

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus



# ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 2018

## HAKUOHJE



## Sisällys

<b>Johdanto</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Hakuaika</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Hakumenettely</b> .....	<b>4</b>
2.1 Poikkeuslupamenettely	4
2.2 Kunnan lausunnot	4
2.3 Asumisturva ja kohteen käyttö	5
2.4 Varaushakemukset	5
2.5 Ehdolliset varaukset	5
<b>3 Investointiavustuksen kohdentuvuus</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Tuettavat erityisryhmät ja tukiprosentit</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Hakemusasiakirjat</b> .....	<b>7</b>
5.1 Erityisryhmien investointiavustus .....	7
5.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus	7
5.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus	7
5.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus	8
Liite 1. Kasvukeskukset .....	9
Liite 2. Ohjeet ja lomakkeet .....	10

*Ohje julkaistu 23.2.2018*

## JOHDANTO

Tämä ohje sisältää erityisryhmien investointiavustushankkeiden vireillepano-ohjeet. Hankesuunnittelun on perustuttava kunnan tai seutukunnan tarveselvityksiin haussa olevan hankkeen asukasryhmän pitkäkestoisesta 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 muuttamiseksi. 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
- suositetaan 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](#) (ara.fi/oppaat)
- Vuokranmääritysohjeeseen ARAn avustamille erityisryhmähankkeille: [www.ara.fi/vuokranmaaritys](http://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 esittelysivulle<sup>1</sup> on koottu kaikki avustusta koskevat ohjeet ja lomakkeet.

---

<sup>1</sup> [www.ara.fi/rahoitus](http://www.ara.fi/rahoitus) > Erityisryhmien investointiavustus

## 1 HAKUAIKA

<b>HAKUAIKA:</b>	jatkuva haku
<b>HAKEMUS:</b>	jätetään hankkeen sijaintikuntaan
<b>KUNNAN LAUSUNTO:</b>	tarvitaan

**Hakija** jättää hakemusasiakirjat kuntaan, joka antaa hankkeesta lausuntonsa ja toimittaa asiakirjat ARAan.

**ARA** käsittelee hakemuksen niissä esitettyjen tietojen pohjalta ja voi antaa harkintansa perusteella ehdollisen varauksen korkotukilainasta.

## 2 HAKUMENETTELY

### 2.1 Poikkeuslupamenettely

Hakijoita muistutetaan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta (sosiaali- ja terveydenhuollossa annettu laki 548/2016), joka on voimassa 1.7.2016–31.12.2019 aikana.

Kunnat ja kuntayhtymät eivät saa ilman sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön poikkeuslupaa tehdä sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksiin kohdistuvia investointeja koskevia sitoumuksia, joiden arvonlisä- verottomat kokonaiskustannukset ylittävät 5 miljoonaa euroa. Yksityisten palvelun tuottajien kanssa tehtäviin sopimuksiin tulee sisällyttää irtisanomisehto, joka oikeuttaa sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämistä vastaavalla kunnalla tai kuntayhtymällä oikeuden irtisanoa sopimus vuoden 2019 aikana päättymään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

### 2.2 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:ltä.

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.*

## 2.3 Asumisturva ja kohteen käyttö

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

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

## 2.4 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 ARAan vasta myöhemmin niistä hankkeista, joille ARA antaa ehdollisen korkotukilaina- ja investointiavustusvarauksen.

**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).

## 2.5 Ehdolliset varaukset

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 mitoitussarvot.

### 3 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 muistisairaat vanhukset.

### 4 TUETTAVAT ERITYISRYHMÄT JA TUKIPROSENTIT

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

- 1. tukiluokka enintään 10 %** (L 3 §:n 1 kohta<sup>2</sup>);
  - *asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja seinioriasunnot)*
- 2. tukiluokka enintään 25 %** (L 3 §:n 2 kohta);
  - *asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja;*
- 3. tukiluokka enintään 40 %** (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 %** (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.

---

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

## 5 HAKEMUSASIAKIRJAT<sup>3</sup>

### 5.1 Erityisryhmien investointiavustus

- 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 on esitettävä 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.
- Hakemukseen on liitettävä korkotukilainahakemus, jonka sisältö on kuvattu seuraavissa luvuissa (5.2–5.4).

### 5.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus

- Korkotukilainahakemus (lomake ARA 64)
- 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.

### 5.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus

- Hakemus (lomake ARA 64)
- Kuntoarvio/kuntotodistus, jonka yhteydessä arvio esteettömyydestä
- Nykytilannetta vastaavat pääpiirustukset
- Alustava hankeohjelma (lomake ARA 81b)
- Korjausaste- ja tavoitehintalaskelma
- Pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma (lomake ARA 82)
- Selvitys kohteella olevista aiemmista lainoista, niiden vuotuisista hoitomenoista seuraavien 5 vuoden aikana sekä vakuuksista.

---

<sup>3</sup> Kaikki luvussa mainitut ARAn lomakkeet löytyvät: [www.ara.fi/lomakkeet](http://www.ara.fi/lomakkeet)

## 5.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus

- Korkotukihakemus (lomake ARA 64)
- Jäljennös asunnon tai talon luovutussopimuksesta 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 tarkoitettusta asunto-osakeyhtiön *kunnossapitotarveselvityksestä* (ks. esim. mallilomake: [www.kiinteistöliitto.fi](http://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.



## 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 [ara.fi](http://ara.fi).  
Tukia koskevat ohjeet ja lomakkeet on listattu kunkin tukimuodon esittelysivulle.

**Rakennuttamiseen, lainoitukseen ja avustuksiin liittyvä ohjeistus:** [ara.fi/rahoitus](http://ara.fi/rahoitus)

Erytisryhmien investointiavustus:  
[http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Erytisryhmien\\_investointiavustus](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Erytisryhmien_investointiavustus)

**Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen:**  
tarvittavat lomakkeet kunkin tukimuodon esittelysivulla

**Laatutavoitteet:**  
[http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Tukien\\_ehdot\\_ja\\_suosituks](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suosituks)

**Erillisohjeet ja lomakkeet:**  
kunkin tukimuodon esittelysivulle on kerätty tukea koskevat ohjeet ja tarvittavat lomakkeet.

### Laskurit

- Erytisryhmäkohteiden rakentamisen ja hankinnan korkotukilainalaskuri:  
[http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Uudistuotannon\\_lainoitus/Erytisryhma\\_kohteiden\\_rakentamisen\\_ja\\_ha\(425\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Erytisryhma_kohteiden_rakentamisen_ja_ha(425))
- Erytisryhmien vuokra-asuntojen vuokralaskuri: [http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat\\_ja\\_avustukset/Uudistuotannon\\_lainoitus/Erytisryhmien\\_vuokraasuntojen\\_vuokralas\(1856\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Erytisryhmien_vuokraasuntojen_vuokralas(1856))

### Tuotekortit<sup>4</sup>

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

---

<sup>4</sup> [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) > Asuminen > Tietoa kunnille ja asuntojen tuottajille > Asumisen tukimuotojen tuotekortit