



ARA-rahoitus ikäihmisten ja vammaisten asuntoihin

Kuntamarkkinat, 11.09.2019

Heli Huuhka, ARA

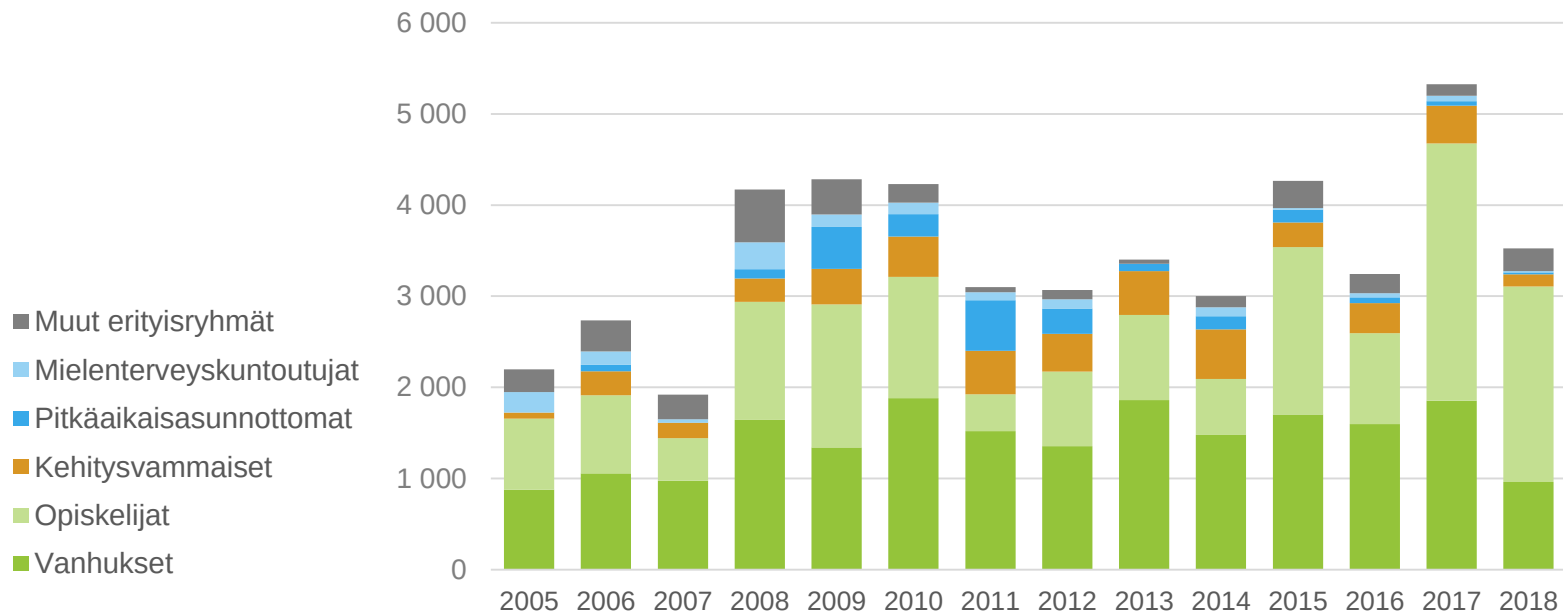


ARAn investointiavustukset erityisryhmille 2005–2018

Erityisryhmä	ASUNNOT		AVUSTUS		keskimäär. avustus/asunt o (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Ikääntyneet	20 097	41 %	703,0	54 %	34 979
Opiskelijat	16 873	35 %	111,0	9 %	6 579
Kehitysvammaiset	4 650	10 %	262,0	20 %	56 353
Pitkäaikaisasunnottomat	2 213	5 %	85,7	7 %	38 726
Mielenterveyskuntoutujat	1 386	3 %	43,0	3 %	31 044
Muut erityisryhmät	3 242	7 %	95,3	7 %	29 406
2005 - 2018 yht.	48 461	100 %	1 300,1	100 %	26 828

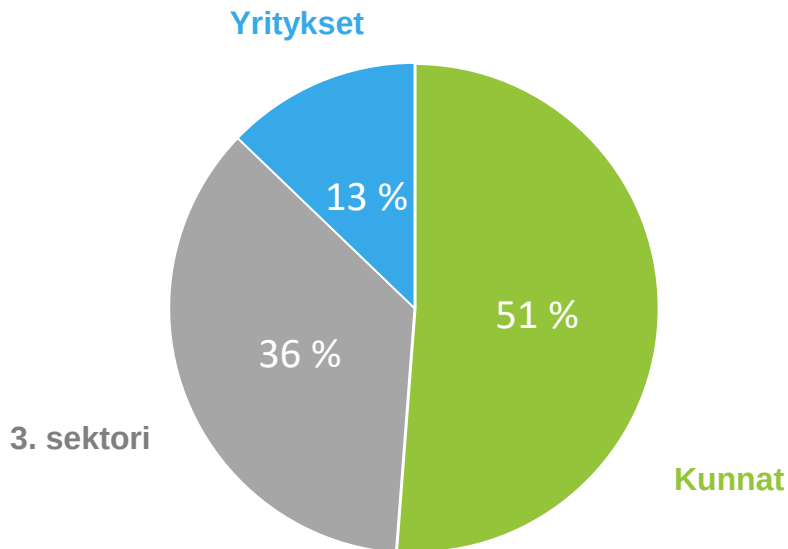
ARAn investointiavustukset erityisryhmille 2005–2018

(asunnot kpl)





Erityisryhmien investointiavustukset omistajaryhmittäin 2005–2018 (milj. €)



Avustuksista

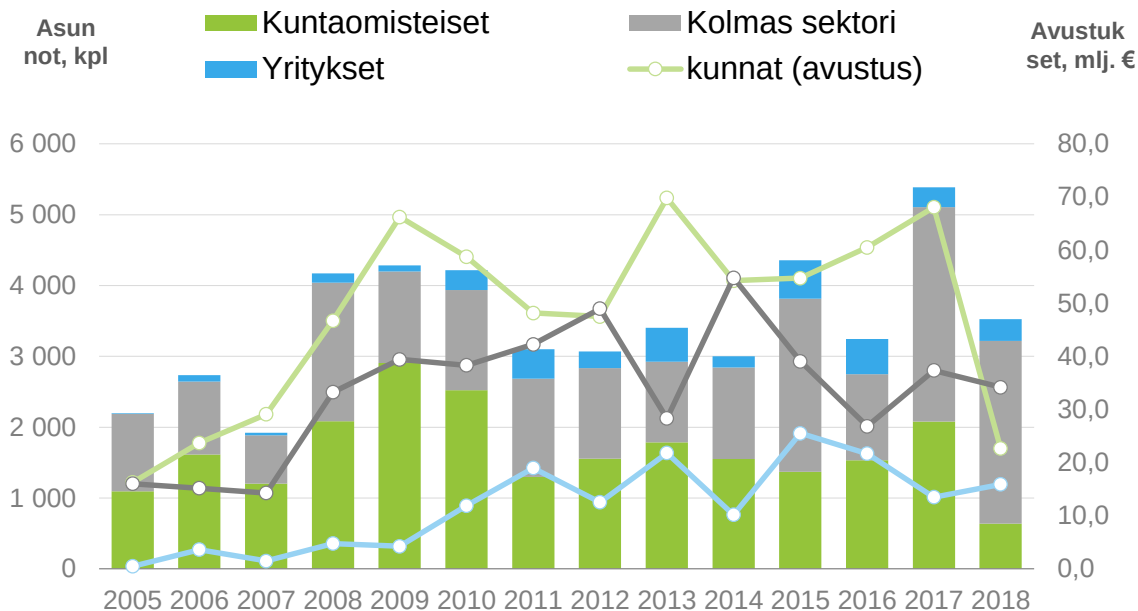
- Puolet on myönnetty **kunnille**
- **Yhdistykset** ja **säätiöt** (3. sektori) ovat saaneet reilun kolmanneksen
- **muut yleishyödylliset yritykset** 13 %



Erityisryhmien investointiavustukset 2005–2018 omistajaryhmittäin

*Vuonna 2018 kuntien
osuus avustuksista
tippui edellisvuoden
70 milj. eurosta alle
20 miljoonaan.*

Vuoden 2018
avustusvaltuus
oli **104 milj.
euroa**





Liian yksipuolista asumista erityisryhmille

- Tehostettua palveluasumista on rakennettu liikaa
 - Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 12.9.2017, www.ara.fi
- Yksittäisten tehostettujen palveluasumisyksiköiden aika on ohi
- Tarve lähivuosina korvaaville asunnoille/palvelutaloille
- Tarve monipuolistaa asumisratkaisuja



Erityisryhmien asumisen painotukset hallitusohjelmassa (2019-2023)

- Riittävä investointiavustusvaltuus – alin tukiluokka 10 > 15%
- Osana uutta ikäohjelmaa erillinen asumisen toimenpideohjelma
- Ikääntyneiden asumisen hyvät ratkaisut > yhteisöllinen asuminen, yhteisökodit
- Esteettömyyden edistäminen hissi- ja esteettömyysavustuksilla (iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustukset jatkuvat)
- Kehitysvammaisten laitoshoidon purku saatetaan loppuun
- Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumista edistetään



Toimet väestöltään vähenevillä alueilla (HO)

- Autetaan kuntia ja vuokrataloyhtiöitä sopeuttamaan kiinteistökantaansa
- **ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyville sopiviksi (uusi avustus, VAR)**
- Purkuavustusten määräaikainen korotus (VNA: avustusprosentti) ja valtuuden nosto (VAR)
- Akordivaltuuksien korottaminen (VAR)
- Vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan ns. konversiolainoilla (HE)



ARA edellyttää entistä vahvemmin

- Kuntien vahvaa sitoutumista ja asuntopoliittisia suunnitelmia (sote-maakunta-näkökulma)
- Huolelliset tarvearviot asuntojen tarpeesta (valtion riskienhallinta)
 - kunnan eri toimialojen yhteistyö (kaavoitus, tontti, asunto, sote)
- Tavallisia asuntoja tavallisissa asuinympäristöissä
- Toimintaympäristön muutostrendien ja asumistarpeiden ennakoivuutta



ARA painottaa asumisen yhdenvertaisuutta

- ARA kannustaa **uudenlaisiin ja monipuolisiin** ratkaisuihin erityisryhmien asumisessa
- Erityisryhmien asuminen tulisi mahdollisuuksien mukaan järjestää **tavallisissa asunnoissa**
- Haaste palvelujen järjestämiselle
 - joustavuus,
 - räätälöinti,
 - uusien palvelumuotojen kehittäminen



ARA voi myöntää korkotukilainaa ja investointiavustusta (1/3)

- Investointiavustusta voi saada 10-25 % vuokra- ja tukiasumiseen erityisryhmille tarkoitettuihin kohteisiin
- Loput korkotukilainaa
- ARA voi vaatia korkotukilainalle tai osalle siitä kunnan omavelkaisen takauksen
- Valtioneuvoston vuosittain vahvistama käyttösuunnitelma korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksista:
 - ”Jos valtion tukea myönnetään kasvukeskusten ulkopuolelle (erityisryhmille tarkoitettujen) vuokra-asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saa kasvaa.”



ARA voi myöntää korkotukilainaa ja investointiavustusta (2/3)

- Ennen tuen myöntämistä ARAn on tarkoin selvitettävä, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve
- Huomioon otettava alueen väestö rakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä
- ARA arvioidessaan hankkeen tukikelpoisuutta ottaa muun muassa huomioon:
 - 1) alueen asuntomarkkinan ja vuokratason
 - 2) ko. asukasryhmälle tarkoitettujen vuokra-asuntojen tarpeen ja pitkäaikaisen kysynnän
 - 3) toteuttajan taloudellisen aseman ja kyvyn ylläpitää ja omista ARA-asuntoja
 - 4) hankkeen kustannukset ja vuokratason



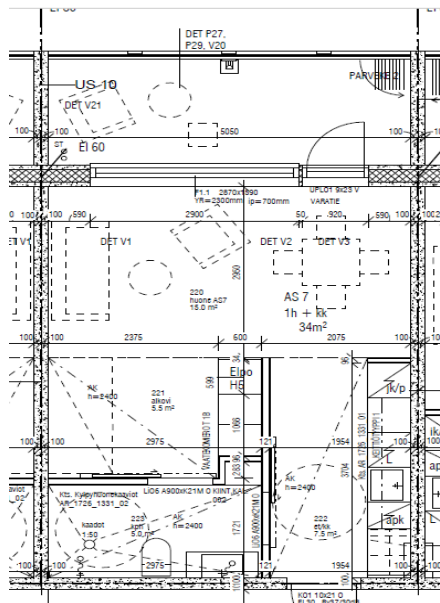
ARA voi myöntää korkotukilainaa ja investointiavustusta (2/3)

- Jos hanke on kokonaisuutena arvioiden toteuttamiskelpoinen, mutta esimerkiksi hanke aiotaan toteuttaa kasvukeskusten tai vahvan vuokra-asuntokysynnän ulkopuolelle, ARA voi varmistuakseen siitä, että valtion riskit eivät kasva, edellyttää korkotukilainalle tai sen osalle lisävaraukseksi kunnan omavelkaista takausta
- Kunnalla on merkittävä rooli kohtuuhintaisen asumisen edistäjänä ja on tärkeää, että kunnat vaikuttavat ARA-vuokra-asuntojen rakentamiseen myös niissä tapauksissa, joissa ARA ei voi käyttösuunnitelman edellyttämällä tavalla varmistua siitä, etteivät valtion riskit kasva





Tavallisen asunnon tunnuspiirteet (Rakennuttamis- ja suunnitteluopas 2019/ ARA)



- Eteinen
- Riittävät säilytystilat tavaroille
- Kylpyhuone
- Keittiö tai keittiötila
- Makuuhuone tai makuualkovi
- Olohuone tai oleskelutila, joka mahdollistaa myös vieraiden kutsumisen
- Henkilökohtainen uloskäynti
- Postiluukku tai -laatikko ja ovikello
- Sauna tai sanomismahdollisuus asunnossa, yhteisössä tai korttelissa
- Pyykinpesu asunnossa, yhteisössä tai korttelissa
- Parveke, terassi tai muu mahdollisuus ulkoiluun



Keinoja tavallisen asumisen edistämiseen

- **Osoitetaan uusista rakennettavista ARA-vuokrataloista asuntoja erityisryhmien käyttöön**
- **Peruskorjataan vanhaa asuntokantaa erityisryhmien asumiseen soveltuvaksi**
- Hyödynnetään olemassa olevaa asuntokantaa hankkimalla ARA-tuella asuntoja
- Suositetaan hajautettua asumista ja asuntoverkostoja
- Tuetaan alueella/kortteleissa sijaitsevien kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asumiseen liittyvien tukipisteiden/yhteistilojen rahoittamista
- **Tuetaan ikääntyneiden kortteliasumisen ratkaisuja sekä yhteistiloja**



Senioriasumisen uusi aika – konseptikehittelyä ikääntyneiden asumiseen

Asumiskonseptien kehittämissä ratkaisevaa ollut myös Investointiavustuslain muutos 1.1.2017: ARA-tuettujen tilojen avautuminen alueen ikääntyneiden käyttöön

- Senioriasuminen/tuettu asuminen tavallisissa kerrostaloissa + yhteisölliset tilat
- Yhteisölliset asumismuodot – yhteisökylät, perhehoitokylät jne.
- palvelukorttelit/monisukupolvikorttelit: ASO, vuokra- ja omistusasunnot sekä kohtuullisessa määrin yhteistiloja sekä tukipisteitä
- Hybriditalot - monenlaista ikääntyneille tarkoitettua asumista samassa talossa



Modernia vuokra-asumista ikääntyneille

- Kussakin talossa 4 asuntoa ja yhteinen olohuone ja sauna + lasitettu terassi
- Talojen asukkaiden yhteinen Korttelitupa



KOUVOLAN VIRKKULANKYLÄ
MODERNIA ELÄKEASUMISTA

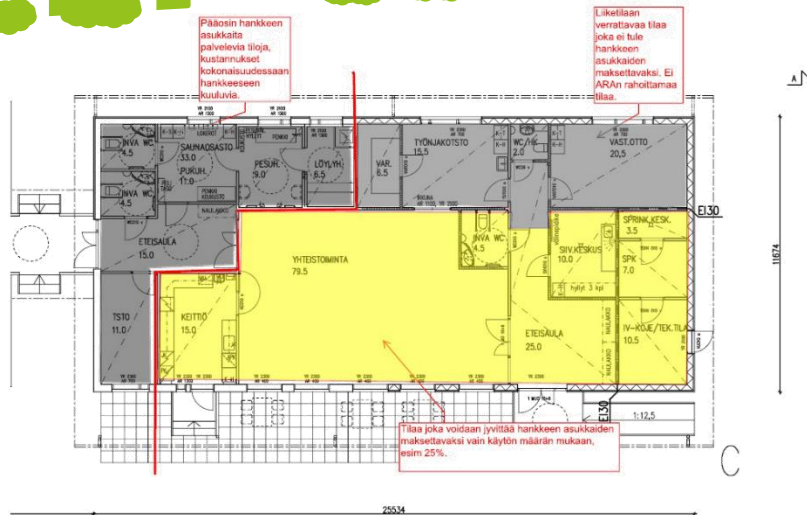


Virkkulankylä
ihmiselle hyvä

KOUVOLAN ASUNTOMESSUT 2019



Palvelualue/ korvaavia asuntoja ikääntyneille + kylätalo



Rivitalot

- vuokra-asuminen
- omistusasuminen
- lapsiperheet
- ikääntyneet
- erityistä tukea tarvitsevat (yksittäiset asunnot)
- perhekoti

Tilat Kylätalossa

- kunnan kotihoidon tilat
- sauna
- pyykitupa
- yhteistoimintatila (kokoontumista ja erilaisia aktiviteetteja varten) + pieni keittiö



Hyvinvointikortteli, Järvenpää



Omistusasuntoja 50, vr
Vuokra-asuntoja, 50, vr
ASO-asuntoja, 50
Palveluasuntoja, 60
Senioriasuntoja, 28
Korttelitupa

Kilpailutettu konsortio
Yhteisjärjestelysopimus
Neuvoa antava elin

Parhaillaan rakennetaan
palvelutaltoa, jossa myös
senioriasunnot +
Korttelitupa

Inv.avustus: 40 %, 10 %

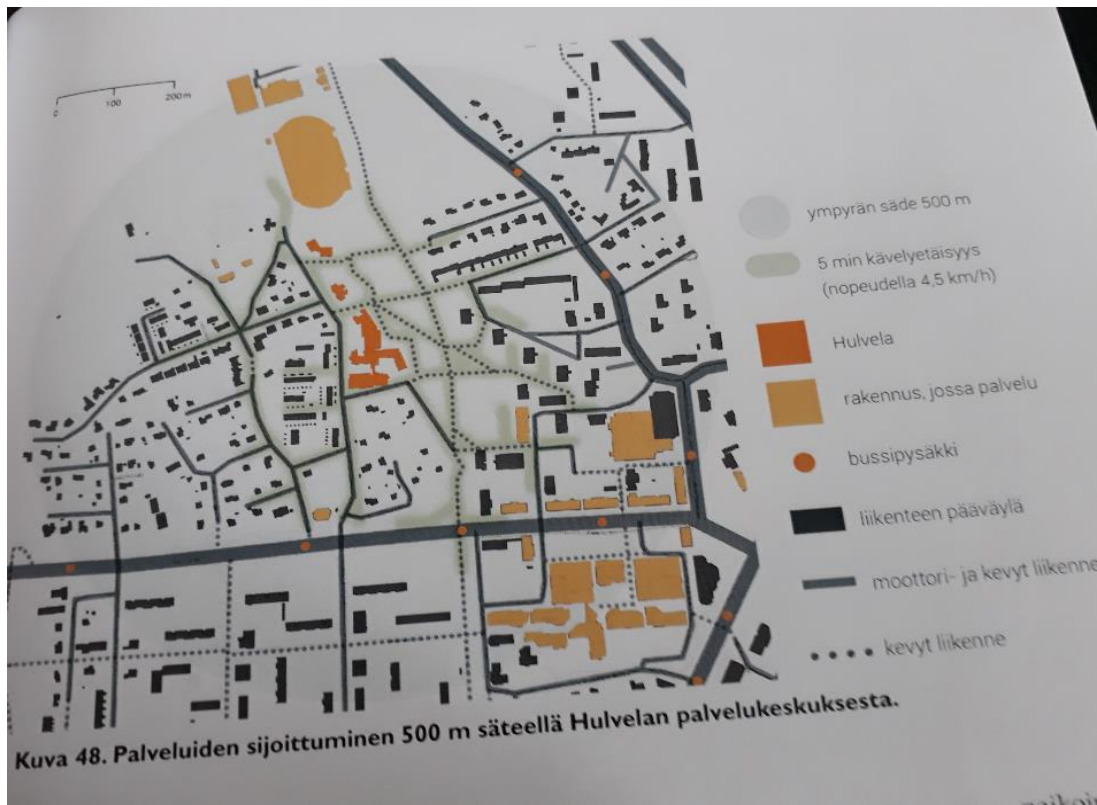
Kumppanit:
Järvenpään kaupunki
Jatke Oy
Tyvene Oy
Diak Hoiva
Asuntosäätiö
Mestariasunnot Oy
Taaleri Oy







Hulvelan palvelukeskus, Raisio



Omistaa: Raision
Palvelutalosaatiö
Kokonaisuus rakentunut
useassa vaiheessa 1990-
2000-luvuilla
Nivoutuu kaupunkirakent.
Palvelukeskuksen peruskorj.
+ ARA-rah. Senioritalo, 28 as

Palvelukeskus:
hyvinvointipalveluja
tuottavia tiloja + kaupungin
vuokraamia palvelutiloja
Tiivis yhteistyö kaupungin
kanssa

Asunnot:
Omistusasuntoja, 20 kpl
Palveluasuntoja, 47 kpl
Tehostettua pal.as. 34 kpl



Ikääntyvän väestön asumisen ja palveluiden ratkaisuja/kehittämishankkeita muuttuneeseen toimintaympäristöön

- Muuttuva yhteiskunta – muuttuvat palvelut (Aalto yliopisto/Sotera Instituutti > konsortiohanke: YM, ARA ja pilottialueita mukana) Raportti: Taajamasta palvelutaajamaksi, ARAn raportteja <https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Julkaisut/Erillisjulkaisut>
- Elinvoimaiset Taajamat (Aalto yliopisto/Sotera Instituutti > konsortiohanke: YM, ARA ja pilottialueita mukana). Hanke 2017-2020. [Mukana hankkeessa Harjavalta, Keuruu, Kurikka, Pertunmaa, Suupohjanperuspäalveluliikelaitos-kuntayhtymä \(Isojoki, Kauhajoki, Karijoki, Teuva\)](#)
- Täydentäen toimivaa – Asumisen ja palveluiden yhdistäminen (Juha Sipilän hallituksen kärkihanke: STM, YM, ARA, Eksote/Savitaipale, Lapinjärvi ja Porvoo) [Sosiaali- ja terveysministeriön raportteja ja muistioita 2019:38](#)



Uusimpia julkaisuja

www.ara.fi

- Kuntien ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneiden asumistarpeisiin soveltuvaksi
(YM:n raportteja 2019, www.ymparisto.fi)
- Ikääntyneiden palvelu- ja yhteisökorttelin toteuttaminen
(ARAn raportteja 1/2019: https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Julkaisut/ARAn_raportteja_julkaisusarja)
- Autismikirjon henkilöiden asumisratkaisut –lähtökohtia arkkitehtisuunnitteluun. Raportti löytyy ARAn Hankepankista <https://www.ara-hankepankki.fi/show/522?>



Kiitos

Hyvää syksyn alkua!