

araviesti

1/09

Asiakaslehti / Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



s. 4-5

HANNELE POKAN
VISIONA ENERGIATEHOKAS SUOMI

s. 6-7

ARAN RAHOITUSRYHMÄ
SUKKULOI MONEEN SUUNTAAN

s. 16-17

PITKÄAIKAISASUNNOTTOMUUS
SIIRRETÄÄN HISTORIAAN

araviesti

Sisältö

- 3 PÄÄKIRJOITUS
- 4-5 HANNELE POKKA LUOTSAA SUOMEA JÄRKEVÄMPÄÄN
ENERGIAN KULUTUKSEEN
Helena Berg
- 6-7 ARAN RAHOITUSRYHMÄ SUKKULOI MONEEN SUUNTAAN
Helena Berg
- 8-9 ERITYISRYHMIEN HANKKEISIIN LISÄÄ EUROJA
Jarmo Lindén
- 10-12 ASUMISEN UUDISTAMISESSA TARVITAAN SEKÄ TEKNISTÄ
ETTÄ SOSIAALISTA NÄKÖKULMAA
Helena Berg
- 13 KOLUMNI: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JA ARAN YHTEISTYÖTIVISTYYS
Helena Säteri
- 14-15 KEINUSAARESSA VANHUUS EI TULEYKSIN
Lasse Heikura
- 16-18 PITKÄAIKAISASUNNOTTOMUUS SIIRRETÄÄN HISTORIAAN
Kirsi Salo
- 19-21 NORJASSA KEHITETÄÄN ASUNTOSIAALISTA TYÖTÄ
Jarmo Lindén
- 22-23 KORJAUS- JA ENERGIA-AVUSTUKSIA YKSINKERTAISTETAAN –
VAIKUTTAVUUTTA TOIVOTAAN LISÄÄ
Riitta Kimari

Julkaisija:

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
puh. 020 610 125

www.ara.fi
www.asuminen.fi

Päätoimittaja:

Helena Berg, ARA

Ulkoasu:

Mainostoimisto MBE Oy

Painatus:

Edita Prima Oy





Hyvä aika rakentaa vuokra-asuntoja

Lähivuosien talousnäkymät ovat kaikkialla maailmassa synkät. Talouskasvun ennustetaan Suomessakin pysähtyvän ja työttömyyden kääntyvän nousuun. Kukaan ei tiedä kuinka syvä ja pitkä taantumasta tulee. Talouden ahdinko on näkynyt jo rakentamisessa ja isot rakennusyhtiöt ovat ilmoittaneet suurista irtisanomisista. Yksityisten ongelmien lisäksi irtisanomiset merkitsevät resurssien hukkakäyttöä, työporukoiden hajoamista ja vähitellen myös osaamisen katoamista.

Uusia vuokra-asuntoja on rakennettu viime vuosina liian vähän. Suhdanne-tilanne mahdollistaisi nyt uusien vuokra-asuntojen rakentamisen voimakkaasti lisäämisen ja vieläpä aiempaa kohtuullisemmin kustannuksin. Rakennusliikkeet olivat varautuneet huomattavasti suurempiin omistusasuntojen tuotantomääriin lähivuosina. Suuri osa näistä jo osin valmistelluista hankkeista olisi hyvin soveltuvia ARA-vuokra-asuntotuotantoon.

Käynnistysavustusta korotettiin määräajaksi Helsingin seudulla ja laajennettiin koskemaan koko maata ja tavoitteena on vähintään 6 000 uuden korkotukilainoitettujen asunnon ja 2 000 takauslainalla toteutettujen asunnon toteuttaminen. Kuluvana vuonna olisi itse asiassa perusteltua tavoitella vielä suurempiakin asuntomääriä. ARA edesauttaa ja tulee toimimaan aktiivisesti ja joustavasti, että mahdollisimman paljon uusia vuokratalokohteita saadaan käynnistettyä.

Vuokra-asuntotuotannon kasvattaminen edellyttää kuitenkin myös muiden kuin kunnallisten vuokrataloyhtiöiden mukaan tuloa vuokra-asuntorakentamiseen nykyistä laajemmin. Tästä näkökulmasta on hyvä asia, että myös yleishyödyllisyyttä

koskevan lainsäädännön toimivuutta arvioidaan nopealla aikataululla.

Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden korotus 85 miljoonasta 110 miljoonan tuli tarpeeseen ja on myös oikeaa suhdannepolitiikkaa. Erityisesti vanhusten, kehitysvammaisten ja asunnottomien asumiseen liittyvät kehittämistarpeet ovat näkyneet kiinnostuksena tukeen ja hankkeiden toteuttamiseen. Syksyn hakukierroksella haettiin avustuksia noin 210 miljoonan euron avustumäärän edestä eli noin kaksi kertaa enemmän kuin mitä ARA voi niitä myöntää. Tarpeita on paljon ja virastolla on jälleen haastava työ hankkeiden valinnassa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävä toimenpideohjelma on nyt toteutusvaiheessa ja se sisältää paljon erilaisia konkreettisia toisiaan tukevia toimenpiteitä. ARA on aktiivisesti mukana toteuttamassa tätä tärkeää ohjelmaa. ARAn rooli liittyy ensisijassa asunnottomille suunnattujen hankkeiden toteuttamiseen. Sen lisäksi ARA vastaa asumisneuvonnan ohjaamisesta ja kehittämisestä sekä hankkeeseen liittyvän viestinnän toteuttamisesta. ARAn johdolla myös seurataan ja raportoidaan toimenpideohjelman toteutumisesta.

Lähiaikojen muita keskeisiä hankkeita ARAn osalta ovat monipuolinen ja uusia toimintamalleja hakeva lähiöhanke sekä Asumisen uudistaminen -projekti. Asumisen uudistaminen -projektiin on jo lähtenyt mukaan yli 50 kuntaa ja yhteisöä toteuttamaan asuntokantaan ja -alueisiin kohdistuvia toimenpiteitä, joilla vastataan erityisesti energiatehokkuuteen kohdistuviin vaatimuksiin.

Talouden taantumassa on hyvä mahdollisuus toteuttaa rakennushankkeita aiempaa edullisemmin ja monesti jopa laadukkaammin kuin noususuhdanteessa. Tämä mahdollisuus kannattaa käyttää hyväksi. Vuokra-asuntotuotannon lisääminen on kuluvana vuonna ykkösasia myös ARAlle. Toivottavasti tapaamme erilaisten hankkeiden merkeissä kuluvana vuonna entistä useammin.



Hannele Pokka luotsaa Suomea järkevämpään energian kulutukseen

Ympäristöministeriön uusi kansliapäällikkö Hannele Pokka on innostunut työstään ja iloinen, että on päässyt vihdoinkin viimein 'oman alan' töihin. "Olen aina ollut kiinnostunut ympäristöasioista ja harrastanut niitä monella tavalla. Tein aikanaan ympäristökysymyksiä käsittelevät lisurin ja väitöskirjankin. Hiinoa, että saan nyt hoitaa ympäristöasioita työkseni", hän kertoo.

Lapista pääkaupunkiin muuttanut Pokka pääsi heti alkuun tutustumaan pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin asunnon hankkijan näkökulmasta. Hän päivittelee asumisen kalleutta ja ihmettelee, miten tavallinen palkansaaja pääkaupunkiseudulla pärjää.

Uudessa toimessa kulunut syksy on ollut vauhdikasta aikaa. "Kun aloitin tehtäväni kansliapäällikkönä syyskuun alussa, olivat energiakysymykset päällimmäisenä: valmisteilla olivat hallituksen ilmasto- ja energiapoliittiset linjaukset. Parissa kuukaudessa agenda on muuttunut täysin: nyt keskustellaan siitä, miten julkinen valta voisi edistää vuokra-asuntojen rakentamista ja vanhojen asuntojen peruskorjaamista. Tosi nopea muutos lyhyessä ajassa. Ilmasto ja energia eivät toki ole mihinkään hävinneet, mutta kansainvälinen finanssikriisi on ulottanut vaikutuksensa meillekin saakka, mikä näkyy muun muassa rakennustyömaiden hiljenemisenä."

Taantumun uhatessa rakennusala toivoo

valtiovalta lisää tukea. "Taas muistetaan, että ARAkin on olemassa. Sen rooli vahvistuu taantumassa, kuten kävi 1990-luvun lamankin aikana", Pokka pohtii.

Jokainen voi vaikuttaa

Asumisesta ja rakentamisesta on puhuttu poikkeuksellisen paljon koko syksyn ajan. Hannele Pokka on vakuuttunut, että sillä on myönteistä vaikutusta, kun valtakunnassa on asuntoasioihin keskittynyt ministeri. Jan Vapaavuori saakin kansliapäälliköltä kiitosta asioiden uutterasta eteenpäin viemisestä. Kauppakeskuskeskustelun hän arvelee laantuvan tärkeimpien asioiden ilmaannuttua näköpiiriin.

Hannele Pokka on huomannut, että tavalliset ihmiset ovat hyvin kiinnostuneita siitä, miten energiaa voisi säästää jokapäiväisessä elämässä. Aihe on paljon esillä eri foorumeilla. Hänen mielestään jokainen voi tehostaa energian käyttöä monella tavalla omilla valinnoillaan. "Hankin kotiini energiansäästölamput", hän kertoo uusimmasta energiavalinnastaan.

Suomi on harvaan asuttu. Siksi hyvät liikenneyhteydet ovat tärkeä osa asumista ja vaikuttavat paljon jokapäiväiseen energian käyttöön. Pokka kiittelee pääkaupunkiseudun erinomaista julkista



liikennettä ja ihmettelee sitä, että ihmiset valittavat, jos juna tai bussi on kymmenen minuuttia myöhässä. ”Lapissa bussi saattaa kulkea kerran päivässä, jos siitä myöhästyy, tulee seuraava huomenna”, hän nauraa. Hannele Pokka haastaa ihmisiä lisäämään julkisen liikenteen käyttöä.

Tukea energiapihiin asumiseen

Hannele Pokan visiona on, että kaikki uudet talot olisivat energiatehokkaita. Myös vanhaa asutokantaa tulisi trimmata. ”On järkevää toimittaa, että valtio tukee korjausrakentamista, jolla edistetään asuntojen energiatehokkuutta. Samalla työllistetään rakennusalan ammattilaisia.”

Pokka tuntee hyvin tavat, joilla Ruotsi kannustaa kansalaisiaan energian säästöön asumisessa. Kansalaiset voivat saada sekä suoraa tukea että verohelpotuksia esimerkiksi lämmitystapamuuksiin. ”Ei pyöriä tarvitse keksiä uudelleen, Ruotsin mallista voisi löytyä ideoita, joilla edistetään energiatehokkuutta Suomessakin”.

Hän haluaisi myös edistää uusiutuvan energian, esimerkiksi tuulivoiman käyttöä Suomessa. ”Ympäri Euroopan on malleja valtion tuesta tuulivoiman käytön lisäämiseksi”. ■

HANNELE POKKA

- oikeustieteen tohtori, ympäristöoikeuden dosentti Lapin yliopiston oikeustieteellisessä tiedekunnassa
- ympäristöministeriön kansliapäällikkö 1.9.2008 alkaen
- Lapin läänin maaherra 1994–2008
- oikeusministeri 1991–1994 ja kansanedustaja 1979–1994
- lakimies Maataloustuottajain keskusliitto MTK ry:ssä 1976–1979

Toiminut monissa huomattavissa luottamustehtävissä muun muassa Barentsin alue-neuvostossa ja Pohjoiskalotin komiteassa sekä tiehallinnon johtokunnassa.

ARAN rahoitusryhmä sukkuloi moneen suuntaan

”Valitsemme ne kohteet, joille ARA myöntää korkotukea, investointiavustusta tai takauksen. Kaiken kaikkiaan rahoitusryhmä hoitaa valtion asumiseen ja rakentamiseen antamien tukien täytäntöönpanon”. Näin kuvailee ARAn rahoitusryhmän keskeisimpiä tehtäviä rahoituspäällikkö Markku Aho.

Ahon mukaan ARAn avustukset voidaan karkeasti jakaa kahteen luokkaan: investointiavustukset erityisryhmille tarkoitettuihin rakennushankkeisiin ja korkotukilainoitus vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen.

Viime vuosina ARA-vuokra-asuntotuotanto on ollut vähäistä, pääpaino on ollut erityisryhmiin asuntotuotannossa. Hallitus myönsi vuonna 2008 erityisryhmille tarkoitettuihin hankkeisiin 85 miljoonaa euroa, kun vastaava määrä edellisessä vuonna oli 45 miljoonaa euroa. Vuonna 2009 käytössä on jo 110 miljoonaa euroa.

”Kysyntätarve on ollut huomattavasti suurempaa kuin mitä rahaa on jaossa. Siksi hankevalinta on haasteellinen tehtävä”, Aho kertoo.

Tuettavien hankkeiden seulonta on tiimityötä

Vuonna 2008 siirryttiin jatkuvasta kiinteään hankevalintaan. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että tukea hakeville hankkeille määrättiin kiinteä hakuaika. Tällöin on mahdollista verrata hankkeita keskenään. Ensimmäinen kiinteä haku järjestettiin tammikuussa 2008. ”Tukea hakeneiden kohteiden perinpohjainen selvittäminen vaatii paljon monen ammattilaisen työtä, siksi vuoden 2009 hankehaku aikaistettiin”, Markku Aho kertoo.

Rahoitusryhmä tekee jatkuvasti yhteistyötä

muiden ARAn ryhmien kanssa. Hankekäsittelyssä rakentamisen ohjauksen arkkitehdit tarkastavat jokaisen hankkeen asuntosuunnittelun ja laatuksilymykset. Käyttötalouden ryhmän kanssa käydään läpi hakijoiden toiminta-, talous- ja vakavaraisuusasioita. Asuntomarkkina- ja asuntokantaryhmien kanssa selvitetään erilaisten asuntojen sekä eri tukimuotojen yhteensopivuutta eri paikkakunnilla ja alueilla.

Hankevalinnassa poimitaan ne kohteet, jotka saavat ehdollisen varauksen. Tällöin hanke on hyväksytty alustavasti ARAn tukemaksi kohteeksi, jolle voidaan myöhemmin hyväksyä varsinainen tukipäätös. Lopullisen tukipäätöksen saaminen edellyttää, että hanke täyttää asuntojen laadulta ja kustannuksilta vaadittavat edellytykset.

Toiminta muotoutuu haasteiden mukana

”Nykyisin kiinnitetään erityisesti huomiota siihen, että hankkeissa on otettu huomioon tulevien asukkaiden tarpeet. Toiminnalliset ja taloudelliset näkökulmat tulee olla mietittynä myös pitkällä tähtäimellä”, Aho painottaa.

”Hallituksen asuntopoliittinen ohjelma lanseerattiin talvella 2008. Sen myötä tuli uutena haasteena pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen. Olimme mukana jo valmisteluvaiheessa ja nyt täytäntöönpanossa. Myös rakentamisen energiätehokkuus nostettiin ohjelmassa selkeästi esille.”

”Vuosi 2008 on ollut kaiken kaikkiaan haasteellinen. Säästösten muutokset toivat lisää työtä ja paljon aikaa ja energiaa kului ARAn Lahteen muutossa”, Aho kertoo menneitä vuotta.



Toimintaympäristö on muuttunut nopeasti, rahoituskriisi teettää lisätyötä ARAn rahoitusryhmällekin, kertoo Markku Aho.

Syksyllä 2008 alkanut rahoituskriisi on luonut aivan uuden tilanteen. "Ei voida olla varmoja, mitä seuraavien kuukausien kuluessa tapahtuu. Uusia haasteita toimintaympäristön nopea muutos on joka tapauksessa tuonut ARAn rahoitusryhmällekin. Haasteet ovat ennalta arvaamattomia, mutta niihin on pystyttävä vastaamaan. Rahoituskriisi työllistää käytännössä jo siten, että esimerkiksi lainoista neuvotellaan entistä tarkemmin, lisääntyneet kokoukset syövät aikaa."

Suhdannetilanne kannattaa hyödyntää

Suhdannetilanteen muuttuminen mahdollistaa kohteiden toteuttamisen aiempaa edullisemmin. Tällöin myös normaaleja asuntoja kalteimpien erityisryhmäasuntojen rakentamisen tilanne on suotuisampi.

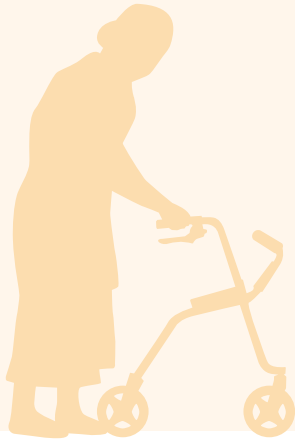
"ARAn tukema vuokra-asuntotuotanto on ollut alhaisella tasolla usean vuoden ajan. Nyt olisi mahdollista tuplata vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto vuoden 2008 noin 4 000 asunnosta 8 000 asuntoon", Markku Aho arvioi.

Vuokra-asuntotuotannon lisäksi matalasuhdanteen aikana on otollinen aika käynnistää perusparannushankkeita niin vuokra- kuin asunto-osakeyhtiöaloissa. Korjaustarpeet ovat suuret etenkin 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa kerrostaloissa. ARA kannustaa myös kuntia aktiivisuuteen lisärakennusoikeuksien kaavoittamisessa vanhoille lähiöalueilla, jotta tällä tavoin voitaisiin osaltaan rahoittaa lähiöiden perusparannusta. ■

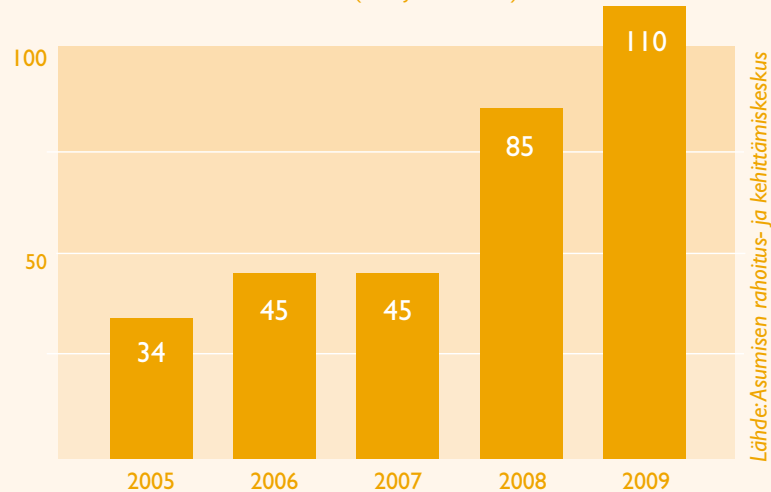
RAHOITUSRYHMÄSSÄ TYÖSKENTELEVÄT:

Markku Aho, *rahoituspäällikkö*
Jukka Alanne, *yli-insinööri*
Erkki Asikainen, *rahoitusylitarkastaja*
Kimmo Drotar, *kehittämispäällikkö*
(1.1.2009 alk.)
Heli Huuhka, *lakimies*
(vt hallintojohtaja 1.1.2009 alk.)
Timo Hieta, *yli-insinööri*
Maija-Liisa Kolehmainen, *yli-insinööri*
Terttu Muunoja, *ylitarkastaja*
Kaisa Pulkkinen, *yli-insinööri*
Pirjo Jussila, *toimialasihteeri*





Erityisryhmien investointiavustusvaltuus vuosina 2005-2009 (milj. euroa)



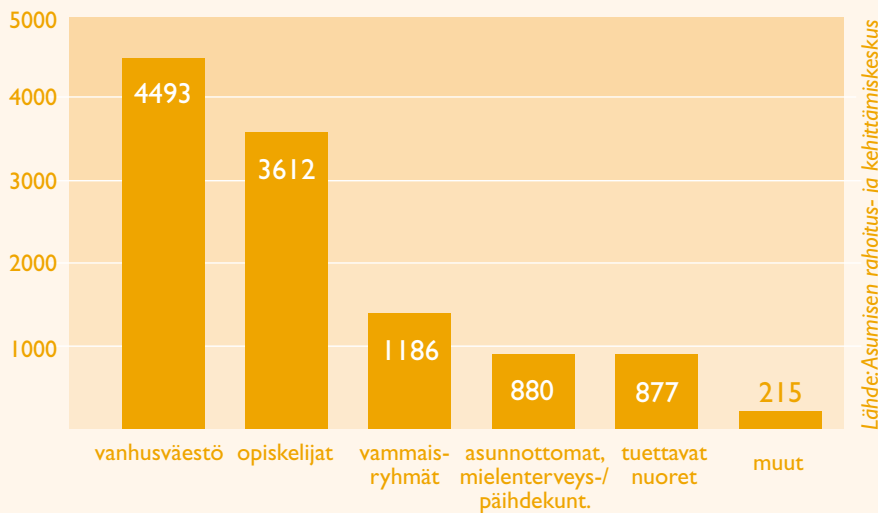
Erityisryhmien hankkeisiin lisää euroja

Voimakkaan kysynnän ja rakennusalan taantuman vuoksi eduskunta korotti erityisryhmille tarkoitettua avustusvaltuutta 25 miljoonalla 110 miljoonaan euroon. Korotus mahdollistaa selvästi suuremman avustettavien hankkeiden määrän.

Erityisryhmien avustushankkeiden kiinteä haku päättyi marraskuussa. ARA:ltä haettiin noin 206 miljoonaa euroa avustusta noin 6 400–6 500 erityisryhmäasunnon rakentamiseen ja perusparantamiseen. Avustusten voimakkaan kysynnän vuoksi ARA siirtyi 2008 kiinteisiin hakuihin. Viime syksyn haussa haettu avustusmäärä kasvoi noin 10 % ensimmäiseen, tammikuun 2008 hakuun verrattuna.

Ylivoimaisesti suurin tarve on erilaisiin vanhuksille tarkoitettuihin hankkeisiin. Niihin kohdistuvissa hakemuksissa on lähes 3 000 asuntoa. Toiseksi suurin ryhmä ovat opiskelijat yli 1 000 asunnolla. Vammaisryhmille haetaan avustusta lähes 900 asunnolle, mistä määrästä kehitysvammaisille tarkoitettujen asunnot ovat nousseet runsaaseen 700:aan. Eniten kasvua on asunnottomille tarkoitetuissa asunnoissa, joihin enimmillään voidaan

Vuosina 2005-2008 investointiavustuksella tuetut asunnot käyttäjäryhmittäin (arvio, yhteensä 11 300)



myöntää 50 % avustusta. Asunnottomuushankkeille avustusta haetaan yli 500 asunnolle. Tukea tarvitseville nuorille haetaan avustusta noin 560 asunnolle. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujille on haussa noin 150 asuntoa.

ARAN johtokunta käsittelee vuoden 2009 avustusvaraukset helmikuun alussa. Erityisesti asunnottomuushankkeille on keväällä 2009 lisähaaku.

On tärkeää, että erityisryhmähankkeet saadaan mahdollisimman nopeasti myös liikkeelle, jotta hyöty avustusvaltuuden kasvusta saadaan kokonaisuudessaan asumispalveluiden käyttäjille asti.

Laitoksista itsenäiseen asumiseen

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettu avustus otettiin käyttöön vuoden 2005 alusta. Vuosina 2005–2008 ARA on myöntänyt avustuksia yhteensä 209 miljoonaa euroa erityis-

ryhmien asunto-olojen parantamiseen. Avustetuissa hankkeissa on yhteensä noin 11 300 uutta tai perusparannettavaa asuntoa palvelutiloineen. Vuodelle 2009 siirtyneissä vanhoissa avustusvarauksissa on lisäksi noin 2 500 asuntoa. ARAn avustus kattaa tuen tarpeen perusteella 5–50 % kustannuksista ja loppurahoitus katetaan ARAn korkotukilainalla.

Avustustarve tulee säilymään lähivuosina korkeana, koska Suomella on edessä useita rakenteellisia muutoksia. Suurin muutos on muistihäiriöisten ja huonokuntoisten vanhusten määrän raju kasvu. Tehostetussa palveluasumisessa asuu nyt noin 20 000 vanhusta, joiden keski-ikä on yli 83 vuotta. Tarve kasvaa nopeasti. Erityisesti kehitysvamma-alalla halutaan laitoshoidon tilalle tarjota itsenäinen asuminen, tämä koskee myös lapsuudenkodissaan asuvia kehitysvammaisia. Vammaishankkeiden tuki voi enimmillään olla 40 %. Investointiavustusvaltuuden nousu parantaa ARAn mahdollisuuksia tarjota entistä useammalle vammaiselle ja muihin erityisryhmiin kuuluville kodikas ja turvallinen asuinympäristö. ■

Asumisen uudistamisessa tarvitaan sekä teknistä että sosiaalista näkökulmaa

Asumisen uudistaminen -projekti 2009-2012 tarjoaa asiantuntemusta, työkaluja ja laajan verkoston asuntokannan ja -alueiden uudistamisen kanssa työskenteleville. Projektin punaisena lankana on energiatehokkuuden lisääminen.

Suomessa on noin 2,6 miljoonaa asuntoa ja rakennusten osuus energian käytöstä on jopa 40%. Kun vuosittain rakennetaan vain 20 000–30 000 uutta asuntoa, niin asuntokanta uudistuu hyvin hitaasti. Siksi on tärkeää, että kaikessa alueiden ja asuntokannan suunnittelussa, rakentamisessa, ylläpidossa sekä niiden korjauksessa otetaan huomioon energiatehokkuus.

ARAN Asumisen uudistaminen -projekti on ottanut tämän haasteen vastaan. Asuntokantaa ja -alueita uudistamaan on kutsuttu kuntia Hangosta Kittilään. Projektin keskeinen tavoite on parantaa asuntokannan ja yhdyskuntien energiatehokkuutta ja edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöön-ottoa.

ARASTA ASIAANTUNTEMUSTA

ARAN kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi luettelee projektin keskeisiä kysymyksiä: "Asumista uudistettaessa on aina ensimmäinen kysymys, millaisia investointeja on taloudellisesti kannattavaa tehdä pitkällä aikavälillä asuntokannan ja

-alueiden kilpailukyvyn ja kysynnän parantamiseksi. Energiatehokkuuteen liittyvät kysymykset ovat aina pohdinnoissa mukana punaisena lankana. Väestöltään vähenevissä kunnissa joudutaan pohtimaan, miten ratkaistaan asuntokannan sopeuttaminen ja muuttaminen kysyntää vastaavaksi. On myös pohdittava, miten voidaan vähentää yhdyskuntarakenteen hajautumista ja miten asumista tiivistetään kuntakeskuksissa. Sama tilanne on kasvukeskuksissa hyvien liikenneyhteyksien varrella."

Asuntokannan ja -alueiden korjauskustannusten arviointiin ja projektisuunnitteluun on ARAssa suunniteltu työkaluja. ARA koordinoi projekteja, välittää tietoa onnistuneista ratkaisuksista ja antaa toimenpiteiden suunnitteluun asiantuntija-apua. ARA tarjoaa projektin kuluessa laajan osaajien ja toimijoiden yhteistyöverkon tapaamisissa ja seminaareissa. Seuraava seminaari on suunniteltu huhtikuulle 2009.

ARAN Käyttöaste-projektissa kehitetty salkutusmalli sopii hyvin työkaluksi asuntokannan käytön arviointiin, uudistamiseen ja jatkuvaan kehittämiseen. Toimenpideohjelmat laaditaan kiinteistökohtaisen arvioinnin näkökulmasta salkut-



Järvenpäässä vanhoja aravavuokra-asuntoja sekä puretaan että kunnostetaan.



Tilalle tehdään nollaenergiakerrostaloja.

Projektista tukea nollaenergia-kerrostalojen rakentamiseen

tamalla kysynnän ja kunnan mukaan: pidettävät, kehitettävät, selvitettävät ja poistettavat kohteet.

Asuntoalueiden kilpailukykyä ja kysyntää voidaan myös 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 priorisoidaan huomioon ottaen alueen kilpailukyky ja sen eri tekijät: mm. väestön kasvu tai väheneminen, sijainti kunnan keskustan tuntumassa vai reuna-alueilla, palvelut, työpaikat, jne.

Asuinalueiden uudistamisessa tarvitaan sekä teknistä että sosiaalista näkökulmaa. "On myös uskallettava kysyä, mitä asukkaat haluavat ja missä ja miten he haluavat asua tulevaisuudessa", Matinlassi muistuttaa. "Lisäksi tarvitaan uskallusta tehdä radikaalejakin ratkaisuja niin, että meillä on jatkossakin kilpailukykyisiä asuntoalueita ja -kantaa siellä missä on kysyntää." ■

Järvenpään Mestariasunnot Oy ja Kuopion Opiskelija-asunnot Oy ovat mukana Asumisen uudistaminen-projektissa. Tavoitteena on löytää teknisesti, taloudellisesti ja toiminnallisesti optimaalinen konsepti toteuttaa nollaenergiarakennuksia arava-asuinkiinteistöihin.

Hankkeilla halutaan myös edistää tehokasta kaupunkirakentamista ja kiinteistöjen muunneltavuutta. Lisäksi pyritään parantamaan kunnallisten vuokratalojen imagoa.

Osana hanketta haetaan taloudellisesti ja ekologisesti tehokasta mallia kiinteistöjen purkamiseen. Tavoitteena on selvittää, missä tapauksessa purkaminen on taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti perusteltua. Selvittelyyn tulevat myös rakennusjätteen kierrätysmahdollisuudet, uusiokäyttö ja jätteiden käsittely.

Tekes rahoittaa pilottihankkeita. Lisäksi Sitra on mukana nollaenergiataloprojektissa. Rahoitusta haetaan myös Työ- ja elinkeinoministeriöstä.

Lähtökohtana on ollut, että toteutettavien nollaenergiakerrostalojen kehityskustannukset eivät tule yhtiöiden ja siten asukkaiden maksettaviksi vuokrissa. Asumiskustannukset valmiissa kohteissa olisivat siten normaalien aravavuokratalojen tasoa.



ASUMISEN UUDISTAMINEN -PROJEKTI 2009–2012

Tavoitteet

- Yhdyskuntarakenteen ja asuinalueen kehittäminen energiatehokkaiksi sekä niihin liittyvien suunnitelu- ja toteuttamismallien kehittäminen.
- Energiatuotannon kokonaistaloudellisten ratkaisujen ja uusiutuvien energialähteiden käyttöönoton edistäminen asuuntoalueilla ja taloissa.
- Rakennettavien ja peruskorjattavien kerrostalojen energiataloudellisten ja -tehokkaiden kehittämishankkeiden edistäminen: matala-, passiivi- ja nollaenergiakerrostalo pilottiprojektit.
- Selvittää rakennusten purkujätteen kierrättämisen ja hyötykäytön lisäämisen vaikutukset ekotehokkuuden parantamiseen. Edistää purkujätteen kierrätysprosesseja.
- ARA-asuntokantaan liittyvien kehittämistoimien edistäminen elinkaaritiloudellisella ja -tehokkaalla tavalla. Erityisasuntoratkaisujen edistäminen.
- Asumisviihtyvyyttä ja sosiaalista koheesiota parantavien ratkaisuiden edistäminen sekä tulevaisuuden asumisen tutkimuksen edistäminen.

Mukaan toivotaan laajasti toimijoita

Projektiin voivat osallistua kaikki asuntokannan ja -alueiden kysynnän ja kilpailukyyn parantamisesta kiinnostuneet tahot kuten kuntien kaavoitus, maankäyttö, tilapalvelut, asunto-, sosiaali- ja terveystoimi, energiayhtiöt, vuokra- ja asunto-osakeyhtiöt, isännöitsijät, rakennuttajat, rakentajat sekä yliopistot ja tutkimuslaitokset.

Projektiin voi vielä ilmoittautua mukaan

Kunnat ja yhteisöt voivat jättää hakemuksia Asumisen uudistaminen 2009-2012 -projektin aikana jatkuvasti. Hankkeet voivat olla yksittäisestä kiinteistön kehittämisestä koko asuuntoalueen käsitteeseen suunnitteluun. Suunnitelmia, päätöksiä ja yksityiskohtaisia tavoitteita voi myös tarkentaa myöhemmin.

ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Asumisen uudistaminen löytyy lomake, jolla voi ilmoittautua projektiin mukaan. Ilmoittautumisen voi lähettämään osoitteella: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, PL 30, 15141 Lahti tai sähköpostitse osoitteella kirjaamo.ara@ara.fi.

Lisätietoja

ARAn verkkosivuilla www.ara.fi olevasta kohdasta Asumisen uudistaminen.

ARA on myös mukana seuraavissa kansainvälisissä projekteissa: VTTn EcoDrive-energiatehokas asuuntoalue ja SURE – Kestävä Korjausrakentaminen.



Ympäristöministeriön ja ARAn yhteistyö tiivistyy

A RAn tehtävät ovat viime vuosina laajentuneet valtion tukemasta asuntorahoituksesta niin korjausrakentamisen kuin asuinalueiden kehittämiseenkin. Osana ARAn tehtäviä on myös asumiseen liittyvä kehittämistoiminta.

Ympäristöministeriössä on sitouduttu laajoihin toimenpiteisiin rakentamisen osalta viime aikoina. Korjausrakentamisen ja rakentamisen energiatehokkuuden edistäminen ovat näistä keskeisiä. Syyskuussa 2008 hyväksytyssä hallituksen korjausrakentamista koskevassa periaatepäätöksessä nostetaan esille korjausrakentamisen ennakkoiva kiinteistönpito ja korjauskulttuuri, samoin kuin asuinrakennusten korjaaminen asukkaiden tarpeita paremmin vastaaviksi. Tässä tehtävässä ARAn rooli on huomattava esimerkiksi tiedon saatavuuteen ja korjausneuvontaan liittyvissä kysymyksissä.

Toinen laaja tehtäväalue on rakentamisen ja asumisen energiatehokkuuden edistäminen, joka pohjautuu Suomen ilmasto- ja energiastrategiaan. Myös siinä tarvitaan ARAn panosta. Luonnollista on käyttää esikuvana valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa näiden asioiden esille tuomisessa. Toisaalta ARA edistää myös omistusasuntojen energiatehokkuutta, hallinnoi ARA energia- ja korjausavustuksia.

Lähiöohjelman ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman toteutuksessa ARA on keskeisessä asemassa. Hallituksen asuntopoliitti-

sen toimenpideohjelman yhtenä toimenpiteenä on ohjelman laatiminen ARAssa koerakentamiseen ja asumisen kehittämiseen. Koerakentamisessa painopisteenä on nähty erityisesti korjausrakentaminen. Koerakentaminen ja muunlainenkin innovaatioiden kokeilu sopivat luontevasti ARAn toimintaan. Valtion tukemassa asuntorakentamisessa ja peruskorjaamisessa laatu- ja kustannusohjauksen kautta voidaan edistää uusien menetelmien ja ratkaisujen kokeilua. Myös erilaisten selvitysten rahoittaminen osana koerakentamista voisi olla osa ARAn tulevaa toimintaa. Yhtä tärkeä tehtävä on uudis- ja korjausrakentamisen kehittämistulosten ja teknologisten innovaatioiden käyttöönoton ja käytön vakiinnuttamisen edistäminen.

Ympäristöministeriön ja ARAn välinen yhteistyö on vahvistunut viime vuosina. Edellä kuvatut tehtäväalueet kuvaavat yhä tiiviimmän yhteistyön tarvetta ja sen mukanaan tuomaa hyötyä molemmille organisaatioille. ARAn tehtävä ympäristöministeriön linjausten ja ohjelmien toteuttamisessa onkin merkittävä, yhtä lailla kuin viraston käytännön kentän tuntemus ja laaja yhteistyöverkosto asuntorakentamisessa ja asumisessa. Myös asumista koskevan tiedontuottajana ARAn rooli tulee vahvistumaan hyödyttäen näin samalla sekä valtion asuntopoliittista päätöksentekoa että myös muita asuntoalan toimijoita.

Hyvää yhteistyön vuotta 2009!



*Keinusaari sijaitsee
Hämeenlinnan keskustassa.*

Keinusaarella vanhuus ei tule yksin

Hämeenlinnan Keinusaarella sijaitseva Keinukamarin palvelutalo avattiin keväällä 2008. ARAn rahoittamassa sekä Yrjö ja Hanna -säätiön rakennuttamassa talossa lähes sata asukasta elää omissa asunnoissaan ikään kuin mini-kaupungissa. Omissa oloissaan ja toinen toistaan tukien eli Keinusaarella vanhuus ei tule todellakaan yksin.

”Kyllä täällä on niin leppoisaa ja viihtyisää. Paikat ovat kunnossa, ruokalassa on maistuvaa ruokaa ja kangaspuiden luona päivät sujuvat nopeasti.”

Kuuntelin istuessani Keinukamarin palvelutalon aulassa ympärillä olevien asukkaiden ja heidän vieraidensa keskustelua. Olin saapunut Hämeenlinnaan tapaamaan MedOnen hoitotyön esimiestä Reija Saarista, joka oli lupautunut esittelemään minulle Keinusaari-korttelia.

”Keinukamarin palvelutalon reilun 65 asukkaan joukosta osa on muistihäiriöisiä ja osa liikuntarajoitteisia vanhuksia. Toiminnan käynnistymisen jälkeen tehdään silloin tällöin pientä hienosäätöä tilojen sekä muiden toimintojen suhteen ja uudessa rakennuksessa siihen onkin hyvät edellytykset. Täällä viihtyvät sekä vanhukset että heidän omaisensa. Lisäksi täällä on myös kiva tehdä töitä”, toteaa Reija Saarinen.

Mielekästä elämää

Valtakunnallisen ja yleishyödyllisen Yrjö ja Hanna -säätiön tavoitteena on tuottaa Hämeenlinnan alueen vanhuksille sosiokulttuurisia palveluita.

”Säätiömme tehtävänä on rakentaa hoiva-, hoito- ja sosiokulttuurisia palveluita. Kohderyhmänä ovat vanhukset, vammaiset, mielenterveyskuntoutujat sekä muut päivittäisissä toimintoissaan ohjausta, tukea tai apua tarvitsevat”, painottaa toiminnanjohtaja Asta Kaitila ja jatkaa.

”Keinusaaren osalta kohderyhmänä oli huonokuntoisten vanhusten lisäksi suuri ryhmä muistihäiriöistä kärsiviä asiakkaita. Halusimme rakentaa palvelutalon, jossa heidän elämästä tehdään mielekäs ja merkityksellinen antamalla heille elämyksiä. Eli päivittäisillä toiminnoilla autamme heitä kokemaan itsensä tarpeelliseksi ja osaksi yhteisöä.”

Yrjö ja Hanna -säätiöllä on eri puolilla Suomea omistuksessaan vuokra-asuntoja ja palvelukeskus-



Huoneet ovat kodikkaita ja persoonallisia – kaupan päälle tulee loistava palvelu.



Palvelutalon ruokasalissa nautitaan paitsi maukaasta ruoasta myös toisten seurasta.

tiloja joko suoraan tai kiinteistöyhtiömuotoisena. Kymmenen eri yksikön lähtökohtana on edistää asukkaiden sosiaalisen verkoston muodostumista. Asukkaita houkutellessaan yhteisiin toimintoihin ja järjestetään erilaisia neuvonta- ja aktivointipisteitä eli mieluummin vaikka syödään yhdessä kuin kaikki eristyneinä omissa kodeissaan.

”Olemme erittäin tyytyväisiä, kun saimme Keinusaaren mukaan loistavan laitoskeittiön, joka tarjoaa ateriapalveluita niin arjessa kuin juhlatilaisuuksissa. Lisäksi Hämeenlinnan kaupungin tarjoamat palvelut sekä toiminnot luovat Keinusaaresta oman minikaupungin ison kaupungin sisällä”, uskoo Kaitila.

Omat huonekalut mukaan

”Vanhuksilla on täällä hyvä olla ja asua. Ero perinteisen vanhainkodin osalta on pieni eli tänne on vanhusten helppo hakeutua. Asukasvalinnat tekee Hämeenlinnan kaupungin SAS-ryhmä ja kaikki asukkaat ovat ympäri vuorokauden apua tarvitsevia. Suurin muutos onkin osalle asukkaista siinä, kun omaan asuntoon pitää hankkia omat kalusteet ja välineet”, kertoo Reija Saarinen.

Tutustuimme kierroksellamme pariin huoneistoon, joissa viihtyisyyttä lisäsivät erilaiset sisustukset eli huoneet olivat asukkinsa näköisiä. Yhdessä huoneessa lepäsi haitari nojatuolilla ja toisessa upeat ryijyt seinällä kertoivat oman historian asukkaan elämästä ja persoonasta. Lisäksi yhteisissä tiloissa oli erilaisia vapaa-ajan harrastemahdollisuuksia, kuten Reijan kotoaan tuomat vanhat kangaspuut.

”Ennen joulua aktiivisimmat vanhuksot tekivät joukolla taloon jouluiset poppanat. Kangaspuut olivat käytössä lähes koko päivän ajan ja tuloksena oli yhteistä hyvää ja visuaalista nähtävää meille kaikille.”

ARAN merkittävä rooli

Arkkitehti Kirsti Sivenin suunnitteleman Keinusaari-korttelin ensimmäiset osat valmistuivat loppuvuodesta 2007. Keinusaaren lisäksi alueella on Vanhusten Asuntosäätiön omistama Keinutuoli-asuintalo sekä Avara Suomi Oy:n omistusasuntotalot Keinuhovi ja Keinukorento. Ikääntyneille ja omatoimisille vanhuksille suunnatut omistus- ja vuokra-asunnot ovat olleet erittäin suosittuja keskeisen sijainnin sekä sen tarjoamien palveluiden johdosta. Keinusaaren asuin- ja palvelukorttelin toimintaa pyritäänkin rakentamaan yhteistyössä eri toimijoiden kanssa niin, että tulevaisuudessa korttelissa olisi tarjolla jokaiselle alueen ikäihmiselle jotakin.

”Keinusaaren rakentamisessa ARAn rooli oli merkittävä. Ennen rahoituspäätöksiä saimme heiltä apua suunnitelmien laatimisessa ja rahoituslaskelmissa. Toisaalta eri valtakunnallisten yksiköiden rakentamisessa olimme jo todenneet, että ARA avustaa eri asteisesti eri tiloja. Avustusta on saatavissa viidestä prosentista jopa 50 prosenttiin riippuen tilojen käyttötarkoituksesta. ARAlla onkin merkittävä rooli Suomessa palveluasumisen rakentamisessa”, painottaa Kaitila.

Kiitolliset kangaspuut

Tutustumiskierroksen päätteeksi saavumme Saarisen kanssa ala-aulaan, jossa talon asukas on poikansa kanssa menossa syömään. Ohittaessamme heidät vanha rouva tarttuu Reija Saarista kädestä ja kiittää kangaspuista ja niiden mukana tuomasta mahdollisuudesta tuottaa kaikille jotain hyvää. Puen ulkovaatteet päälleni ja poistun talosta, jossa on hyvä ja lämmin olla – kaikilla. ■



"Jokainen asunnoton on yksilö, jolla on oma tarinansa, ja se tarina jatkuu", sanoo vähentämishjelman johtaja Juha Kaakinen.



Pitkäaikaisasunnottomuus siirretään historiaan

ARA rahoittaa valtakunnallista pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmää.

Ohjelma herättänyt kansainvälistä kiinnostusta

Pitkäaikaisasunnottomuusohjelma on herättänyt kansainvälistä kiinnostusta. Ympäristöministeriö ja Helsingin sosiaalivirasto ovat ottaneet vastaan sosiaali- ja terveydenhuollon asunnottomuusasioista vastaavia asiantuntijoita mm. Pariisista ja Amsterdamista.

Kansainväliset vieraat ovat olleet kiinnostuneita erityisesti asunto ensin -periaatteen toteuttamisesta sekä asuntoloiden muunto-ohjelmasta eli asuntoloiden korvaamisesta tuetun asumisen yksiköillä. Suur-Pariisin alueella on eräiden arvioiden mukaan 10 000–15 000 asunnottomaa ja Amsterdamissa noin 3 000 asunnottomaa. Myös Amsterdamissa pyritään löytämään korvaavia ratkaisuja asuntoloille.

Kymmenen kaupunkia käsittävä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma käynnistyi elokuussa 2008. Sen tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoden 2011 loppuun mennessä.

Pääkaupunkiseudulle kaavaillaan tuhatta uutta asuinpaikkaa ja muihin kaupunkeihin yhteensä 250. Tällä tahdilla koko ilmiö on historiaa vuonna 2015, jolloin kaikki 2 500 nyt kroonisesti asunnottomaa asuvat omassa kodissa.

"Uskon vakaasti, että tähän pystytään. Kriittiseksi kysymykseksi nousee, tuleeko meille samaan aikaan lisää pitkäaikaisasunnottomia", vähentämishjelman johtaja Juha Kaakinen sanoo.

Asunnonpuutteen lisäksi pitkäaikaisasunnottomilla on usein vaikeita päihde- tai mielenterveysongelmia. He ovat pienituloisia ja usein raskaasti velkaantuneita. Kierteessä toistuvat tarpeita vastaamattomat asuttamisyritykset ja sitkeistä ongelmista johtuvat häädöt.

Sen vuoksi asumisneuvontaa aiotaan parantaa. Jos asuminen ei onnistu, viranomaiset etsivät yhdessä uuden ratkaisun.

Yhteismajoitus lopetetaan

Yksi ohjelman periaatteista on "asunto ensin". Kaupunkieihin rakennetaan ARAn ja Raha-auto-maattiyhdistyksen tuella uusia asuntoja tai parannetaan vanhojen tasoa remontoimalla ne väljemmiksi.

Näin yhteismajoitustyypisistä asuntoloista luovutaan kokonaan. Jatkossa asuminen perustuu joko vuokrasopimukseen tai palvelu- ja hoitosopimukseen.

"Se ei kuitenkaan tarkoita, että huomattavan tuen tarpeessa oleville annettaisiin kämppä ja jätettäisiin heidät oman onnensa nojaan", Juha Kaakinen selostaa.

Enää ei ajatella, että asunto täytyy ansaita esimerkiksi hoitamalla päihdeongelma pois, vaan ongelmia pyritään hoitamaan samanaikaisesti.

"Kyse on inhimillisen elämän turvaamisesta. Sosiaali- ja terveysministeriö rahoittaa osan palveluihin tarvittavista henkilöstölisäyksistä. Se on lisännyt kuntien kiinnostusta", Kaakinen toteaa tyytyväisenä.

Hyvät eväät onnistua

Juha Kaakinen kehuu ohjelmaa poikkeuksellisen pitkäjänteiseksi. Nyt asian takana on myös vahva poliittinen tahto.

Viranomaisista ohjelman päävastuussa on ympäristöministeriö. ARAn ja RAY:n lisäksi mukana ovat oikeusministeriö, evankelis-luterilainen kirkko sekä lukuisia järjestöjä asuntohankkeiden tukijoina ja toteuttajina. Nuorten ja vankien neuvontaa ja asuttamista kehittävät Nuorisoasuntoliitto ja Rikosseuraamusvirasto.

Kohteita on aloitettu rivakasti, mutta aivan laulellen ei kaikki ole sujunut. Haasteena on muun muassa heikkenevä taloustilanne. Sen myötä rakentaminen tulee edullisemmaksi, mutta riittävätkö kuntien rahat henkilökunnan palkkaamiseksi uusiin asuntoyksiköihin?

"Joka tapauksessa se, että pitkäaikaisasunnottomuutta ei hoideta, tulee kunnille kalliimmaksi", Kaakinen sanoo. ■



"Ihmisillä ei välttämättä ole tietoa asunnottomuudesta, mikä lisää ennakkoluuloja ja pelkoja", Maria Degerman sanoo.

Tiedotus karsii ennakkoluuloja

Asunnottomuus, kuten asutuskin, keskittyy suuriin kaupunkieihin. Helsingissä on arviolta 1 500 pitkäaikaisasunnottomaa.

"Tosiasia on, että meillä ei ole ollut tarjota tarpeeksi vaihtoehtoja", erityissuunnittelija Maria Degerman Helsingin kaupungin sosiaalivirastosta sanoo.

Nyt ensimmäinen ohjelman mukainen palvelutalo on avattu. Suutarinkodin 49 paikasta 25 on varattu mielenterveyskuntoutujille. Lisää yksiköitä aukeaa kevään kuluessa. Henkilöstömäärä sovitaan asukkaiden tuen tarpeeseen.

Ympäristön asukkaat ovat vastustaneet joitakin hankkeita, kuten Töölöön tulevia isoja yksiköitä. Jotkut ovat pelästyneet asiakaskunnan määritelmiä, kuten 'monisairaat käytöshäiriöiset'.

"Meillä ei ole tiedossa, että asumisyksiköiden edessä olisi esimerkiksi tavallista enemmän rikollisuutta. Kun saamme näille ihmisille koteja, saamme poistettua asunnottomuuden lieveilmiöitä", Degerman sanoo.

Helsingissä on panostettu asukasysteistyöhön muun muassa järjestämällä tiedotustilaisuuksia, joissa käydään läpi hankkeen faktat. Myös hankkeiden toteuttajien on tehtävä suunnitelmat yhteistyötä lähiympäristönsä kanssa.





OHJELMAN OHJAUS- JA SEURANTARYHMÄ

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman (2008–2011) toteuttamista varten nimitettiin ohjaus- ja seurantaryhmä. Ryhmän tehtävä on

- edistää ohjelman hankkeiden toteutumista
- edistää ohjelman viestintästrategian toimeenpanoa
- vastata valtion ja kaupunkien säännöllisestä tietojenvaihdosta
- luoda ohjelman seurantajärjestelmä
- vastata vähintään kerran vuodessa osapuolten kesken järjestettävästä neuvottelusta
- tuottaa vuosittain ohjelman toimeenpanoraportti

Ryhmän kokoonpano (26.11.2008–31.12.2011):

Puheenjohtaja Jarmo Lindén, johtaja, ARA
Sihteeri Virpi Tiitinen, erikoissuunnittelija, ARA

Jäsenet

Seppo Saine, projektijohtaja, Helsingin kaupunki
Markku Leijo, apulaisosastopäällikkö, Helsingin kaupunki
Outi Ristimäki, asiantuntija, Espoon kaupunki
Seppo Kallio, asunto-ohjelmapäällikkö, Espoon kaupunki
Teija Ojankoski, asumisasioiden johtaja, Vantaan kaupunki
Maritta Pesonen, perhepalveluiden johtaja, Vantaan kaupunki
Maritta Närhi, suunnittelupäällikkö, Tampereen kaupunki
Pekka Hinkkanen, asuntotoimenjohtaja, Tampereen kaupunki
Peter Fredriksson, ylitarkastaja, ympäristöministeriö
Raija Hynynen, asuntoneuvos, ympäristöministeriö
Jenni Eskola, finanssisihteeri, sosiaali- ja terveysministeriö
Keijo Tammer, erikoistutkija, sosiaali- ja terveysministeriö
Juha Kaakinen, pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman ohjelmajohtaja
Ossi Niininen, suunnittelupäällikkö, Turun kaupunki
Risto Kajaste, sosiaalijohtaja, Lahden kaupunki
Hannu Harjunheimo, asuntotoimenjohtaja, Kuopion kaupunki
Sirkka-Liisa Olli, mielenterveys- ja sosiaalijohtaja, Oulun kaupunki
Marjo Lavikainen, sosiaalipalvelujen johtaja, Joensuun kaupunki
Ulla Kuittu, sosiaali- ja perhepalvelujen vastualuejohtaja, Jyväskylän kaupunki
Vuokko Karsikas, erityisasiantuntija, Rikosseuraamusvirasto
Veikko Luhtanen, rakennuttajapäällikkö, Raha-automaattiyhdistys
Tiina Saarela, työalasihteeri, Kirkon diakonia ja yhteiskuntatyö, Kirkkohallitus
Sanna Lehtonen, toiminnanjohtaja, Vailla Vakinaista Asuntoa ry
Olli Joensuu, pääsihteeri, Nuorisotasuntoliitto ry

Husbandenin pääjohtaja Geir Barvik (oik.) ja ARAn johtaja Jarmo Lindén pohjoismaisessa asuntovirkamieskokouksessa elokuussa 2006.



Norjassa kehitetään asuntososiaalista työtä

Norjan valtion asuntopankki (Husbanden) on ollut vuosikymmenten ajan vahva asuntoalan rahoittaja. Kuten Suomessa myös Husbandenin tukema asuntotuotanto on viime vuosina vähentynyt selvästi ja painopiste on siirtynyt turvaamaan niiden asumista, jotka asuntomarkkinoilla eivät muuten pärjäisi. Husbanden on viime vuodet kehittänyt samansuuntaisesti kuin Suomessa on asetettu uuden ARAn kehitysnäkymäksi. Rahoitustehtävien lisäksi Husbanden määrittelee itsensä myös asuntopolitiikan tieto- ja osaamiskeskukseksi.

Norjan asuntopolitiikan uusi linja vahvistettiin vuonna 2005 valtiopäivien hyväksymässä selonteossa ”Kaikkien on voitava asua hyvin ja turvallisesti”. Asuntopolitiikan pääkohderyhmäksi määriteltiin asuntomarkkinoilla heikoimmassa asemassa olevat ryhmät. Uutta asuntopoliittista linjaustaan norjalaiset valmistelivat perusteellisesti. Suomesakin vieraili vuonna 2004 kaksi valtuuskuntaa. Norjan eduskunnan ja Husbandenin edustajat tutustuivat silloin myös ARAn toimintaan asun-

nottomuuden vähentämisessä.

Norjan uuden asuntopolitiikan viisi päätavoitetta ovat:

- Vahvistaa hyvin toimivia asuntomarkkinoita ja tehokasta rakennustoimintaa
- Hankkia asuntoja niille, jotka asuntomarkkinoilla ovat heikoimmassa asemassa
- Edistää kestäväää laatua, turvallisuutta ja esteettisyyttä rakennetussa ympäristössä
- Lisätä esteettömiä asuntoja ja rakennuksia
- Kehittää Husbandenin tehokasta ja käyttäjä-lähtöistä hallintoa

Asuntososiaalinen työ laajenemassa

Husbandenin uusi rooli kiteytyy käsitteeseen asuntososiaalinen työ. Jo vuonna 2002 alue- ja kuntaministeriö, sosiaaliministeriö sekä oikeus- ja poliisiministeriö julkistivat yhteisen ohjauskirjeen asuntososiaalisesta työstä ja sen periaatteista. Avain asuntokysymysten ratkaisuun löytyy Nor-





Vuokra-asuminen Norjassa vähäistä

Vuokra-asuminen on Norjassa selvästi vähäisempää kuin Ruotsissa, Tanskassa ja Suomessa. Vuokra-asuntoja on noin 450 000 ja noin 23 % kotitalouksista asuu vuokralla. Norjassa on valtion laajalla tuella haluttu taata kaikille omistusasunto. Tässä työssä Husbankenilla on ollut keskeinen rooli eri laina- ja avustusmuotoineen. Yksityisellä puolella historiallinen vuokra-asumisen malli on ollut ns. ”sokkeliyksiö” rinteisiin rakennettujen omakotitalojen kivijalassa. Kuntien vuokra-asuntoja erityisryhmille on vain 94 000, mutta paine niiden lisäämiseksi on kasvussa. Vuonna 2006 Norjassa rakennettiin 33 300 asuntoa. Vuodesta 2007 asuntorakentaminen ja asuntojen hinnat ovat notkahtaneet selvästi alaspäin, sen sijaan vuokrat ovat nousussa, koska yhä useammat haluavat vuokrata asunnon. Finanssimarkkinakriisi on nopeasti vaikuttanut Norjan asuntomarkkinoihin ja alkuvuodesta 2008 asuntoaloitukset putosivat neljänneksellä.

jan mallissa sektorirajat ylittävästä yhteistyöstä. Ilman kokonaisvaltaista tarkastelua vaikeimmassa asemassa olevien ryhmien ongelmat jäävät helposti marginaaliin – onkin pyrittävä hoitamaan yhtä aikaa niin asumista, sosiaaliturvaa, terveyttä, kuntoutusta, koulutusta, työllistymistä kuin myös sosiaalisia ja kulttuurisia tarpeita.

Toteuttaakseen asuntososiaalista työtä Husbanken on suuntautunut vahvistuvaan yhteistyöhön kuntien ja alan järjestöjen kanssa. Vuonna 2007 Husbanken ja sen aluetoimistot järjestivät yli 1 000 seminaaria, asiantuntija- ja verkostotapaamista sekä muuta tapahtumaa. Näihin osallistui yli 25 000 kuntien, järjestöjen, asunto- ja rakennusalan asiantuntijaa. Asuntososiaalinen työ oli tapaamisten pääaiheena.

Husbanken tarjoaa entistä enemmän apua kunnille kaikkein heikoimmassa asemassa olevien asumispalveluiden turvaamiseksi. Asunnottomia Norjassa laskettiin vuonna 2005 olevan noin 5 500. Husbanken tukee kuntia lainoin ja avustuksin asunnottomuuden vähentämisessä ja muissa vaikeuksissa olevien ryhmien asumispalveluiden järjestämisessä. Husbanken on avustanut 265 kuntaa asuntososiaalisten toimintaohjelmien laatimisessa (kuntia Norjassa on noin 430).

Lisää yhteistyösopimuksia ja koulutusta

Husbanken on solminut valtakunnallisia ja alueellisia sopimuksia asuntopoliittisten tavoitteiden edistämiseksi. Sopimusten avulla pyritään mm. ohjaamaan valtiontukea matalaenergiarakentamiseen, esteettömyyteen ja elinkaarilaatuun. Sopimuksista noin 40 on

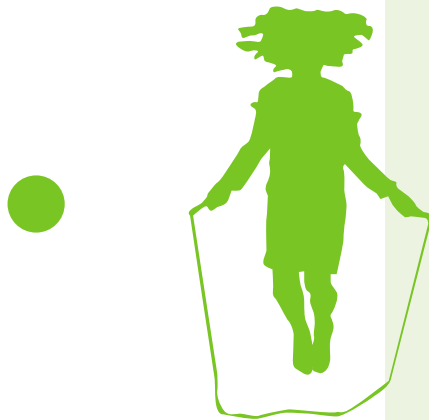
aiesopimuksia ja 30 yhteistyösopimuksia eri virastojen, alan järjestöjen ja yritysten kanssa. Tärkeä yhteistyösopimus on mm. Norjan kuntaliiton kanssa.

Norjassa on jo kuudessa yliopistossa moniammatillisia asuntososiaalisen työn jatkokoulutusohjelmia, joiden kehittämisessä ja tukemisessa Husbanken on ollut aktiivinen. Kohderyhminä ovat kuntien terveys-, sosiaali- ja asuntovirkamiehet, kolmannen sektorin työntekijät ja tietysti myös Husbankenin työntekijät. Husbankenin nopea muutos on luonut paineita myös sen oman henkilöstön kehittämiseen. Perinteisen lainoitus toiminnan vähennyttyä väkeä on uudelleen kouluttamalla siirretty asuntososiaaliseen ja muuhun kehittämistyöhön.

Kehittämisrahaa yli 12 miljoonaa euroa vuodessa osaamishankkeisiin

Husbanken on viime vuosina saanut koko ajan suurenevan valtuuden myöntää osaamishankkeille kehittämisavustusta. Vuodesta 2005 summa on noussut 7 miljoonasta yli 12 miljoonaan euroon vuonna 2008. Avustusten tavoitteena on parantaa asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista osaamistasoa nostamalla. Vuonna 2007 tuettiin 393 eri kehittämis- ja tutkimushanketta. Näistä hankkeista 67% liittyi asunnottomuuteen ja huono-osaisuuteen, 35% edisti esteettömyyttä ja ympäristö- ja energiakysymyksiä ja 16% liittyi lähiö- ja asuntoaluekehittämiseen.

Kehittämisavustuksia osoitetaan erityisesti kuntien asuntososiaaliseen työhön (pääpaino asunnottomuuden vähentämisessä), kuntien asuntostrategioi-



den ja -toimintaohjelmien kehittämiseen, esteettömän suunnittelun sekä ympäristöystävällisen ja tehokkaan rakentamisen edistämiseen, uusien menetelmien ja uusien yhteistyömuotojen kehittämiseen sekä tiedon ja osaamisen levittämiseen.

Oppia Suomeenkin?

Norjan mallin mukainen kehittämistoiminta ja syvenevä yhteistyö ovat hyvä toimintamalli myös Suomelle. Meilläkin tarvitaan aiempaa systemaattisempaa yhteistyötä erityisesti asunto- ja sosiaalialan välillä. Yhteistyötä tarvitaan niin valtion, kuntien kuin alan palvelutuottajien kesken (järjestöt ja yritykset). Suomessa puhutaan asumisneuvonnasta, kun taas norjalainen asuntososiaalinen työ on käsitteenä huomattavasti laajempi. Se käsittää toiminnan asuntojen hankinnasta ja jakamisesta yksilölliseen seurantaan ja asuinympäristötyöhön.

ARA on hakemassa laajempaa yhteistyön mallia mm. asunottomuusasioiden hoidossa. Yhteistyötä tehdään kuntien asunto- ja sosiaaliviranomaisten, eri virastojen ja järjestöjen kanssa. Pitkäaikaisasunottomuuden vähentämiseksi solmitut aiesopimukset ovat avanneet mallin uudelleenlaiseen toimintatapaan. ARA haluaa kehittää erityisryhmäyhteistyötä myös muiden ryhmien kanssa. Konkreettiseen etenemiseen pyritään mm. kehitysvamma-alan kanssa. ARA toivoo syvenevää yhteistyötä myös uuden Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) kanssa. ■

Husbandenilla laaja toimialue

- Den Norske Stats Husbank perustettiin vuonna 1946
- Toimii alue- ja kuntaministeriön alaisuudessa
- Viisijäseninen poliitikoista koostuva johtokunta
- Rahoittanut 60 vuodessa yli miljoona asuntoa, pääpaino ollut omakotitaloissa ja omistusasumisessa
- Vuonna 2007 myönnettiin rakennuslainoja noin 4 200 asuntoa varten
- Kuntien kautta asuntojen hankintaa lainoitettiin noin 4 900 asuntoa
- Husbandenin lainoitusvaltuudet ovat noin 1 600 miljoonaa euroa vuodessa ja erilaiset avustusta tukivaltuudet noin 635 miljoonaa euroa, josta noin puolet asumistukimenoja (bostotte)
- Husbanden avustaa myös päiväkotien, koulujen, kirkkojen ja kokoontumistilojen rakentamista
- Hallintokulut noin 36 miljoonaa euroa: noin 350 virkamiestä, joista 120 pääkonttorissa ja 230 kuudessa aluetoimistossa. Henkilöstölisäys 2006/2007: + 2,3%.
- Pääjohtaja valitaan 6 vuoden määräajaksi
- Vuonna 2001 valittu pääjohtaja Geir Barvik on käynnistänyt uudistusprosessin ja hänet nimitettiin toisella kuusivuotiskaudella vuonna 2007
- Pääkonttori alueellistettiin syksyllä 2005 Oslosta Drammeniin



Husbanden

Korjaus- ja energia-avustuksia yksinkertaistetaan – vaikuttavuutta toivotaan lisää

Asuinrakennusten korjaus- ja energia-avustuksia myöntämällä pyritään vastaamaan asuinrakennusten parannus- ja korjaustarpeisiin, joita syntyy muun muassa väestön ikääntyessä ja energia- ja ilmastokysymysten käydessä entistä keskeisemmiksi. Avustusjärjestelmä on huomattu toimivaksi välineeksi reagoida monenlaisiin muihinkin asumiseen liittyviin asioihin. Vuosien varrella avustuksia onkin myönnetty hyvin monenlaisiin tarkoituksiin. Yhdistäviä tekijöitä ovat oikeastaan vain toimien liittyminen tavalla tai toisella asuinrakennuskantaan sekä yhteinen määräraha.

Lopputulos on, että tukikokonaisuudesta on tullut monimutkainen ja vaikeasti hahmotettava. Muutoksia avustusten käyttötarkoituksiin ja avustusehtoihin on tehty paljon ja ne ovat tulleet voimaan monta kertaa hyvin nopeasti. Eräässä vaiheessa oli säännönmukaista, että vielä valtion talousarviota käsitellessään eduskunta lisäsi avustuspäämäärärahoja. Sekä avustusten hakijat että viranomaiset ovat kokeneet ongelmallisena usein ja nopeasti tapahtuvat muutokset.

Valtionhallinnon tuottavuusohjelman vuoksi joudutaan myös ympäristöministeriön hallinnonalalla arvioimaan kaikkia tehtäviä uudelleen. On pohdittava, onko tehtäviä syytä enää jatkaa pienenevillä henkilöresursseilla. On myös selvítettävä, miten hallinto voidaan keventää jäljelle jäävien tehtävien osalta.

Haussa keveämpi ja ennustettavampi järjestelmä

Avustusjärjestelmän uudistamiselle haettiin eväitä ympäristöministeriön teettämässä selvityksessä korjaus- ja energia-avustusjärjestelmän toimivuudesta. Selvityksen toteutti Net Effect Oy. Vastauksia toivottiin siihen, kuinka järjestelmästä saataisiin nykyistä yksinkertaisempi, hallinnollisesti keveämpi sekä ennustettavampi. Samalla tehtävänä oli kartoittaa, onko avustus-

määrärahojen käytön ohjaus ja seuranta nykyisellään tehokasta.

Net Effect toteutti laajan, järjestelmän keskeisiä asioita koskeneen kyselyn yhteistyötahoille. Pääosa yli sadasta vastaajasta oli kuntien virkamiehiä, joitten tehtäviin avustusasiat kuuluvat. Vastauksista ilmeni, että järjestelmän monimutkaisuus ja huono ennakoitavuus koettiin ongelmiksi. Vuosittain vaihtuvat avustuskohteet ja -määrät heikentävät toiminnan suunnittelu- ja ennakoitumahdollisuuksia ja koko järjestelmän selkeyttä. Tämä pätee vastaajien mukaan niin kuntiin avustusten myöntäjinä kuin avustuksen hakijoihinkin.

Avustusten todettiin kuitenkin toteuttavan keskeistä tavoitetta eli parantavan hyvin asunto-oloja. Erityisesti tuloksia ja vaikutuksia saadaan aikaan vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksiin myönnettävillä avustuksilla. Myös energiataloudellisten ratkaisujen edistämiseksi avustusten myöntämistä pidettiin tuloksellisena. Avustettavia toimenpiteitä pidetäänkin pääsääntöisesti oikeina, mutta toimenpiteiden lukumäärää ehdotettiin vähennettäväksi nykyisestä.

Kuntakohtaiset erot suuria

Kunnat pitivät hakumenettelyä niitä työllistävänä ja kevään hakuajankohtaa huonona. Nykyistä ARAn ja kuntien välistä toimivallan jakoa avustusten myöntämisessä pidettiin kohtuullisen hyvänä. Seuranta ja valvontaa pidettiin kohtuullisen hyvin toimivina. Kuntien valvonnassa, joka kohdistuu avustusten käyttöön, näyttäisi kuitenkin olevan suuria kuntakohtaisia eroja.

Yhteistyö ja viestintä ovat nykyisellään toimivia. Tämä kuitenkin perustuu pitkälti pitkäaikaisiin henkilösuhteisiin. Ydinjoukko on tehnyt työtä näitten asioiden parissa erittäin pitkään. Tilanne on riskialtis, kun otetaan huomioon mittava keskeisten asiantun-

tijoiden eläköityminen. Tiedottamisen osalta kuntien käytännöistä löytyi paljon variaatiota. Kunnissa kaivattiin osittain lisää koulutusta ja esitteitä järjestelmän sisällöistä ja käytännöistä.

Keskeisille asiantuntijoille pidettiin lisäksi työpaja, jossa puitiin kehittämisasioita saatujen vastausten perusteella. Työpajassa kannatusta saivat erityisesti ajatukset siitä, että jatkossa luovuttaisiin useasta volyymiltään pienestä avustusmuodosta.

Pitkäjänteisempää toimintaa

Saatujen tulosten perusteella selvitystyön toteuttajat ehdottivat, että järjestelmän pitkäjänteisyyden kehittämiseksi että avustusten sisällöistä tulisi päättää koko hallituskaudeksi. Järjestelmää pitäisi myös yksinkertaistaa luomalla nykyistä selkeämmät, ympäristöministeriön määrittelemät painopisteet. Selvityksen tuloksena ehdotettiin luopumista terveyshaitta-avustuksesta, avustuksista hissien korjaamiseen, erillisestä huoltokirja-avustuksesta, energiakatselmusavustuksesta, haja-asutusalueitten talousjätevesi-avustuksesta sekä volyymiltään pienistä avustuksista. Määrärahatasoa ei kuitenkaan saisi laskea.

Hakemusten käsittelymenettelyä tulisi yksinkertaistaa ja keventää ja hakuajankohtaa muuttaa nykyisestä edeltävään syksyyn, jonka vaihtoehtona esitettiin myös jatkuvaa hakua. Tulorajojen ehdotettiin tarkistettavaksi tai tulorajat poistettavaksi kokonaan, jolloin avustusten myöntäminen tehtäisiin tarveharkintaisesti tietyn kriteeristön mukaisesti. Mainittu muutostarve koskee erityisesti vanhusten ja vammaisten asuinrakennuksien korjauksiin myönnettäviä avustuksia.

Viestintäkäytäntöihin kaivattiin selkeämpää työnjakoa. ARAn tulisi viestiä selkeästi vain kunnille, ja kunnat puolestaan tiedottaisivat ja kommunikoisivat avustusten hakijoiden kanssa. Myös viestintäsuunnitelmaa kaivattiin.

Ei suuria muutoksia vielä vuonna 2009

Ympäristöministeriössä on työn tuloksia jo käsitelty ja ne tullaan ottamaan huomioon jatkovalmistelussa. Vuoden 2009 avustusten myöntämiseen ei ehdotuksilla vielä kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta. Merkittävin muutos ensi vuodelle tulee olemaan pientalojen energia-avustusten muuttuminen tulosidonnaisiksi. Tuki pientalojen energiaremontteihin tulee jatkossa kotitalousvähennyksen kautta. Huoltokirja-avustuksia ei

edelleenkään myönnetä.

Huomattaviin aikataulumuutoksiin ei ensi vuoden osalta ole mahdollisuuksia. Lainsäädäntömuutokset paaluttavat aikataulun siten, ettei suurta liikkumavaraa ole. Tulorajoihin tehdään ne korotukset, jotka on sovittu vuonna 2008 valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa.

Ministeriössä valmistellaan kuitenkin parhaillaan jo vuoden 2010 ja siitä eteenpäin alkavan ajanjakson toimia. Valmistelussa tullaan käyttämään hyväksi tehtyä selvitystyötä. Keskeiset ehdotukset, kuten joistakin avustusmuodoista luopuminen, vaativat myös poliittisen käsittelyn ja hyväksynnän.

Suhdanteen tilanne on aivan viime kuukausina muuttunut voimakkaasti ja rakennusalalle tarvitaan elvyttäviä toimia. Näissä oloissa eivät korjausrakentamiseen kohdistuvat tukien karsinnat ole välttämättä helppoja päätöksiä, korjausrakentaminen kun on työvoimavaltaista rakentamista. Parannus- ja korjaustarpeita asuinrakennuksissa on lisäksi yllin kyllin. Muun muassa näistä syistä ei avustusmuotojen karsiminen ole todennäköistä lähitulevaisuudessa siinä laajuudessa, kun on esitetty. Päinvastoin rakennusalalta on tullut ehdotuksia korjausavustusjärjestelmän laajentamiseksi nykyisestä suhdannesyistä.

Suuri osa selvitystyön tuloksena tehdyistä ehdotuksista koskee ARAn toimintaa ja päätöksiä. Tällaisia asioita ovat muun muassa avustusten hakumenettelyn kehittäminen ja hakuajoista päättäminen. ARA ei kuitenkaan pysty tekemään päätöksiään itsenäisesti vaan sen on otettava huomioon muun muassa lainsäädännön muuttuminen ja muutosten aikataulut. Ehdotettujen parannusten toteuttaminen vaatii ympäristöministeriön ja ARAn yhteistyötä, osittain myös kuntien osallistumista kehittämistyöhön. Työ näiden asioiden parissa tulee jatkumaan. ■



Vapaarahoitteisia myymättömiä asuntoja voidaan muuttaa ARA-asunnoiksi

Hallitus päätti asetusmuutoksesta, joka mahdollistaa valmiiden ja rakenteilla olevien vapaarahoitteisten asuntojen muuttamisen jälkikäteen korkotukikohteiksi. Samalla perusparannuslainojen enimmäismääriä rajoittavat lainaleikkurit poistetaan.

Omistusasuntojen kysynnän heikkenemisen myötä rakennuttajille on jäämässä vapaarahoitteisia asuntoja käsiin. Asetusmuutoksen ansiosta niitä voidaan muuttaa ARA-kohteiksi, jolloin voidaan vastata vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kovaan kysyntään.

Vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen perusparannuksiin tarkoitetuissa korkotukilainoissa esteeksi ovat muodostuneet lainasummiä rajoittavat euromääräiset enimmäisrajat, jotka ovat määrättyneet talon iän tai aikaisemman perusparannusvuoden mukaan. Asetusmuutoksella rajoista luovutaan kokonaan.

Uustuotannon vähetessä voidaan panostaa korjausrakentamiseen. Enimmäisrajojen poistaminen perusparannuskorkotukilainoista mahdollistaa korjausten suorittamisen kunkin kohteen vaatimalla tavalla.

www.ara.fi
www.asuminen.fi

ARALLE UUSI JOHTOKUNTA

Valtioneuvosto on nimittänyt ARALLE uuden johtokunnan seuraavaksi nelivuotiskaudeksi 1.1.2009 alkaen. Johtokunnan kokoonpano:

Puheenjohtaja

Harri Hiltunen, toimitusjohtaja, Suomen Kiinteistöliitto ry

Varapuheenjohtaja

Teija Ojankoski, asuntotoimen johtaja, Vantaan kaupunki

Jäsenet

Pasi Holm, toimitusjohtaja,
Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT
Anneli Nieminen, luottopäällikkö, Valtiokonttori
Rauno Saari, maaherra, Länsi-Suomen lääni
Anne Salin, ylitarkastaja, ARA (henkilöstön edustaja)
Hannu Salokorpi, johtaja, Raha-automaattiyhdistys