



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Erityisryhmien asumisen rahoittaminen

26.1.2023

Rahoitusta asumisolojen parantamiseen

- Lainat:
 - pitkä korkotukilaina (40 v.) asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
- Avustukset:
 - erityisryhmien investointiavustus 15 – 50 %
 - Ikääntyneiden avustus (avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopivaksi v. 2023) väestöltään väheneville alueille, mahdollisuus korjata omistamiaan asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi, ei koske palvelutaloja
- Varat tulevat valtion asuntorahastosta ja valtion budjetista
- Pääasiallinen lainsäädäntö: korkotukilaki 601/2001 ja erityisryhmien investointiavustuslaki 1281/2004

Käytettävissä olevat valtuudet 2023

- Korkotukilainavaltuus kaiken kaikkiaan 1 950 milj., josta erityisryhmien vuokra-asuntolainat 510 milj.
- Investointiavustusvaltuus 120 milj. (v. 2022 90 milj.)
- Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi 5 milj. (voimassa ainoastaan vuoden 2023)

Laki 1281/2004 avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

- Tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa, yksilölliset ratkaisut
- Avustusta voidaan myöntää asuntohankkeeseen sellaista erityistä tukea tarvitsevaa asukasryhmää varten, jonka:
 - 1) asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet;
 - 2) asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja;
 - 3) asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tai vaativia ja kalliita tila- tai varusteratkaisuja joko asuinrakennukseen tai asuntoon
- 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. ([21.12.2016/1348](#))
- Erityisryhmät: ikääntyneet, kehitysvammaiset, vaikeavammaiset, autismikirjo, pitkäaikaisasunnottomat, päihdekuntoutujat, mielenterveyskuntoutujat, nuoret, opiskelijat

Investointiavustuksen suuruus

- Tukiluokat I-IV, avustusprosentit 15-50 % korkotukilainoitettavaksi hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksista
- Avustusta myöntäessään on otettava huomioon myös kohteen laajuus ja kustannukset, vuokran kohtuullisuus sekä erityisryhmään kuuluvien vuokranmaksukyky
- Muodostuvaa alkuvuokraa verrataan KELAn hyväksymiin eläkkeensaajan enimmäisasumismenoihin, III kuntaluokkaa
- Avustusta myönnetään vain sellaisiin hankkeisiin, joiden rahoittamiseksi ei ole myönnetty muuta julkista tukea
- Avustuksen käyttövelvoiteaika 20 vuotta, vuokrauskäytössä korkotukilaina 40 vuotta



Avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi

- **Ikääntyneiden avustus** väestöltään väheneville alueille, mahdollisuus korjata omistamiaan asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi
- Kehittämällä ARA-asuntokantaa saadaan monipuolisempia ja sopivampia asumisen ratkaisuja, kysyntää vastaava vuokra-asuntokanta vähentää myös vuokra-asuntojen vajaakäyttöä.
- Avustus voi kuitenkin olla enimmillään 16 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden.
- Avustus on enintään 50 % toteutuneista, kohtuullisista kustannuksista.
- Lisätietoja: Sonja Manssila ja Helena Jalonen

Erityisryhmäkohteiden rahoitusesittelijät

(Ikääntyneet, kehitysvammaiset ja autismitilanteen henkilöt, vaikeavammaiset, mielenterveys- ja päihdekuntoutujat, asunnottomat, erityistä tukea tarvitsevat nuoret)

Hyvinvointialue	Asiantuntija
Läntinen Helsinki (rajana Vantaanjoki) Pirkanmaa Pohjois-Pohjanmaa	Markku Aho p. 029 525 0842
Itäinen Helsinki (rajana Vantaanjoki) Vantaa-Kerava Länsi-Uusimaa Itä-Uusimaa Varsinais-Suomi Päijät-Häme Satakunta Etelä-Pohjanmaa Pohjanmaa Keski-Pohjanmaa Keski-Suomi Pohjois-Savo	Ritvaliisa Rinnemaa p. 029 525 0860

Keski-Uusimaa Kymenlaakso Kanta-Häme Etelä-Karjala Etelä-Savo Pohjois-Karjala Kainuu Lappi	Helena Jalonen p. 029 525 0846
<i>Koko maan osalta:</i> Erityisryhmien investointiavustushankkeiden ohjaus Erityisryhmien asuntotarpeen arviointi ja käyttäjärhythmuutokset	erityisasiantuntija Sonja Manssila p. 029 525 0862

ARA- rahoituksen myöntäminen ja kohteiden käyttö- ja luovutusrajoitusten ohjaus ja valvonta

Valtiokonttori -
lainojen ja vakuuksien ja takauksien hallinnointi ja korkotuen maksaminen

Luottolaitos myöntää lainan (Kuntarahoitus)



Ehdollinen varaus

Korkotukilaina-
prosessi:
vaihe 1

- **Rahoitusesittelijä tekee hankkeen ensimmäisen arvion:** sisältää mm. hakijan lainansaantikelpoisuus, asuntojen pitkäkestoinen tarve paikkakunnalla, kohteen sijainti, hankinta-arvo, alkuvuokra
- **Jos kohde lainoitettavissa,** rahoitusesittelijä valmistelee varauspäätöksen ja pyytää tarvittaessa lausunnot eri asiantuntijoilta (ohjaus ja valvonta, asuntomarkkina-asiantuntija, arkkitehti, insinööri, erityisryhmien asiantuntijalta pyydetään aina)

Varauspäätöksen jälkeen

- **Erityisryhmähankkeessa** hankkeen aloituskokous on pakollinen
 - aloituskokousta koskeva informaatio annetaan varauspäätöksen liitteenä
- **Aloituskokouksessa** varmistetaan mm. suunnittelu- ja tilaratkaisujen soveltuvuus kohderyhmälle, hankkeen koko, sijainti jne.
 - Kokouksessa rahoitusesittelijä ja mukana erityisryhmien asiantuntija sekä arkkitehti (kustannus- ja laatuohjaus)

Rakennussuunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen (osapäätös)

- **Urakkakilpailun jälkeen** arkkitehti antaa lausunnon suunnitelmista ja kustannuksista rahoitusesittelijälle
- **Rahoitusesittelijä** arvio hyväksyttäviä rakentamiskustannuksia yhdessä muodostuvan alkuvuokran (erityisryhmät KELA asumismenojen enimmäismäärä kunnassa) kanssa, molempien on oltava kohtuulliset, ja esittelee päätöksen puoltavana tai hylkäävänä ylijohdajalle
- Hakemus voidaan hylätä, jos hanke kokonaisuutena on liian kallis

Korkotukilaina-
prosessi:
vaihe 2

Lainapäätös ja avustushakemus

- Lainahakemus liitteineen tai investointiavustushakemus ARAan
 - rahoitusesittelijä valmistelee ja esittelee ylikomissaarille
- Lainapäätöstä varten urakkasopimukset toimitettava ARAan

Korkotukilaina-
prosessi:
vaihe 3

Lopullisten kustannusten ja rahoituksen tarkistaminen

Korkotukilaina-
prosessi:
vaihe 4

- **Lopullista hankinta-arvoa haettaessa** kannattaa samalla ilmoittaa, miten kustannusten ylitys aiotaan rahoittaa
 - tarvittaessa lainasitoumus (lainaa voidaan aina myöntää vähemmän kuin lainasitoumuksen määrä on)
- Selvitys mahdollisista ylityksistä/lisätöistä
- Tilintarkastajan lausunto pakollinen
- Tarkistukset tehtävä, koska samalla hyväksytään hankinta-arvo, jonka perusteella asukasvuokraa voidaan periä.

Verkkoasioinnin käyttöönotto ja avustusten haku

- **Investointiavustushaku avataan 1.2.2023** ARAn verkkoasioinnissa jatkuvana hakuna.
- ARAn verkkoasioinnissa on käytössä vahva tunnistautuminen. Hakemuksen voi täyttää ja lähettää ARA-yhteisön valtuuttama henkilö tai henkilöt.
- Hakemusasiointia varten ARA-yhteisöjen puolesta asioivat henkilöt tarvitsevat **Suomi.fi-asiointivaltuuden: Asuntotuotannon tukien hakeminen**.
 - Ilman erikseen annettua asiointivaltuutta pääsee asioimaan ainoastaan sellainen henkilö, jolla on nimenkirjoitusoikeus.
- Varmistattehan yhteisössänne hyvissä ajoin, että yhteisön puolesta asioiville myönnetään tarvittava Suomi.fi-asiointivaltuus.
- Lisätietoja ja ohjeita: <https://www.ara.fi/fi-FI/Verkkoasiointi/Yhteisoasiakkaat> ja sähköpostitse asiointi.ara@ara.fi.

Kunnan lausuntopyyntöprosessi uudistuu

Hankkeen ehdollinen varaushakemus lähtee verkkoasioinnista automaattisesti kunnalle lausuttavaksi



Hyvinvointialueen lausunnon liittää hakija itse hakemukseen