ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Erityisryhmien investointiavustus

HAKUOHJE

2022

Sisällys

Johdanto 3
1 Erityisryhmien investointiavustus 3
2 Erityisryhmät 4
2.1 Sosiaalihuoltolain mukaiset asumismuodot 4
3 Avustuksen myöntäminen ja avustusprosentit 6
4 Hakuaika ja hakemuksen lähettäminen 8
4.1 Poikkeuslupamenettely 8
5 Varausvaiheen avustushakemus ja liitteet 9
5.1 Investointiavustushakemus 9
5.2 Kunnan lausunto 9
5.3 Sote-lausunto 10
5.4 Korkotukilainahakemus 11
5.5 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus 11
5.6 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus 12
5.7 Huonetilaohjelma 13
5.8 Suunnitelmat 13
6 Yksittäinen vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvalle 14
6.1 Yksittäisen vuokra-asunnon järjestäminen 14
6.2 Yksittäisen vuokra-asunnon hankinta korkotukilainoituksilla 15
7 ARAn hakemusten käsittelyprosessi 16
8 Hakemusasiakirjat ja ohjeet 18
Liite 1. Kasvukeskukset 20

Hakuohje 2022:
Erityisryhmien investointiavustus

Julkaistu: 3.1.2022
Päivitetty 23.2.2022 (täsmennys: maakunnallisesti toimiva sote-kuntayhtymä lausunnon antajana)
Dnro: ARA-00.01.01-2022-1

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

ara

Johdanto

Tämä ohje sisältää erityisryhmien investointiavustushankkeiden vireillepano-ohjeet ehdollisen varauspäätöksen hakemiseksi.

Ohjeisiin kannattaa tutustua huolellisesti.

ARA siirtyi 8.12.2021 investointiavustusten osalta määräaikaiseen hakuun. Määräaikaisen hakumenettelyn syy on rajallinen myöntövaltuus, suuri kysyntä sekä sote-uudistuksen keskeneräisyys.

ARA tekee uusiin määräaikana lähettyihin hakemuksiin varauspäätökset kesäkuussa. Hakumenettelystä olemme tiedottaneet joulukuussa 2021 ARAn nettisivuilla, sähköpostilla kaikkiin kuntiin, maakuntiin sekä tuleviin hyvinvointialueisiin.

Hankesuunnittelun on perustuttava kunnan päätökseen ja maakunnallisesti toimivan sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen tarveselvitykseen asukasryhmän pitkäkestoisesta asuntotarpeesta. Hankkeen etenemisen perusta on myös sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen sitoutuminen tulevaan hankkeeseen.

ARA kannustaa uudenlaisiin ja monipuolisiin ratkaisuihin erityisryhmien asumisessa sekä painottaa asumisen yhdenvertaisuutta. Erityisryhmien asuminen tulisi mahdollisuuksien mukaan järjestää tavallisissa asunnoissa.

1 Erityisryhmien investointiavustus

Erityisryhmien investointiavustus perustuu lakiin (1281/2004 Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi), jonka tarkoituksena on lisätä erityisryhmiin kuuluville ihmisille heidän asumistarpeisiinsa soveltuvia ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja sekä parantaa heidän asumisolosuhteitaan.

Avustusta voidaan myöntää rakentamista, perusparantamista tai hankintaa varten, sekä yksittäisen vuokra-asunnon järjestämiseen tai hankintaan.

Avustusta myönnetään vain kohteisiin, jotka rahoitetaan korkotukilainalla.

2 Eritysryhmät

Erityisryhmien investointiavustusta myönnetään asuntokohteisiin, joissa asukkaita ovat:

- asunnottomat
- ikääntyneet
- kehitysvammaiset, vaikeavammaiset tai autismin kirjon henkilöt
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdekuntoutujat
- nuoret tai erityisnuoret
- opiskelijat.

2.1 Sosiaalihuoltolain mukaiset asumismuodot

Erityisryhmien asunnot toteutetaan sosiaalihuoltolain 1301/2014 mukaisen tarpeeseen. 12.12.2021 annettiin HE (hallituksen esitys) eduskunnalle, jossa mm. muutetaan sosiaalihuoltolain asumispalvelupykälää. Asumispalveluja olisivat tilapäinen ja tuettu asuminen, joita koskevat säännökset säilyisivät asiasisällöltään ennallaan, sekä yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen palveluasuminen.

Palveluasumista järjestävät ja tuottavat kunnat, sote-kuntayhtymät ja 1.1.2023 hyvinvointialueet. Palveluasumista tuottaa myös yritykset ja järjestöt.

Yhteisöllinen asuminen korvaisi nykyisen ns. tavallisen palveluasumisen. Asumista varten tarjottaisiin esteetön, turvallinen asumisyksikkö, jossa asiakkaan käytössä olisi tarpeita vastaava huoneisto ja sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Palvelut toteutettaisiin erikseen asiakkaan tarvetta vastaavasti kotihoitona ja muina kotiin annettavina palveluina. Palvelut voitaisiin toteuttaa osaksi tai kokonaan yksikön oman henkilöstön avulla tai niitä voisi tuottaa yksi tai useampi ulkopuolinen yksityinen tai julkinen palveluntuottaja.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa asuminen ja palvelut järjestettäisiin samoin kuin nykyisessä tehostetussa palveluasumisessa. Paikalla olisi henkilöstöä ympärivuorokautisesti ja iäkkäiden palveluissa noudatetaan säädettyä henkilöstömitoitusta. Asukkaan käytössä olisi hänen tarpeitaan vastaava asunto kuten yhteisöllisessäkin asumisessa. Ympärivuorokautinen palveluasuminen sisältäisi nykyiseen tapaan hoidon ja huolenpidon lisäksi täyden ylöspidon.

Yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voitaisiin toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa, joissa voisi olla myös ns. tavallisen asuntokannan asuntoja. Tavoitteena on mahdollistaa palvelujen saaminen samaan asuntoon palvelutarpeiden muuttuessa.

Iäkkäiden henkilöiden pitkäaikaisesta laitoshoidosta luovuttaisiin kokonaisuudessaan vuoden 2027 loppuun mennessä. Riittävä siirtymäaika mahdollistaa korvaavien palvelujen varmistamisen. Vuoden 2028 alusta tuolloin vielä sosiaalihuollon laitoshoidossa olevat asiakkaat siirtyisivät pääosin nykyistä tehostettua palveluasumista vastaavaan ympärivuorokautiseen palveluasumiseen.

Hallituksen esitys 12.12.2021 sosiaalihuoltolain pykälään §21 Asumispalvelut

21 a §: Tuettu asuminen

Tuetulla asumisella tarkoitetaan itsenäistä asumista, jota tuetaan sosiaaliohjauksella.

Tuettua asumista järjestetään henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee hyvinvointi-alueen apua tai tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä.

21 b §: Yhteisöllinen asuminen

Yhteisöllisellä asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

21 c §: Ympärivuorokautinen palveluasuminen

Ympärivuorokautinen palveluasuminen sisältää henkilön yksilöllisen tarpeen mukaisen vuorokaudenajasta riippumattoman hoidon ja huolenpidon, toimintakykyä ylläpitävän ja edistävän toiminnan, ateriat, vaatehuollon, siivouksen sekä osallisuutta ja sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan.

Palveluasumista on toteutettava niin, että henkilön yksityisyyttä kunnioitetaan ja hänen osallisuuttaan tuetaan. Lisäksi on huolehdittava, että henkilöllä on mahdollisuus saada tarvitsemansa lääkinnällinen kuntoutus ja muut terveydenhuollon palvelut.

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee päivittäin vuorokaudenajasta riippumatta jatkuvaa hoitoa ja huolenpitoa tai vaativaa ammatillista hoitoa, joiden järjestäminen kotihoitona, omaishoitona, perhehoitona tai muulla tavalla ei ole mahdollista tai asiakkaan edun mukaista.

Ympärivuorokautista palveluasumista järjestetään henkilön tarpeen mukaan pitkäaikaisesti tai lyhytaikaisesti. Lyhytaikainen palveluasuminen voi olla tilapäistä tai säännöllisesti toistuvaa.

3 Erityisryhmien investointiavustuksen myöntäminen ja avustusprosentit

Erityisryhmien investointiavustusta (ja korkotukilainaa) voidaan myöntää kunnille, kuntayhtymille, kuntien vuokrataloyhtiöille, hyvinvointialueille sekä ARAn yleishyödylliseksi yhteisöksi nimetyille yhteisöille.

Avustusta voivat saada sellaiset hankkeet, joille voidaan myöntää myös korkotukilainaa.

Edellytyksenä avustuksen saamiselle on, että

- vuokratalo tai -asunnot soveltuvat erityisryhmän käyttöön ja
- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla.

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

Kohteet, joille on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tulee olla hakemuksenmukaisessa käyttötarkoituksessa 20-vuotta.

Avustusta voidaan myöntää kohteen korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, perusparannus- tai hankintakustannuksista seuraavasti:

Tuki-luokka	**Avustus-prosentti**	**Edellytykset**
1	**enintään 15 %** *(L 3 §:n 1 kohta[1])*	asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot)
2	**enintään 25 %** (L 3 §:n 2 kohta)	asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja
3	**enintään 40 %** (L 3 §:n 3 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi
4	**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. Jos on kyse hankkeesta, jossa asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalvelujen tuottamiseen vaadittavia tiloja ja niiden lisäksi merkittävästi erityisiä

[1] Laki avustuksista erityisryhmien asuntololojen parantamiseksi. (1281/2004, myöh. muutoksineen): https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2004/20041281

tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon avustusprosentti arvioidaan sen perusteella.

4 Hakuaika ja hakemuksen lähettäminen

ARA siirtyy 8.12.2021 vuoden 2022 investointiavustusten osalta määräaikaiseen hakuun. Määräaikaisen hakumenettelyn syy on rajallinen myöntövaltuus, suuri kysyntä sekä sote-uudistuksen keskeneräisyys. **Hakuaika on 8.12.2021- 30.4.2022.**

Allekirjoitetut hakemukset (erityisryhmien investointiavustushakemus, korkotukilainahakemus + liitteet) lähetetään ARAn kirjaamoon sähköpostitse (kirjaamo.ara@ara.fi). Ennen lähettämistä hakemukset on käsiteltävä ja niistä on lausuttava kunnassa ja maakunnallisesti toimivassa sote-kuntayhtymässä/ hyvinvointialueella.

4.1 Poikkeuslupamenettely

Hakijoita muistutetaan kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta (sosiaali- ja terveydenhuollossa annettu laki, 548/2016; muutos 729/2020), joka on voimassa 1.7.2016–31.12.2025. Laki on tarkoitus kumota, kun hyvinvointialueet käynnistyvät 1.1.2023. Ohjetta päivitetään, kun asia varmistuu.

Kunta tai kuntayhtymä tai niiden yksin tai yhdessä omistama yhtiö ei saa 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 päättymään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta.

5 Erityisryhmien investointiavustushakemus ja siihen kuuluvat liitteet (varausvaihe)

Erityisryhmien investointiavustushakemus sisältää kaksi hakemusta (avustus- ja korkotukilainahakemukset) ja useita liitteitä. Jäljemmin kuvataan hakemuksen asiakirjat, niiden merkitys, tarvittavat toimenpiteet sekä liitteet.

5.1 Investointiavustushakemus

Avustushakemus täytetään lomakkeelle (lomake ARA 71).

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

INVESTOINTIAVUSTUSHAKEMUS
Erityisryhmien asunnot

Kunta

Kuntanumero

Maakunta

☐ Haetaan avustusvarausta
☐ Haetaan varsinaista avustuspäätöstä

Toimenpide	☐ Rakentaminen	☐ Hankinta	☐ Perusparantaminen				
Hakijatiedot	Avustuksen hakija		Sähköpostiosoite		Y-tunnus		
	Kohteen nimi						
Laajuustiedot (tilaohjelmasta)	**Erityisryhmä**	**Asunnot**		**Apu- ja yhteistilat 3) hum²**	**Palvelutilat 4) hum²**	**Liikenne- ja tekn.tilat hum²**	**Yhteensä**
		kpl 1)	**asuntoala 2)**				
	YHTEENSÄ						

Lomake sisältää muun muassa kohteen hakijatiedot, laajuustiedot ja kustannustietoja. Lomakkeen keskeinen sisältö tulee kuvata vastaamalla sivun 2 kysymyksiin. Kysymyksillä selvitetään tulevan kohteen käyttäjät, palvelun tarve, palvelun tuottajat sekä henkilökunnan määrä, joka työskentelee kohteessa.

5.2 Kunnan lausunto

Kunnan on annettava lausunto sille jätetyistä erityisryhmien investointiavustus- ja korkotukihakemuksista. Lausunnossa kunnan on

otettava kantaa hankkeen soveltuvuuteen kunnan asuntokantaan ja asuntomarkkinatilanteeseen. Ilman kunnan puoltavaa lausuntoa hanke ei voi saada ehdollista varausta ARAlta.

Lausunnon voi antaa kunnan asuntotoimi, tekninen toimi tai hakemus voidaan käsitellä myös kunnan hallituksessa tai valtuustossa, jonka pöytäkirjan ote toimii myös hankkeen lausuntona.

5.3 Sote-lausunto

Hakijan on selvitettävä perusteellisesti hankkeen pitkäkestoinen tarve ennen hakemusasiakirjojen laatimista. Selvityksen tarpeesta kuvaa muun muassa maakunnallisesti toimivan sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen lausunto. Tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, hankintahinnalle, asumiskustannuksille ja aikataululle määräytyvät tarveselvityksen pohjalta.

Hankkeen hakuasiakirjoihin on liitettävä sote-kuntayhtymän tai hyvinvointialueen sitova lausunto (lomake ARA 55). Sote-kuntayhtymä tai hyvinvointialue voivat lisäksi lausua hankkeesta erillisessä lausunnossa, jossa otetaan kantaa koko hyvinvointialueen palveluverkkoon ja siten eri asumisratkaisujen tarpeellisuuteen. Lausunto (lomake ARA 55) tulee toimittaa kaikkiin erityisryhmien hankkeisiin.

Lausunnon lisäksi edellytetään asumispalvelukohteiden tilanne selvitys ikääntyneiden asunnoista (lomake ARA 55a) sekä kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asunnoista erillisillä lomakkeilla (lomake ARA 55b). Lomake täydennetään tulevan hyvinvointialueen tiedoilla (oman palvelutuotannon kohteet sekä yksityisen palvelutuottajan kohteet), vaikka hanke koskee tietyn hyvinvointialueen kuntaan tulevaa kohdetta.

Puutteellisesti täydennetyt sote-lomakkeet viivästyttävät suunnitellun hankkeen käsittelyä. Ilman sote-lomakkeita hanke ei voi saada myönteistä varauspäätöstä.

5.4 Korkotukilainahakemus

Erityisryhmien investointiavustus voidaan myöntää kohteisiin, joihin haetaan myös korkotukilainaa. Lainaa haetaan lomakkella ARA 64.

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

KORKOTUKILAINAHAKEMUS
Vuokra-, osaomistus- ja asumisoikeustalot

Kunta

Kuntanumero

Maakunta

☐ Hakemus ehdollisen varauksen saamiseksi (hankevalinta)

☐ Hakemus korkotukilainan hyväksymispäätökseksi (rahoituspäätös)

Diaarinumero

Toimenpide	☐ Rakentaminen	☐ Hankinta	☐ Perusparantaminen
Kohdetyyppi	☐ Vuokratalo	☐ Asumisoikeustalo	☐ Osaomistustalo
Käyttö	☐ Tavanomainen asuminen	☐ Erityisasuminen, erityisryhmä(t) [1)]	

Lisäksi seuraavat liitteet:

- 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.

5.5 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus

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.

- Erityisryhmien investointiavustushakemus (lomake ARA 71, sote-lomakkeet 55, 55a/b)+
- Korkotukilainahakemus (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.

5.6 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus

- Erityisryhmien investointiavustushakemus (lomake ARA 71, sote-lomakkeet 55 ja 55a/b)+
- 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 tarkoitetusta asunto-osakeyhtiön *kunnossapitotarveselvityksestä* (ks. esim. mallilomake: http://www.kiinteistoliitto.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.

5.7 Huonetilaohjelma

Hakemukseen on liitettävä huonetilaohjelma. Tilaohjelmassa luetellaan hankkeen tilat ja pinta-alat käyttäjäryhmittäin jaoteltuina. Tämän pohjalta suunnittelija aloittaa hankkeen suunnittelun. Alustava kustannusarvio saadaan tilaohjelman avulla.

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.

Palvelutiloilla tarkoitetaan henkilökunnan käytössä olevia tiloja kuten lääkejakohuone, sosiaalitilat, toimistot jne.

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.
Siirry ARAn Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen

5.8 Suunnitelmat

Uudistuotantohankkeissa hakijan ei tarvitse toimittaa hakemusten liitteenä luonnossuunnitelmia. Suunnitelmat on toimitettava viimeistään silloin ARAan, kun ARA on antanut hankkeesta ehdollisen korkotukilaina- ja erityisryhmien investointiavustusvarauksen.

Suunnitteluratkaisuissa suositaan normaalien asuntojen suunnitteluratkaisuja. Kaikissa asunnoissa tulisi olla tila oleskelulle, ruokailulle, nukkumiselle, eteinen ja kylpyhuone. Kaikki kohteen tilat tulee olla esteettömiä ja 1500 mm pyörähdysympyrämitoituksella suunniteltuna. Esimerkiksi ikääntyneiden asuntokohteissa kaikkien asuntojen koko on oltava vähintään 30 m², jotta niitä voidaan käyttää senioriasuntoina, palveluasuntoina sekä tehostetun palveluasumisen

asuntoina.

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). Perusparannushankkeissa ennen hakemuksen lähettämistä kohteen kunto tulee todentaa kuntotarkastuksella tai kuntotutkimuksena. Raportti tutkimuksesta lähetetään ARAan hankehakemuksen liitteenä.

6 Yksittäinen vuokra-asunto erityisryhmään kuuluvalle

ARA kannustaa uudenlaisiin ja monipuolisiin ratkaisuihin erityisryhmien asumisessa sekä painottaa kaikkien asukkaiden asumisen yhdenvertaisuutta. ARA kannustaakin erityisryhmien asumisen järjestämistä mahdollisuuksien mukaan tavallisissa asunnoissa tavallisen asuntokannan joukossa.

6.1 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. Erityisryhmien asumiseen ja tukeen erikoistuneet yhteisöt voivat vuokrata asuntoja vuokratalojen omistajilta ja edelleen vuokrata niitä omille tukiasukkailleen. Toisaalta asukaskin voi vuokrata myös suoraan omissa nimissään näitä asuntoja ARA-vuokrataloista.

ARA vuokrataloyhteisöt ovat suuria ja vakavaraisia toimijoita, joilla on jo olemassa olevaa ja jatkuvasti rakennettavaa uutta vuokra-asuntokantaa huomattava määrä. Tämä antaa parhaan mahdollisuuden järjestää nopeasti ja turvallisesti erityisryhmään kuuluville asukkaille

vuokra-asuntoja. Näistä kohteista voidaan tietyllä alueella tai korttelissa osoittaa hajautetusti valtion tukemia vuokra-asuntoja erityisryhmiin kuuluville asukkaille. Tämä mahdollistaa asumisen tavallisen asuntokannan seassa ja samalla luodaan myös toimivia asuntoverkostoja.

Kun vuokrataloyhteisö suunnittelee rakentavansa korkotuella uusia vuokra-asuntoja, niin jo uuden kohteen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa sekä rahoitusta haettaessa voidaan tietyt asunnot varata erityisryhmäasukkaiden käyttöön. Näihin asuntoihin voidaan hakea samalla myös 15 %:n investointiavusta.

6.2 Yksittäisen vuokra-asunnon hankinta korkotukilainoituksilla erityisryhmiin kuuluville

Erityisryhmään kuuluville asukkaille voidaan hankkia normaaleja vuokra-asuntoja hajautetusti tavallisesta asuntokannasta. Hankintaan voidaan hakea ARAlta vuokra-asumisen korkotukilainaa ja 1. tukiluokan mukaisesti enintään 15 %:n suuruista erityisryhmien investointiavustusta.

Asuinhuoneiston hankkiminen olemassa olevasta rakennuskannasta

Vapaamuotoinen hakemus ja seuraavat selvitykset:

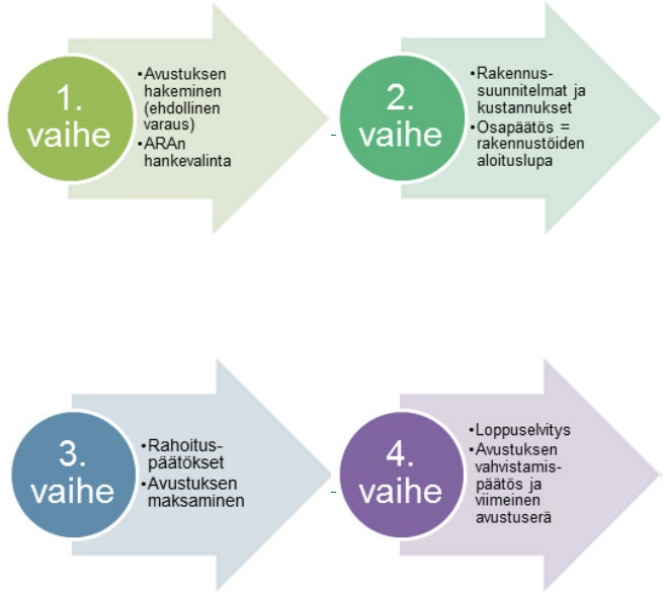
- Hankittava asuinhuoneisto (osakkeet nrot)
- Huoneiston velaton hankintahinta ja hinnoittelun perusteet
- Asunto Oy:n kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys
- Isännöitsijän todistus
- Yhtiön tilinpäätösasiakirjat
- Asunto Oy:n pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma
- Huoneiston kunto – mahdolliset kuvat ja esitteet

7 ARAn hakemusten käsittelyprosessi

ARA käsittelee hakemuksen niissä esitettyjen tietojen perusteella.

Hankkeiden käsittelyprosessi sisältää neljä vaihetta.

Avustusprosessi jakaantuu 4 vaiheeseen:



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

Tuotantotukea tulee pääsääntöisesti pidättyä myöntämästä kasvukeskusten (liite 1) ulkopuolelle. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella

2. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla perusteltua rakentaa paikkakunnille, jotka sinänsä sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla, mutta joille syntyy uusia työpaikkoa esim. jonkin suuren investoinnin seurauksena

3. Joissakin yksittäistapauksissa valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata kasvukeskusten ulkopuolisissa

kunnissa osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen.

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

Olennaisia seikkoja hankkeiden valinnassa ovat:

- väestöennusteen perustuva pitkäkestoinen tarve ja hyvinvointialueen asuntomarkkinatilanne
- kohteen sijainti, tontin soveltuvuus kohteen toteuttamiselle
- kohteeseen sitoutumien (kunta ja sote (hyvinvointialue))
- taloudellisten riskitekijöiden arviointi (kohteen toteutusmahdollisuudet, palveluiden tuottaja, välivuokraus, Kelan hyväksymät asumismenot jne.)
- kohteen suunnitteluratkaisut (ARA suosittaa kaikkiin kohteisiin normaalin asuntosuunnittelun periaatteita, esim. asuntokokominimi 30 m²), kustannus ja laatu
- asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön
- hankekoko/erityisryhmä: kukin hanke suunnitellaan vain yhdelle erityisryhmälle

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

!

ARAn avustuksen ehtona on, että sote-kuntayhtymän/hyvinvointialueen on voitava halutessaan vaihtaa palveluntuottajaa, esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena, säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.

8 Hakemusasiakirjat ja ohjeet

ARAn keskeisin ohjeistus on saatavilla ara.fi-verkkosivulla. Siirry erityisryhmien investointiavustuksen verkkosivulle

- Rakennuttamiseen, lainoitukseen ja avustuksiin liittyvä ohjeistus: ara.fi/rahoitus
- Rakennuttamis- ja suunnitteluopas: www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Rakennuttamis_ja_suunnitteluopas(40242)
- Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin: www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Oppaat/Vuokranmaaritysopas_arava_ja_korkotukivu(47295)
- Laatutavoitteet: www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Tukien_ehdot_ja_suositukset

Tutustu myös seuraavaan asiakirjaan:

- Valtioneuvoston periaatepäätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palveluiden turvaamisesta (VNp 8.11.2012, STM). Siirry periaatepäätöksen verkkosivulle Julkaisuarkisto Valtossa

Avustushaussa tarvittavat ARAn lomakkeet

ARAn lomakkeet löytyvät ARAn lomakehausta sulkeissa olevan lomakenumeron avulla. Lomakenumero on muotoa ”ARA (numero)”. Siirry ARAn lomakehakuun (ara.fi/lomakkeet)

Suorat linkit lomakesivuille:

- ARA 71, Erityisryhmien investointiavustushakemus: Siirry lomakkeen ARA 71 sivulle
- ARA 55, Kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunto erityisryhmien investointiavustushakemukseen: Siirry lomakkeen ARA 55 sivulle

- ARA 55a, Ikääntyneiden palveluasuntotarpeen ja -kannan arviointi: Siirry lomakkeen ARA 55a sivulle
- ARA 55b, Kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden palveluasuntotarpeen ja -kannan arviointi: Siirry lomakkeen ARA 55b sivulle

Linkki korkotukilainan hakemiseen liittyvään lomakkeeseen:

- ARA 64, Varausvaiheen korkotukilainahakemus (vuokra- ja asumisoikeustaloille): Siirry lomakkeen ARA 64 sivulle

Asumisen tuotekortit

Ympäristöministeriön tuotekortit asumiseen liittyvistä palveluista (tuista ja avustuksista), jotka liittyvät tähän avustusmuotoon:

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

Tuotekortit löytyvät ymparisto.fi-palvelusta seuraavan polun kautta (polku toimii myös linkkinä verkkosivulle): www.ymparisto.fi > Asuminen > Tietoa kunnille ja asuntojen tuottajille > Asumisen tukimuotojen tuotekortit

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

Kuopion seudun MAL-kunnat

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

Jyväskylän seudun MAL-kunnat

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

Lahden seudun MAL-kunnat

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