

Erityisryhmien rahoituksen mahdollisuudet ja vaihtoehdot

Erityisryhmien palveluasuminen tai tukiasuminen ARAn rahoitusvaihtoehtoja näkökulmasta

- korkotukilaina ja täytetakas – avustus vuokra-asunnoille
- AVUSTUS (10%-50 %) + KORKOTUKILAINA (90%-50 %) = 100%
- Lainansaajana:
 - kunta, kuntayhtymä, muu julkisyhteisö,
 - ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö
 - kiinteistö osakeyhtiö tai asunto-osakeyhtiö, joissa em. yhteisöillä on määräysvalta (Kirjanpitolaki 1 luku 5 § 1 mom 1 kohta)
- uudistuotanto – perusparannus – hankinta (rajoitetusti)
 - Vuokratalokorkotukilaina (uudisrakennus)
 - Vuokra-asuntokorkotukilaina (uudisrakennus)
 - 1. vaihe: ARA hyväksyy koko As Oy -talon lainoituskelpoiseksi (suunnitelmat ja kustannukset)
 - 2. vaihe: ARA hyväksyy vuokra-asuntokorkotukilainan (huoneistokohtainen laina)
 - Vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina (olemassa olevasta as.oy-talosta)
 - Vuokratalon hankintakorkotukilaina (olemassa olevasta asuntokannasta)
 - Vuokra-asumisen perusparannuslaina (vain vuokratalolle, mutta huoneistokohtaisena)
- rakennussuunnitelmien ja rakennus kustannusten hyväksyntä, kustannusten on oltava kohtuullisia ja perustuttava yleensä aina rakennusurakan kilpailuttamiseen
- Korkotukilaina on aina kilpailutettava

AVUSTUKSEN ERITYISRYHMÄT: tukiluokat 1.- 4. (asukkaat ja tarpeet)

Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen asukasryhmälle, jonka:

- 1) **asunto-olot** ovat huonot ja **tulot** poikkeuksellisen pienet;
 - avustusosuus enintään 10 % = tukiluokka 1)
- 2) asuminen edellyttää **tavanomaista enemmän tukipalveluita**;
 - (avustusosuus 25 % = tukiluokka 2)
- 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden **lisäksi merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja** asuinrakennukseen tai asuntoon.
 - (avustusosuus 40 % = tukiluokka 3)
- 4) em 2 ja 3 kohtien edellytysten lisäksi
 - **moniongelmaisuudesta** ja **huono-osaisuudesta** aiheutuva pitkäaikainen asunnottomuus tai
 - **poikkeuksellisen vaativia taikka kalliita tila- tai varusteratkaisuja** asuinrakennukseen tai asuntoon asukkaiden kehitysvamman takia.
 - (avustusosuus max 50 % = tukiluokka 4)

Korkotukilainan tukiehdot

- Kokotuki ja lyhennys - erityisryhmiä koskeva merkitty vihreällä

Korkotukilainan korko (viitekorko + marginaali) 12 kk euribor + 1,0 = n. 1,5% (1-3/2013)

Korkotukilainan koron perusomavastuu osa korosta (VNA 666/2001, muut. 369/2001, 8a §)

- Erityisryhmien asunnot; kaikki uudistuotanto- ja hankintalainat 3,4 %
- Normaalit vuokra-asuntojen uudistuotantolainat 1,0%
- Kaikkien perusparannuslainojen omavastuukorko = 2,35 %
 - perusomavastuu on 1,0% ja 2,35%, edellyttäen, että ARAN osapäätös on annettu 1.4.2013 tai sen jälkeen.

Korkotuen suuruus: Korkotukena maksetaan (VNA 666/200, 8 §)

- rakentamisaikana perusomavastuun ylittävä koron osa kokonaan ja
- asumisaikana vuosittain alenevana uudistuotanto ja hankinta 95%, 93%, 91% ... 23 vuoteen asti; ja perusparannuksessa 95%, 91%.... 16 vuoteen asti.

Korkotukilainan laina-ajat ja lyhennysohjelmat: VNn korkotukiasetus (666/2001, 9 §)

- Laina-aika uudistuotanto ja hankinta 40 vuotta, perusparannus 30 vuotta
- Vuosittain 5 vuoden jaksoissa nouseva lyhennysohjelma.
- Valtion täytetkauksen ansiosta pankeille 0-riskiluokan lainoja (?)

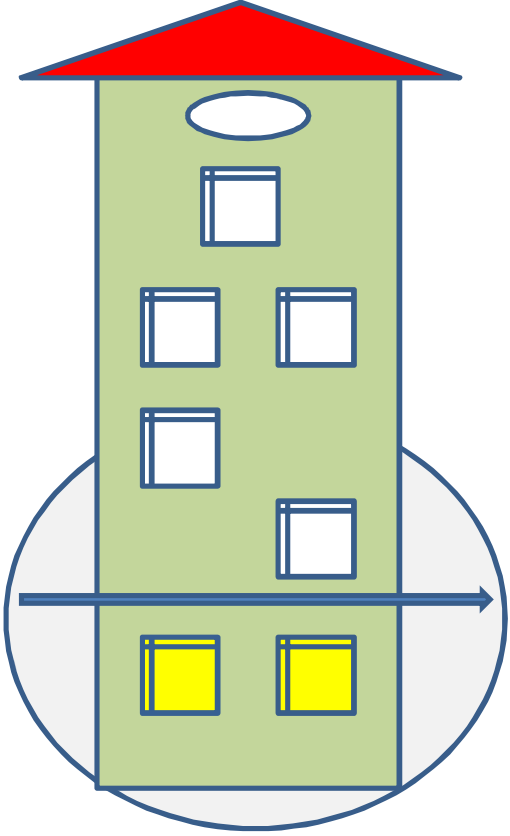
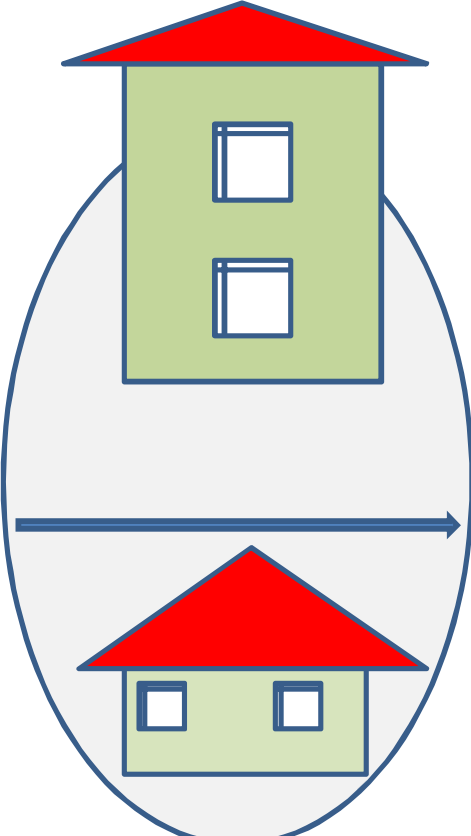
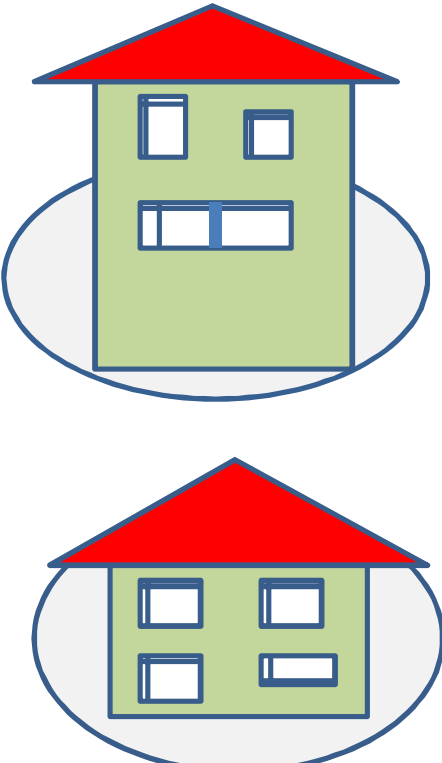
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 9§ (vuokra-asuntojen korkotukilainajit)

- ”1) vuokratalon uudisrakentamista varten (**vuokratalokorkotukilaina**);
- 2) vuokratalon hankintaa varten (**vuokratalon hankintakorkotukilaina**);
- 3) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita varten rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta korkotukilainoituskelpoiseksi hyväksytystä asunto-osakeyhtiöstä (**vuokra-asuntokorkotukilaina**);
- 4) vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankintaa varten olemassa olevasta asunto-osakeyhtiötalosta (**vuokra-asunnon hankintakorkotukilaina**); tai
- 5) vuokratalon tai vuokra-asuntona käytettävän asuinhuoneiston perusparannusta varten (**vuokra-asumisen perusparannuskorkotukilaina**).”

Ts. huomioitava ym. kohdista:

- **1) ja 3) uudistuotantolainoja**
- **2) ja 4) hankintalainoja ja**
- **5) perusparannuslaina**

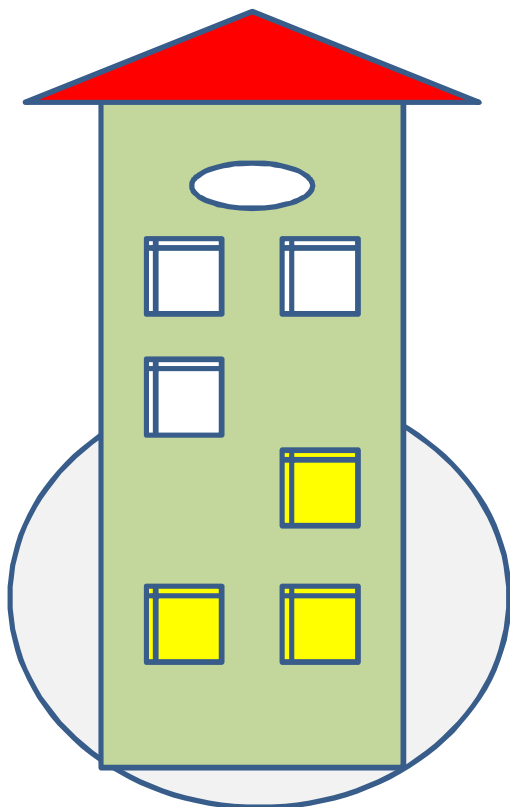
- **3) ja 4) huoneistokohtaisia lainoja (asuinhuoneistokohtaisia – As Oy-talosta)**
- **5 perusparannuslaina on aina talokohtainen (laissa ei huoneistokohtaisia PPL)**

<u>Vuokratalokorkotukilaina(t)</u>	<u>Vuokratalokorkotukilaina(t)</u>	<u>Vuokratalokorkotukilaina(t)</u>
-1 palvelutalo (K Oy) + 1 tavallinen vuokratalo (K Oy) tai omistus-asuntotalo (As Oy) - samassa rakennuksessa	-1 palvelutalo (K Oy) + 1 tavallinen vuokratalo (K Oy)) tai omistus-asuntotalo (As Oy) - eri rakennuksissa	1 palvelutalo (K Oy) +1 tavallinen vuokratalo (K Oy) tai omistus-asuntotalo (As Oy) eri rakennuksissa
<u>Yhdellä tontilla</u> (osuus:2/3 ja 1/3) Osuuksilla eri haltijat tai omistajat	<u>Yhdellä tontilla</u> (osuus: 2/3 ja 1/3) Osuuksilla eri haltijat tai omistajat	<u>2 eri tontilla</u> Tonteilla eri haltijat tai omistajat
Vuokra- tai omistustontti Maanvuokrasop. kirjaus tai lainhuuto Hallinnanjakosopimus (Maakaari 14:1-3§;19:1§)	Vuokra- tai omistustontti Maanvuokrasop. kirjaus tai lainhuuto Hallinnanjakosopimus (Maakaari 14:1-3§;19:1§)	Vuokra- tai omistustontti Kirjaus tai Lainhuuto
		

Vuokratalokorkotukilaina(t)

- Vuokratalo**, jossa sekä palveluasuntoja että tavallisia vuokra-asuntoja samassa rakennuksessa
- (K Oy, Esim. kaupungin vuokrataloyhtiön tai yleishyödyllisen yhteisön omistama vuokratalo)

Yksi tontti ja yksi K Oy vuokratalo



Vuokra-asuntokorkotukilaina

- Yksittäiset asunnot sijoitettu hajautetusti vuokra-asuntojen ja/tai omistusasuntojen kesken eri yhtiöihin.
- - - Erityinen ja vielä harvemmin käytetty malli. Ennen hankkeen toteutusta, on syytä käydä läpi hankkeen toteutustapa ja rahoitusmahdollisuudet ARAn kanssa. (*ARAn päätös lainoituskelpoisuus hyväksyntä "As Oy –talolle"*)
- Jos esim. kunta tai kuntayhtymä omistaa suoraan välittömästi huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, niin korkotukilainalle ei edellytetä vakuutta ja arvonalisäveron palautus mahdollisuus huoneiston rakennuskustannuksista. Myös omakoti- ja rivitalotyyppiset talot mahdollisia.

Esim. KORTTELI tai ALUE: **"Asuntoverkostomalli"**

Useita K Oy:tä tai As. Oy:tä vuokra- tai omistustonteilla ja eri omistajilla

