

Understöd för förbättring av
bostadsförhållandena för grupper med
särskilda behov

SÖKANVISNING

2021



Innehåll

Inledning	3
1 Ansökningstid	5
2 Hur man ansöker	5
2.1 Dispensförfarande	5
2.2 Utlåtande från kommunen	5
2.3 Boendetrygghet och användning	6
2.4 Reserveringsansökningar	7
2.5 Villkorliga reserveringar	7
3 Fördelning av investeringsunderstöden	8
4 Ansökningshandlingar	10
4.1 Investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov	10
4.2 Ansökan om räntestödslån för nyproduktion	10
4.3 Ansökan om räntestödslån för ombyggnad	11
4.4 Ansökan om räntestödslån för förvärv	11
5 Enskild hyresbostad för personer i grupper med särskilda behov	12
5.1 Ordande av enskild hyresbostad för personer i grupper med särskilda behov	12
5.2 Ordande av enskild hyresbostad med räntestöd för personer i grupper med särskilda behov	13
Bilaga 1. Tillväxtcentrum	14
Bilaga 2. Anvisningar och blanketter	16

Sökanvisning 2021: Understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov

Publicerad: 1.3.2021

Dnro: ARA-00.01.01-2021-18

Finansierings- och utvecklingscentralen för
boendet (ARA)

Inledning

I den här anvisningen förklaras hur projekt med investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov ska ansökas. Projektplaneringen ska utgå från en behovsutredning gjord av kommunen eller den ekonomiska regionen om bostadsbehoven hos den grupp av boende som det projekt som ingår i ansökningsförfarandet omfattar. Detta förutsätter även att man gör individuella behovsutredningar för de boende så att boendelösningarna motsvarar de boendes behov och önskemål.

ARA uppmuntrar till nya och mångsidiga lösningar i boende för grupper med särskilda behov och betonar jämlikhet i boende. Boende för grupper med särskilda behov borde enligt möjligheter anordnas i vanliga bostäder och därför betonar ARA följande synpunkter:

- bostäder som byggs i de nya ARA-hyreshusen anvisas för grupper med särskilda behov (se kapitel 5)
- det gamla bostadsbeståndet renoveras grundligt för att passa som boende för specialgrupper
- det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas genom att skaffa bostäder med ARA-stöd (se kapitel 5)
- decentraliserat boende och bostadsnätverk prioriteras, vilket gör det möjligt att ordna service och stöd kostnadseffektivt samtidigt som det blir lättare att anpassa servicen efter de boendes behov. Därtill understöds finansieringen av stödpunkter för boende för personer med funktionsnedsättning och personer som genomgår psykisk rehabilitering.
- för äldre kan man på större orter bygga service-, hybrid- eller flergenerationskvarter som erbjuder olika former av boende, inkl. lösningar som kombinerar omsorg och boende, och som gör det möjligt att använda gemensamma lokaler på ett mångsidigt sätt, vilket bidrar till ökad gemenskap.

För att säkra ändamålsenliga projekt och en smidig behandling av ansökan är det viktigt att den sökande även tar del av följande publikationer:

- ARAs Guide för byggherrar och planerare. [Gå till guiden i ara.firrar och planerare](#)
- Guide för hyresbestämning för arava- och räntestödshyresbostäder. [Gå till guiden i ara.fi](#)

Även följande dokument rekommenderas för sökande:

- Statsrådets principbeslut om tryggnad av individuellt boende och tjänster för personer med utvecklingsstörning (SRb 8.11.2012, SHM) [Gå till statsrådets principbeslut](#)

Uppdaterade versioner av ovan nämnda guider och anvisningar finns på ARAs webbplats www.ara.fi/guider.

Alla anvisningar och blanketter finns samlade på presentationssidan för varje understödsform. [Gå till sidan av investeringsunderstöd för specialgrupper](#)

1 Ansökningstid

Ansökningstid:	kontinuerlig ansökning
Ansökan:	inlämnas till den kommun där projektet är beläget
Kommunens utlåtand:	behövs

Den sökande lämnar in ansökningshandlingarna till kommunen som ger sitt utlåtande om projektet och vidarebefordrar handlingarna till ARA.

ARA behandlar ansökan utgående från de preliminära planerna och beräkningarna och kan efter prövning ge villkorlig reservering för räntestödslån.

2 Hur man ansöker

2.1 Dispensförfarande

Vi påminner sökande om lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (548/2016, ändring 1326/2018), som gäller 1.7.2016–31.12.2022.

Kommuner och samkommuner får inte utan dispens från social- och hälsovårdsministeriet ingå sådana förbindelser om investeringar i byggnader som används inom social- och hälsovården för vilka de totala kostnaderna exklusive mervärdesskatt överstiger fem miljoner euro. Avtal som ingås med privata tjänsteproducenter bör inkludera ett avtalsvillkor enligt vilket den kommun eller samkommun som har organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet under år 2019 så att det slutar gälla tolv månader från uppsägningen.

2.2 Utlåtande från kommunen

Kommunen bör yttra sig om ansökta investeringsunderstöd och räntestöd. I sitt utlåtande ska kommunen ta ställning till projektets lämplighet med

tanke på kommunens befintliga bostäder och situationen på bostadsmarknaden. Utan ett stödjande utlåtande från kommunen kan projektet inte få en villkorlig reservering hos ARA.

Om projektet i fråga gäller en boendeform som kräver mer stödservice än normalt och dessutom avsevärda specialarrangemang i bostadshuset eller bostaden i fråga om planlösningar eller utrustning, ska ansökningshandlingarna innehålla ett bindande utlåtande från kommunens social- och hälsovårdssektor (blanketten ARA 55, stödgrupperna II, III och IV). I anslutning till detta ansökningsförfarande ska man undantagsvis också lämna in ett utlåtande från social- och hälsovården om **seniorbostadsprojekt i första understödsklassen.**

Dessutom ger kommunens social- och hälsovårdsväsende en utredning med separata blanketter för bostadsprojekt för seniorer (blankett ARA 55a) och för utvecklingsstörda och autistiska personer (blankett ARA 55b).

Ladda ner blanketter från ara.fi:

- Utlåtande från kommunens social- och hälsovårdssektor: [Ladda ner blanketten ARA 55 \(docx\)](#)
- Utredning av bostadsprojekt för seniorer: [Ladda ner blanketten ARA 55a \(docx\)](#)
- Utredning av bostadsprojekt för utvecklingsstörda och autistiska personer: [Ladda ner blanketten ARA 55b \(docx\)](#).



Det är nödvändigt att den kommunala bostadssektorn och social- och hälsovårdssektorn arbetar i samråd med varandra för att bedöma behovet och användningen av bostäderna.

2.3 Boendetrygghet och användning

En viktig princip då man allokerar ARA-bidrag till serviceboende är att boendetryggheten inte får påverkas av byten av serviceproducent, och att objekten ska bibehålla sitt ursprungliga användningssyfte under en längre tid.



Villkor för beviljande av understöd är att kommunen måste kunna, om den så vill, byta ut serviceproducenten i servicehuset till exempel som följd av konkurrensutsättning och samtidigt bevara invånarnas hyresförhållande på samma ställe.

2.4 Reserveringsansökningar

Före en reserveringsansökan görs bör den sökande göra en noggrann utredning av de långsiktigt behov som ligger till grund för projektet.

Kommunen ger utredningen av behovet. Målen i fråga om omfattning, kvalitet, upphandlingspris, boendekostnader och tidsplan definieras utgående från de utredda behoven. Utredningen av behov och sättandet av mål för ett projekt måste göras med beaktande av de anvisningar som nämns ovan i inledningen.

I nyproduktionsprojekt behöver inga skissplaner bifogas till ansökan. Skissplaner ska översändas till ARA först senare, för de projekt för vilka ARA beviljar en villkorlig reservering för räntestödslån och investeringsunderstöd.

I ombyggnadsprojekt där man planerar att ändra de existerande planlösningarna ska man förutom det existerande rumsprogrammet och det planerade nya rumsprogrammet översända huvudritningar (motsvaras av de gamla bygglovsritningarna) som motsvarar det befintliga rumsprogrammet.

2.5 Villkorliga reserveringar

Valet av projekt styrs av en serie centrala kriterier och prioriteringar som är baserade på statsrådets och ministeriernas beslut och styrningsbrev samt på de anvisningar och rekommendationer som ARA har gett i sina handböcker och övriga yttranden som gäller projekthandläggning.

ARA väljer de objekt som får understöd med enhetliga, öppna och transparenta kriterier. Vid bedömningen beaktas också de särdrag hos varje boendegrupp som beviljas understöd som påverkar utrymmeslösningarna.

Följande kriterier är särskilt viktiga:

- Behovet av bostäder för gruppen med särskilda behov på orten är långvarigt.
- Bostadshuset och bostäderna är lämpliga för gruppen med särskilda behov.
- Bostadshusets belägenhet / plats
- Projektets storlek / specialgrupp: principen är att varje projekt ska planeras för endast en grupp med särskilda behov.
- För gruppboende, hur rummen är utformade.
- Kostnaderna
- För bostäder som ska byggas om, hur gamla bostäderna är och hur de är utformade.
- Ombyggnadslån kan godkännas som räntestödslån om det har gått 20 år sedan byggnaden byggdes eller en omfattande ombyggnad genomfördes. Om det inte har gått 20 år men dock åtminstone 15 år sedan byggnaden byggdes eller en omfattande ombyggnad genomfördes kan ombyggnadslånet godkännas som räntestödslån ifall renovering behövs för eliminerande av en hälsorisk eller för hindrande av ytterligare skador. Denna bestämmelse gäller också vid ombyggnad av hyreshus till servicehem. Vid ombyggnad av bostäder och andra objekt gäller som grundprincip att objekten ska uppfylla de dimensioneringsvärden för nybyggnadsobjekt som presenteras i ARAs *Guide för byggherrar och planerare*.

3 Fördelning av investeringsunderstöden

Syftet med investeringsunderstödet är att öka antalet hyresbostäder till en rimlig boendekostnad som är anpassade efter behoven för personer som tillhör grupper med särskilda behov och samtidigt att förbättra deras boendeförhållanden.

Grupper med särskilda behov som får stöd och stödprocent

Understöd kan beviljas objektets byggnads-, anskaffnings- eller ombyggnadskostnader som godkänts för räntestödslån enligt följande:

Understödsklass	Understödsprocent	Villkor för understöd
1	<i>högst 15 %</i> (L 3 § 1 punkten ¹)	boendegrupper med dåliga boendeförhållanden och mycket små inkomster (sedvanliga studerande-, ungdoms- och seniorbostäder)
2	<i>högst 25 %</i> (L 3 § 2 punkten)	boendegrupper för vilka det är en förutsättning för boendet att det finns utrymmen för produktion av stödtjänster
3	<i>högst 40 %</i> (L 3 § 3 punkten)	boendegrupper för vilka ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns speciallösningar i betydande mån i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 punkten som krävs för stödtjänster
4	<i>högst 50 %</i> (L 3 § 4 punkten)	boendegrupper för vilka ordnandet av bostadsförhållandena förutsätter att det i bostadshuset eller bostaden finns exceptionellt krävande eller dyra lösningar i fråga om utrymmen och utrustning utöver de utrymmen enligt 2 punkten som krävs för stödtjänster.

¹ Lag om understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov. (1281/2004, med senare ändringar): [Gå till lagen i Finlex.fi](#)



Investeringsunderstödet storlek provas alltid vid ARA från fall till fall och understödsprocenten är maximimängder.

4 Ansökningshandlingar

4.1 Investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov

- **Ansökan** om det investeringsunderstöd som beviljas för att förbättra bostadssituationen för specialgrupper (blankett ARA 71)
- **Utlåtande från kommunens** social- och hälsovårdsväsende för understödsansökan till ARA (blanketter ARA 55, ARA 55a och ARA 55b)
- Ett hyreshus som är objekt för understöd får också innehålla servicelokaler som används av andra än av boende i huset under förutsättning att dessa lokaler är av en rimlig storlek och att det finns ett långvarigt behov av dem på orten. **Den sökande ska om dessa servicelokallösningar lämna in planer som visar** att de i sin helhet är ekonomiskt och verksamhetsmässigt motiverade och lönsamma. I ARAs Guide för byggherrar och planerare ges mer ingående information om de uppgifter som måste utredas när man bygger lokaler som också ska användas av utomstående. [Gå till guiden för byggherrar och planerare](#)
- **En ansökan om räntestödslån** ska bifogas till denna ansökan. Innehållet i ansökan om räntestödslån beskrivs i avsnitten 4.2–4.4.

Alla de ARAs blanketter som nämns i detta avsnitt finns på sidan av understödet på ara.fi: [Gå till understödssidan](#)

4.2 Ansökan om räntestödslån för nyproduktion

- Ansökan om räntestödslån (blankett ARA 64) [Gå till blanketten](#)
- Stads- eller byggnadsplan med planbestämmelser samt utredning om beredskap att ordna kommunaltekniken

- Miljörapport (fritt formulerad) med uppgift om byggnadsobjektets placering, förhållandet till grannskapet samt till närservice och trafikförbindelser. Som bilaga tillfogas en karta och eventuellt fotografier av platsen.
- Dispositionsplan för tomten (1:500 eller 1:200)
- Rumsdisponeringsprogram
- Preliminär kostnadskalkyl

4.3 Ansökan om räntestödslån för ombyggnad

- Ansökan (blankett ARA 64) [Gå till blanketten](#)
- Konditionsbedömning/konditionsintyg jämte tillgänglighetsbedömning
- Huvudritningar som motsvarar nuläget
- Preliminärt projektprogram (blankett ARA 81b) [Gå till blanketten](#)
- Preliminär renoveringsgrad och kostnadskalkyl
- Långsiktig plan för ombyggnad och underhåll (blankett ARA 82) [Gå till blanketten](#)
- Redogörelse över tidigare gjorda belåningar på objektet, de årliga administrationskostnaderna för lånen över en femårsperiod och befintliga säkerheter

4.4 Ansökan om räntestödslån för förvärv

- Ansökan om räntestödslån (blankett ARA 64) [Gå till blanketten](#)
- Kopia av överlåtelseavtalet för bostad eller hus eller av det preliminära avtalet
- Disponentintyg om bostaden ingår i ett bostadsaktiebolag
- Kopia av bostadsaktiebolagets senaste fastställda bokslutshandlingar
- Kopia av en sådan *redogörelse för behovet av underhåll av bolagets byggnader* som avses i 6 kap. 3 § 2 mom. 2 punkten i

bostadsaktiebolagslagen (se t.ex. modellblanketten på adressen www.kiinteistoliitto.fi, på finska)

Den sökande ska före förvärvet av hyreshus kontakta ARA för att kontrollera säkerheterna för lånet. Om hyreshuset är av bolagstyp kan en av bolaget ägd fastighet inte godkännas som säkerhet för ett förvärvslån. Förvärvet måste i det här fallet ske som ett fastighetsköp eller så måste den sökande utreda möjligheterna att fusionera hyreshusbolaget.

5 Enskild hyresbostad för personer i grupper med särskilda behov

ARA uppmuntrar till nya och mångsidiga lösningar i boendet för grupper med särskilda behov och betonar jämlikhet i boende för alla. ARA uppmuntrar också att ordna boende för personer i grupper med särskilda behov enligt möjlighet i vanliga bostäder, bland det vanliga bostadsbeståndet.

5.1 Ordnande av enskild hyresbostad för personer i grupper med särskilda behov

Det mest flexibla sättet att ordna hyresbostäder för personer i grupper med särskilda behov skulle vara att ta bostäder i bruk ur hyreshus som ägs av kommuner, andra offentliga sammanslutningar eller bostadssamfund som ARA angett som allmännyttiga samfund. Samfund som specialiserar sig på boende för grupper med särskilda behov kunde hyra bostäder av hyreshusägare och sedan vidare hyra ut dem för sina egna stödboende. Å andra sidan kunde boende också i eget namn hyra dessa bostäder i ARA hyreshusen.

ARA hyreshussamfunden är stora och solida aktörer som redan har en märkvärdig mängd befintligt och ständigt byggande i form av nytt hyresbostadsbestånd. Detta ger den bästa möjligheten för att ordna hyresbostäder för boende i grupper med särskilt behov snabbt och säkert. Från dessa objekt kunde man i vissa områden eller kvarter decentraliserat anvisa statsstödda hyresbostäder för personer i grupper med särskilt behov.

Detta skulle möjliggöra boende bland det vanliga bostadsbeståndet och samtidigt skulle man skapa fungerande bostadsnätverk.



När ett hyresbostadssamfund planerar att bygga nya hyresbostäder med räntestöd kunde man redan i planerings- och byggnadsskedet av det nya objektet samt då man söker finansiering reservera vissa bostäder för personer i grupper med särskilda behov. För dessa bostäder kunde man samtidigt ansöka om investeringsstöd på 15 %.

5.2 Ordnande av enskild hyresbostad med räntestöd för personer i grupper med särskilda behov

För personer i grupper med särskilt behov kan normala hyresbostäder skaffas decentraliserat från det vanliga bostadsbeståndet. För anskaffningen kan man hos ARA ansöka om räntestödslån för hyresboende och i enlighet med stödklass 1 investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov på högst 15 %.

Anskaffning av bostad ur befintligt byggnadsbestånd

En fritt formulerad ansökan samt följande utredningar:

- Den anskaffade bostaden (aktiernas nummer)
- Bostadens skuldfria anskaffningspris och prissättningsgrunderna
- Bostadsrättsföreningens utdrag ur handelsregistret och bolagsordningen
- Disponentintyg
- Bolagets bokslutsdokument
- Bostadsrättsföreningens långsiktiga plan för underhåll
- Bostadens skick – möjliga bilder och broschyrer.

Bilaga 1. Tillväxtcentrum

Helsingforsregionen, MBT-kommunerna

- Helsingfors
- Esbo
- Vanda
- Grankulla
- Hyvinge
- Träskända
- Kervo
- Kyrkslätt
- Mäntsälä
- Nurmijärvi
- Borgnäs
- Sibbo
- Tusby
- Vichtis.

Tammerforsregionen, MBT-kommunerna

- Tammerfors
- Kangasala
- Lembois
- Nokia
- Birkala
- Vesilahti
- Ylöjärvi
- Orivesi.

Åboregionen, MBT-kommunerna

- Åbo
- S:t Karins
- Lundo
- Masku Nådendal
- Pemar
- Reso
- Rusko
- Sagu
- Aura
- Mynämäki
- Nousis
- Pargas.

Uleåborgsregionen, MBT-kommunerna

- Uleåborg
- Karlö
- Ijo
- Kempele
- Limingo
- Lumijoki
- Muhos
- Tyrnävä.

Kommunerna utanför MBT-kommunerna

- Jyväskylä
- Kuopio
- Lahtis
- Seinäjoki
- Borgå
- Vasa
- Rovaniemi
- Joensuu
- Tavastehus
- Karleby.

Bilaga 2. Anvisningar och blanketter

De viktigaste anvisningarna från ARA finns på webbplatsen www.ara.fi. Anvisningar och blanketter som gäller understöd finns förtecknade på den sida där stödformen presenteras.

Anvisningar för byggande, långivning och understöd:

www.ara.fi/finansiering

Investeringsunderstöd för grupper med särskilda behov:

[www.ara.fi/sv-FI/Lan och bidrag/Investeringsunderstod for specialgrupper](http://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Investeringsunderstod_for_specialgrupper)

Guide för byggherrar och planerare:

[www.ara.fi/sv-FI/Databank/Guider/Guide for byggherrar och planerare\(42872\)](http://www.ara.fi/sv-FI/Databank/Guider/Guide_for_byggherrar_och_planerare(42872))

Guide för hyresbestämning för arava- och räntestödshyresbostäder:

[www.ara.fi/sv-](http://www.ara.fi/sv-FI/Databank/Guider/Guide_for_hyresbestamning_for_arava_och_(47855))

[FI/Databank/Guider/Guide for hyresbestamning for arava och \(47855\)](http://www.ara.fi/sv-FI/Databank/Guider/Guide_for_hyresbestamning_for_arava_och_(47855))

ARAs blanketter

ARA-blanketter som behövs i ansökningsprocessen (direkt länkar):

- [ARA 71: Ansökan om investeringsstöd för specialgrupper](#)
- [ARA 55: Bindande utlåtande från kommunens social- och hälsovårdsväsende](#)
- [ARA 55a: Bedömning av behovet av servicebostäder för äldre personer och av bostadsbeståndet](#)
- [ARA 55b: Bedömning av behovet av servicebostäder för utvecklingsstörda och autistiska personer och av bostadsbeståndet](#)

Godkännande av planer och kostnader: blanketter som behövs på den sida där stödformen presenteras

Kvalitetsmål:

[www.ara.fi/sv-FI/Lan och bidrag/Stodvillkor och rekommendationer/Kvalitetsmal](http://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Stodvillkor_och_rekommendationer/Kvalitetsmal)

Separata anvisningar och blanketter:

- Anvisningar och blanketter har samlats på den sida där stödformen presenteras.

Räknare

- Räntestödslåneräknare för byggande och anskaffning av ett objekt
specialgruppsobjekt: [www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_nyproduktion/Rantestodslaneraknare_for_byggande_och_a\(714\)](http://www.ara.fi/sv-FI/Lan_och_bidrag/Langivning_for_nyproduktion/Rantestodslaneraknare_for_byggande_och_a(714))
- Hyresräknare för hyresbostäder för specialgrupper (på finska):
[www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Erityisryhmien_vuokra_asuntojen_vuokralas\(1856\)](http://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Uudistuotannon_lainoitus/Erityisryhmien_vuokra_asuntojen_vuokralas(1856))

Produktkort:

www.ymparisto.fi/sv-FI/Boende/Stod_for_boende/Information_till_kommunerna_om_stod_till_boende/Boende_produktkort

- KT 1 Räntestödslån för byggande av hyresbostäder
- KT 2 Räntestödslån för förvärv av hyresbostäder
- KT 3 Räntestödslån för ombyggnad av hyresbostäder
- ERA Understöd för förbättring av bostadsförhållandena för grupper med särskilda behov