

araviesti

1/08

Asiakaslehti / Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

s. 12-13 MARJALISA BJÖRKMAN

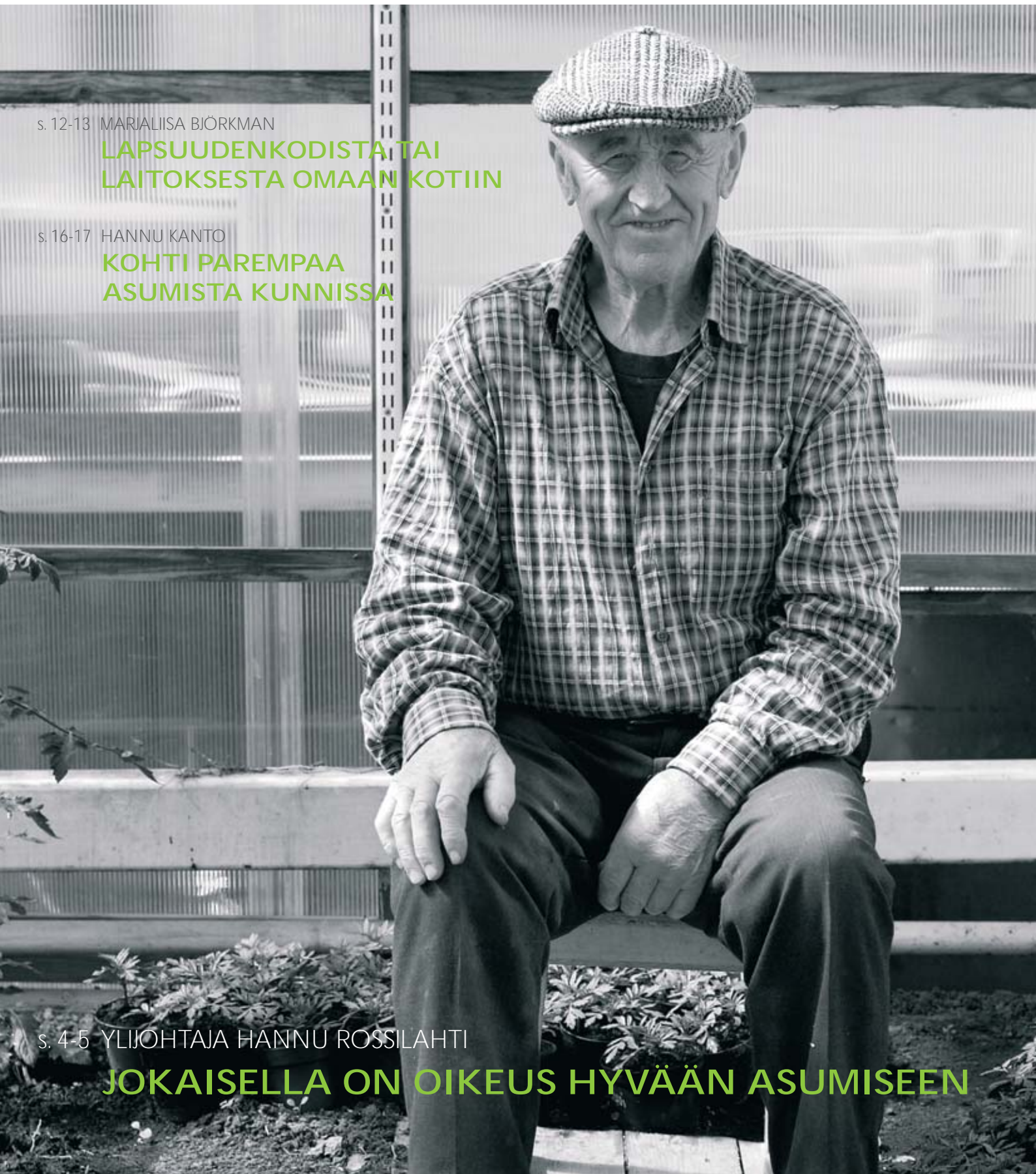
**LAPSUUDENKODISTA TAI
LAITOKSESTA OMAAN KOTIIN**

s. 16-17 HANNU KANTO

**KOHTI PAREMPAA
ASUMISTA KUNNISSA**

s. 4-5 YLIJOHTAJA HANNU ROSSILAHTI

JOKAISELLA ON OIKEUS HYVÄÄN ASUMISEEN



araviesti

Sisältö

- 3 PÄÄKIRJOITUS
- 4-5 YLIOHTAJA HANNU ROSSILAHTI
JOKAISELLA ON OIKEUS HYVÄÄN ASUMISEEN
- 6 TOIMINTA-AJATUS, ARVOT, VISIO
7 HYVÄÄ ASUMISTA AJAN HAASTEISIIN VASTATEN
8 UUSI ARA = MONTA PIIRUA ASUMISEN SUUNTAAN
- 9 RAUNO SAARI, JOHTOKUNNAN PJ.
JOHTOKUNTA TAKAA ULKOPUOLISEN NÄKÖKULMAN
- 10-11 MITÄ UUSI HAASTE MEILLE MERKITSEE?
- 12-13 MARJALIISA BJÖRKMAN
LAPSUUDENKODISTA TAI LAITOKSESTA OMAAN KOTIIN
- 14 SUUTARILAN MANTELI: ESTEETÖNTÄ ASUMISTA AIVOVAMMAISILLE
- 15 MARKKU NIEMELÄ
KEHITYSVAMMAISTEN ITSENÄINEN ASUMINEN
- 16-17 HANNU KANTO
KOHTI PAREMPAA ASUMISTA KUNNISSA
- 18 SALKUTUSMALLIT
- 19 RIITTA RAINIO
ARA MUUTOKSEN TIELLÄ

Julkaisija:

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus
Asemapäälikönkatu 14
PL 100 00520 Helsinki
Puhelin: 020 490 101

www.ara.fi
www.asuminen.fi

Päätoimittaja:

Helena Berg, ARA

Suunnittelu ja taitto:

Mainostoimisto MBE Oy

Painatus:

Edita Prima Oy



Asuntojen rahoittamisesta asumisen kehittämiseen



Valtion asuntorahaston muutos Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi vuoden 2008 alusta lukien vastaa hyvin asumisen kentästä nouseviin muutospaineisiin. Olemassa olevan asuntokannan ylläpito ja tehokas käyttö sekä asumisen laatuun liittyvät tekijät on tarpeen nostaa uudistuvan viraston toiminnassa keskiöön uudistuotannon tukemisen rinnalle. Tämä edellyttää virastolta panostusta uudenlaiseen osaamiseen ja laajempaan verkottumiseen asumisen kentässä.

Tehtäväkentän laajenemisesta huolimatta tarve myös yhteiskunnan tukemien vuokra-asuntojen rakentamiseen on edelleen merkittävä. Erityisesti kasvukeskuseuduilla työpaikkojen ja työntekijöiden kohtaaminen on kiinni pitkälti kohtuuhintaisen ja tasokkaan asumisen järjestymisestä. Tämä on varsinkin pääkaupunkiseudun kilpailukyvyyn kannalta avainkysymys. Samanaikaisesti vaikuttavat myös varsin haastavat ilmastotavoitteet, jotka pakottavat panostamaan yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Olen tyytyväisyydellä pannut merkille viimeaikaiset panostukset asumisen laadun kehittämiseen. Meneillään on useita merkittäviä kehittämishankkeita, tärkeimpänä ehkä asumisen osaamisklusterihanke. Lisäksi asumisen laatuun liittyvää tutkimusta on käynnistetty eri korkeakouluissa. Odotankin, että meillä on lähitulevai-

suudessa käytettävissä laajemmin tietoa ihmisten asumistoiveista ja niiden sovittamisesta osaksi yhdyskuntasuunnittelua. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi tulevaisuudessa osaltaan merkittävästi tukea tutkimushankkeiden käynnistymistä ja erityisesti saadun tiedon hyödyntämistä asuntosektorilla laajemminkin.

Erityisryhmien asumistason parantaminen nousee tärkeäksi avainkysymykseksi tulevaisuuden asuntopolitiikassa. Esimerkiksi väestön ikääntyminen on kysymys, joka koskettaa mitä suurimmassa määrin asumista. Kuinka voidaan turvata mahdollisimman pitkälle ihmisarvoisen vanhuuden toteutuminen, välttää tarpeetonta laitoshoidoa ja mahdollistaa kodinomaisen asumisen viihtyisässä ja turvallisessa ympäristössä?

Kaikessa tässä työssä tulee Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella olemaan merkittävä rooli toimeenpanevana viranomaisena. Onnistuminen edellyttää muun muassa yhteistyössä suunniteltavia täsmätoimia pääkaupunkiseudun ongelmien ratkaisemiseksi, korjausrakentamisen kehittämistä, uutta energiatehokkuuteen liittyvää osaamista ja laajaa verkottumista erityisryhmien asumisen edistämiseksi. Etenkin asunnottomuuden poistaminen edellyttää toteutuakseen tiivistä yhteistyötä kuntien sosiaalisen sektorin toimijoiden ja asuntoviranomaisten kesken.





Ylijohtaja Hannu Rossilahti:

Jokaisella on oikeus hyvään asumiseen

ARAN toiminta laajenee, kun siitä tulee vuoden 2008 alusta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus.

Jatkossa ARA:lla on aiempaa näkyvämpi rooli lisäarvoa tuottavana yhteistyökumppanina, asumisen kehittäjänä ja rahoittajana. ARA toimii kumppanina rakentamisvaiheen lisäksi kiinteistön ylläpidossa. Edistämme asuinkiinteistökannan suunnitelmallista ja järkevää omistajuutta sekä kiinteistöjen hoitoa. Lisäksi tuemme asuinalueiden laadun parantamista.” Näin luonnehtii uudistuvaa ARAa ylijohtaja Hannu Rossilahti.

ARAN toiminta kohdistuu jatkossakin sosiaaliseen asuntorakentamiseen ja asuntokantaan. Painopisteenä ovat erityisryhmät, kuten ikääntyneet, vajaakuntoiset ja vammaiset.

ARA ohjaa ja valvoo edelleen ARA-asuntokannan käyttöä ja huolehtii asuntojen lainakantaan liittyvistä riskeistä yhdessä Valtiokonttorin kanssa. ARA toimii myös asuntomarkkinoiden asiantuntijana ja tuottaa asumiseen liittyvää tietopalvelua.

”Vanha ARA – Valtion asuntorahasto – oli pääasiassa tuotantotukien antaja. Uusi ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus – on moniottelija”, Rossilahti tiivistää.

Kumppanuusverkostoista synergiaa ja lisäarvoa

Ei riitä, että asuntoja rakennetaan, niistä tulee myös huolehtia. Asuntokannan kehittämisessä ARA tekee yhteistyötä omistajien kanssa. Kiinteistönpidossa ja kehittämisessä on tärkeää tehdä oikeita asioita oikeaan aikaan.

Kuntien asuntotoimi on erittäin tärkeä asunto-olojen kehittäjä kuntatasolla. ARA tuottaa erilaisia asiantuntijapalveluita kiinteistönpidon lisäksi yhdyskuntasuunnitteluun ja asuntokannan kehittämiseen. Vanheneva vuokra-asuntokanta on kunnissa suuri haaste, jonka hallintaan ARA on jo tehnyt työkaluja. Kuntien sosiaalipuolella haasteet lisääntyvät sitä mukaa kun suomalaiset ikääntyvät. ARA toimii yhteistyökumppanina myös kuntien sosiaalitoimen kanssa.

Asumiseen liittyviä tiedontarpeita on sekä viranomaisilla että tavallisilla kansalaisilla. Tutkimus- ja kehittämispuolen yhteistyökumppanit ovat ARAlle hyvin tärkeitä, jotta se voi jatkossa



”Vanha ARA – Valtion asuntorahasto – oli pääasiassa tuotantotukien antaja. Uusi ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus – on moniottelija, Hannu Rossilahti luonnehtii.”

olla mukana tuottamassa tietoa asuntomarkkinoista ja edistämässä asumisen hyviä käytäntöjä.

Haasteena energiatehokas, kohtuuhintainen koti

Suomessa jatkuu 2000-luvulla kaupungistuminen ja muuttoliike virtaa kasvukeskuksiin. ”Tarvitsemme edelleen kohtuuhintaisia asuntoja, etenkin kasvukeskuksiin. Toisaalta joillain alueilla on vanhempaa asuntokantaa tyhjillään. On iso haaste, mitä tehdään tällä asuntokannalla, niin että se olisi kansantaloudellisesti järkevää”, Rossilahti pohtii.

Uutena suurena asumiseen ja rakentamiseen vaikuttavana haasteena on ilmastonmuutos ja sitä kautta energiatehokkuus. ”Energiansäästön kannalta olemassa oleva rakennuskanta on uudisrakentamista suurempi haaste. Tehokas tapa, jolla voidaan vaikuttaa, on energiatehokkuuden sisällyttäminen nykyistä vahvemmin niihin taloudellisiin tukiin, joilla edistetään korjausrakentamista.”

2000-luvulla asumisen tarpeet ja laatuvaatimukset ovat hyvin erilaiset kuin esimerkiksi 1960–70-luvuilla. ”Tuolloin rakennetuissa betoni-

elementtitaloissa on noin 500.000 asuntoa. Tämän hetken suuri kysymys on: miten paljon näitä kannattaa korjata? Ja riittääkö näille kysyntää hyvilläkään alueilla? Entä miten vanhoista betonikerrostaloista voi saada energiatehokkaita? Toisaalta yhdyskuntarakennetta olisi hyvä tiivistää kasvukeskuksissa. Kannattaisiko vanhojen betonitalojen korjausrahat käyttääkin asuntokannan uusimiseen ja tiivistämiseen?”, Rossilahti jatkaa asumisen haasteiden pohdintaa.

Erityisryhmien asuminen ja ikääntyneen väestön asumisen kehittäminen on oma tärkeä alueensa ARAn tulevissa haasteissa. ”Tällä alueella kehittämishaasteita riittää. Onneksi kaikkea ei tarvitse kehittää ja innovoida itse, sillä Suomessa on jo paljon asiantuntemusta viranomaisilla ja alan järjestöillä. Kumppaneina saamme enemmän aikaa kuin jokainen yksin tahollaan”.

ARA on mukana kehittämässä laadukasta asumista. ”2000-luvun asumisen laatua ovat hyvä sijainti, hyvät liikenneyhteydet, palvelujen läheisyys sekä energiatehokkuus. Myös viihtyisyys on laatua – koti luo puitteet onnelliselle elämälle. Suuri kysymys on, miten kaiken tämän lisäksi olisi kohtuuhintaisia asuntoja”. ■

ara

TOIMINTA-AJATUS

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus edistää ekologisesti kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.

ARVOT

Uudistuvan ARAn ykkösarvo on vuorovaikutteinen yhteistyö. Hannu Rossilahti, miksi?

”Se on jo vanhaa ARA-perinnettä. Nyt yhteistyötä kehitetään virkamiesmäisestä otteesta kumppanuudeksi. Pohjalla on oikea asenne, mutta tarvitaan pientä reivausta. Uusi tapa toimia on ketterämpi ja luo paremman pohjan kehittämiselle ja innovoinnille, jota tapahtuu parhaimmillaan alan toimijoiden verkostoissa, yhdessä toimimalla. Kumppaneina toimimalla ajan mittaan esiin voi nousta myös asioita, jotka vaativat jopa lainsäädännöllisiä muutoksia. Näin koko ala kehittyy ajan haasteiden mukaan.”

Arvolistalla ovat myös asukaslähtöisyys ja asiakkaiden tarpeiden tunnistaminen.

”ARA on palveluvirasto. Asiakas- ja asukaslähtöisyys ovat tärkeitä, jotta asukkaiden ja asiakkaiden tarpeisiinsa pystytään vastaamaan – ja sitä varten ARA on olemassa.”

”Asiantuntemus on myös keskeinen arvo, sillä ilman alan huippuasiantuntemusta emme pysty toimimaan, puhumattakaan, että pystyisimme kehittämään uutta. Ja oikeudenmukaisuus on itsestäänselvyys toiminnassamme, sillä tehtävämme on kehittää yhteiskuntaa, jossa jokaisella on oikeus hyvään asumiseen”, Rossilahti perustelee valintoja.

VISIO

ARA on arvostettu asumisen kehittäjä ja asiantuntija, joka palvelee luotettavasti ja asiakaslähtöisesti. ARA on innovatiivinen, asumiseen lisäarvoa tuottava yhteistyökumppani. ARA on kiinnostava ja innostava työpaikka.

Hannu Rossilahti, miksi visioon on nostettu juuri nämä asiat?

”Uskomme, että vain työskentelemällä tasavertaisina kumppaneina asiakkaidemme kanssa, voidaan päästä kehittämiseen ja innovointiin. Visiomme viitoittaa tietä tähän suuntaan. Lisäarvoa syntyy vain, jos asiakas kokee yhteistyön hedelmälliseksi.”

Hyvää asumista ajan haasteisiin vastaten

Sodan jälkeen Suomessa elettiin äärimmäisen niukoissa oloissa ja yhteiskuntaa jälleenrakennettiin. Noin 400.000:lle Karjalan siirtolaiselle oli löydettävä uudet kodit supistuneen Suomen rajojen sisältä.

Valtavan asuntotarpeen tyydyttämiseksi käynnistyi Arava-järjestelmä 1940-luvun lopulla: valtio antoi pääomia arava-talojen rakentamiseen. Aluksi rakennettiin pääasiassa pientaloja – tuhansia kautta maan. Valtion tuke-
maa rakentamista ohjasi ARAn edeltäjä, Asuntohallitus.

1950–60-lukujen vaihteessa muutti Suomessa tuhansittain väkeä maalta kaupunkiin työn perässä – osa siirtyi Ruotsiin saakka. Asumisen taso oli kaupungeissa vaatimaton ja asuntojen tarve valtava.

Suuri harppaus hellahuoneista kerrostaloihin

1960–70-lukujen valtava ponnistus oli noin 600.000 uuden asunnon rakentaminen noin kymmenen vuoden kuluessa. Määrä on noin 25 % koko nykyisestä asuntokannastamme. Valtio oli voimakkaasti mukana rakentamisessa Arava-järjestelmän kautta. Esimerkiksi vuonna 1974 valmistui 74.000 asuntoa, joista puolet oli arava-asuntoja kun vastaavasti vuonna 2006 rakennettiin kaikkiaan vain 32.000 asuntoa.

Asukkaiden näkökulmasta tuon ajan uudet kodit olivat iso harppaus parempaan asumiseen – pois hellahuoneista nykyaikaisiin kerrostaloihin.

Valtion mukana olo rakentamisessa jatkui läpi 1980-luvun. Rahamarkkinat vapautuivat 1980-luvun lopussa, ja asuntojen hinnat nousivat voimakkaasti.

Rakentamalla ylös laman kourista

Vuonna 1993 Asuntohallitus lakkautettiin ja arava-rakentamisen perinnettä ryhtyi jatkamaan Valtion asuntorahasto (ARA).

1990-luvun alun lama ravisteli Suomea perinpohjaisesti. Lamavuosina Suomen valtio oli hyvin tukalassa tilanteessa. Tällöin kehitettiin arvoparistaminen, jolloin Arava-lainoja ”myymällä” sijoittajille, pystyttiin pitämään rakentamisen ”pyörät pyörimässä”. Tuolloin rakennettiin paljon asuntoja hyvälle paikoille.

Pahimpina laman vuosina noin ¼ rakentamisesta oli ARA-tuotantoa. Myös ns. Lähiöprojekti työllisti laman vuosina korjausrakentamisen puolella. Näin ARA oli mukana vetämässä Suomea ylös laman kurimuksista.

Laman jälkeisinä vuosina rakentaminen jatkui aiempaa tasaisemmin. ARA-rakentaminen laski ensin 30%:iin ja sitten 10%:iin. Nykyisin yhteiskunnan mukana olon tarvetta rakentamisessa ei ole yhtä paljon kuin menneinä vuosina. Haasteet eivät ole kuitenkaan loppuneet. Päinvastoin: uusi aika on tuonut uudenlaiset haasteet, ja uudistuva ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus – ottaa haasteet vastaan.

Kasvukeskuksiin tarvitaan vielä runsaasti uusia asuntoja, erityisryhmien ja ikäihmisten tarpeet kasvavat tuntuvasti. Lisäksi olemassa oleva vanheneva asuntokanta on haasteellinen työkenttä.

Eteenpäin uusin haastein

Uudistuva ARA on asumisen asiantuntija, kehittäjä ja uudistaja, joka edistää kohtuuhintaisten kotien rakentamista ja korjaamista. Periaatteena on: jokaisella on oikeus hyvään asumiseen. Haasteita riittää. ■



Uusi ARA = monta piirua asumisen suuntaan

Asumiskulut vievät keskivertokansalaisen lompakosta muhkeimman siivun. Omistus-asunto on tavallisen perheen suurin varallisuuserä, mutta nuoria perheitä painaa kasvava lainataakka. Elämisen ehdot riippuvat paljon siitä, asutaanko vuokralla, omassa asunnossa vai jossain siltä väliltä. Uuden ARA:n tehtävä on muonittaa kansalaisia paremmalla asuntomarkkinatiedolla.

Läheskään kaikki eivät kuitenkaan asuntomarkkinoilla pärjää omin avuin. Siksi julkisen vallan tukitoimet ovat välttämättömiä. Tuen teho kas suuntaaminen edellyttää, että uusi ARA kerää, yhdistää ja jalostaa nykyistä parempaa tietoa asunto-oloista ja eri kansalaisryhmien asumisen tarpeista.

Heikoimmassa asemassa olevien asunto-olojen kohentaminen on uuden ARA:n ykköstehtäviä. Uudella ARA:lla on suuri vastuu ikääntyvän Suomen hyvästä asumisesta. Otamme haasteen vastaan ja olemme halukkaita ratkomaan asumisen ongelmia yhdessä kuntien ja alan toimijoiden kanssa.

Meillä kaikilla on paljon toiveita asumisen suhteen. Ilmastomuutoksen hillintä asettaa kuitenkin yhä kovemmat ehdot asumiselle täällä pohjan perukoilla. Siksi "asumistoiveet" on pantava puntariin kestävän kehityksen vaatimusten kanssa. Uuden ARA:n tehtävä on osaltaan edistää energiatehokasta asumista, uusia ratkaisuja ja eheää yhdyskuntarakennetta.

Työvoima liikkuu – asunnot eivät. Muuttoliike aiheuttaa ongelmia niin kasvavilla kuin väestöään menettävillä alueilla. Nykymaailmassa työvoima liikkuu vauhdilla myös yli rajojen. Työvoimaa halutaan ulkomailta, mutta tarjotaanko siirtolaisille myös kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja? Uusi ARA on hyvä työkalu kohtuuhintaisten asuntojen rakentamiseen ja asutokannan kehittämiseen.

On jännittävää aloittaa uusi luku suomalaisen asuntohallinnon historiassa. Symbolisesti uuden ARA:n nimi sisältää merkittävän viestin: ASUNTO muuttuu ASUMISEKSI. Tehtävää asumisen kehittämisessä riittää, vaikka muille jakaa. Siksi uusi ARA on avoin laajaan yhteistyöhön ja verkostoitumiseen. ■

Johtokunta takaa ulkopuolisen näkökulman



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on aloittanut taipaleensa vahvasti valtion asuntopolitiikan toimeenpano- ja asiantuntijavirastona. ARA:n uudistuminen on ollut pitkä prosessi ja työssä ollaan vielä alkuvaiheessa. Monet tehtävät säilyvät ennallaan. Niiden rinnalle nousevat kuitenkin koko ajan aiempaa enemmän erilaiset kehittämiseen ja tietopalveluihin liittyvät tehtävät.

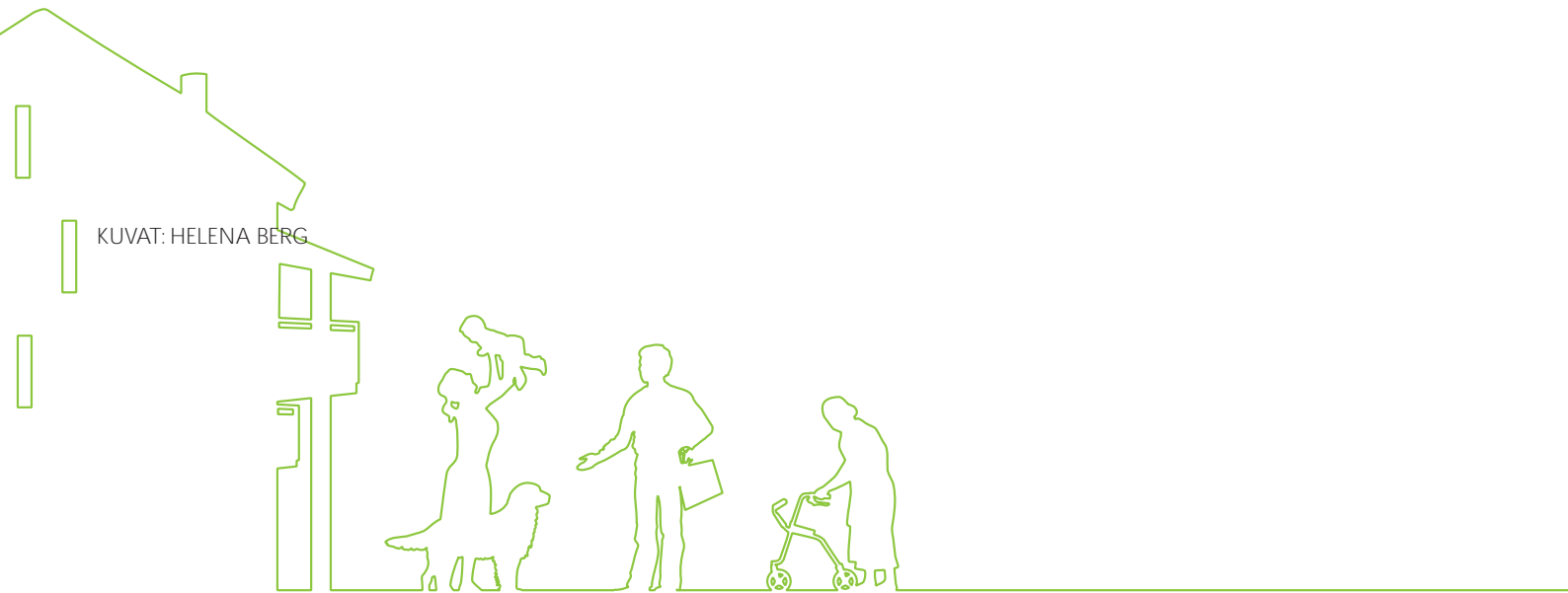
Johtokunta toimii ARA:n ylimpänä päätöksentekijänä. Se on vastuussa myös ARA:n uudistamisesta ja sen toiminnan ja painopisteiden ohjaamisesta. Kiteytetysti johtokunnan roolina on kantaa huolta kollegiaalisesti päätöksistä, asuntopolitiikan periaatteellisista kysymyksistä sekä seurata yhdessä ARA:n työlle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Vaikka henkilöstöasioista ei ole johtokunnan tehtävissä suoraa mainintaa, johtokunta on ja on ollut kiinnostunut henkilöstön asemasta ja kestämisestä niin hallinnon yleisessä myllerryksessä kuin viraston tehtävien muutoksessa. ARA:n Lahteen siirtyminen ja muuttoon liittyvät henkilöstön huolet ovat olleet esillä lähes joka kokouksessa. Näin on varmasti myös jatkossa.

Poliittinen päätöksenteko määrittää asuntopolitiikan laajuuden ja kohdentamisen. ARA:n toimintaan ja mahdollisuuksiin vaikuttaa vahvasti, miten paljon asumisen kehittämiseen halutaan yhteiskunnassa kohdentaa resursseja. Luottamuselimenä johtokunta edistää luontevasti tiedonkulkua konkreettisista asumisen ongelmista ja kehittämistarpeista myös poliittisille päätöksentekijöille. Johtokunnassa on runsaasti laaja-alaista ja yksilöityä asiantuntemusta, mikä tuo toivottavasti myös viraston ulkopuolelta tuoretta ja oikein painotettua näkökulmaa päätöksentekoon. Johtokunnassa katsotaan asioita kauempaa. Uskon, että tällä saadaan lisäarvoa myös viraston uudistamiseen ja yhteiskunnan kannalta oikeiden asioiden painottamiseen oikeaan aikaan.

Menestyksellistä uutta toiminnan vuotta 2008!

Rauno Saari

ARA:n johtokunnan puheenjohtaja, maaherra



Mitä uusi haaste meille merkitsee?

Ari Laine, yliaktuaari

”ARAn perustehtävät ovat selkeät eikä niihin ole tulossa oleellisia muutoksia. Lisäksi on tulossa uusia laajoja tehtäviä, jotka ovat vasta muotoutumassa. Uudet tehtävät ovat henkilöstön näkökulmasta stressitekijä, koska ei ole vielä varmaa, miten ne organisoidaan”, Laine pohtii.

Ari Laineen mukaan ARAlla on edessä oikeastaan kolme haastetta: uudet tehtävät, muutto Lahteen kesällä 2008 ja se, miten edellä mainitut haasteet kokonaisuudessaan saadaan yhdistettyä ja hoidetuksi pidemmällä aikavälillä.

”Ympäristöministeriön alaisista virastoista meitä on supistettu rankimmin. Tässä tilanteessa meille kuitenkin tulee uusia tehtäviä hoidettavaksi. Tietenkin tähän sisältyy myös mahdollisuuksia rekrytoida uutta sopivaa väkeä, sillä lähivuosina jää eläkkeelle monia ja muuttokin karsii jonkin verran väkeä.”

”Minusta ARA on tulevaisuudessakin virasto, joka paitsi että toimii erilaisten asuntopoliittisten toimenpiteiden käytäntöön panijana, keskittyy myös asumista koskevan laajan tietämyksen kehittämiseen, keräämiseen ja välittämiseen.”





Tuomas Seppälä, kehittämis- insinööri

”Olen tullut kaksi vuotta sitten ARAan alunperinkin kehittämistehtäviin, joten ARA:n uudistuminen kehittämiskeskukseksi ei merkitse minulle henkilökohtaisesti suurta muutosta”, Tuomas Seppälä sanoo.

Hän tuli ARAan yksityiseltä sektorilta ja oli tottunut siihen, että muutos on jatkuvaa.

”Muutos on hyvä asia. Se mahdollistaa uudistamisen. Eläkkeelle jäävien tilalle voidaan rekrytoida uusiin haasteisiin uutta väkeä. ARA tarjoaa jatkossa haasteellisia ja erityisasiantuntemusta vaativia tehtäviä”.



Ritvaliisa Rinnemaa, ylitarkastaja

”Itselleni ARA:n uudistuminen tuo hyvinkin konkreettisen muutoksen. Olen yksi niistä, jonka työtehtävät vaihtuvat kokonaan. Seitsemän vuotta valvontatehtävissä jäävät taakse ja vuoden alusta siirryn hallinnon kehittämistehtäviin.”

”ARA:n johto vaihtui noin vuosi sitten ja nyt hallinnon uudistamiselle ja johtamisjärjestelmien kehittämiselle on tilausta. Työhyvinvoinnista huolehtiminen ja ihmisten työssä jaksamisen tukeminen on ensiarvoisen tärkeää murroksessa, jossa henkilöstö ikääntyy ja vaihtuu sekä aloittaa pendelöinnin Lahteen.”

”Odotan mielenkiinnolla uusia tehtäviäni. Tiedän, että ne tulevat olemaan monella tapaa erittäin haasteellisia”, Ritvaliisa Rinnemaa sanoo.

Lapsuudenkodista tai laitoksesta omaan kotiin

Itsenäinen asuminen luo pohjan omaehtoiselle elämälle. Tarve vammaisille ja mielenterveyskuntoutujille sopiviin kohtuuhintaisiin asuntoihin kasvaa sitä mukaa, kun Suomessa päätetään seurata monen muun maan esimerkkiä laitosasumisen purkamisessa.

Asumispalvelusäätiö ASPAn kehittämispäällikkö Marjaliisa Björkman pitää tärkeänä, että valtio tulee nykyistä suuremmalla panoksella vastaan esteettömien ja turvallisten asuntojen rakentamisessa.

Uusi hallitusohjelma tarjoaa tähän jo viitteitä, vaikka painopiste näyttäisi olevan vanhusten asumisessa. Erityisryhmille sopivia ryhmämuotoisia asuntoja tarvitaan ASPAn arvioiden mukaan ainakin 600 lisää joka vuosi. Varsinkin nuoret haluavat itsenäistyä ja muuttaa pois lapsuudenkodistaan.

”Nykyistä itsenäisempi asuminen on lähes kaikkien vammaisten ihmisten haaveena. Vastoin kuin yleensä luullaan, aika moni vaikeastikin vammautunut pystyy asumaan tarkoituksenmukaisesti suunnitellussa omassa kodissa, jos tukipalveluita on saatavilla”, Björkman sanoo.

Erityisryhmille rakentaminen kuitenkin maksaa enemmän kuin tavallisten asuntojen tuotanto. Äänieristyksen vahvistaminen, lämmitys- ja sähköratkaisut, esteettömyys, hissit sekä muut turvallisuuteen vaikuttavat tekijät nostavat kustannuksia.

Asunnot ovat usein myös kooltaan pieniä, yksiöitä tai kaksioita, joiden rakentaminen on kalliimpaa. Keskeinen sijainti palveluiden lähellä vaikuttaa myös hintatasoon.

Kolmeatoista vammaisjärjestöä edustava ASPA pyrkiikin toiminnallaan vaikuttamaan siihen, että valtion nykyinen 35 prosentin tuki erityistä tilaa ja varusteratkaisuja tarvitsevien asuntoihin nousisi 50 prosenttiin. Myös korjausavustuksiin halutaan korotusta.

”Moni vammautunut tai mielenterveysongelmista kuntoutuva elää pienen eläkkeen varassa, joten itsenäisempään elämään siirtyminen ei onnistu ilman tuettuja asumismuotoja”, Björkman muistuttaa.

Kokemuksen ja tiedon vaihtoa

Erityisryhmien asumisolojen kehittäminen on sekä ASPAn että uuden ARAn yhteinen intressi. Siksi yhteistyötä ja verkostoitumista ollaankin tiivistämässä, jotta molempien kokemus ja osaaminen voitaisiin yhdistää.

Vammaisten ihmisten ja mielenterveyskuntoutujien yksilölliseen asumiseen liittyvää tietoa halutaan tuottaa ja analysoida yhdessä aikaisempaa syvemmin. Yhteisissä tapaamisissa on noussut esille myös tuen myöntämisen kriteerien ja mittausten määrittely. Esimerkiksi erityisryhmä-käsite vaatii täsmennystä.

Tiivis asiantuntijayhteistyö mahdollistaa Marjaliisa Björkmanin mukaan tilastotietojen vertailun ja paremman asukaskeskeisen suunnittelun. Lähtökohtana on asukkaiden tarpeiden selvittäminen.

”Kysymys on siitä, miten asuntotilanne voitaisiin parantaa käyttämällä hyväksi kentältä koottua tietoa asukkaiden ja henkilökunnan tarpeista sekä kuntien ja muiden palveluntuottajien toimintamahdollisuuksista”, Marjaliisa Björkman sanoo.

Säätiön rooli erityisryhmien asumisen ja siihen liittyviin palveluihin kuuluvissa asioissa

vahvistuu jatkossa. Vastikään perustettu Tieto- ja osaamiskeskus tuottaa käyttäjälähtöistä tietoa eri asiantuntijoille ja päättäjille. ASPAn tekemissä tutkimuksissa korostuvat erityisesti palvelut, joita sekä vammaiset että mielenterveyskuntoutujat tarvitsevat.

Myös ARAn rooli painottuu yhä enemmän erityisryhmille tuotettaviin asuntoihin valtioneuvostolta saatujen valtuuksien puitteissa, joten strateginen kehittämissyhteistyö säätiön kanssa on perusteltua. Tässä asumisen kehittämistoiminnalla on tärkeä osuus.

”Suunnittelun ohjaukseen saadaan työkaluja mm. ASPAn tekemästä ruohonjuuritason selvitystyöstä. Olemme tutkineet erityisryhmien asumistarpeita jopa 160 kunnassa”, Björkman kertoo.

Monipuolisia tilaratkaisuja

Marjaliisa Björkman on seurannut ARAn kanssa tehtävän yhteistyön kehittymistä ASPAn perustamisvuodesta 1995 lähtien. Tiivistynyt yhteydenpito keskittyy sekä käytännön rakennustoimintaan että hankkeiden rahoitukseen.

Asuntojen hankintaan ja rakennuttamiseen erikoistuneena säätiönä ASPA haluaa taata, että vammaiset ja muut erityisryhmät löytävät kohtuuhinnalla itsenäisen ja turvallisen asumismuodon. Ilman valtion tukea tämä ei ole mahdollista.

Rahoituksen lisäksi myös tilaratkaisujen toiminnallisuus koetaan tärkeäksi.

Björkman korostaa, että hankkeiden suunnitteluvaiheessa on hyvä kuulla ARAn rakennus-asiiantuntijoiden näkemyksiä.

”Erlaisia tilaratkaisuja ja asumisen malleja tarvitaan, sillä erityisryhmien tarpeet ja toimintakyky vaihtelevat paljonkin. Esteettömyys ja turvallisuuskysymykset pitää aina miettiä huolella”.

Muunioon viime keväänä avattu ryhmäasumiseen tarkoitettu palvelutalo merkitsi edistysaskelta koko Tunturi-Lapin asumispalveluihin. Muita valtion rahoittamia uudiskohteita ASPA rakennuttaa parhaillaan mm. Itä-Helsinkiin ja Utsjoelle.



Kehityspäällikkö Marjaliisa Björkman muistuttaa, että erityisasuntoja tarvitsevat ovat pääsääntöisesti pienituloisia ihmisiä. Kohtuullinen vuokrataso on edellytys itsenäiselle asumiselle.

Hämeenkyrössä puolestaan saneerataan ja laajennetaan vammaisten asumiseen tarkoitettua omakotitaloa, jonka rakennusteknisissä kysymyksissä on saatu sekä rahoitusta että apua ARAn ammattilaisilta.

Asumismuotojen erilaisuus merkitsee myös haastetta suunnittelulle. Mielenterveyskuntoutujien asumismuodot ja tukipalvelut ovat erityyppisiä kuin vaikeasti vammaisten, mutta heistäkin osa tarvitsee ympärivuorokautista valvontaa.

Yhteistä kaikille on itsenäisyyden tarve. Siksi useimmille ryhmille suositellaan asumismuodoksi omaa asuntoa, joka tarjoaa tyydyttävämpää elämää. Asiakkailta saatu hyvä palaute vahvistaa käsitystä.

”Oma koti tuo kaivattua yksityisyyttä sekä tarjoaa vammaiselle ja kuntoutuvalle elämänhallintaa tukevaa itsenäisyyttä. Persoonallisen kodin kautta syntyy myös uudenlainen identiteetti”, Marjaliisa Björkman sanoo. ■

Suutarilan Manteli: esteetöntä asumista aivovammaisille

Pohjois-Helsingissä sijaitsevalle Ränkitielle valmistuva uudisrakennus on tuorein esimerkki ARAn rahoittamasta ja Asumispalvelusäätiö ASPAn rakennuttamasta erityiskohteesta. ARAn myöntämä avustus kattaa 35 prosenttia rakennuskustannuksista. Loput rahoitetaan valtion tuella korkotukilainalla.

Yli 500 neliöisessä rakennuksessa toimii kaksi yksikköä, Citytulppaani ja Manteli. Kehitysvammaisten Palvelusäätiön hallinnoima ja RAY:n rahoittama Citytulppaani on lapsille, nuorille ja aikuisille kehitysvammaisille henkilöille suunniteltu tilapäishoitoyksikkö.

Manteli on puolestaan kahdeksalle asiakkaalle suunniteltu aivovammaisten asumispalveluryhmä, jonka ympärivuorokautisesta toiminnasta vastaa säätiön omistama Aspa Palvelut Oy. Mantelissa työskentelee jatkossa 13 kolmivuorotyötä tekevää sosiaali- ja terveydenhuollon ammattilaista sekä heidän esimiehensä.

Yksikerroksisessa rakennuksessa on kaikkiaan kahdeksan huoneistoa. Omilla sisäänkäynneillä varustetut asunnot ovat keskenään melko samantyyppisiä ja samankokoisia. Kodit ovat 41,4 neliöisiä kaksioita, joissa on oma tupakeittiö ja kylpyhuone. Asunnoista on myös käynti yhteisiin tiloihin, joissa

asukkailla on halutessaan mahdollisuus ruokailla ja viettää aikaa.

Saunaosasto, ruoanvalmistuskeittiö sekä henkilökunnan sosiaalitytöt ovat osittain yhteisiä Citytulppaanin kanssa.

Mantelin asukkaat ovat normaalissa vuokrasuhteessa Asumispalvelusäätiö ASPAan. Vuokran lisäksi jokainen maksaa itse sähkölaskun ja oman laajakaistayhteyden. Asumispalvelujen hinta muodostuu sopimusten pohjalta yksilöllisen tarpeen sekä vammaispalvelulain perusteella.

Asumispalveluvastaava **Seija Milonoff** ASPA Palvelut Oy:stä kertoo, että taloon muuttavista 26–50-vuotiaista asukkaista enemmistö on miehiä, jotka tulevat suoraan joko kotoa, kuntoutuslaitoksesta tai muunlaisen palvelun piiristä.

ARAn asiantuntijat osallistuivat rakennuksen pari vuotta kestäneeseen suunnitteluvaiheeseen. Talon piti alun perin valmistua jo viime toukokuussa, mutta urakoitsijan vaihtuminen kesken hankkeen siirsi valmistumisajankohtaa runsaalla puolella vuodella.

”Asukkaat pääsevät muuttamaan koteihinsa huhtikuun kuluessa. Viimeistään toukokuussa talon pitäisi olla täydessä toimintavalmiudessa”, Seija Milonoff sanoo. ■



Asumispalvelusäätiö ASPAn rakennuttamassa uutuudessa toimii asumispalveluryhmä kahdeksalle vaikeasti aivovammaisille henkilölle. Toimintayksikössä toteutetaan ympärivuorokautista asumispalvelua.

Kukaan ei ole liian vaikeavammainen asumaan omassa kodissaan

Seuuraavan viiden vuoden aikana tarvitaan vuosittain 600 uutta asuntoa kehitysvammaisille henkilöille. Luvun takana on erilaisia tarpeita. Joka vuosi kasvaa lähes tuhat kehitysvammaista tyttöä ja poikaa aikuisikään. Kasvava osa heistä muuttaa muiden nuorten tapaan pois lapsuuden kodista. Tässä asiassa on tapahtunut tilastoistakin havaittava arvostusten ja valintojen muutos. Menneiden vuosikymmenten perintönä asuu iäkkäiden vanhempien luona tuhansia kehitysvammaisia henkilöitä, jotka itsekin ikääntyvät. Omaishoidollakin on rajansa. Kehitysvammalaitokset rakennettiin Suomessa varsin myöhään. Nyt myös meillä on tarkoitus lopettaa laitoksien käyttö asuinpaikkoina. Sitä varten tarvitaan yhteensä noin 1500 asuntoa, ei kuitenkaan yhden vuoden aikana.

Tarpeita on selvitetty sosiaali- ja terveysministeriön selvityshankkeessa, jonka tavoitteena oli kehitysvammaisten asumisen edistäminen. Lisäksi tuli laatia ohjelma kehitysvammalaitosten hajauttamiseksi. Kehitysvammaisten henkilöiden asumisen järjestämisen lähtökohdat ovat muuttuneet perusteellisesti viimeisten 25 vuoden aikana. Vielä 1980-luvun alussa vaihtoehdot olivat joko lapsuuden koti tai laitos. Nykyisin kehitysvammaisen henkilön asumista on aika ajatella kuten muidenkin kansalaisten. Kansainväliset sopimukset ja Suomen omatkin päätökset edellyttävät, että vammaiset ihmiset voivat valita asumismuotonsa, asuinpaikkansa ja sen kenen kanssa asuvat. Suurin haaste olemme yhä me ”ei-vammaiset” asenteinemme ja luutuneine ajatusmalleinemme, eivät kehitysvammaiset ihmiset.

Luulisi, että 600 asunnon hankinta olisi helposti hoidettavissa asuntomarkkinoiden normaalin kierron puitteissa, etenkin kun tarpeet koskevat koko Suomea. Niin se ei kuitenkaan toimi, koska asumiseen liittyy lähes poikkeuksetta kehitysvammaisen henkilön jokapäiväisessä elämässään tarvitseman avun ja tuen, palvelun, järjestäminen. Nykyiset palvelujen järjestämistavat ja palveluihin käytettävissä olevat voimavarat edellyttävät ryhmäasumisratkaisuja. Ryhmä- tai

palvelukoteja varten ei sopivia asuntoja asuntomarkkinoilta juurikaan löydy. Asunnoilta edellytetään esteettömyyttä ja nykyaikaista paloturvallisuustekniikkaa. Usein tarvitaan myös palvelutiloja ja henkilökunnan tiloja.

Aikuisten kehitysvammaisten henkilöiden pääasiallinen ja miltei ainoa tulolähde on kansaneläke, joka on runsaat 500 euroa kuukaudessa. Enimmäismääräisellä eläkkeensaajan asumistuella voi kattaa noin 70 % hyväksyttävistä asumiskustannuksista. Kehitysvammaisen henkilön vuokranmaksukyky on hyvin rajoitettu, josta syystä vapailta asuntomarkkinoilta ei välttämättä ratkaisuja löydy.

ARA:n investointiavustukset ja korkotuet kehitysvammaisten henkilöiden tarvitsemien asuntojen uudisrakentamiseen ja perusparantamiseen ovat elintärkeitä. Kunnat huolehtivat palvelujen rahoituksesta.

Suomessa on noin 40 000 henkilöä, joilla on jokin kehitysvammadiagnosi. Heistä asuu kehitysvammalaitoksissa pitkäaikaisesti noin 2200 henkilöä ja erilaisissa asumispalveluratkaisuissa (esim. ryhmäkodit) noin 9300. Lisäksi runsaat tuhat asuu kuntien kanssa sopimuksen tehneissä perhehoitokodeissa. Itsenäisesti asuu noin 3000 henkilöä. Kaikki muut, joista suuri osa on lapsia ja nuoria, asuvat vanhempien tai muiden omaisten luona tai asumismuoto on tuntematon. Eläkkeen saajan asumistukea saa noin 14 000 kehitysvammaista henkilöä. Numerokatsaus kertoo myös, ettei läheskään kaikkien asumisesta tai asuntojen tarpeista ole vielä tietoa. Sitä ei ole saatavilla.

ARA on hyvää vauhtia kehittymässä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseksi. Odotus on, että ARA on tulevaisuudessa yhä tärkeämpi tekijä myös (kehitys)vammaisten asumisen rahoittamisessa ja kehittämisessä. Olisi aikamoista voimavarojen tuhlausta, jos tehtävää varten luotaisiin joitakin rinnakkaisjärjestelmiä tai kertyvää kokemusta ei keskitetysti hyödynnettäisi.

Markku Niemelä, *kuntayhtymän johtaja*
Uudenmaan erityispalvelut –kuntayhtymä,
Sosiaali- ja terveysministeriön selvityshenkilö
1.4.2006 - 31.10.2007



Kohti parempaa asumista kunnissa: Lisää rohkeutta ja asiantuntemusta – vähemmän politikointia

Hannu Kannon työura rakentamisen parissa on kestänyt 32 vuotta. Eläkkeelle hän jäi syksyllä 2007 Tornion Krunni Oy:n toimitusjohtajan pestistä. Noin 2000 asunnon rakentamisessa mukana olleena hän rohkaisee kuntia hakemaan asumiseen uusia rohkeita ratkaisuja ennakkoluulottomasti ja asiantuntijoihin luottaen.

Rakennusinsinöörin ura alkoi lyhyellä jaksolla rakennusliikkeen palveluksessa ja aikuiskouluttajana ja jatkui yleishyödyllisen rakentamisen parissa YH-Rakennuttajalla ja edelleen Tornion kaupungilla.

Yhteistyö Asuntohallituksen (AH) kanssa alkoi 1970–80-lukujen vaihteessa. Ensimmäinen kontakti tapahtui kuitenkin jo vuonna 1975 oman talon rakentamisen yhteydessä arava-laina-asioissa.

Aktiivinen yhteistyö AH:n kanssa alkoi peruskorjausten tiimoilta vuonna 1981, jolloin Lapin läänissä korjattiin paljon asuntokantaa Ruotsin mallin mukaan. Vuosien mittaan AH:ssa ja sittemmin ARAssa tulivat tutuiksi monet yhteistyökumppanit.

”Aina ei oltu kaikesta samaa mieltä, mutta monien kanssa meistä tuli hyviä kavereita. Paljon erilaisia hankkeita on yhdessä työstetty: pantu alulle rakentamista, korjattu ja purettukin, joten rinki on tullut täyteen”, Kanto muistelee menneitä mieluusti.

Tosiasioihin perustuvaa pitkäntähtäimen suunnittelua

Asumisessa ja rakentamisessa Kanto kannustaa kuntia rohkeisiin ratkaisuihin. ”Politikointi sotkee joskus järkevää toimintaa. Meillä on lait ja asetukset alaa ohjaamassa, kuntapolitikointia ei siinä enää tarvita. Asiantuntemusta päättäjiä keskuuteen tarvittaisiin lisää ja asukkaita tulisi kuunnella enemmän”. Tässä Hannu Kannon perusevät onnistuneelle kuntien asuntostrategioille.

Hän kannustaa kuntia kiinteistötalouden kokonaisajatteluun ja tekemään suunnitelmia pitkällä aikavälillä. Olisi myös hyvä määritellä aikajakso, jonka kuluessa asuntoasiat olisi saatava kuntoon. ”Kokonaisvaltaiseen ajatteluun sisältyy asuntokannan rakentamista, korjausta, myymistä ja / tai purkamista, ja suunnitelmien tulee perustua tosiasioihin, ei toiveajatteluun.”

Asuntojen purkaminen on herättänyt aluksi ristiriitaisia ajatuksia. ”Vaikka tarvetta purkamisel-

le oli havaittu, ei siihen aluksi tohdittu ryhtyä. Toivottiin, että ajat muuttuisivat”, Kanto muistelee.

Torniossa vuokrataloja purettiin jo muutama vuosi sitten. Yhteensä purettiin kolme taloa seitsemän talon vuokrayhtiössä. Asuntoja oli 80, nyt niistä on purettu noin 40. Talojen käyttöasteet saatiin kuntoon. Hannu Kanto on tyytyväinen, että ARA on tarjonnut apua myös purkamiseen.

Vuokra-asuntojen myyminen vuokralaisille voi myös olla järkevä ratkaisu. Se tuo Kannon kokemuksen mukaan uudenlaista sitoutumista ja voi parantaa vuokrayhtiön asuntojen käyttöastetta.

Laadukasta asumista kohtuullisin kustannuksin

Moni haikailee kohtuuhintaisia laadukkaita asuntoja. Hannu Kanto esittelee uransa varrelta mielenkiintoisia hankkeita, joissa laadukkaita asuntoja on saatu kohtuullisin kustannuksin.

Tornion keskustassa sijaitsevasta tavallisesta vuokratalosta tehtiin remontoimalla palvelutalo. Remonttiin käytettiin 1,6 miljoonaa. Kunta sai tarvitsemiaan palvelutalopaikkoja ikäihmisille ja hyödynsi lisäksi arvonalisäveron palautuksen, joka lopulta näkyy asukkailla alempina vuokrina. Hannu Kannon kokemuksen mukaan erillisen palveluasumista tarjoavan yhtiön muodostaminen on hyvä ratkaisu palvelutaloissa. Vuokrataloyhtiö rakennuttaa ja huolehtii kiinteistön ylläpidosta. Kunta hoitaa palvelut ja sosiaali- ja terveystieteiden kehittäminen sitä puolta. ”Yhtälö on toiminut erittäin hyvin. Asukkaat saavat hyödyn edullisina vuokrina. Kalliit laitospaikat ovat jääneet niille, jotka niitä todella tarvitsevat.” Kannon arvion mukaan vuorokausimaksu laitoksessa on noin 350 euroa ja palvelutalossa noin 100 euroa.

Hyvänä hankkeena Kanto esittelee myös Torniossa toteutetun ”ranskalaisen” urakkamal-

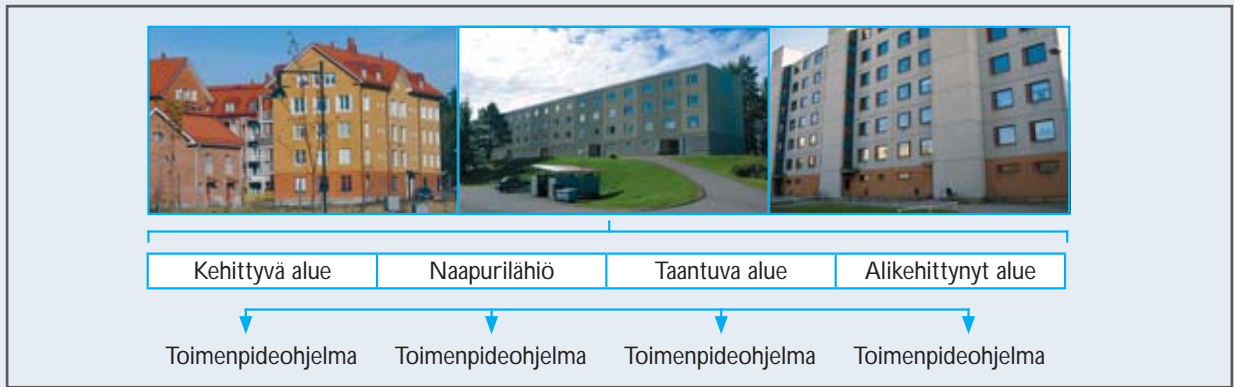
lin, jolla toteutettiin vuokrapientaloja vuonna 1993. Vuokrataloyhtiö vuokrasi kunnalta tontit ja kilpailuun osallistuneet talotehtaat tarjosivat erilaisia vaihtoehtoja kunnan määräämällä hinnalla. Asiantuntijaraati, johon kuului mm. ARA:n edustaja, valitsi parhaan toteuttajan. ”Hankkeessa kilpailtiin puhtaasti laadulla. Saatiin kohtuuhintaisia laadukkaita taloja”, Kanto kertoo. ”Jo tuolloin lausuttiin ääneen, että olisi mahtavaa, jos asukkaat saisivat joskus lunastaa nämä omikseen. Nyt sekin on toteutumassa”.

ASRA:ssa ja myöhemmin RAKLI:ssa Hannu Kanto oli ajamassa järkiperaistamista arava-rajoihin. Hän uskoo edelleen, että näin tuotanto saataisiin paremmaksi. ”Rakennuskustannusten valvontaa kuitenkin ehdottomasti tarvitaan”, hän painottaa.

Lopuksi Hannu Kanto haluaa toivottaa kaikille tutuille (ja tuntemattomillekin) menestyksellistä vuotta 2008. ■



*”Asiantunte-
mista päättäji-
en keskuuteen
tarvittaisiin lisää
ja asukkaita
tulisi kuunnella
enemmän”,
Hannu Kanto
sanoo.*



Asunto-alueiden arvioinnilla asuntostrategian suunnitteluun ja toimenpideohjelmaan.

ARA kehitti salkutustyökalut kiinteistöjen ja asuntoalueiden arviointiin

ARA aloitti Käyttöaste-projektin vuonna 2005 yhdessä 40 kunnan kanssa. Projektin tavoitteiksi asetettu tyhjiä arava-asuntojen vähentäminen on toteutunut hyvin. Toimenpiteitä on tehty noin 2000 vuokra-asunnolle syyskuuhun 2007 mennessä. Lisäksi toimenpiteitä on jo aloitettu noin 1200 asunnolle. Toteutetuilla toimenpiteillä: vuokra-asuntojen myymisellä, käyttötarkoituksen muutoksilla ja purkamisella, on tyhjiä asuntoja vähennetty pysyvästi. Asuntokannan ja kuntien asuntoalueiden kokonaisvaltaista kehittämistä on tarpeen laajentaa uusiin kuntiin.

Käyttöaste-projektin kokemuksen pohjalta voidaan arvioida, että asuntokantaa, -alueita ja kiinteistöjä on uudistettava innovatiivisilla keinoilla, jotta asumisen kysyntätarpeisiin voidaan vastata kestävällä tavalla. Myös ilmastonmuutoksen aiheuttamiin vaatimuksiin, elinkeinoelämän tarpeisiin ja yhteiskunnan kehittämiseksi eko- ja energiatehokkaampaan suuntaan on pystyttävä vastamaan. Tämä asettaa kovia haasteita kuntien asuntostrategian kehittämiseksi samoin muille kunnan strategioille.

ARAN Käyttöaste-projektissa kehitettiin ”salkutustyökaluja” asuntokannan kiinteistökohtaiseen käytön arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. Kiinteistökohtaiset toimenpideohjelmat laadittiin kiinteistökohtaisen arvioinnin näkökulmasta ”salkuttamalla” kysynnän ja kunnan mukaan: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat talot.

Jatkossa ”salkutustyökalua” hyödynnetään asuntoalueiden arvioinnissa. Asuntoalueiden kilpailukykyä ja kysyntää voidaan arvioida nelikenttäanalyysillä, jossa alueen kysyntää arvioidaan asuntojen ja tonttien kysynnän ja asumisviihtyvyyden tunnusmerkeillä. Alueen kilpailukykyä arvioidaan ympäristön kunnan ja viihtyvyyden sekä asuintalojen kunnan perusteella. Asuntoalueet voidaan luokitella tämän perusteella kehittyviin, naapurilähiöön, taantuviin ja alikehittyneisiin. Toimenpideohjelmat ”räätälöidään” ja priorisoi-

daan huomioon ottaen alueen kilpailukyky ja sen erikijät: mm. väestön kasvu tai väheneminen, sijainti kunnan keskustan tuntumassa vai reuna-alueilla, alueen kaavoitustilanne, palvelut, työpaikat, joukkoliikenne, tiestö, asuntokannan kunto, ympäristön viihtyvyys, ikäihmisten määrä, palveluasuntojen tarve ja muut vetovoimatekijät.

Toimenpidevaihtoehdot voivat olla moninaiset, jopa radikaalit, kuten purkamalla uudistaminen ja samalla täydennyskaavoitus rakennusoikeutta lisäämällä. Myös vuokra-asuntovaltaisuuden vähentäminen myymällä, käyttötarkoitusta muuttamalla tai purkamalla on suositeltava toimenpide mm. segregoitumisen vähentämiseksi. Samanaikaisesti voidaan rakentaa uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kokonaisen asuntoalueen uudistaminen hallitusti voi sisältää monenlaisia toimenpiteitä purkamisesta täydennyskaavoittamiseen ja kiinteistöjen ja ympäristön kunnostamiseen ja uusien asuntojen rakentamiseen. Purettavien talojen tilalle voidaan rakentaa kysyntää vastaavia asuntoja joissa on otettu huomioon esteettömyys, erityisryhmien palveluasuntojen tarpeet sekä energiataloudelliset vaatimukset. Kunnat voivat kehittää yhteistyössä ”salkutustyökalua” asukkaille ja päättäjille tehtäväksi mielipidekyselyksi ja päätöksenteon pohjaksi.

Arviomme mukaan lähivuosina noin 40 000 vanhaa arava-vuokra-asuntoa tarvitsee erityisiä toimenpiteitä, jotta asuntokantaa voidaan uudistaa asukkaiden tarpeita vastaavaksi ja vuokra-asuntojen käyttöasteet saadaan kohtuulliselle tasolle.

ARA on aloittamassa vuonna 2008 Käyttöaste-projektin jatkoprojektin, jossa asuntoalueiden ja kunnan ”salkuttamisella” kehitetään kuntien asuntostrategian suunnittelua. ARA antaa ohjauskäynteillä asiantuntija-apua kunnille ja vuokratyöyhtiöille asunto-olojen kehittämisessä ja tehtävien toimenpiteiden rahoituksen suunnittelussa. ■

ARA muutosten tiellä

Vuosi 2008 on tuonut tullessaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA). Kyseessä ei ole yksinomaan viraston nimen muutos, vaan merkitsee kehittämiskeskuksen henkilöstölle uusia mahdollisuuksia, mutta myös haasteita. Kehittämiskeskusta odottavat uudet tehtävät, joita toimintaympäristössä tapahtuneet ja tapahtumassa olevat muutokset edellyttävät. Kehittämiskeskuksen roolia asumisen tukijärjestelmien toimeenpanosta laajennetaan vähitellen asunto-olojen, asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen kehittäjäksi ja asiantuntijaksi. Kehittämiskeskukselta odotetaan myös toimialansa tutkimuksellisen otteen vahvistamista sekä valmiutta innovatiiviseen kokeilutoimintaan. Myös asumisen viestintään toivotaan lisäpanostuksia. Uusi araviesti on hyvä esimerkki tästä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tehtäväkuvan muutos ei tapahdu hetkessä. Muutosprosessi on vaativa ja edellyttää kannustavaa johtamista. Tässä tapauksessa voidaan hyvin puhua muutosjohtamisen välttämättömyydestä, koska viraston henkilöstö on vuosien saatossa kokenut useita muutoksia. Myös johtokunnalla on tärkeä asema johdon ja henkilöstön tukena muutoksen toimeenpanossa. Toisaalta muutokset luovat mahdollisuuden uudistua, oppia uusia asioita sekä vastaanottaa vaativia ja innostavia tehtäviä. Viraston johdon ja esimiesten velvollisuutensa on tukea ja kannustaa henkilöstöä. Tämä vaati heiltä todellista esimiestyötä ja paneutumista henkilöstöasioihin. Esimiehille tämä on myös näytönpaikka erilaisten uusien ratkaisujen löytämiseksi.

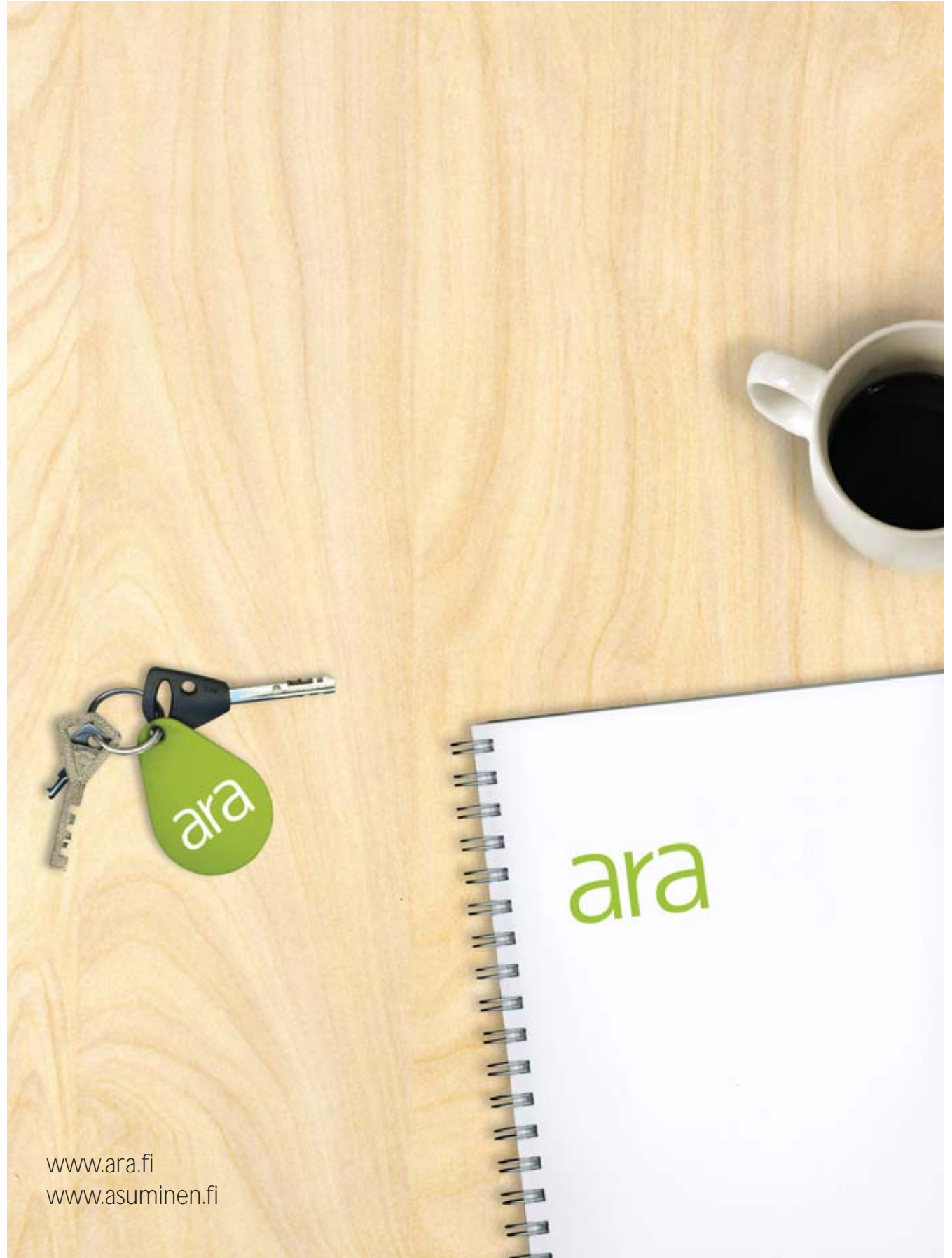
ARA:n henkilöstöä odottaa ensi kesänä vielä yksi suuri muutos. Virasto siirtyy Lahteen heinäkuun alussa 2008. Lahteen siirtymistä on voitu valmistella perusteellisesti ja ilman kiirettä. Asiaa koskeva päätös tehtiin jo vuonna 2005. Muuttoa toteuttamaan ympäristöministeriö asetti hankkeen, jonka yhteydessä valmisteltiin muutokseen liittyvät henkilöstöpoliittiset periaatteet ja valmisteltiin toimitilaratkaisu. Henkilöstöpoliittiset periaatteet valmisteltiin hyvässä yhteistyössä henkilöstön kanssa. Lisäksi jokaisen kanssa käytiin henkilökohtainen keskustelu muuttoon liittyvistä suunnitelmista. Myös uusien työpaikkojen etsinnässä on avustettu ja muutama virkasiirto virastojen kesken toimeenpantu. Tosiasia kuitenkin on, ettei kovinkaan moni nykyisestä henkilöstöstä muuta pysyvästi Lahteen. Tässä suhteessa nykyiset aralaiset eivät ole poikkeus, vaan näin on käynyt useimmissa alueellistamistapauksissa. Perheellisten henkilöiden on hyvin vaikea tehdä muuttopäätös, elleivät kaikki asiat, kuten vanhempien työpaikat, asunto, lasten koulut, päiväkodit ja harrastukset loksahda paikalleen.

Myös toimitilan hankinnassa onnistuttiin loppujen lopuksi hyvin. Urakkatarjoukset saatiin ja päätös urakoitsijasta tehtiin viime vuoden syksyllä. Nyt aralaisille kunnostetaan asianmukaiset ja toimivat toimitilat Vapaudenkatu 22:een Lahden keskustassa. Samaan toimitilaan muuttaa myös Hämeen ympäristökeskuksen Lahden toimipaikan henkilöstö. Tämä edesauttaa ympäristöministeriön alaisten virastojen yhteistyön tiivistymistä. Ulkoisten olosuhteiden pitäisi olla kunnossa, mutta monet aralaiset suhtautuvat edelleen epäroiden muuttoon. Henkilötasolla varmaan moni pohtii itsekseen, jaksako ja miten, aamuisin ja iltaisin kulkea junalla tunnin työmatkan. Tässä tarvitaan esimiesten tukea työjärjestelyjen osalta.

Myös ARA:n johtokunta on säännöllisin välein kokouksessaan keskustellut viraston tehtävien muutoksiin ja muuttoon liittyvistä kysymyksistä. Viime syyskuussa johtokunnan seminaarissa näitä kysymystä pohdittiin hyvin perusteellisesti. Olemme halunneet tietää, miten asiat etenevät ja miten henkilöstön piirissä koetaan tilanne. Henkilöstön edustaja johtokunnassa on hyvin ilmaissut henkilöstön tunteita tässä tilanteessa. Johtokunta on ilmaissut halunsa tukea viraston johtoa tehtyjen päätösten toimeenpanossa ja henkilöstöä muutokseen sopeutumisessa. Muistakamme, että muutos avaa aina myös ovia uusiin mahdollisuuksiin.

Riitta Rainio, ARA:n johtokunnan jäsen, hallintojohtaja, ympäristöministeriö





www.ara.fi
www.asuminen.fi