



ARAn Ohjauspalvelut ja valvonta

Valvontapäällikkö Sami Turunen
Seminaari Lahdessa 19.11.2019





ARAn Ohjauspalvelut ja valvonta

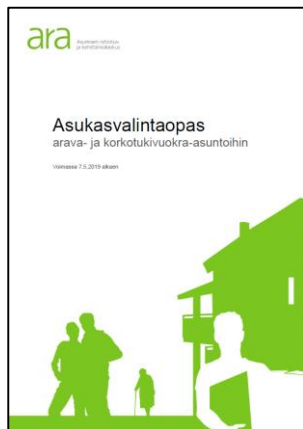
- Ohjaamme ja valvomme ARA-asuntojen käyttöä ja kohtuuhintaisen asumisen periaatteiden toteuttamista.
- Strategisia tavoitteita:
 - Autamme asiakkaitamme onnistumaan kohtuuhintaisen asumisen aikaansaamisessa ja ylläpitämisessä
 - Palvelemme tuloksellisesti ja tehokkaasti

Kaikille
hyvää
asumista



ARAn oppaat ja muistilista tilintarkastajille

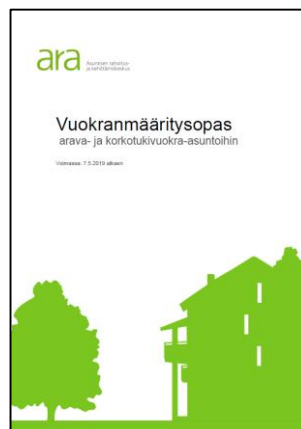
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Lyhyt korkotuki



Tilintarkastaja



www.ara.fi/oppaat



Yhteydenpito ohjauksen ja valvonnan asioissa

- [ARAn verkkoasiointi](#)
- valvonta@ara.fi
- Tarvittaessa myös henkilökohtaiset puhelinnumerot ja sähköpostit



Miten ARA voi tukea ARA-kannan kehittämistä

Valvontapäällikkö Sami Turunen ja
lakimies Helena Nevala
Seminaari Lahdessa 19.11.2019





Käyttötarkoituksen muutos

- Aravarajoituslain 16 § :n ja korkotukilain 18 § :n mukaan asuntoa voidaan erityisestä syystä käyttää muuhun kuin asuintarkoitukseen.
 - Esim. asukkaiden yhteiseksi kerhotiloiksi tai päiväkotikäyttöön
- Käyttötarkoituksen muutoksen myöntäminen siirtyi kunnilta ARAlle 1.7.2018 alkaen.
- ARAlta haetaan myös investointiavustuslain 11 § :n mukaista lupaa käyttää asuntoja myös muiden kuin avustuspäätöksessä nimetyn erityisryhmän asuntolina.
 - Lupaa ei vaadita, jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä ja enintään kaksi vuotta kestävästä muutoksesta, mutta asiasta on ilmoitettava ARAlle

Hakemus
ARAn
verkko-
asiointin
kautta



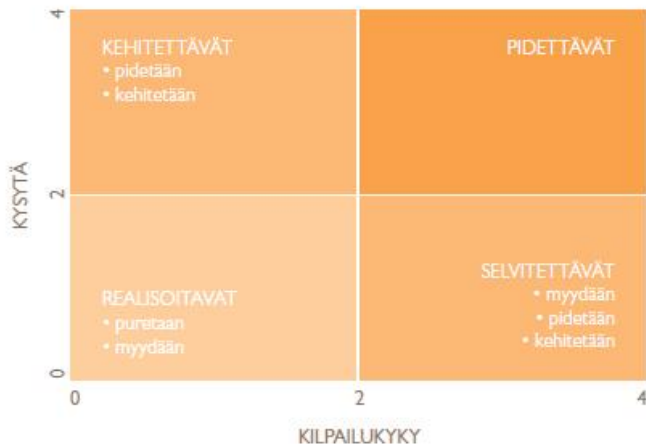
- Kohteen sijaintikunta myöntää kuitenkin edelleen:
 - Luvan käyttötarkoituksen muutokseen vanhan korkotukilain (867/1980) ja uuden lyhyen korkotukilain (574/2016) mukaan lainoitetuille vuokra-asunnoille sekä takauslainoitetuille ja ASO-asunnoille
 - Luvan tilapäiseen poikkeuslupa-asukasvalinnassa
- Käyttötarkoituksen muutos edellyttää aina erityistä syytä ja se voi koskea vain vähäistä asuntomäärää
- Jos kyseessä on perusteltu, tilapäinen (enintään 3 vuodeksi) ja vähäistä asuntomäärää koskeva käyttötarkoituksen muutos, ARA ei määrää lainaa tai korkotukea maksettavaksi takaisin.
 - Muussa tapauksessa ARA voi harkintansa mukaan määrätä takaisinmaksettavaksi luvassa tarkoitettua asuntoa vastaavan osan valtion lainasta, määrätä valtion vapautettavaksi asuntoa koskevasta valtiontakauksesta tai määrätä asuntoa koskevan osan korkotuesta lakkautettavaksi.



Ennakoivat sopeuttamistoimenpiteet

Vanhan asuntokannan salkuttaminen

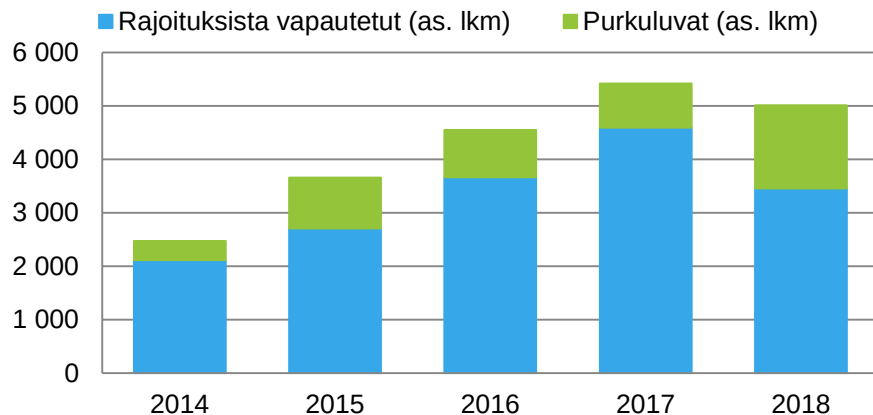
KOHTEEN ARVIOINTI



- Tavoite: kysyntää vastaava monipuolinen kohtuuhintainen ja vapaarahoitteinen asuntokanta.
 - Yksittäisten talojen hankkeista laajempien korttelien ja alueiden monipuoliseen kehittämiseen ja sopeuttamiseen.
- Antaa hyvän kokonaiskuvan yhtiön kiinteistökannasta, mikä taas auttaa oikeiden toimien valitsemisessa.
 - Uudistuotanto, järkevä peruskorjaus, purkaminen ja lisärakentaminen...
- Lisätietoja: https://www.ara.fi/fi-Fi/Asumisen_kehittaminen/Tyokalut_asuinalueiden_kehittamiseen



Ennakoivat sopeuttamistoimenpiteet Rajoituksista vapauttaminen



- Edellytyksenä on, että vapauttaminen edistää asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjillä olemista ja siitä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai siihen on muu erityinen syy.
- Edellyttää valtion lainan takaisinmaksamista tai valtion vapauttamista lainaa koskevasta takausvastuusta.



5 milj.
euroa
vuonna
2019

Avustus
enintään
70% purku-
kustannuk-
sista

Ennakoivat sopeuttamistoimenpiteet **Purkulupa ja purkuavustus**

- Edellytyksenä on esim. kohteen niin huono kunto, ettei sen peruskorjaaminen tai korjaaminen ole enää tarkoituksenmukaista.
- Edellyttää valtion lainan takaisinmaksamista tai valtion vapauttamista takausvastuusta.
- ARA-vuokratalon purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen on mahdollista saada avustusta valtion varoista.
- Lisätietoja: http://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset

Valtiokonttorin tukikeinoja mm.

- Rahoitusjärjestelyt ja akordit
- Lisätietoja: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/talouden-tervehdyttamistoimet/>



Ympäristöministeriön uudet purkuoppaat

[https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Uudet_oppaat_rakennusten_kestavaan_purka\(52764\)](https://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Uudet_oppaat_rakennusten_kestavaan_purka(52764))

Purkutyöt – opas tekijöille ja teettäjille



Kiertotalous julkisissa purkuhankkeissa -hankintaopas



Purkukartoitus – opas laatijalle (opas + excel)





Miltä tilanne näyttää yhteisössäsi?

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



Mannerheimintien aravatalot vuodelta 1949
Kuva: Päivi Leinonen