

**VALTIONEUVOSTON ASETUS AVUSTUKSISTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOJEN KORJAAMISEEN IKÄÄNTYNEILLE SOVELTUVIKSI VUOSINA 2020-2022****Eesityksen pääasiallinen sisältö**

Eesityksessä ehdotetaan säädettäväksi valtioneuvoston asetus, jolla otettaisiin käyttöön uusi avustus valtion tukemien vuokratalojen ja vuokra-asuntojen korjaamiseen. Eesityksessä ehdotettavan avustuksen tarkoituksena olisi tukea väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia korjata asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi. Avustusta voitaisiin myöntää liikkumis- tai toimimisesteen poistamiseen sekä toimivuuden parantamiseen asuinrakennuksessa, sen yhteistiloissa, piha-alueella tai asunnoissa. Avustus olisi enintään 50 prosenttia korjauskustannuksista. Avustuksen myöntäisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA.

Esitys perustuu Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelmaan, jonka mukaan otetaan käyttöön uusi avustus ARA-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla. Valtion vuoden 2020 talousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista saa valtionavustuslain (688/2011) nojalla myöntää hankekoh- taisia avustuksia yhteensä enintään 5 000 000 euroa arava- ja korkotukivuokra- asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla. Vuosina 2020-2022 avustusta voitaisiin myöntää yhteensä 25 miljoonaa euroa.

**Nykytila***Valtion tuet*

Valtio on tukenut vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista aravalainoilla. Aravalainoja on myönnetty aravalain (1189/1993) ja sitä edeltäneiden asuntotuotantola- kien nojalla. Aravavuokra-asuntoja ja aravavuokrataloja koskevista käyttö- ja luovu- tusrajoituksista on säädetty aravarajoituslaissa (1190/1993). Omakustannusperusteinen vuokranmääritys ja sosiaalinen asukasvalinta ovat keskeisimmät asuntoihin liittyvät rajoitukset. Aravalainakanta pienenee vähitellen, sillä uusia lainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen.

Nykyään valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten ote- tuille lainoille korkotukea siten kuin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolaino- jen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, jäljempänä korkotukilaki) säädetään. Myös korkotukilainaa saaneisiin asuntoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoitukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (jäljempänä ARA) päättää lainojen hyväksy- misestä korkotukilainoiksi. Korkotuki maksetaan valtion asuntorahaston varoista, ja korkotukilainaan liittyy aina myös valtion täytetäkaus.

Erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumista edistetään korkotukilainojen lisäksi erityisryhmien investointiavustuksilla. ARA myöntää näitä avustuksia erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista varten siten kuin avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa (1281/2004) säädetään. Erityisryhmien investointiavustuksia voidaan myöntää vain sellaisille asuntohankkeille, joiden toteuttamista varten otettu laina on hyväksytty korkotukilain mukaiseksi korkotukilainaksi.

Lisäksi ARA-asuntoja omistavat yhteisöt voivat saada erilaisia tukitoimenpiteitä niiden taloudellisen tilan parantamiseksi. Näitä tukitoimenpiteitä myönnetään pääasiassa väestöltään väheneville alueille. Vuokratuloyhteisöille voidaan myöntää purkuavustusta aravavuokratalon purkamisesta aiheutuneiden kustannusten kattamiseen aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen (79/2006) nojalla. Purkuavustuksen myöntää ARA. Lisäksi yhteisöille voidaan myöntää tervehdyttämisyavustusta (laki vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisyavustuksista 1030/2008), lainaehtomuutoksia (laki aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa 1023/2002) ja tietyissä tilanteissa valtio voi myöntää akordin, eli jättää perimättä osan lainasta (aravarajoituslaki 16 a § ja 17 a §). Valtiokonttori vastaa tervehdyttämisyavustuksen, lainaehtomuutosten ja akordien käsittelystä.

ARA voi myöntää myös korjausavustusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1373/2016) nojalla. Lain nojalla voidaan myöntää avustusta hissin jälkiasentamiseen tai liikkumisesteen poistamiseen asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle, esimerkiksi asunto-osakeyhtiölle tai vuokratuloyhteisölle. Hissi- ja esteettömyysavustus on 45 prosenttia hyväksytyistä korjauskustannuksista. Lisäksi lain nojalla voidaan myöntää avustusta iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen. Näitä avustuksia voivat hakea sellaiset kotitaloudet, joissa on 65 vuotta täyttänyt tai vammaisen henkilö. Avustuksen määrä on enintään 50 prosenttia hyväksyttävistä korjauskustannuksista. Erityisestä syystä avustus voi olla 70 prosenttia korjauskustannuksista.

### *Toimintaympäristö*

Väestön ikääntyminen ja ikärakenteen muutokset näkyvät erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla. Näillä alueilla valtion tukemia vuokra-asuntoja jää tyhjilleen, kun kaupungistumiskehityksen ja elinkeinoelämän muutosten aikaansaama muuttoliike suuntautuu kasvukeskuksiin. Vuokra-asunnot eivät aina sovellu alueella asuville asukkaille esimerkiksi asuntojen ja asuinrakennusten huonon kunnon tai esteettömien asumisratkaisujen puutteen vuoksi. Lisäksi kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat valtion tukemat vuokratilat voivat sijaita syrjäisillä paikoilla kuntakeskukseen nähden. ARA-asunnot voivat olla usein myös liian suuria. Kun yksin asuvien määrä on lisääntynyt, kohdistuu kysyntää etenkin pieniin asuntoihin.

Väestöltään vähenevissä kunnissa on kuitenkin tarvetta esteettömille ja ikääntyneille sopiville asumisratkaisulle. Haasteena on usein omakotitaloissa ja haja-asutusalueilla asuvien iäkkäiden ihmisten heikot mahdollisuudet muuttaa kuntakeskuksiin, sillä

ikäntyneille ei aina löydy sopivaa ja kohtuuhintaista omistus- ja tai vuokra-asuntoa läheltä palveluita.

## Nykytilan arviointi

Ympäristöministeriö teetti vuonna 2018 selvityksen kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaamisesta ikääntyneiden asumiseen sopivaksi (Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumiseen sopivaksi, ympäristöministeriön julkaisuja 2019:5). Selvityksessä tutkittiin miten kuntien ARA-vuokra-asuntokantaa, etenkin vajaakäytössä olevaa, voidaan korjata siten, että asunnot ovat esteettömiä ja muutoinkin ikääntyneiden asumistarpeisiin sopivia sekä talot yhteisöllisyyttä tukevia. Selvityksen mukaan kuntien vuokrataloyhteisöjen omistamien asuntojen merkitys ikääntyneiden asumisessa on suuri erityisesti väestöltään vähenevissä kunnissa. Selvityksen mukaan ARA-asuntokantaa kehittämällä voidaan tuottaa ikääntyneille sopivaa asumista, esimerkiksi maaseudulta ja omakotitaloista muuttaville, sekä järjestää palveluja ja muuta toimintaa kotona asumisen tueksi. Selvityksen tulosten mukaan ARA-asuntojen asukaskunta voisikin jatkossa painottua enemmän ikääntyneisiin näissä kunnissa. Selvityksessä ehdotettiin uutta avustusta ARA-asuntokannan kehittämiseen ikääntyneiden tarpeisiin, sillä vuokrataloyhteisöt eivät useinkaan olleet halukkaita ottamaan lainaa korjausten toteuttamiseksi. Etenkin ARA:n myöntämästä korkotukilainasta johtuvat rajoitukset koettiin joissain tapauksissa vaikeuttavan lainan ottamista.

Vuokra-asuntojen uudistustuotannon korkotukilainoitus on kohdennettu etupäässä alueille, joilla asuntotarve on suurin, eli suurempiin kasvukeskuksiin. Myös perusparannuskorkotukilainat kohdennetaan pääasiassa kasvukeskuksiin. Lisäksi laajamittainen perusparannus ei ole kaikissa tilanteissa tarkoituksenmukaista, kun otetaan huomioon vuokra-asuntojen kunto, arvo, arvioitu elinkaari ja markkina-arvo tulevaisuudessa. Kasvukeskusten ulkopuolella valtio voi tukea lähinnä erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuotantoa, ja niidenkin tukemisessa tulee varmistaa pitkäaikainen tarve asunnoille.

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitseville vuokrataloyhteisöille tällä hetkellä mahdolliset tuet tähtäävät lähinnä asuntokannan sopeuttamiseen ja vähentämiseen. Valtion taloudelliset tukitoimenpiteet taloudellisissa vaikeuksissa oleville ARA-asuntoja omistaville vuokrataloyhteisöille onkin koettu tarpeellisiksi sekä pääsääntöisesti myös tehokkaiksi ja toimiviksi. ARA-asuntoja omistavilla yhteisöillä olisi kuitenkin tarvetta kehittää olemassa olevaa asuntokantaansa paremmin ikääntyneille sopiviksi, mutta omakustannusvuokralla toimivien ja vajaakäyttöisiä vuokrataloja omistavien vuokrataloyhteisöjen on joissain tapauksissa vaikeaa saada rahoitusta asuntojen korjaamiseen. Tarve avustusmuotoiselle tuelle on tunnustettu, ja pienilläkin korjauksilla voidaan edistää esteetöntä ja ikääntyneille soveltuvaa asuntokantaa väestöltään vähenevillä alueilla.

Keskeisenä tavoitteena valtakunnallisesti ja kunnissa ikääntyneiden asumisessa on, että ikääntyneet voisivat asua kotona eli tavallisessa asunnossa mahdollisimman pitkään. Jotta tämä tavoite toteutuisi, tulisi esimerkiksi haja-asutusalueelta muuttaville olla tarjolla sopivia asuntoja taajamissa palveluiden lähellä.

## Ehdotus

Pääministeri Antti Rinteen hallituksen hallitusohjelman mukaan kuntia ja yhteisöjä autetaan sopeuttamaan kiinteistökantaansa vähenevään kysyntään ja korjaamaan ole-massa olevaa ARA-asuntokantaa ikääntyville sopivaksi. Hallitusohjelman mukaan otetaan käyttöön uusi avustus ARA-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla.

Esityksen tarkoituksena olisi tukea väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien ARA-asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia korjata omistamiaan asuntoja esteet-tömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi. Avustus myös tukisi valtakunnallisia ja kuntien tavoitteita ikääntyneiden asumisessa.

### *1 § Soveltamisala*

Asetuksen 1 §:ssä säädettäisiin ehdotetun valtioneuvoston asetuksen soveltamisalasta. Sen mukaan avustusta voitaisiin myöntää valtion asuntorahaston varoista valtion ta-lousarviossa vuosille 2020–2022 vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa. Avus-tusta voitaisiin myöntää arava- ja korkotuettujen asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi siten kuin asetuksessa säädetään.

Lisäksi pykälässä säädettäisiin, että valtionavustuksesta on lisäksi voimassa, mitä val-tionavustuslaissa (688/2001) säädetään. Viittaus valtionavustuslakiin olisi informatii-vinen, ja sillä korostetaan, ettei asetuksessa säädetä avustukseen liittyvistä seikoista tyhjentävästi, vaan valtionavustuslaissa on myös avustukseen sovellettavia säännök-siä. Näin ollen esimerkiksi avustuksen palauttamiseen ja takaisinperintään, hakijan selvittämis- ja tiedonantovelvollisuuteen ja avustuksen maksamiseen sovellettaisiin valtionavustuslakia.

### *2 § Valtionapuviranomainen*

Asetuksen 2 §:ssä säädettäisiin valtionapuviranomaisesta. ARA toimisi valtionapuvi-ranomaisena. Avustus haettaisiin ARasta. ARA hyväksyisi hankkeen kustannukset, myöntäisi avustuksen ja hoitaisi muut avustukseen liittyvät tehtävät.

### *3 § Avustuksensaaja*

Pykälässä säädettäisiin avustuksensaajasta. Avustusta voitaisiin myöntää sellaiselle yhteisölle, jolle voitaisiin myöntää korkotukilainaa. Näin ollen avustusta voitaisiin myöntää niin ARAn nimeämän yleishyödyllisen yhteisön, kuntien kuin kuntaomistei-sen yhteisön omistamien asuntojen korjaamiseen. Lisäksi korjattavalla kohteella tulisi olla voimassa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 17 §:ssä tai aravarajoituslain 13 §:ssä tarkoitetut käyttö- ja luovutusrajoitukset. Näitä rajoituksia ovat muun muassa asukasvalintarajoitus ja omakustannusperusteinen vuokranmääritys. Avustusta voitaisiin myöntää myös sellaiselle kohteelle, jolla on voimassa niin sanotut jatkorajoitukset.

Myöntämisen edellytyksenä olisi lisäksi, että avustettava vuokratalo tai vuokra-asunto sijaitsee sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa. Näin ollen avustusta voitaisiin myöntää pääasiassa sellaisten vuokratalojen ja vuokra-asuntojen

korjaamiseen, jotka sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla. Avustus kohdennettaisiin näin sellaisille alueille, joissa uudisrakentaminen tai talon laajamittainen perusrantaminen ei olisi välttämättä tarkoituksenmukaista, mutta joissa on kuitenkin tällä hetkellä tarvetta esteettömille asunnoille etenkin kunnan keskustassa.

Avustusta ei voitaisi myöntää erityisryhmäkohteelle, esimerkiksi palvelutalolle, sillä avustuksen tarkoituksena on tukea tavallisen ARA-vuokra-asuntokannan korjaamista esteettömäksi ja toimivaksi ikääntyneille. Erityisryhmäkohteiden tulisi jo lähtökohtaisesti olla suunniteltu esteettömiksi. Avustusta ei voitaisi myöntää myöskään asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitetuille asumisoikeustaloille, sillä avustuksen on tarkoitus kohdentua tavallisten vuokra-asuntojen korjauksiin.

#### *4 § Tukikelpoiset korjaukset*

Avustusta voitaisiin myöntää korjaustoimenpiteisiin, joilla voidaan edistää ikääntyneiden asumista olemassa olevassa valtion tukemassa asuntokannassa. Avustusta voitaisiin myöntää liikkumis- tai toimimisesteen poistamiseen ja toimivuuden parantaminen asuinrakennuksessa, sen yhteistiloissa, piha-alueella tai asunnoissa. Näitä olisivat erityisesti asunnon ja muiden tilojen oviaukkojen levennykset, wc- ja pesutilojen ja keittiöiden sekä sisäänkäynnin esteettömyyttä ja toimivuutta parantavat korjaukset. Avustettavia korjauksia olisivat esimerkiksi varusteiden asentaminen ja kiinteiden kalusteiden muutokset, kuten sähköiset ovenavausjärjestelmät, käsijohteet portaissa, luiskissa ja wc- ja pesutiloissa, suihkualtaan tai kylpyammeen poistaminen sekä lieden uusiminen turvaliedeksi. Myös yhteistilan toteuttaminen kuuluisi avustuksen piiriin silloin, kun rakennuksessa ei ole yhteistilaa asukkaiden käyttöön.

Esimerkkinä tuettavista korjauksista voidaan esittää eräässä noin 7000 asukkaan kunnassa tehdyt korjaukset, joilla korjattiin taajamassa sijaitsevaa kerrostaloa esteettömäksi ja ikääntyneille asukkaille sopivaksi. Vuokratalossa on 18 asuntoa, joista 9 korjattiin ikääntyneille. Yhteistiloja muutettiin esteettömiksi muun muassa leventämällä saunaosaston ovia, asentamalla tukikaiteet ja suihkutuoli. Asuntoihin tehtävät muutokset tehtiin asukkaiden tarpeiden mukaisesti. Asunnoissa pesuhuoneen oviaukkoja levennettiin ja kynnyksiä poistettiin, wc-istuinten suuntaa muutettiin, pesuhuoneeseen asennettiin tukikahvat ja suihkuallas poistettiin. Myös keittiökalusteita muokattiin pyörätuolia käyttävälle henkilölle sopiviksi. Lisäksi piha-alueelle rakennettiin oleskelualue. Taloon rakennettiin myös molempiin porraskäytäviin hissit, joiden rakentamiseen ARA myönsi hissiavustusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain nojalla. Nyt ehdotettavalla avustuksella olisi tarkoitus tukea kyseisen tyyppisiä korjauksia, joilla tavallista vuokra-asuntokantaa voidaan muokata ikääntyneille sopivaksi.

Avustusta ei voitaisi myöntää hissien jälkiasentamiseen, sillä siihen voidaan myöntää avustusta asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) nojalla. Avustusta ei myöskään voitaisi myöntää hissien korjaamiseen. Avustusta ei voitaisi myöntää myöskään sprinklerijärjestelmän asentamiseen, sillä sprinklerijärjestelmillä ei olennaisesti edistetä asuntokannan korjaamista esteettömäksi ja ikääntyneille sopivaksi. Pelastuslaissa (379/2011) tai ympäristöministeriön asetuksessa rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) ei myöskään edellytetä sammutuslaitteiston asen-

tamista tavallisiin vuokra-asuntoihin, jonka takia sprinklerijärjestelmän asentamista ei ole tarkoituksenmukaista avustaa.

ARA arvioisi korjaustoimenpiteiden tarkoituksenmukaisuuden niin esteettömyyden ja toimivuuden kuin kustannusten osalta. Avustusta ei tulisi myöntää, mikäli kohde on teknisen käyttöikänsä päässä ja peruskorjauksen tarpeessa. Tällaisissa tilanteissa tässä esityksessä tarkoitetut korjaukset tulisi toteuttaa peruskorjauksen yhteydessä.

### *5 § Avustuksen suuruus*

Avustuksen suuruus olisi enintään 50 prosenttia toteutuneista kohtuullisista kustannuksista. ARA voisi myöntää avustusta myös alemmalla avustusprosenttiosuudella. Avustus voisi olla enintään 10 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden. Avustuksen riittävyyden varmistamiseksi euromääräinen katto on tarpeen. Lisäksi, mikäli kyseessä on laajempi korjaus, esimerkiksi perusparannus, on vuokratuloyhteisöllä mahdollisuus hakea myös perusparannuskorkotukilainaa ARAlta. Näin ollen tässä esityksessä ehdotettu avustus olisi tarkoituksenmukaista suunnata kevyempiin korjaustoimenpiteisiin.

### *6 § Myöntämisen edellytykset*

Valtionavustuslain (688/2001) 7 §:n yleisten valtionavustuksen myöntämisedellytysten lisäksi avustuksen myöntämisen edellytyksenä olisi, että avustusta saanut vuokratalo tai vuokra-asunto säilyy vuokrakäytössä vähintään kymmenen vuoden ajan avustuksen myöntämisestä. Avustusta voitaisiin näin ollen myöntää vain sellaisten vuokratalojen tai vuokra-asuntojen korjaamiseen, joilla voidaan arvioida olevan kysyntää myös tulevaisuudessa. Avustus suuntautuisi näin ollen sellaisten talojen korjaamiseen, jotka sijaitsevat kuntien keskuksissa palvelujen lähetyvillä.

Avustuksen saamisen edellytyksenä on myös, että hakija esittää selvityksen kunnan asuntomarkkinatilanteesta ikääntyneiden osalta. Avustusta haettaessa tulisi esittää selvitys muun muassa asuntojen käyttöasteesta ja teknisestä kunnosta. Hakemuksessa tulisi myös arvioida lähivuosien asumistarpeita ikääntyneiden osalta.

Mikäli vuokrakäyttöehtoa ei noudateta, ARAlla on mahdollisuus valtionavustuslain (688/2001) nojalla esimerkiksi periä avustusta takaisin. ARAn harkittavaksi jää, onko avustusta perusteltua periä takaisin, mikäli avustusta saaneet asunnot esimerkiksi myydään.

Avustusta voitaisiin myöntää, mikäli avustuksen saajalle ei ole myönnetty samaan tarkoitukseen avustusta muun lain tai asetuksen nojalla. Korjauskustannusten loppuosalle voitaisiin kuitenkin myöntää korkotukilainaa korkotukilain nojalla.

Avustusta ei voitaisi myöntää, mikäli korjaukset on aloitettu ennen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöstä avustuksen myöntämisestä.

### *7 § Avustuksen maksaminen*

Avustuksen maksamista varten tarvittava selvitys on esitettävä ARAlle avustuspäätöksessä asetetussa määräajassa, kuitenkin viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä.

## 8 § Voimaantulo

Asetus tulisi voimaan x.x.2020 ja olisi voimassa 31.12.2022 saakka.

## Esityksen vaikutukset

### *Taloudelliset vaikutukset*

Avustusta myönnettäisiin valtion talousarvion asettamissa rajoissa. Vuoden 2020 talousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista saa valtionavustuslain (688/2011) nojalla myöntää hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 5 000 000 euroa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla. Vuosina 2020-2022 avustusta olisi myönnettävissä yhteensä 25 miljoonaa euroa.

Avustuksien suuruus vaihtelisi merkittävästi pienistä yleisten tilojen esteettömyyskorjauksista asuntokohtaisiin wc- ja pesutilojen ja keittiöiden esteettömyyttä ja toimivuutta parantaviin korjauksiin. Avustus olisi enintään 50 prosenttia korjaustoimenpiteiden hyväksytyistä kustannuksista ja korkeintaan 10 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden. Jos avustus käytettäisiin kokonaisuudessaan kolmen vuoden aikana, sillä voidaan arvioida korjattavan 2500-3000 asuntoa esteettömäksi ja ikääntyneille sopivaksi.

Suurin osa kasvukeskusten ulkopuolella toimivista vuokratyöyhteisöistä on kuntien omistuksessa. Näin ollen väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevaan valtion tuella rakennettuun asunto- ja lainakantaan liittyy taloudellisia riskejä paitsi vuokratyöyhteisön, valtion ja asukkaiden näkökulmasta, myös kuntien kannalta. Avustus auttaisi osaltaan kuntien mahdollisuuksia tarjota soveltuvia asuntoja asukkailleen. Avustus parantaisi ikääntyneiden ihmisten mahdollisuuksia asumiseen turvallisissa ja esteettömissä asunnoissa, mikä vähentää tarvetta kalliimpaan palveluasumiseen. Näin ollen avustuksella voisi olla alentavaa vaikutusta myös kuntien sosiaali- ja terveystoimintaan.

Koska avustus parantaisi ARA-vuokratyöyhteisöjen omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia korjata asuntokantaansa paremmin kysyntää vastaavaksi, vähentäisi se vuokra-asuntojen vajaakäyttöä. Näin ollen avustus helpottaisi vuokratyöyhteisöjen mahdollisia taloudellisia vaikeuksia. Koska valtiolla on suuret laina- ja takausvastuut valtion tukemassa asuntokannassa, pystyttäisiin avustuksella näin ollen vähentämään myös valtion riskejä.

Ehdotetulla avustuksella voi myös olla myönteinen vaikutus asuntojen korjaustoimintaan suuntautuneille yrityksille paikallisesti, kun avustus parantaa ARA-vuokratyöyhteisöjen korjaustoimenpiteiden toteuttamismahdollisuuksia synnyttäen samalla korjaustoimintaan liikevaihtoa arviolta vähintään kaksinkertaisen määrän suhteessa avustuksen kokonaismäärään.

### *Vaikutukset ARA-vuokrataloyhteisöihin*

Avustus parantaisi väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien ARA-vuokrataloja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia korjata asuntokantaansa esteettömäksi ja paremmin kysyntää vastaavaksi. Kysyntään vastaava vuokra-asuntokanta vähentää vuokra-asuntojen vajaakäyttöä, ja näin ollen helpottaa vuokrataloyhteisöjen mahdollisia taloudellisia vaikeuksia.

Korkean 50 prosentin avustuksen voidaan arvioida kannustavan ARA-vuokrataloyhteisöjä toteuttamaan korjauksia. Avustus voi myös auttaa lisärahoituksen järjestämisessä.

### *Vaikutukset asukkaisiin ja elinympäristöön*

Kehittämällä ARA-asuntokantaa ja avustamalla sen korjaamista voidaan tuottaa ikään-tyneille monipuolisia ja sopivia asumisen ratkaisuja. Pienilläkin korjauksilla voidaan parantaa ARA-asuntojen laatutasoa väestöltään vähenevillä alueilla, joilla asuntokanta ei vastaa tämän hetkisiä tarpeita. Esteetön asuminen soveltuu myös muille kuin ikään-tyneille.

### *Vaikutukset viranomaisten toimintaan*

Uudella avustuksella voidaan arvioida olevan jonkin verran henkilöstövaikutuksia ARAan. Lisäksi avustuksesta aiheutuu ARA:lle tarve avustusten käsittelyjärjestelmän päivittämiselle. Hakemuksia arvioidaan tulevan muutamia kymmeniä ja avustusten hakemisen voidaan arvioida painottuvan vuosiin 2021 ja 2022.

## **Asian valmistelu**

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARA:n kanssa.

Asetusluonnos on ollut lausuntokierroksella ajalla xx.xx.2019-xx.xx.2019. Esityksestä annettiin x lausuntoa. Lausunnot ja lausuntoyhteenveto ovat luettavissa lausuntopalvelu.fi-sivustolla. Lausunnonantajien mukaan...

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön laintarkastuksessa.



## *Asetusluonnos*

### **VALTIONEUVOSTON ASETUS AVUSTUKSISTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOJEN KORJAAMISEEN IKÄÄNTYNEILLE SOVELTUVIKSI VUOSINA 2020-2022**

*Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti säädetään valtionavustuslain (688/2001) 8 §:n nojalla:*

#### *1 § Soveltamisala*

*Valtion asuntorahaston varoista voidaan valtion talousarviossa vuosille 2020–2022 vahvistettujen myöntämisvaltuuksien rajoissa myöntää avustusta arava- ja korkotuetujen vuokratulojen tai vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi siten kuin tässä asetuksessa säädetään.*

*Valtionavustuksesta on lisäksi voimassa, mitä valtionavustuslaissa (688/2001) säädetään.*

#### *2 § Valtionapuviranomainen*

*Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus toimii valtionavustuslaissa tarkoitettuna valtionavustusviranomaisena tämän asetuksen nojalla myönnettävässä avustuksessa.*

#### *3 § Avustuksen saaja*

*Avustusta voidaan myöntää yhteisöille, jotka voivat saada korkotukilainaa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla. Avustusta voidaan myöntää sellaisten arava- tai korkotukivuokratulojen tai vuokra-asuntojen korjaamiseen, jotka ovat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 17 §:ssä tai aravarajoituslain (1190/1993) 13 §:ssä tarkoitettujen rajoitusten alaisia.*

*Korjattavan vuokratalon tai vuokra-asunnon on sijaittava sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokratulo-yhteisön toimintaa.*

*Avustusta ei voida myöntää asuinrakennuksille, jotka on tarkoitettu avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004) annetun lain 3 §:ssä säädettyjen erityisryhmien asumiseen. Avustusta ei voida myöntää asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) 1 §:ssä tarkoitettujen asumisoikeustalojen korjaamiseen.*

#### *4 § Avustettavat korjaukset*

*Avustusta voidaan myöntää korjaustoimenpiteisiin, joilla edistetään ikääntyneiden asumista arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa. Avustusta voidaan myöntää liikkumis- tai toimimisesteen poistamiseen tai toimivuuden parantamiseen asuinrakennuksessa, sen yhteistiloissa, piha-alueella tai asunnossa.*

#### *5 § Avustuksen suuruus*

*Avustus on enintään 50 prosenttia korjaustoimenpiteiden hyväksytyistä kustannuksista. Avustus on enintään 10 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden.*

#### *6 § Myöntämisen edellytykset*

*Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että:*

- 1) korjattava vuokratalo tai vuokra-asunto säilyy vuokrakäytössä kymmenen vuoden ajan avustuksen myöntämisestä;*
- 2) avustuksen hakija esittää selvityksen siitä, miten avustettavat korjaustoimenpiteet parantavat asuntojen soveltumista ikääntyneille ja että kunnassa on tarvetta ikääntyneille sopiville vuokra-asunnoille;*
- 3) avustuksen saajalle ei ole myönnetty samaan tarkoitukseen avustusta muun lain tai asetuksen nojalla; sekä*
- 4) korjausta ei ole aloitettu ennen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen päätöstä avustuksen myöntämisestä.*

#### *7 § Avustuksen maksaminen*

*Avustuksen maksamista varten tarvittava selvitys on esitettävä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle avustuspäätöksessä asetetussa määräajassa, kuitenkin viimeistään vuoden 2022 loppuun mennessä.*

#### *8 § Voimaantulo*

*Tämä asetus tulee voimaan x päivänä x kuuta 2020 ja on voimassa 31 päivään joulukuuta 2022 saakka.*