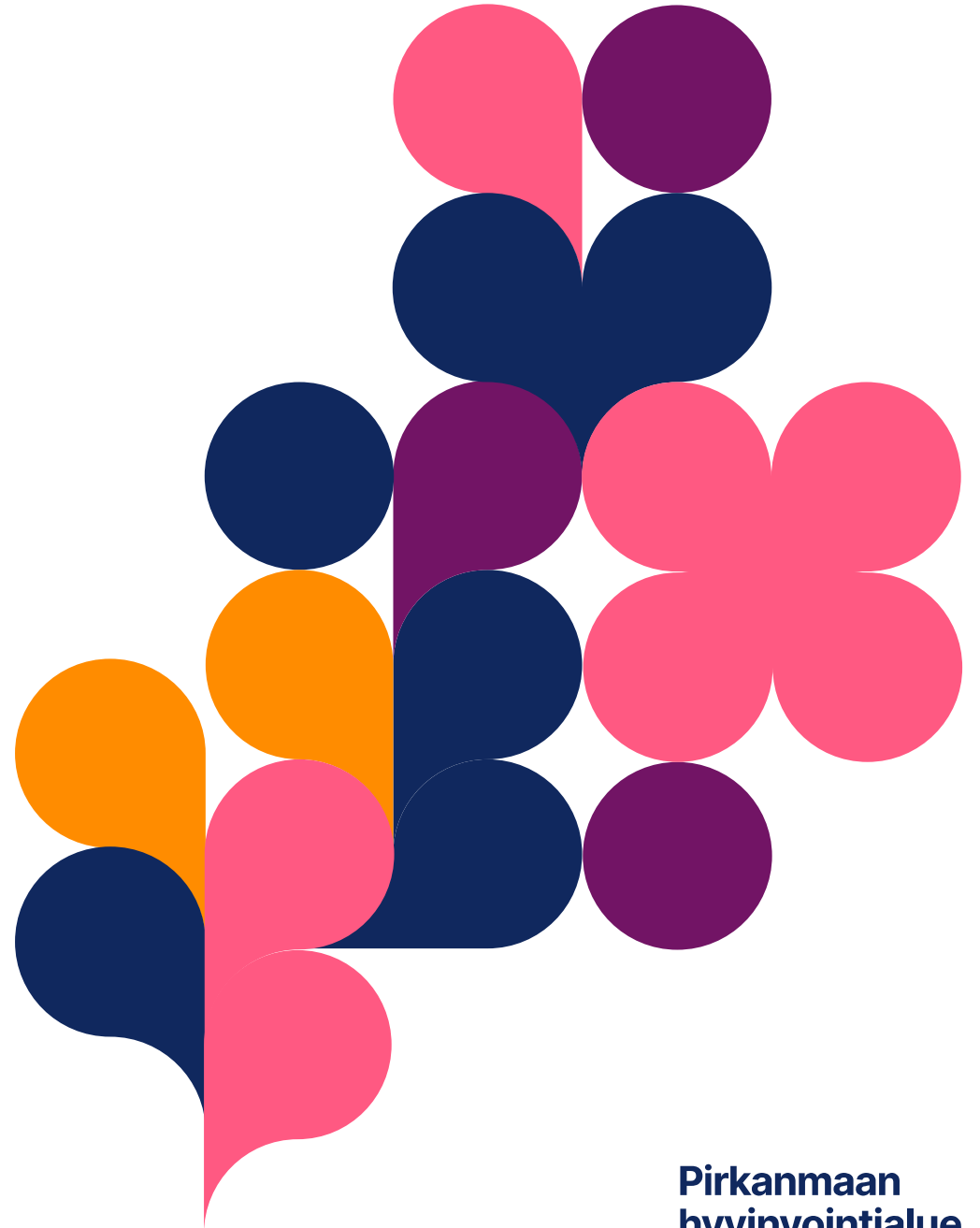


ARA, HVA ja erityisryhmien asuminen

Mitä on hyvä tietää ARA-asumisesta
Asiakkuus- ja laatujaosto
22.4.2024



Mikä on ARA?

- **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus** ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan
- ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta, myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia
- ARA ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
- **ARA tukee** pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja **erityisryhmien asunto-olojen parantamista**
- ARA myöntää rahoitusta mm. asuntojen uudisrakentamiseen, perusparannukseen ja hankkimiseen
- Lisäksi ARA on mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua
- **ARA on tuottanut myös useita oppaita, jotka opastavat asiakokonaisuuden käyttöön [ARAn oppaat](http://www.ara.fi) www.ara.fi**

ARA:n myöntämät tuet

- Erityisryhmien asunnoille haettavat valtion tuet ovat yleisimmin:
 - **Pitkä korkotukilaina** (perusomavastuukorko vuokra-asunnon korkotukilainat 1,7 %, asumisoikeustalon korkotukilainat 2,5%)
 - **Erityisryhmien investointiavustus**, joka on tukiluokasta riippuen 15%, 25%, 40% tai 50% hankkeen hyväksytyistä investointikustannuksista
 - ARA:n myöntövaltuus erityisryhmien **investointiavustuksille v. 2022: 90 M€ , 2023: 120 M€ ja v.2024 65ME**
- ARA tukea voidaan myöntää ARA:n yleishyödylliseksi nimeämille yhteisöille, kunnille sekä HVA:lle tai muulle julkisyhteisöille tai edellä mainittujen omistamalle osakeyhtiölle
- Myöntäminen edellyttää mm. kohteen **kunnan puoltolausuntoa korkotukilainaan sekä hyvinvointialueen sote-lausuntoa**, jossa ilmaistaan pitkäaikainen tarve asumismuodolle palveluverkossa sekä sitoutuminen hankkeeseen
- ARA rahoituksen hakee kohteen rakennuttaja yhteistyössä kunnan ja hyvinvointialueen kanssa
- **Erityisryhmien investointiavustuksen haku avoinna vain alkuvuoden 2024, suljetaan 29.3 2024**

Erityisryhmien investointiavustusten tukiluokat

- Investointiavustuksen suuruus harkitaan ARAssa aina tapauskohtaisesti ja avustusprosentit ovat enimmäismääriä
- Tukiluokat tulevat pienemään

Tuki-luokka	Avustus-prosentti	Edellytykset
1	enintään 15 % (L 3 §:n 1 kohta ¹)	asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot)
2	enintään 25 % (L 3 §:n 2 kohta)	asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja
3	enintään 40 % (L 3 §:n 3 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi
4	enintään 50 % (L 3 §:n 4 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi

ARA-rahoituksen asettamat rajoitteet

- ARA-tukeen liittyy tukimuodon mukaan **määräytyviä rajoituksia**, jotka koskevat:

1.) asukkaiden valintaa

1.9.23 erityisryhmien asukasvalintojen valvonta siirtyi HVA:n vastuulle niiden asuntojen osalta joiden järjestämismvastuu on hyvinvointialueella.

- Asukasvalinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen, hoivantarpeeseen ja taloudelliseen tarpeeseen, asukasvalintaperusteisiin sekä hakijoiden keskinäiseen vertailuun.
- Palvelulinjat (asiakasohjaajat, kotiuttavat sairaanhoitajat sekä sosiaalityöntekijät) tekevät tulo- ja varallisuusselvityksen, palvelutarveselvityksen ja esittävät asunnon antamisesta asiakkaalle SAS-ryhmä tekee päätöksen hoivapaikan ja asunnon myöntämisestä asiakkaalle. Tarvittaessa poikkeusluvan antaa tai tekee kieltävän päätöksen asuntopalvelupäällikkö.
 - Valintaperusteita ovat: **asunnon tarve, varallisuus ja hoivantarve**
 - **Hakijoiden keskinäistä etusijajärjestystä arvioidaan kokonaisuutena**
- Erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa voivat asua ainoastaan nimetyn kohderyhmän asukkaat.
- Jos käyttötarkoitus poikkeaa, vaatii se ARA:ta poikkeusluvan muuttuneelle käyttötarkoitukselle

ARA-rahoituksen asettamat rajoitteet

2.) Vuokrien määrittäminen

- Asunnosta peritään pääoma- ja ylläpitokustannuksista muodostuvaa omakustannusvuokraa, joka perustuu käytössä oleviin neliömääriin (oma asunto + jyvitetty osuus yhteistiloista)
- Vuokran tulisi olla kohtuullinen
- Ylläpitokustannukset eivät saa nostattaa omakustannusvuokraa liian korkeaksi (täytyy varmistaa hankesuunnittelussa että hankkeen kokonaiskustannukset eivät nouse liian korkeiksi)

[ARAN Vuokranmääritysopas arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin](#)

3.) Asuntojen pitämistä vuokrakäytössä ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden myyntiä/luovutusta

- Käytettävä sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntoina
- Asunnoilla on 20- vuoden käyttörajoitus, kohteet tarkoitettu pitkäaikaiseen vuokrasuhteiseen asumiseen
- Omistaja voi luovuttaa talon/asunnon vain kunnalle, HVAalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle säädettyyn hintaan

Jos ARA rajoituksia ei noudateta...

- ARAn tarkastuskäynti kiinteistöön voisi johtaa valtion tukien **takaisinperintään** kiinteistön omistajalta
 - Seurauksena voi olla kiinteistön **omistajan taloudellisen tilanteen vaarantuminen**, minkä vuoksi **kohde saattaa poistua palveluiden verkosta** tällöin jää kuitenkin velvoite järjestää asukkaiden asuminen toisaalla
 - Näissä tapauksissa voi **jäädä palvelusopimus asiakkaan kanssa sekä sopimus palveluiden tuottajan kanssa voimaan** ilman, että kyseiseen kiinteistöön voi järjestää asumispalvelua
 - Uusien erityisryhmien asumispalveluiden **ARA-rahoituksen saaminen jatkossa voi vaarantua**. Tällöin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei olisi tarpeeseen nähden riittävästi

Kuntayhteistyö

- Kunnat luovuttavat tarpeeksi **kohtuuhintaisen rakentamisen mahdollistavia tontteja** ARAn hyväksymillä tonttien vuokra- ja myyntihinnoilla erityisryhmien asumiseen, jotta tarkoituksenmukainen palveluiden verkosto on mahdollista saavuttaa
- **Erityisryhmien asumisen palveluiden verkkosuunnitelman pitkäjänteisyys ja nosto investointiohjelmaan** luo kunnille edellytykset asemakaavoitukselle ja tontinluovutukselle
- Hankkeiden **yhteinen tekeminen ja seuranta** HVAn sisällä sekä myös [yhdyspinnalla](#)

Lakimuutokset

- **1.9.2023 alkaen :**
 - **Asukasvalintaperusteiden noudattamista valvoo hyvinvointialue** siltä osin kuin kyse on asunnoista, joihin on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (erityisryhmien investointiavustus) annetun lain nojalla ja sellaisista erityisryhmistä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa
 - Asukasvalintaa suorittavaan **henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta** koskevia säännöksiä
 - **Korkotukilainan hyväksyminen ei jatkossa edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puoltavan asuntohanketta**
 - ARAn olisi kuitenkin otettava **kunnan ja hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon** päättäessään, hyväksyykö se lainan korkotukilainaksi vai ei. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa
 - Lainojen perusomavastuukorko 2,3 % (tällä hetkellä 1,7% väliaikaisella asetusmuutoksella)

ARA-kohteen omakustannusvuokran määrittämisestä

- Sote-palveluille jää maksettavaksi niiden tilojen vuokra, joita asukkaat eivät pysty käyttämään kuten henkilökunnan sosiaali-tilat
- Investointiavustusta saaneissa erityisryhmäkohteissa ARAn tuen piiriin kuuluvista palvelu- ja yhteistiloista aiheutuvat hoito- ja rahoituskustannukset voidaan tietyissä tapauksissa kohdistaa asuntojen vuokriin, esimerkiksi silloin, kun tiloista (esim. keittiö- ja ruokailutilat) ei saada muita kustannuksia kattavia vuokratuottoja eikä muussa lainsäädännössä tai viranomaisten ohjeistuksessa todeta toisin.
- Muiden palvelutilojen, esimerkiksi ravintolan, vuokran maksaa ravintolayrittäjä, joka siirtää vuokratuotot palveluiden hintaan
- Yhteiskäyttötilat esim. talon ja lähiympäristön asukkaiden yhteiseen käyttöön: Asukkailta perittäviin vuokriin saa sisällyttää tilojen kustannuksia vain siltä osin kuin tilat on varattu asukkaiden käyttöön.
- Muiden kuin asukkaiden käyttöön tarkoitetuista tiloista aiheutuvista tuloista ja menoista on pidettävä erillistä kirjanpitoa.
- Kustannusten kohdistaminen asuntojen vuokriin voi tapahtua esimerkiksi siinä suhteessa kuin asukkaat käyttävät näitä tiloja tai heillä on oikeus tilojen käyttämiseen.
- Ulkopuolisille tarkoitettujen palvelutilojen kustannukset katetaan ulkopuolisilta asiakkailta tilojen käytöstä ja niissä tarjottavista palveluista kerättävillä maksuilla sekä mahdollisilla muilla tuloilla.
- Jos ulkopuolisilta kerättävät maksut ja tulot eivät riitä palvelutilojen kustannusten kattamiseen, niiden rahoittaminen jää talon omistajan vastuulle.
- Myös kohteen sijaintikunta voi halutessaan sitoutua osallistumaan niiden rahoittamiseen.

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät 1/2

- Vuokratalon omistajalla on lähtökohtaisesti oikeus valita asukkaat valtion tuella rakennettuihin vuokra-asuntoihin.
- Omistaja voi myös antaa toimeksiannon asukasvalinnasta esimerkiksi kunnan asunto- tai sosiaaliviranomaiselle, yksityiselle yritykselle tai hoivapalveluja tuottavalle yhteisölle. Erityisryhmien asumisessa toimeksianto on asukasvalinnassa on HVA:lla.
- Vuokratalon omistaja vastaa aina siitä, että asukasvalinnat tehdään säännösten mukaan, silloinkin kun asukasvalinta on toimeksiantajan hoidettavana.
- Hyvinvointialue valitsee asukkaat kohteisiin, jotka on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vasta

1. Asuntohakemus

- asukasvalinnan perustuttava asuntohakemukseen, ei palvelupäätöksen tms
- asuntohakemuksessa kysyttävät tiedot määritelty Ympäristöministeriön asetuksessa (904/2006)
 - tietojen perusteella asukasvalitsijan pystyttävä tarjoamaan asuntoja niitä eniten tarvitseville

Asukasvalintaan ja valvontaan liittyvät tehtävät 2/2

2. Asukasvalintakriteerien tarkistus ennen asukasvalintaa

- (Palvelu)asunnon tarve
- Pienituloisuus, tulorajoja ei ole, mutta hakijoiden keskinäisessä vertailussa samanlaisessa asunnontarpeessa oleva pienempituloinen ja vähävarainen etusijalla
- Varallisuus alle varallisuusrajan (Tällä hetkellä sijaintikunta määrittelee varallisuusrajan, kuka määrittelee jatkossa, ohjeistus varallisuusrajoista päättämisestä päivittyy myöhemmin.)

3. Valtioneuvoston asetuksella on annettu mahdollisuus poiketa jonkin verran asukasvalintaperusteista varallisuuden osalta, jos kysymyksessä on sellaisen asumisen tukeminen, joka on sosiaalisista tai terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista. Hakija voidaan sijoittaa tuolloin ARAn tuella rahoitettuun palveluasuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos paikkakunnalla ei ole lainkaan vapaarahoitteisia palvelutaloja, eikä hakija alentuneen toimintakykynsä takia kykene asumaan kotona palveluiden turvin. Poikkeamisen edellytykset selvitettävä ennen asukasvalintaa. (ohjeistus päivittyy myöhemmin)

4. Asukasvalinta

5. Vuokrasopimus

6. Ilmoitus asukasvalintoja valvovalle viranomaiselle. Kiinteistön omistajalla on oikeus saada tieto asukkaiksi valituista.

7. ARA tekee tarkistuskäyntejä kohteisiin ja omistajayhteisöihin oman tarkistusohjelmansa mukaisesti.

- On tärkeää, että HVA pystyy ottamaan kohteen palveluverkon käyttöön kohteen valmistuttua, jotta vältetään tyhjäkäynniltä ja sen ajalta HVAlta mahdollisesti perittäviltä vuokrilta.

Valvonnan prosessi Pirhassa

- Palvelulinjoilla tehdään asukasvalinta, tulo- ja varallisuusselvitys ja hoivantarpeen määrittely ja sijoittaminen ARA-asuntoon. Suoritetaan asukkaiden laittaminen ”järjestykseen” hoidontarpeen ja tulo- ja varallisuusselvityksen mukaisesti. Kokonaisharkinta -> tarvittaessa poikkeuslupa hakemus asuntopalvelupäällikölle , samoin ARA-asuntoihin valitut ilmoitetaan kuukausittain asuntopalvelupäällikölle-> asuntopalvelupäällikkö raportoi tilahallintajohtajalle-> tilahallintajohtaja raportoi poikkeusluvut ja perusteet sekä ARA-asuntojen käyttöasteen tukipalvelujohtajalle.
- **Asiakkuus- ja laatujaoston** tehtävänä on:
 - Hyväksyä asukasvuokrien vuokranmäärityksen periaatteet
 - Huolehtia asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisista viranomaistehtävistä ja käyttää näissä asioissa viranomaiselle kuuluvaa ratkaisuvalltaa siltä osin kuin toimivaltaa ei ole siirretty viranhaltijoille.
- Hallintosäännön 28 §:n mukaan:
- **Tukipalvelujohtaja** vastaa hyvinvointialueella asuntolainsäädännön ja siihen liittyvien säännösten mukaisesta asukasvalintojen valvonnasta, asukasvalintoja koskevien kantelujen käsittelystä ja vuosittaisesta raportoinnista asiakkuus- ja laatujaostolle.
- Jatkodelegointi on käsittelyssä.