

Asuntokannan kehittämisen periaatteet Miksi? Milloin? Miten?

Valvontapäällikkö Hanne Vikström

Ajankohtaista asuntokannan kehittämisestä –seminaari
15.6.2021





ARAN ohjauspalvelut ja valvonta

- Ohjaamme ja valvomme ARA-asuntojen käyttöä ja kohtuuhintaisen asumisen periaatteiden toteuttamista
- Strategisia tavoitteita:
 - Autamme asiakkaitamme onnistumaan kohtuuhintaisen asumisen aikaansaamisessa ja ylläpitämisessä
 - Palvelemme tuloksellisesti ja tehokkaasti



ara

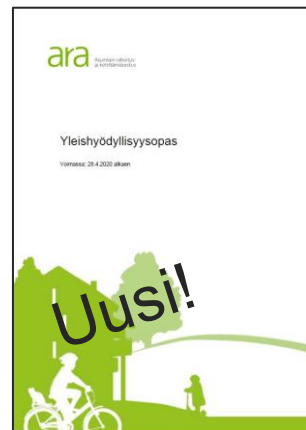
ARAN oppaat ja
muistilista tilintarkastajille
www.ara.fi/oppaat

ARAN oppaat
hyödyksi ja
tueksi
ARA-
asuntojen
kanssa
toimiville

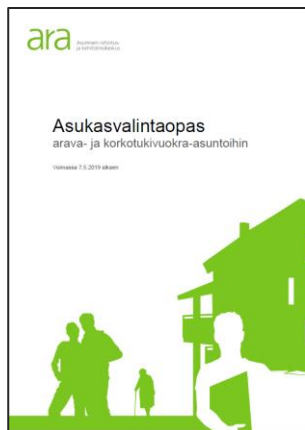
Pikaopas



Yleishyödyllisyys



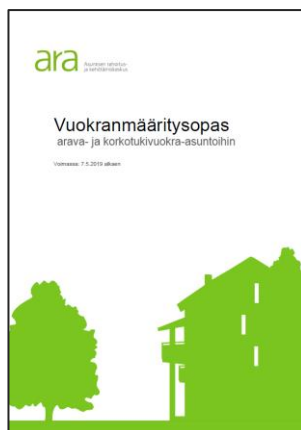
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja



Miksi asuntokannan kehittäminen on tärkeää?

- Valtion tukemia vuokra-asuntoja tulisi olla niiden kysyntää ja tarvetta vastaava määrä
- Asuntojen tulisi myös laadullisesti vastata nykyajan asumistarpeita, sijaita hyvillä paikoilla ja olla vuokratasoltaan kohtuullisia
- Asuntojen tyhjäkäytöstä kärsivät sekä yhteisöt että asukkaat
- Valtion riskien hallinnan näkökulmasta on järkevää ennaltaehkäistä yhteisöjen joutumista taloudellisiin vaikeuksiin tukemalla toimenpiteitä, joiden avulla vuokra-asuntokantaa saadaan sopeutettua

Milloin on kehittämisen aika?



- Etupainotteisesti!
 - Haastavimmissa tilanteissa esim. purkaminen ei välttämättä ole taloudellisesti mahdollista
 - Ennaltaehkäisevä näkökulma tullut myös tukitoimiin mukaan
- Myös kunta riittävän ajoissa mukaan
- Suunnitelman voi tehdä useammalle vuodelle, kunhan kaikkien toimenpiteiden toteuttamista ei jätetä suunnitelman loppupuolelle

Miten ARA voi tukea asuntokannan kehittämistä?

**Käyttötarkoituksen
muutos tai
rajoituksista
vapauttaminen**

**Purkulupa ja
purkuavustus**

Kohteen myyminen
rajoituksilla tai
rajoituksista vapaana

- Toimenpiteet vaativat ARAn hyväksynnän, jos kohteessa voimassa oleva käyttö- ja luovutusrajoitukset



Lainaehtojen muuttaminen

Laina-ajan pidentäminen,
koron alentaminen,
vuosimaksun purkaminen

Tervehdyttämis- avustus

Myös ennaltaehkäisevästi

Viivästyskorko- helpotus

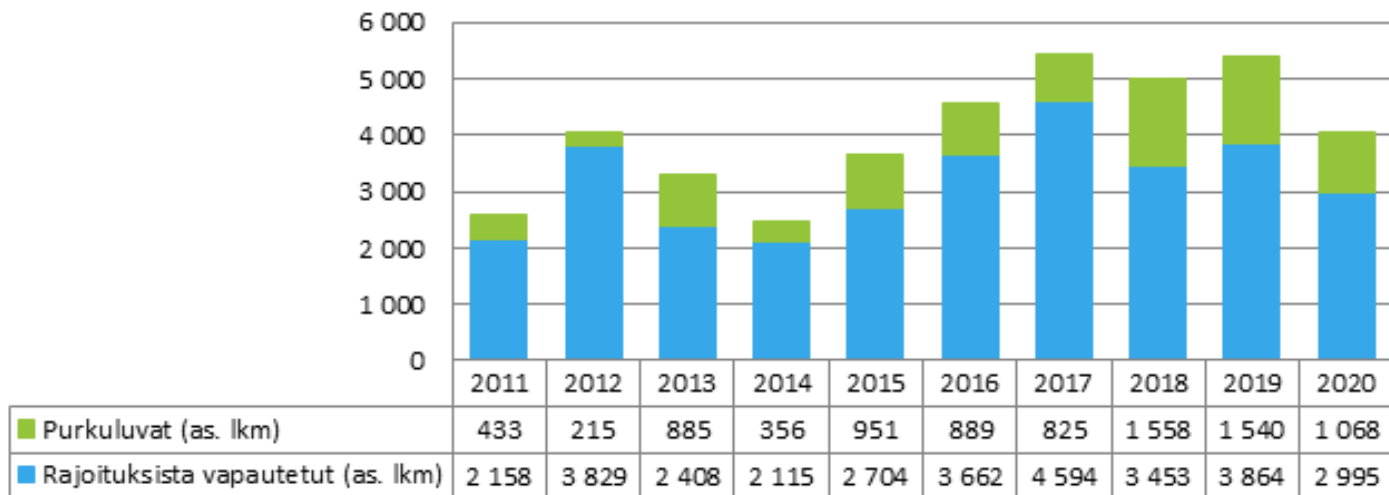
Rajoitus- ja purkuakordi

Aravalainan osittainen
takaisinanto kohteen
myynnin tai purkamisen
yhteydessä

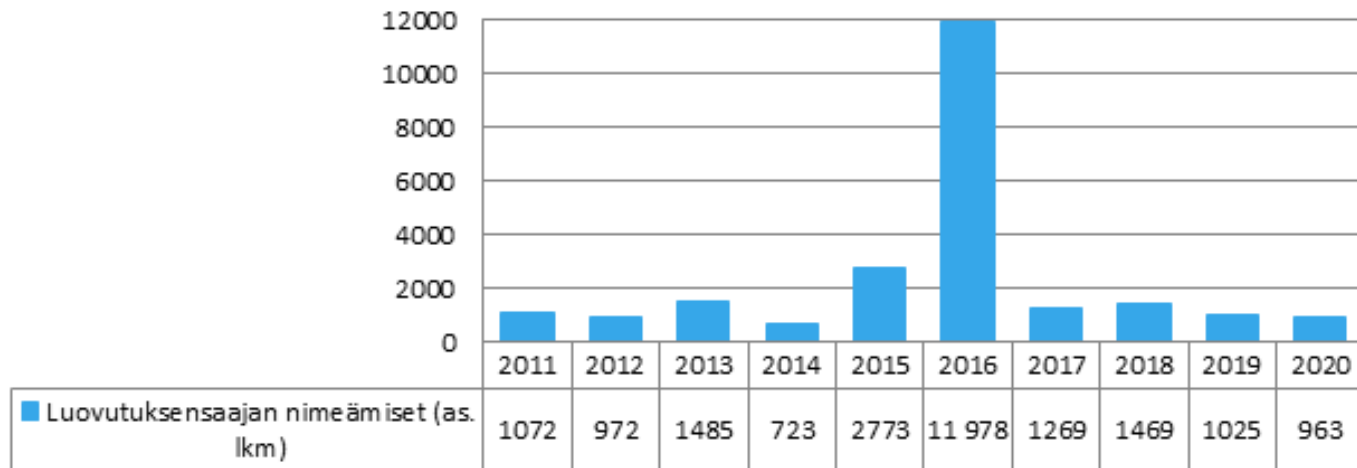
Lisätietoja: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/talouden-tervehdyttamistoimet/>



Rajoituksista vapauttamiset ja purkuluvat 2011-2020



Luovutuksensaajan nimeämiset 2011-2020



Miltä tilanne näyttää yhteisössäsi?

- Jonoa vai tyhjiä asuntoja?
- Pitäisikö rakentaa, korjata, muuttaa käyttötarkoitusta, myydä, ostaa vai purkaa? Tai tehdä näitä kaikkia?
- **Kannustamme aktiiviseen asuntokannan kehittämiseen!**



ara

ARAn rahoitusvaihtoehtoja



ARA tarjoaa kolme rahoitusvaihtoehtoa

- **Pitkä korkotukilaina** (+investointiavustus)
 - Rakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaan
 - Tukena korkotuki ja valtion täytetäkaus
 - Rajoitusaika 40 v.
- **Lyhyt korkotukilaina**
 - Vain rakentamiseen
 - Tukena korkotuki ja valtion täytetäkaus
 - Rajoitusaika 10 v.
- **Takauslaina**
 - Vain rakentamiseen
 - Tukena valtion täytetäkaus
 - Rajoitusaika 20 v. (pidettävä vuokra-asuntolina)



- Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus) 1800 M€
- Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 285 M€
- As. Oy perusparannukset, takauslainat 100 M€
- **ASUNTOJA:**
 - Uudet korkotukiasunnot (vuokra ja aso) 9700
 - Takauslainoitettut uudet vuokra-asunnot 2000
 - Perusparannus (vuokra ja aso) 3780
 - As. oy perusparannus 8000



- Erityisryhmien investointiavustus (+korkotukilaina)
- Käynnistysavustus (+korkotukilaina)
- Energia-avustus (+korkotukilaina)
- Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille
- Käyttötarkoituksen muutosavustus



- Korjaus- ja energia-avustukset **asuinrakennuksille**:
 - Esteettömyys- ja hissiavustukset
 - Latausinfra-avustus

Lisätietoja ARAn myöntämistä lainoista ja avustuksista:
https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset



Purkuavustus (1/2)

Määräraha
8 M€

MYÖNNETTY 2,5 M€

MYÖNNETTY +
HAKEMUKSET 5,2 M€

(7.6.2020)

- ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista
- Edellytyksenä on, että avustus on tarpeen **talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi**
- Avustuksen hakijan on laadittava **kokonaisselvitys** purkamisen, mahdollisesti haetun purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista taloudelliseen tilanteeseensa
- Purkutyötä ei saa aloittaa ennen kuin jäljellä oleva valtion laina on maksettu takaisin ja ARA on tehnyt päätöksen avustuksen myöntämisestä

Purkuavustus (2/2)

- Avustusta voidaan yleensä myöntää enintään 70 prosenttia
- Avustusprosenttia voidaan korottaa enintään 90 prosenttiin (1.3.2020-31.12.2022)
 - jos purettava vuokratalo sijaitsee sellaisella alueella, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa ja yhteisö on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa.
- Avustuksella ei kateta jäteveron ja kaatopaikkamaksun osuutta
- Hakijan on toimitettava ARAlle selvitys purkujätteen hyödyntämisestä
- Lisätietoja: www.ara.fi/purkuavustus

90 %

70 %



- Selvitys on edellytyksenä purkuavustuksen maksamiselle
- Jos selvityksen toimittaminen hakuvaiheessa ei ole mahdollista, on se toimitettava ARA:lle viimeistään maksatusvaiheessa
- ARA suosittelee [Materiaalitorin](#) käyttöä purkujätteen hyötykäytön edistämiseksi
- *Purku-urakan kilpailuttamisessa kannattaa huomioida purkujätteen hyödyntäminen ja kaatopaikkamaksujen vähentäminen*
- Selvityksessä voi hyödyntää [ympäristöministeriön purkuoppaita](#)



ara

Lue koko
juttu ARAn
sivuilta:

[Linkki](#)

Esimerkki

- Purkukartoitus kannattaa, sillä purkujätteen kaatopaikalle viemisestä voi tulla melkoinen lisälasku



- Haapajärven Vuokratalot sai tänä vuonna purkuavustusta kahteen kohteeseen
- Toimitusjohtaja Taina Ruhala lähetti erityiset kiitokset ARAlle ja "avustusjengille" rivakasta avustuskäsittelystä. **"Aivan huippua palvelua!"**

Kuvat: Taina Ruhala





Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Kiitos ja hyvää kesää kaikille!

Lisätietoja:

www.ara.fi → ARA-asuntokanta
valvonta@ara.fi

Valvontapäällikkö Hanne Vikström
029 525 0863 / hanne.vikstrom@ara.fi



www.ara.fi

