
ARAn tuet erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 2016

Hakuohje
10.6.2015



SISÄLLYS

Johdanto	3
1 HAKUAIKA	5
2 HAKUMENETTELY	5
2.1 Kunnan lausunnot	5
2.2 Asumisturva ja kohteen käyttö	5
2.3 Varaushakemukset	5
2.4 Hankevalinta ja ehdolliset varaukset 2016	6
3 HAKEMUSASIAKIRJAT	7
3.1 Erityisryhmien investointiavustus	7
3.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus	7
3.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus	7
3.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus	8
Liite 1. Kasvukeskuseutujen kunnat	9
Liite 2. Ohjeet ja lomakkeet	10

JOHDANTO

Tämä ohje sisältää erityisryhmien investointiavustushankkeiden vireillepano-ohjeet. Hankesuunnittelun on perustuttava kunnan/seutukunnan tarveselvityksiin ko. kohde-ryhmän asuntotarpeista. Erityisesti vammaisten ja mielenterveyskuntoutujien hankkeissa painotetaan monenlaisia asumisratkaisuja, joiden edellytyksenä on, että asukkaiden yksilölliset avun ja tuen tarpeet on arvioitu. Asumisen laitosmaisuuksia on vältettävä. Sitä tukee parhaiten pieni hankekoko ja muuntojoustavuus. Lisäksi korostetaan olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämismahdollisuuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen esimerkiksi laitosasumisen purkamisessa.

Sipilän hallitusohjelman liitetiedoissa todetaan, että erityisryhmien korkeiden investointiavustusten piiristä rajataan pois hyväkuntoiseen väestönsaahan kohdentuva toiminta eli normaalit opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnnot. Rakentamisen esteettömyysvaatimuksia lievennetään nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa. Jäljelle jäävillä avustuksilla lisätään asuntojen turvaamista heikkokuntoisille ja asunnottomille.

Mainitut ensimmäiseen tukiluokkaan kuuluvat normaalit opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntohankkeet voivat vielä hakea vuoden 2016 hankehakumenettelyssä erityisryhmille tarkoitettua avustusta. Jos hallitusohjelmassa mainittu erityisryhmien investointiavustusta koskeva uudistus on voimassa 1.1.2016 lukien, käsitellään nämä hankehakemukset ilman avustusta normaalina vuokratalon korkotukilainahakemuksina.

Tarkoituksenmukaisten hankkeiden aikaansaamiseksi ja sujuvan hankekäsittelyn varmistamiseksi hakijan on välttämätöntä tutustua myös ARAn:

- Rakennuttamisohjeeseen (www.ara.fi/rahoitus > Tukien ehdot ja suositukset)
- Suunnitteluoppaaseen (www.ara.fi/rahoitus > Tukien ehdot ja suositukset tai www.ara.fi/oppaat)
- Palveluasumisen oppaaseen (www.ara.fi/rahoitus > Tukien ehdot ja suositukset tai www.ara.fi/oppaat)
- Erityisryhmien investointiavustusoppaaseen (www.ara.fi/rahoitus > Tukien ehdot ja suositukset tai www.ara.fi/oppaat)
- Vuokranmääritysohjeeseen ARAn avustamille erityisryhmähankkeille (www.ara.fi/vuokranmaaritys).

Ohjeisiin saatetaan tehdä myöhemmin muutoksia, kun valtion vuoden 2015 talousarviossa on vahvistettu tukien hyväksymis- ja myöntämisvaltuudet, niitä koskevat valtioneuvoston käyttösuunnitelmat sekä vastaavat ministeriöiden antamat määräykset ja ohjeet on annettu.

Seuraaviin asiakirjoihin on syytä myös tutustua:

- [Valtioneuvoston periaatepätös ohjelmasta kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palvelujen järjestämiseksi](#) (VNp 21.1.2010)
- [Valtioneuvoston periaatepäätöksen toteuttaminen: Ohjelma kehitysvammaisten asumisen ja siihen liittyvien palveluiden järjestämiseksi](#) (STM:n YM:n ja Kuntaliiton kirje 16.11.2010)
- [Valtioneuvoston päätös kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen ja palveluiden turvaamisesta](#) (VNp 8.11.2012, STM)
- [Valtioneuvoston periaatepätös Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelma vuosille 2013–2017](#) (VNp 18.4.2013)

- [Ympäristöministeriön ohjauskirje avustuksille erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 4.1.2012 ja sen muutos 29.6.2012.](#)

ARAN verkkosivuilla on saatavilla tämän ja muiden em. oppaiden ja ohjeiden ajantasaiset versiot. Avustuksen esittelysivulle¹ on koottu kaikki avustusta koskevat ohjeet ja lomakkeet.

Lahdessa 10.6.2016

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

¹ www.ara.fi/avustukset > Erityisryhmien investointiavustus

1 HAKUAIKA

ARA kehottaa kuntia julistamaan erityisryhmien investointiavustukset ja saman hankkeen korkotukilainat vuodelle 2016 haettavaksi niin, että kunnan on mahdollista toimittaa hakemusasiakirjat lausuntoineen **ARAan viimeistään tiistaina 20.10.2015**.

Tässä hakumenettelyssä huomioidaan vain tämän hakuohjeen julkaisemisen jälkeen ARAan toimitetut hakemusasiakirjat. Hakemukset, jotka toimitetaan ARAan hakuajan päättymisen jälkeen, jätetään käsittelemättä. Hakemuksia ei palauteta.

2 HAKUMENETTELY

2.1 Kunnan lausunnot

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 ARA:ltä.

Hankkeen hakuasiakirjoihin on liitettävä myös kunnan sosiaali- ja terveystoimen sitova lausunto (lomake ARA 55), jos on kyse hankkeesta, jossa asuminen edellyttää tavanomaista enemmän tukipalveluja ja niiden lisäksi merkittävästi erityisiä tila- ja varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon (tukiluokat II, III ja IV).

Lisäksi ikääntyneiden henkilöiden asumishankkeisiin täytetään (lomake ARA 55a) ja kehitysvammaisten ja autismin kirjon henkilöiden asumishankkeisiin (lomake ARA 55b).

On välttämätöntä, että kunnan asuntotoimi sekä sosiaali- ja terveystoimi osallistuvat yhteistyössä erityisryhmän asuntojen tarpeen ja käytön arviointiin.

2.2 Asumisturva ja kohteen käyttö

ARA-tukia kohdennettaessa palveluasumiskohteeseen lähdetään siitä, että asukkaiden asumisturva säilyy palveluntarjoajan vaihtuessa ja että kohteet säilyvät pitkäkestoisesti niille tarkoitettuna käytössä. Ympäristöministeriön ohjauskirjeen mukaan ARA:n on asetettava avustuksen myöntämisen ehdoksi, että **"kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa"**.

2.3 Varaushakemukset

Hakijan on syytä selvittää perusteellisesti hankkeen tarve ennen varaushakemuksen laatimista. Tavoitteet hankkeen laajuudelle, laadulle, hankintahinnalle, asumiskustannuksille ja aikataululle määräytyvät tarveselvityksen pohjalta. Hankkeen tarveselvityksen ja tavoitteiden määrittämisessä on otettava huomioon tämän ohjeen johdannossa mainitut ohjeistukset.

Uudistuotantohankkeissa hakijan ei tarvitse toimittaa hakemusten liitteenä luonnossuunnitelmia. Nämä on toimitettava ARAan vasta myöhemmin niistä hankkeista,

joille ARA antaa ehdollisen korkotukilaina- ja investointiavustusvarauksen vuoden 2016 hankevalinnassa.

Perusparannushankkeissa, joissa perusparannuksen yhteydessä suunnitellaan muutettavan tilaratkaisuja olemassa oleviin tiloihin nähden, on nykyisen ja suunnitellun uuden tilaohjelman (lomake ARA 81b) lisäksi toimitettava nykyistä tilaohjelmaa vastaavat suunnitelmat pääpiirustustasoisina (vanhat rakennuslupapiirustukset).

Ympäristöministeriö on 20.4.2015 ARA:lle ja Kuntaliitolle osoittamassaan kirjeessä todennut, että **erityisryhmien asumiskohteiden kiinteistöveron tulisi määräytyä vakituisten asuinrakennusten veroprosentin eikä yleisen veroprosentin mukaisesti**. Näin pysyväisluonteiseen asumiseen tarkoitettujen erityisryhmien asuinrakennusten kiinteistövero määräytyisi tasapuolisesti ja yhdenmukaisesti alemman veroprosentin mukaisesti kaikille. (ks. tarkemmin YM:n kirje, YM 1/653/2015, www.ara.fi/rahoitus > Tukien ehdot ja suositukset)

2.4 Hankevalinta ja ehdolliset varaukset 2016

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

Olellaisia seikkoja hankkeiden valinnassa ovat:

- erityisryhmään kuuluvilla on pitkäaikaista asunnontarvetta paikkakunnalla
- asuinrakennus ja asunnot soveltuvat erityisryhmään kuuluvien käyttöön
- sijainti
- hankekoko / erityisryhmä: lähtökohtaisena tavoitteena on, että kukin hanke suunnitellaan vain yhden erityisryhmän käyttöön.
- ryhmäasuntojen tilojen mitoitus
- kustannustiedot
- perusparannettavien asuntojen ikä ja asuntojen mitoitus. 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. Tämä säännös koskee myös tavallisen vuokratalon muuttamista palvelutaloksi. Perusparannettaessa on otettava huomioon [Suunnitteluoppaassa](#) esitetyt asuntojen mitoitusarvot.

ARA päättää uusien ehdollisten investointiavustus- ja korkotukilainavarausten antamisesta vuoden 2016 tammikuussa.

3 HAKEMUSASIAKIRJAT

3.1 Erityisryhmien investointiavustus²

- hakemus erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi myönnettävälle investointiavustukselle (lomake ARA 71)
- kunnan sosiaali- ja terveystoimen lausunto ARAn avustushakemukseen (lomakkeet ARA 55, ARA 55a ja ARA 55b)

Tähän hakemukseen on liitettävä korkotukilainahakemus, jonka sisältö on kuvattu luvuissa 3.2–3.4.

3.2 Uustuotantoa koskeva korkotukilainahakemus

- korkotukilainahakemus (lomake ARA 64³)
- 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.

3.3 Perusparannusta koskeva korkotukilainahakemus⁴

- hakemus lomakkeella ARA 64
- kuntoarvio/kuntotodistus, jonka yhteydessä arvio esteettömyydestä
- nykytilannetta vastaavat pääpiirustukset
- alustava hankeohjelma lomakkeella ARA 81b
- korjausaste- ja tavoitehintalaskelma
- pitkän tähtäyksen perusparannus- ja kunnossapitosuunnitelma lomakkeella ARA 82
- selvitys kohteella olevista aiemmista lainoista, niiden vuotuisista hoitomenoista seuraavien viiden vuoden aikana sekä vakuuksista

² Kaikki luvussa mainitut lomakkeet saatavilla avustuksen esittelysivulla: www.ara.fi/avustukset > Erityisryhmien investointiavustus

³ Lomake saatavilla ARAn verkkosivuilla: www.ara.fi/rahoitus > Uudistuotannon lainoitus > Korkotukilaina vuokra- ja asumisoikeustaloille

⁴ Kaikki luvussa mainitut lomakkeet saatavilla ARAn verkkosivuilla: www.ara.fi/rahoitus > Perusparannuksen lainoitus > Vuokra- ja asumisoikeustalot

3.4 Hankintaa koskeva korkotukilainahakemus⁵

- korkotukihakemus lomakkeella ARA 64
- jäljennös asunnon tai talon luovutussopimuksesta tai esisopimuksesta
- isännöitsijätodistus, jos asunto sijaitsee asunto-osakeyhtiössä

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 vuokratalo-yhtiön fuusiointimahdollisuudet.

⁵ Kaikki Luvussa mainitut lomakkeet saatavilla ARAn verkkosivuilla: www.ara.fi/rahoitus > Hankintalaina

LIITE 1.

KASVUKESKUSSEUTUJEN KUNNAT

Pääkaupunkiseutu

Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

Pääkaupunkiseudun lähialue (kehyskunnat)

Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Lohja, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Porvoo, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

MUUT KASVUKESKUKSET

Turun seutu

Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio, Rusko ja Sauvo

Tampereen seutu

Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi

Jyväskylän seutu:

Jyväskylä, Hankasalmi, Laukaa, Muurame, Petäjävesi, Toivakka ja Uurainen

Kuopion seutu

Kuopio, Maaninka ja Siilinjärvi

Oulun seutu

Oulu, Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä.

Lahden seutu

Asikkala, Hollola, Lahti, Nastola ja Orimattila

Seinäjoen seutu

Ilmajoki, Lapua ja Seinäjoki

Helsingin seudun aiesopimuskunnat

Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti

LIITE 2. OHJEET JA LOMAKKEET

ARAn keskeisin ohjeistus on saatavilla verkkosivulla www.ara.fi. Tukia koskevat ohjeet ja lomakkeet on listattu kunkin tukimuodon esittelysivulle.

Hankekasittelijät: www.ara.fi/hankekasittely

Rakennuttamiseen liittyvä ohjeistus:
www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Tukien_ehdot_ja_suositukset

Lainoitukseen liittyvä ohjeistus:
www.ara.fi/rahoitus > Uudistuotannon lainoitus TAI Perusparannuksen lainoitus

Avustuksiin liittyvä ohjeistus:
www.ara.fi/avustukset
- ohjeet kunkin avustusmuodon esittelysivulla, esim. www.ara.fi/avustukset > Erityisryhmien investointiavustus

Suunnitelmien ja kustannusten hyväksyminen:
- tarvittavat lomakkeet kunkin tukimuodon esittelysivulla

Laatutavoitteet:
www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Tukien_ehdot_ja_suositukset/Laatutavoitteet

Erillisohjeet ja lomakkeet:
- kunkin tukimuodon esittelysivulle on kerätty tukea koskevat ohjeet ja tarvittavat lomakkeet.

Laskurit

- Erityisryhmäkohteiden rakentamisen ja hankinnan korkotukilainalaskuri: http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Erityisryhmäkohteiden_rakentamisen_ja_ha%28425%29
- Erityisryhmien vuokra-asuntojen vuokralaskuri: http://www.ara.fi/fi-FI/Rahoitus/Uudistuotannon_lainoitus/Erityisryhmien_vuokraasuntojen_vuokralas%281856%29

Tuotekortit⁶

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

⁶ www.ymparisto.fi > Asuminen > Tietoa kunnille ja asuntojen tuottajille > Asumisen tukimuotojen tuotekortit