuraavassa luvussa ohjeistetaan tarkemmin ensimmäisen vaiheen, eli ehdollisen varauksen, hakemista.

4 Korkotukilainat ja niiden hakeminen

Tässä luvussa kerrotaan, mihin korkotukilainaa voi hakea, millä edellytyksillä sitä voidaan myöntää ja miten ehdollista varausta haetaan. Alueellisista ja muista myöntämistä koskevista edellytyksistä kerrotaan luvussa 2.

Korkotukilainaa voi hakea seuraaviin kohteisiin:

- vuokra- ja osaomistustalojen sekä asumisoikeustalolainojen rakentamiseen
- vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparantamiseen
- erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asumisen ja palveluasumisen kohteeseen
- sellaisen asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon rakentamiseen, josta vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen
- vuokratalojen ja vuokra-asuntojen hankkimiseen.

Korkotukena maksetaan perusomavastuun ylimenevästä osasta vuosittain aleneva prosenttiosuus. Prosenttiosuus on erilainen eri lainamuodoissa.



Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on 2,3 %.

Lisätietoa korkotuen määrästä

- Perusparannuksen lainoitus:
ara.fi/rahoitus > [Perusparannuksen lainoitus](#) > [Vuokra- ja asumisoikeustalot](#) > [Lainaehdot](#)
- Uudistuotannon lainoitus:
ara.fi/rahoitus > [Uudistuotannon lainoitus](#) > [Korkotukilainat vuokra -ja asumisoikeustaloille](#) > [Lainaehdot](#)

4.1 Vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- tai omaksilunastettavien vuokra-asuntojen rakentaminen

Korkotukilainaa voi hakea vuokra-asuntojen, osaomistusasuntojen tai omaksilunastettavien vuokra-asuntojen rakentamiseen.



Asumisoikeuskohteiden uudistuotantoon ei voi enää hakea ehdollista varausta, sillä varaushakemusten vastaanottaminen päättyi 31.12.2023.

Ehdollisen varauksen hakeminen: korkotukilaina

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	Korkotukilaina 40 vuotta uudistuotanto
Hakeminen:	Aran verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee sähköisen varaushakemuksen Aran verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- tontin käyttösuunnitelma (1:500 tai 1:200)
- asemakaavaote
- ympäristöselvitys
- tavoitehintalaskelma
- luettelo hankkeen kaikista suunnitelluista tiloista (excel)
- esisopimus omistajuuden siirrosta ara-yhteisölle tarvittaessa
- kasvukeskusten ulkopuolisten hankkeiden osalta lisäksi kunnan asuntokannan sopeuttamissuunnitelma vähintään seuraavalle viidelle vuodelle sekä selvitys viime vuosina tehdyistä sopeuttamistoimista.

2. Kun hakemus on lähetetty, palvelusta lähtee automaattisesti lausuntopyyntö hankkeen sijaintikunnalle. Kunnan lausunto tulee näkyville verkkoasiointipalveluun.

3. Kunnan lausunnon jälkeen Ara käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

4. Kun Ara on tehnyt ehdollisen varauspäätöksen tai hylkäyspäätöksen, ilmoitus päätöksestä saapuu hakemuksen yhteyshenkilön sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi päätös menee tiedoksi hankkeen sijaintikunnalle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Jos lainanhakijayhteisö haluaa toteuttaa kohteen osaomistuskohteenä tai omaksilunastettavana, kohde on toteutettava asunto-osakeyhtiömuotoisena ja hakemuksessa on mainittava, että kohteen asukkailla on omaksilunastamisoikeus. Mahdollisuus lunastaa vuokra-asunto omaksi koskee vain uusia rakennuskohteita.

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/rahoitus > [Uudistuotannon lainoitus](#) > [Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille](#)

4.2 Erityisryhmille tarkoitettun vuokra-asuntokohteen korkotukilainoitus (sisältäen erityisryhmien investointiavustuksen)

Erityisryhmien vuokra-asuntokohteen korkotukilainaa ja investointiavustusta voidaan myöntää asuntojen rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten, sekä yksittäisen vuokra-asunnon järjestämiseen tai hankintaan.

Edellytyksenä avustuksen saamiselle on, että

- vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön

- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla
- hyvinvointialue sitoutuu pitkäaikaisesti kohteisiin ja kohde sisältyy hyvinvointialueen palveluverkkoon, jos kyse on hyvinvointialueen järjestämisvastuuseen kuuluvasta asumisesta.

Hankesuunnitelmalla on osoitettava, että hanke on kokonaisuudessaan taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

Ara voi hyväksyä erityisryhmille tarkoitetut tavalliset vuokra-asunto- tai tukiasuntokohteet toteutettavaksi myös korkotukilainalla ilman erityisryhmien investointiavustusta, jos niiden asumiskustannukset pysyvät kohtuullisina käyttötarpeen mukaisilla varuste- ja tilaratkaisuilla ja/tai riittävillä tukipalveluilla. Hakemukset käsitellään samalla tavoin kuin jos hankkeelle haettaisiin myös erityisryhmien investointiavustusta.

Ehdollisen varauksen hakeminen: korkotukilaina erityisryhmäkohteisiin

Hakuaika:	päätyy 29.3.2024
Hakemus:	Korkotukilaina 40 vuotta uudistuotanto, Korkotukilaina 30 vuotta perusparannus, Hankintalaina 40 vuotta
Hakeminen:	Aran verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasioinnin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Aran verkkoasiointipalvelussa. Hankehakemus täytetään verkkoasioinnissa yhtenä hakemuksena siten, että erityisryhmien investointiavustus on hakemuksessa oma osionsa.

Hakija liittää hakemukseen pyytämänsä hyvinvointialueen lausunnot.

- lausunto sen hyvinvointialueen käsittelystä, jonka alueelle kohde sijoittuu (koskee myös senioritalokohteita)
- hyvinvointialueen asuntomarkkinan tilannekuva eli asuntojen tarveselvitys: ikääntyneiden kohteista lomake ARA 55a (ei koske senioritalokohteita), kehitysvammaisten tai autismikirjon henkilöiden kohteista lomake ARA 55b

2. Kun hakemus on lähetetty, palvelusta lähtee automaattisesti lausuntopyyntö hankkeen sijaintikunnalle. Kunnan lausunto tulee näkyville verkkoasiointipalveluun.

3. Kunnan lausunnon jälkeen Ara käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

4. Kun Ara on tehnyt ehdollisen varauspäätöksen tai hylkäyspäätöksen, ilmoitus päätöksestä saapuu hakemuksen yhteyshenkilön sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi päätös menee tiedoksi hankkeen sijaintikunnalle ja hyvinvointialueelle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Lisää tietoa tukimuodosta:

ara.fi/rahoitus > [Erityisryhmien investointiavustus](#)

4.3 Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantaminen

Vuokra- ja asumisoikeustalon perusparantamiseen tarkoitettu laina 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 vähintään 15 vuotta, voidaan perusparannuslaina hyväksyä korkotukilainaksi kuitenkin vain, jos jokin seuraavista ehdoista täyttyy:

- 1) korjaus on tarpeen terveyshaitan poistamiseksi
- 2) korjaus on välttämätön vaurioiden laajentumisen estämiseksi
- 3) lainan hyväksymiseen on olemassa muu erityinen syy.

Perusparannustoimenpiteillä

- lisätään asuttavuutta, viihtyisyyttä ja liikkumisesteettömyyttä
- tuetaan käyttöikää pidentäviä toimia sekä terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamista
- edistetään energiatehokkuuskorjauksia.

Erityisryhmien asuntokohteiden perusparantamisen osalta toimitaan kuten tavallisten vuokratulojen hakumenettelyssä.

Ehdollisen varauksen hakeminen: perusparantaminen

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	Korkotukilaina perusparannus
Hakeminen:	Aran verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasiointin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Aran verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- asemapiirros, johon on merkitty hankkeen ara-talot ja pysyvät rakennustunnukset
- selvitys perusparannustoimenpiteistä
- pätevän kuntoarvoijan tekemä kuntoarvio, joka on RT-kortin 103003 mukainen, alle 2 vuotta vanha ja kattaa koko kiinteistön
- luettelo kaikista suunnitelluista ja nykyisistä tiloista (excel)
- korjausastelaskelma

- tavoitehintalaskelma
- energiatodistus
- selvitys kohteen olemassa olevista lainoista ja niiden vakuuksista
- maanvuokrasopimus (vuokratontit)
- asiantuntijan lausunto korjauksen välttämättömyydestä, jos rakennuksen valmistumisesta tai laajasta peruserantamisesta on kulunut alle 20 vuotta, mutta vähintään 15 vuotta
- kasvukeskusten ulkopuolisten peruserantamus–hankkeiden osalta lisäksi kunnan asuntokannan sopeuttamissuunnitelma vähintään seuraavalle viidelle vuodelle sekä selvitys viime vuosina tehdyistä sopeuttamistoimista.
- asumisoikeustaloilta lisäksi asukashallinnon yhteistyöelimen antamat lausunnot ja pöytäkirjanotteet, joista ilmenee, miten peruserantamusasioita ja pitkän tähtäimen suunnitelmaa (PTS) on käsitelty yhteisötasolla, mitä siitä on lausuttu, ja miten peruserantamista on käsitelty asumisoikeustalon asukastoimikunnassa.

2. Kun hakemus on lähetetty, palvelusta lähtee automaattisesti lausuntopyyntö hankkeen sijaintikunnalle. Kunnan lausunto tulee näkyville verkkoasiointipalveluun.

3. Kunnan lausunnon jälkeen Ara käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

4. Kun Ara on tehnyt ehdollisen varauspäätöksen tai hylkäyspäätöksen, ilmoitus päätöksestä saapuu hakemuksen yhteyshenkilön sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi päätös menee tiedoksi hankkeen sijaintikunnalle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/rahoitus > [Perusparannuksen lainoitus](#)
> [Vuokra- ja asumisoikeustalot](#)

4.4 Vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankinta

Hankintalainaa voi saada vuokratalon tai vuokra-asuntojen hankintaan.

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

Ehdollisen varauksen hakeminen: hankintalaina

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	Hankintalaina 40 vuotta
Hakeminen:	Aran verkkoasiointipalvelussa (ara-asiointi.fi)
Suomi.fi-valtuus:	Asuntotuotannon tukien hakeminen
Kunnan lausunto:	verkkoasiointin kautta automaattisesti

Toimi näin

1. Hakija tekee varaushakemuksen Aran verkkoasiointipalvelussa.

Hakemukseen tarvittavat liitteet:

- asemakaavaote
- asemapiirustus, jossa pysyvät rakennustunnukset
- luettelo kaikista nykyisistä ja suunnitelluista tiloista (excel)
- ympäristöselvitys
- maanvuokrasopimus (vuokratontit)

- pätevän kuntoarvoijan tekemä kuntoarvio, joka on RT-kortin 103003 mukainen, alle 2 vuotta vanha ja kattaa koko kiinteistön (kiinteistökaupoissa)
 - isännöitsijäntodistus, pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma, jos hankittava asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä
 - selvitys kohteen olemassa olevista lainoista ja niiden vakuuksista
 - kauppakirjaluonnos kiinteistön tai osakkeiden hankinnasta
 - tilinpäätöstiedot ostettavasta yhtiöstä (osakekauppa).
2. Kun hakemus on lähetetty, palvelusta lähtee automaattisesti lausuntopyyntö hankkeen sijaintikunnalle. Kunnan lausunto tulee näkyville verkkoasiointipalveluun.
-

3. Kunnan lausunnon jälkeen Ara käsittelee hakemuksen siinä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.
-

4. Kun Ara on tehnyt ehdollisen varauspäätöksen tai hylkäyspäätöksen, ilmoitus päätöksestä saapuu hakemuksen yhteyshenkilön sähköpostiosoitteeseen. Lisäksi päätös menee tiedoksi hankkeen sijaintikunnalle. Myönteisen varauspäätöksen saaneen hankkeen asiointi jatkuu verkkoasiointinnissa, jossa yhteisö tekee seuraavien vaiheiden hakemukset.

Vuokra-asuntokohteen hankinta erityisryhmiin kuuluvalla

Vuokra-asuntokohteen hankintaa erityisryhmiin kuuluvalla haetaan muuten kuten yllä on kuvattu, mutta

- hakumenettelyssä haetaan korkotukilainan **lisäksi investointiavustusta**

- muiden liitteiden lisäksi hakijan pitää toimittaa soite-lomakkeet (55 a tai 55 b) ja asiakirja hyvinvointialueen käsittelystä.

Yksittäisen vuokra-asunnon järjestäminen erityisryhmiin kuuluville

Joustavin tapa saada vuokra-asuntoja erityisryhmiin kuuluville asukkaille on ottaa niitä käyttöön kuntien, muiden julkisyhteisöjen tai Aran yleishyödylliseksi nimeämien asuntoyhteisöjen omistamista, Aran tukemista vuokrataloista.

Kun vuokrataloyhteisö suunnittelee rakentavansa korkotuella uusia vuokra-asuntoja, jo uuden kohteen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa sekä rahoitusta haettaessa voidaan tietyt asunnot varata erityisryhmäasukkaiden käyttöön. Näihin asuntoihin voidaan hakea samalla myös investointiavustusta.

Yksittäisen vuokra-asunnon hankinta korkotukilainoituksilla erityisryhmiin kuuluville

Erityisryhmään kuuluville asukkaille voi hankkia normaaleja vuokra-asuntoja hajautetusti tavallisesta asuntokannasta. Hankintaan voi hakea Aralta vuokra-asumisen korkotukilainaa ja 1. tukiluokan ja käyttösuunnitelman mukaisesti enintään 10 %:n suuruista erityisryhmien investointiavustusta.

Asuinhuoneiston hankkiminen olemassa olevasta rakennuskannasta

Vapaamuotoinen hakemus ja seuraavat selvitykset:

- hankittava asuinhuoneisto (osakkeet nrot)
- huoneiston velaton hankintahinta ja hinnoittelun perusteet
- asunto-osakeyhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
- isännöitsijäntodistus
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat
- asunto-osakeyhtiön pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma
- huoneiston kunto – mahdolliset kuvat ja esitteet

Lisää tietoa tukimuodosta: ara.fi/hankintalaina

5 Aran myöntämä purkuavustus

Avustuksen edellytyksenä on Aran myöntämä purkulupa tai vastaavat olosuhteet, jos rajoitukset eivät enää ole voimassa. Purkuavustuksen saamisen edellytyksenä on, että avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tarvehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen.

Hakijan on esitettävä selvitys purkujätteen hyödyntämisestä ja purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudelliseen tilaan.

Avustusta voidaan myöntää enintään 70 prosenttia Aran hyväksymistä kohtuullisista kokonaiskustannuksista.

Purkuhankkeiden tukena ovat ympäristöministeriön marraskuussa 2019 julkaisemat kolme opasta kestävästä purkamisesta.

Purkuavustuksen hakeminen

Hakuaika:	jatkuva haku
Hakemus:	Hakulomake ARA 5a (ara.fi/lomakkeet)
Hakeminen:	hakemus toimitetaan Aran kirjaamoon
Suomi.fi-valtuus:	ei tarvita
Kunnan lausunto:	ei tarvita

Purkuavustusta haetaan lomakkeella ARA 5a. Hakija toimittaa purkuavustushakemuksen liitteineen Aran kirjaamoon.

Hakemukseen tarvittavat liitteet luetellaan lomakkeessa ARA 5a.

Lisää tietoa tukimuodosta:

[ara.fi/purkuavustus](#)

6 Rajoitus ja purkuakordit (Valtiokonttori)

Valtion asuntolainan ja aravalainan osittainen anteeksianto eli *akordi* on eräissä tapauksissa mahdollinen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen jälkeen tai purkuluvan jälkeen. Rajoitus- ja purkuakordit käsittelee ja ratkaisee Valtiokonttori.

Akordiasioita ja niiden hakemista koskevat ohjeet löytyvät Valtiokonttorin verkkosivuilta:

Rajoitusakordi:

[Valtiokonttori.fi > Palvelut > Rahoitus- ja lainapalvelut > Talouden-tervehdyttämistoimet: Yksityiskohtaiset-tiedot rajoitusakordi](#)

Purkuakordi:

[Valtiokonttori.fi > Palvelut > Rahoitus- ja lainapalvelut > Talouden-tervehdyttämistoimet: Yksityiskohtaiset-tiedot purkuakordi](#)

7 Pitkäaikaisten korkotukilainojen asumisaikaiset muutospäätökset (Valtiokonttori)

Valtiokonttori käsittelee ja päättää kesken laina-ajan tehtävät muutospäätökset, jotka koskevat

- korkotukilainan lyhennysohjelmaa
- korkoa
- muita lainaehtoja
- lainan vakuutta koskevat muutospäätökset.

Jos lainansaaja ottaa käyttö- ja luovutusrajoitusaikana korkotukilainan tilalle uuden lainan, jonka Valtiokonttori hyväksyy korkotukilainaksi, valtion vastuun kesto lasketaan alkuperäisen lainan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta lukien. [*Laki vuokra-asuntolainojen asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001 8 § 2 mom, 29 § 3 mom, 30 § 3 mom, 38 § 2 mom*]

Liite 1:

MAL-seudut ja niiden kunnat

Helsingin seudun MAL-kunnat

- Espoo
- Helsinki
- Hyvinkää
- Järvenpää
- Kauniainen
- Kerava
- Kirkkonummi
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Pornainen
- Sipoo
- Tuusula
- Vantaa
- Vihti

Jyväskylän seudun MAL-kunnat

- Jyväskylä
- Hankasalmi
- Laukaa
- Muurame
- Petäjävesi
- Toivakka
- Uurainen
- Äänekoski

Kuopion seudun MAL-kunnat

- Kuopio
- Lapinlahti
- Leppävirta
- Siilinjärvi
- Suonenjoki
- Tuusniemi

Lahden seudun MAL-kunnat

- Lahti
- Asikkala
- Heinola
- Hollola
- Iitti
- Kärkölä
- Orimattila

Oulun seudun MAL-kunnat

- Oulu
- Hailuoto
- Ii
- Kempele
- Liminka
- Lumijoki
- Muhos
- Tyrnävä

Tampereen seudun MAL-kunnat

- Tampere
- Kangasala
- Lempäälä
- Nokia
- Orivesi
- Pirkkala
- Vesilahti
- Ylöjärvi

Turun seudun MAL-kunnat

- Turku
- Aura
- Kaarina
- Lieto
- Masku
- Mynämäki
- Naantali
- Nousiainen
- Parainen
- Paimio
- Raisio
- Rusko
- Sauvo

Liite 2: Ohjeet ja lomakkeet

Aran ohjeet ovat saatavilla verkkosivuilla www.ara.fi.

Tukia koskevat ohjeet löytyvät kunkin tukimuodon sivulta osiosta "Lainat ja avustukset".

Seuraavat sisällöt löydät ara.fi:stä Lainat ja avustukset -osion alta:

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:

- [Tukien ehdot ja suositukset](#)

Laatutavoitteet:

- [Tukien ehdot ja suositukset > Laatutavoitteet](#)

Lainamuotojen verkkosivut ohjeineen:

- uudistuotanto: [Uudistuotannon lainoitus](#)
- perusparannus: [Perusparannuksen lainoitus](#)
- hankinta: [Hankintalaina](#)

Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyttäminen:

- tarvittavat lomakkeet ja liitteet, joita tarvitsee haettaessa suunnitelmien ja kustannusten hyväksymistä, on lueteltu kunkin tukimuodon sivulla olevassa lomakkeessa *osapäätösvaiheen asiakirjat* (ARA 99a / 99aE / 99b / 99bE)