



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAn rooli nyt ja SOTE-uudistuksen jälkeen

29.3.2022 Asumispalvelut sote-uudistuksessa -webinaari

Jarmo Lindén, johtaja





ARAVasta ARAan

1949 Asuntotuotantotoimikunta (ARAVA)

ARAVA

- Viiden vuoden asuntolainoitusohjelma ”tilapäisen asuntopulan poistamiseksi”
- virastoa kutsuttiin nimellä **ARAVA** (**A**sunto**RA**kennustuotannon **VA**ltuuskunta)
- Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön alainen

1966 Asuntohallitus (AH) sisäasiainministeriön alaisuuteen



- 1983 perustetun ympäristöministeriön alaisuuteen
- 1990 asunto-olojen kehittämisrahasto – nykyinen Valtion asuntorahasto (VAR)
- AH lakkautettiin 1993, virastossa oli tällöin 180 henkilöä

1993 Valtion asuntorahasto (ARA)



- painopiste lainoituksessa, uudistuotantoa korkeimmillaan yli 20 000 asuntoa
- virastossa enimmillään 70 työntekijää

2008 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

- tehtäväkenttä laajeni: rahoituksen lisäksi kehittämistehtäviä
- noin 60 työntekijää – 2020 noin 75 htv (HO ja elvytys)
- alueellistettu Itä-Pasilasta Lahteen 2008

ara



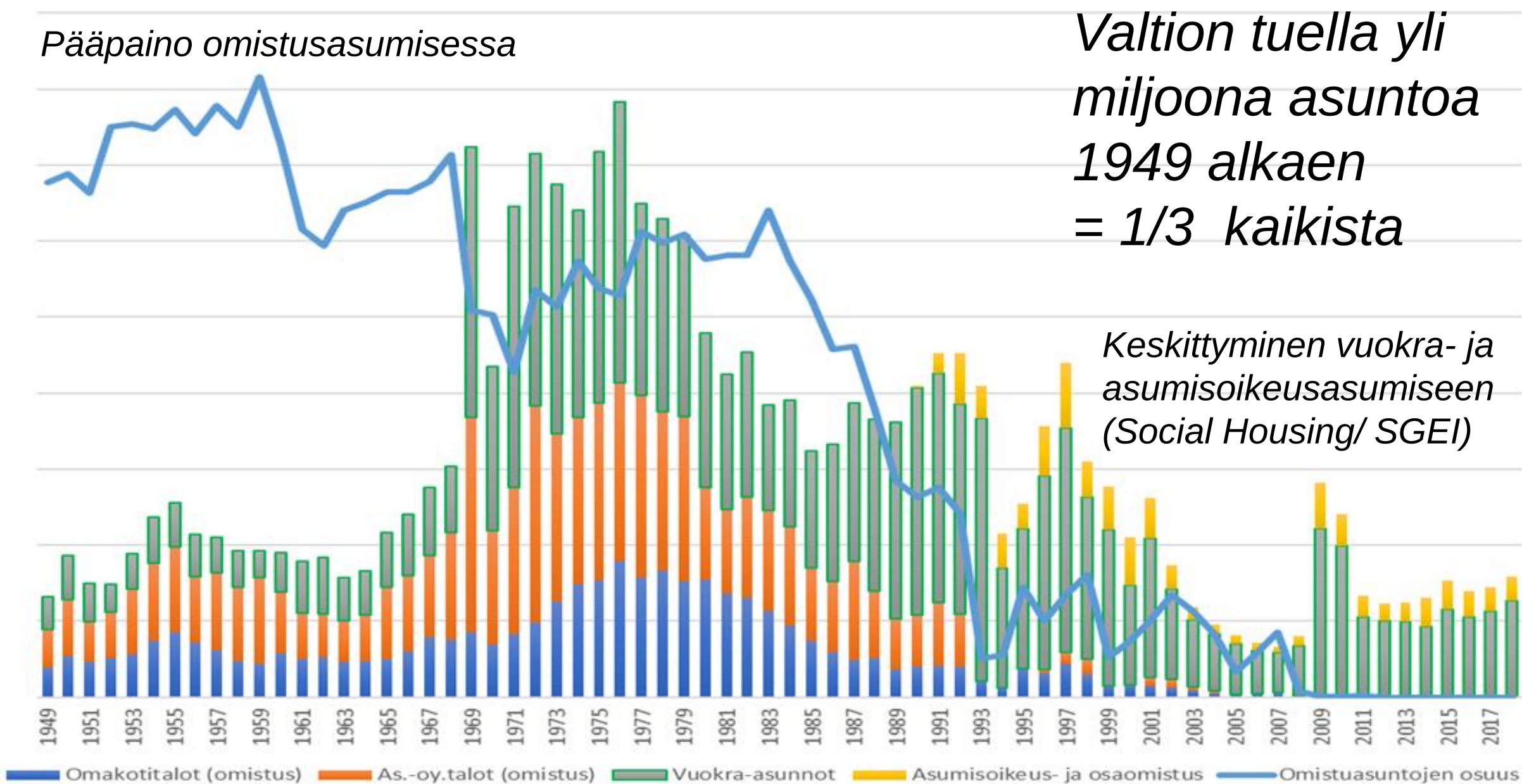
Ensimmäinen Arava-talo
1949, Mannerheimintie
81, Helsinki

Valtion tukema asuntotuotanto (as.kpl) ja omistusasuntojen osuus tuotannosta (%)

Pääpaino omistusasumisessa

*Valtion tuella yli
miljoona asuntoa
1949 alkaen
= 1/3 kaikista*

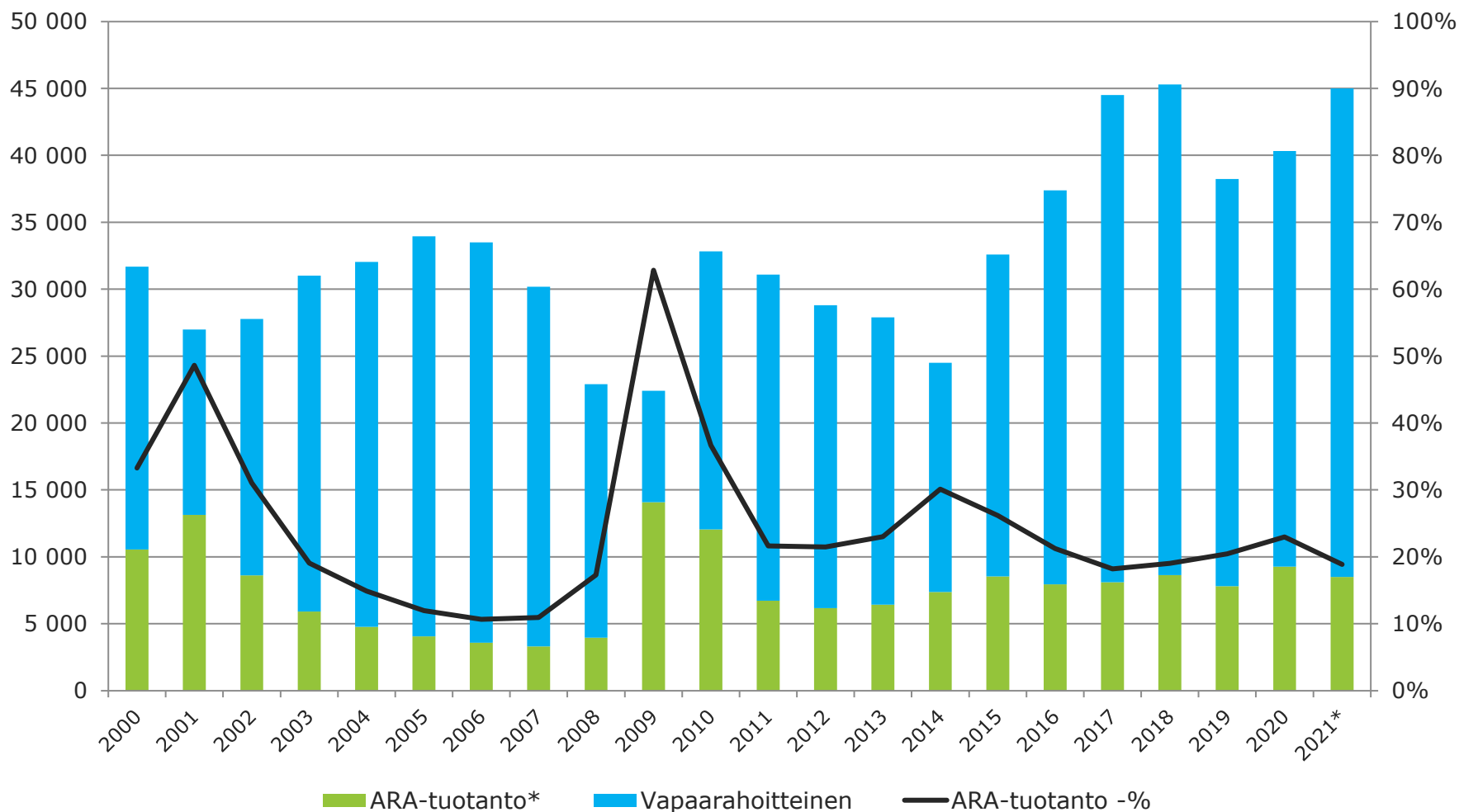
*Keskittyminen vuokra- ja
asumisoikeusasumiseen
(Social Housing/ SGEI)*



Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla

ARAn osuus
keskimäärin
23,5 %

**Vuonna 2021
alkoi noin 45 000
asuntoa, joista
ARA-asuntoja
8 900 = 20 %**





Alkavat ARA-asunnot hankemuodoittain 2020-2021: Uusien erityisryhmäasuntojen osuus noin neljännes

Hankemuoto	2020	2021	muutos
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 292	3 051	-7 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 523	1 134	-26 %
Erityisryhmien asunnot	1 834	2 079	13 %
ARA-vuokra-asunnot yhteensä	6 649	6 264	-6 %
Asumisoikeusasunnot	2 118	2 480	17 %
ARA-asunnot yhteensä	8 767	8 744	0 %
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	492	145	-71 %
ARA-tuotanto yhteensä	9 259	8 889	-4 %



ARAN keskeiset tehtävät

- **ARA toimeenpanee YM:n alaisena keskusvirastona valtion asuntopolitiikkaa** – tavoitteena kestävä ja kohtuuhintainen asuminen
- **myöntää** asumiseen ja rakentamiseen liittyviä valtion **avustuksia, korkotukia ja takauksia**
- **ohjaa ja valvoo** ARA-asuntokannan käyttöä
- mukana asumisen **kehittämishankkeissa**
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia **asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja** sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä (mm. asuntomarkkinat, asunnottomuus)
- hoitaa rakennusten **energiatodistuksiin** liittyvää valvontaa ja ylläpitää rekisteriä todistuksista ja laatijoista
- Tulossa **lisää tehtäviä asumisoikeusasioissa**: ARA alkaa mm. hoitamaan 1.9.2023 valtakunnallista asumisoikeusasunnon järjestysnumerojärjestelmää

Asumisen
asiantunteva
kumppani ja
kehittäjä





Julkisen vallan vastuu asumisesta on kirjattu Suomen perustuslakiin

Perusoikeusuudistus 1995 –määräenemmistöistä luovuttiin, mutta hintana vahvat perusoikeudet kirjattiin perustuslakiin

Suomen Perustuslaki (19 §) Oikeus sosiaaliturvaan:

”Jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon.” (1. mom)

”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”
(4. mom)

Kuntien vastuusta

Laki asunto-olojen kehittämisestä 1985: puitelaki, jonka merkitys hiipunut

Sosiaalihuoltolaki : kunnan (jatkossa SOTE) velvollisuus asumispalveluiden järjestämiseen eli **palvelu- ja tukiasuminen** henkilöille jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua asumisensa järjestämisessä



ARA tarjoaa lainoitusta ja avustuksia asumisolojen parantamiseen

- LAINAT:
 - **Korkotukilainat** (pitkä ja lyhyt) asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
 - **Takauslainat** vuokratalojen rakentamiseen ja As.Oy-talojen perusparantamiseen
- AVUSTUKSET:
 - mm. erityisryhmien investointiavustus, käynnistysavustus, korjausavustus, infra-avustus ym.
- Varat tulevat valtaosin valtion asuntorahastosta (VAR) ja pieneltä osin valtion budjetista (+RRF-rahoitus)

Talokohtaisessa rakentamisessa ARAn asiakkaina **kuntayhtiöt** ja ARAn nimeämät **yleishyödylliset asuntoyhteisöt**



ARAn ”pelimerkit” 2022: 1) lainat:

Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2022

	2019	2020	2021	2022
• Korkotukilainat	1410	1750	1800	1950 M€
• Takauslainat	285	285	285	285 M€
• As.oy pp-takaus	100	100	100	100 M€
• YHTEENSÄ	1795	2135	2185	2335 M€

Valtiovarainvaliokunta 10.12.2021” Valiokunta on erittäin tyytyväinen siihen, että **valtuus mahdollistaa** hallitusohjelman linjaaman **10 000** valtion tukeman kohtuuhintaisen **asunnon rakentamisen** vuonna 2022... Valiokunta on huolissaan siitä, että **kustannustason kohoaminen** nostaa myös valtion tukeman **asuntotuotannon hintoja.”**



ARAN ”pelimerkit” 2022: 2) suorat avustukset:

ARA-avustukset 2019 – 2022: +51,4%

RRF = Recovery and Resilience Facility = EU:n elpymis- ja palautumistukiväline

	2019	2020	2021	2022
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	3,9 M€
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
• Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	15,0 M€	10,0 M€ RRF
• Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen	1,0 M€	1,0 M€	0,75 M€	--
• Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4 M€	0,4 M€	--	--
• Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille	-	5,0 M€	10,0 M€	10,0 M€
• <i>Energia-avustus asuinrakennuksille</i>	-	40,0 M€	50,0 M€	40,0 M€
• <i>Käyttötarkoituksen muuntoavustus</i>	-	1,0 M€	1,0 M€	1,0 M€
• <i>Lähiöohjelma</i>	-	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€
• <i>Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen</i>	-	14,9 M€	---	4,9 M€ RRF
• Yhteensä	183,0 M€	257,8 M€	283,2 M€	277,0 M€
• Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)		3,3 M€	3,3 M€	3,4 M€
• Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€
• Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€



ARAn asiakkaat

- Kuntayhtiöt: noin 1000 asuntoja omistavaa yhtiötä
- ARAn nimeämät yleishyödylliset asuntoyhteisöt (n. 550)
 - Osakeyhtiöt n. 200 kpl
 - Säätiöt n. 100 kpl
 - Yhdistyksiä n. 250 kpl
 - Lisäksi 5 asumisoikeusyhdistystä ja 1 ylioppilaskunta
- Yksityisasiakkaat:
 - mm. iäkkäiden ja vammaisten korjausavustukset
 - Energia-avustukset pientaloille
 - 2023 ASO-järjestysnumeron hakijat
- Asunto-osakeyhtiöt: hissi- ja esteettömyysavustukset, energia- ja latausavustukset
- Energiatodistukset



Kohtuulliset asumiskustannukset – monen tekijän summa

- ARA hyväksyy rakennussuunnitelmat ja -kustannukset = **hyvä hinta/laatu-suhde**
 - **Rakennusurakat** on pääsääntöisesti **kilpailutettu** (toisin kuin gryndauksessa)
 - **Pitkä laina-aika**, useimmiten **40 vuotta**, tasaa rakennuskustannuksia yli ajan vuokraan
 - **ARA-laina kattaa yleensä 95 %** ARA:n hyväksymästä hankinta-arvosta (omien varojen tarve vähäinen)
 - Lainaan liittyy **valtion maksuton täytetaka**us (lainoittajalle riskitön)
 - Usein lainaan **yhdistyy myös avustuksia**: investointiavustus (15-50%) ja käynnistysavustus
 - **Edullinen tontti**: kunta voi ja saa myöntää edullisen tontin ARA-hankkeelle
 - **MAL-sopimukset** asettavat kasvukeskuksissa **ARA-tuotannon tavoitteet ja kunnille velvoitteita luovuttaa kohtuuhintaisia tontteja** + ARA:n erityiset MAL-avustukset: käynnistys- ja infra-avustukset – valtio osarahoittaa suuria liikennehankkeita, kuten Raide-Jokeri
- Lopputuloksena omakustannusperusteinen = kohtuuhintainen vuokra
- ✓ Kohderyhmä kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleva pienituloisin ja vähävaraisin

ara ARA-rajoitukset = vuokralaisen eduksi

- Vuokra-asuntokäyttö **40 vuotta** (pitkä korkotuki), 10-30 vuotta (lyhyt korkotuki)
- Avustuskohteissa erityinen käyttövelvoite **20 vuotta nimetyille käyttäjäryhmälle**
- **Asukasvalintaperusteet** – etusija eniten asunnon tarpeessa oleva, pienituloisin ja vähävaraisin - TÄMÄ KOSKEE MYÖS PALVELUTALOJA!
- **Asukasdemokratia** (yhteishallintolaki)
- Vuokrien **omakustannusperiaate** (kattaa todelliset kustannukset, tasaus)
- **Luovutusta ja luovutushintaa koskevat rajoitukset**

➡ ITSENÄINEN ASUMINEN JA VAHVA ASUMISTURVA

- Omistajayhteisöt kunnallisia yhtiöitä tai yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, joita koskevat **yleishyödyllisyysäädökset**, kuten voiton tulouttamista koskevat rajoitukset (koskee myös kuntia), riskinottokielto ja konsernirajoitukset
- Malli yhteensopiva *EU:n valtiontukisäädösten* kanssa (SGEI) = *ARA-tuki on korvaus julkisen palveluvelvoitteen, edullisten asumispalveluiden tuottamisesta*



ARA-tuki on EU-oikeudellisesti yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvien palveluiden (SGEI) tuottamisen korvaamista

EU:ssa valtiontuki yrityksille pääsääntöisesti kiellettyä = yritystukiohjelmat edellyttävät komission etukäteishyväksyntää (notifikaatio)

Yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut (= SGEI eli Services of General Economic Interest) eri asemassa

EU-komission alkuperäisen SGEI-päätöksen (2005) mukaisesti *sosiaalinen asuntotuotanto (**Social Housing**) on mahdollinen SGEI-tuen kohde*, kunhan suuntautuu ”muuta heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin”

Komission mukaan *jäsenvaltiolla on toimivalta itsenäisesti määritellä omista yhteiskunnallisista lähtökohdistaan käsin, mitä on sosiaalinen asuntotuotanto ja siihen liittyvä julkinen palvelutehtävä*

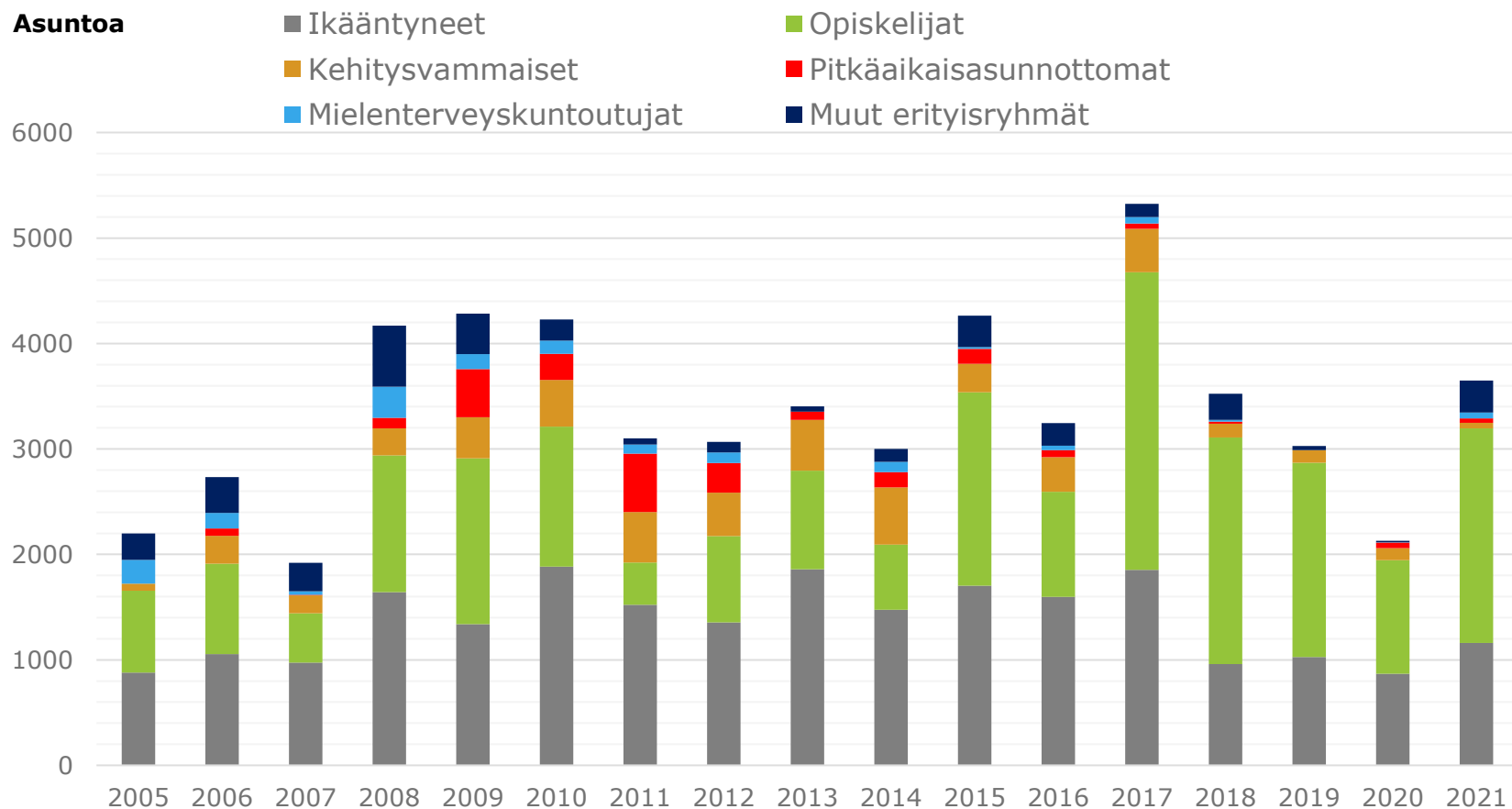
Julkisen palvelutehtävän tukemisen edellytyksenä on aina yhteiskunnallinen tarve – *sosiaalista asuntotuotantoa voidaan tukea, jos on olemassa kansalaisia, jotka eivät saa asuntoa yksityisiltä markkinoilta*

Komissio voi jälkikäteen puuttua asiaan, jos katsoo sen tarpeelliseksi. *Jäsenvaltioiden on raportoitava SGEI-tuet komissiolle kahden vuoden välein*

Komission SGEI-päätöksen (2012/21/EU) vaatimukset

- Tuen ohjaututtava niille markkinoille, joille se on myönnetty
 - Kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset sekä yleishyödyllisyys säännökset
- Yritys voi saada toiminnasta enintään kohtuullista voittoa
 - Lainansaaja voi tulouttaa omistajalleen vain kohtuullista tuottoa omistajan yhteisöön sijoittamille varoille (tuoton tuloutuksen rajoitus)
- Vain sellaisille yhteiskuntaryhmille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin
 - Asukasvalintasäännökset
- Ylikompensaation kieltö: Korvaus ei saa ylittää sitä, mikä on tarpeen julkisen palvelun velvoitteen täyttämistä aiheutuvien kustannusten kattamiseksi (tuen oikea mitoittaminen)
 - Korkotuen lakkauttaminen, jo maksetun korkotuen ja avustusten takaisinperintä

Investointiavustukset erityisryhmille 2005-2021: yhteensä 57 300 asuntoa



**ARA rahoittanut
hankkeita 4,5
miljardin euron
korkotukilainoilla
ja**

**Avustuksia
myönnetty
yhteensä
1 530 M€**



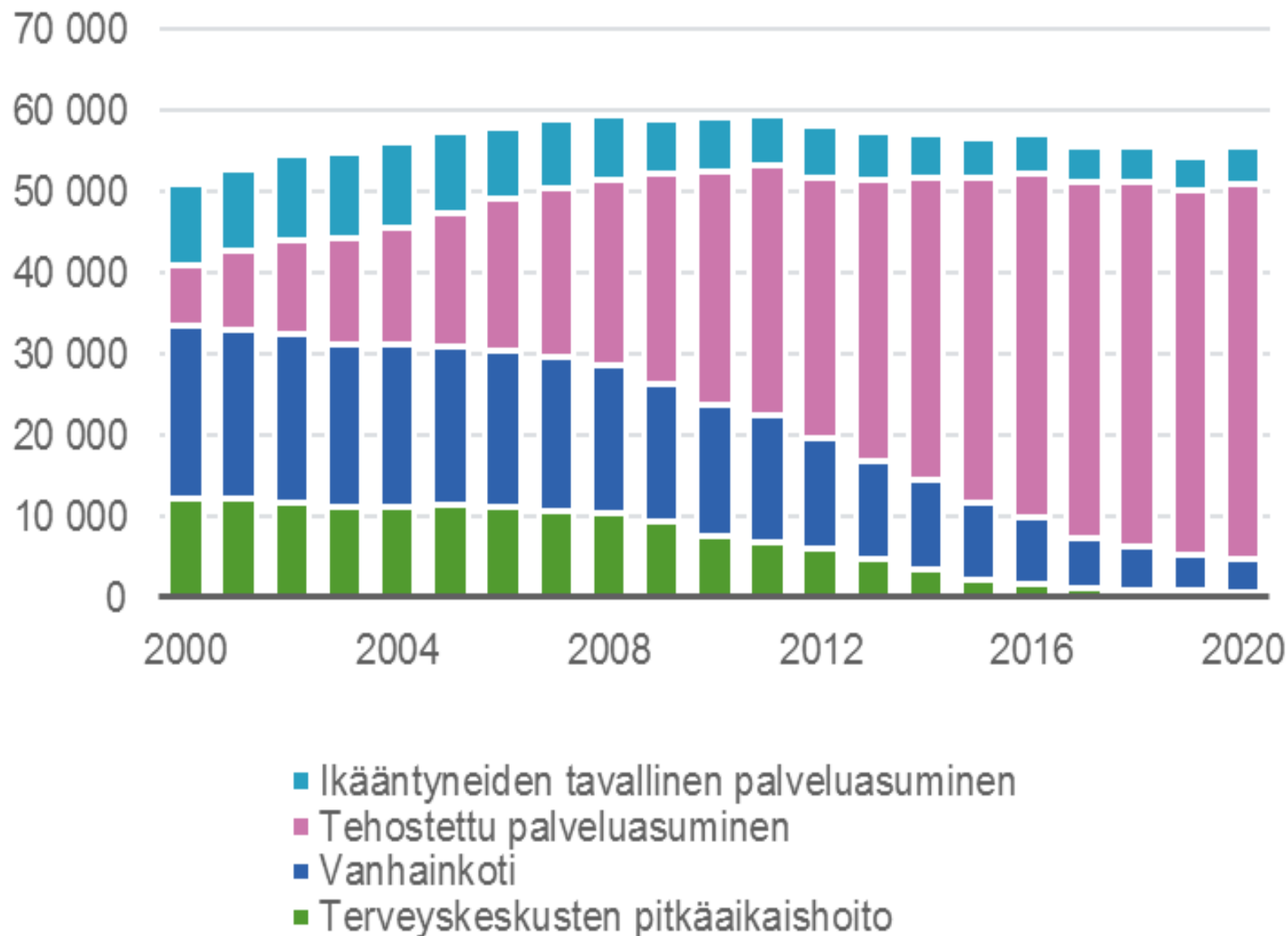
ARA-investointituen vaikutus näkyy ikääntyneiden laitoshoidon korvautumisessa asumispalveluilla

Ikääntyneiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat vuosien 2000–2020 lopussa
(THL Tilastoraportti 39/2021)

ARA myöntänyt 2005-2021 ikääntyneiden asumishankkeille investointiavustuksia yhteensä **820 M€** (35 400 €/asunto) ja samoille hankkeille vajaa **2 000 M€** korkotukilainoja

ARAN hankepankissa voi tutustua 168 toteutuneeseen asunto-hankkeeseen:

<https://ara-hankepankki.fi/>



Investointiavustusta ohjaa myös valtioneuvoston käyttösuunnitelma

- **Valtioneuvoston käyttösuunnitelman (13.1.2022) kirjaus, jonka mukaan erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitetun korkotukilainoituksen kohdentamisessa ”*etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitetut asuntohankkeet.*”**
- Näitä erityisryhmiä ovat käyttösuunnitelman mukaan *pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, ja mielenterveyskuntoutujat*. Yhdeksi painopistealueeksi otetaan käyttösuunnitelman mukaan *syryjäytymisvaarassa olevat nuoret ja myös ikääntyneiden asumisen tukemiseen tulee kiinnittää huomiota*
- **Voimassa oleva JTS 2022-2025: ”Erityisryhmien investointiavustuksilla tuetaan heikoimpien ryhmien asuntotarjonnan parantamista kokonaisuudessaan **90 milj. eurolla vuodessa Valtion asuntorahastosta**”**
- **Hallituksen kehysriihi 5.-6.4 JTS 2023-2026 (JTS = julkisen talouden suunnitelma) määrittää investointiavustuksen tason vuodelle 2023**

ara Investointiavustuksen riittävyys ja SOTE-uudistus

- Erityisryhmien investointiavustusvaltuus **90 M€ vuonna 2022**
- *Tilanne loppuvuodesta 2021 ennen määräaikaista hakua:*
 - > avustuksen myöntöpäätöstä odottaa varauspäätöksissä n. **90 M€**
 - > lisäksi ARAssa avustushakemuksia n. **90 M€** edestä
- Niukkuutta jaettaessa hankkeiden priorisointi entistä tärkeämpää
- Lisäksi **SOTE-uudistuksen meneillään oleva siirtymäkausi** hankaloittaa erityisesti palveluasumisen ja tehostetun palveluasumisen hankkeiden pitkäaikaisen tarpeen arviointia, koska **ei ole käytössä hyvinvointialueen lausuntoa** hankkeen tarpeellisuudesta ja sitoutumisesta hankkeeseen
- Myös vallitseva **rakentamisen suhdannetilanne** on nostanut rakentamisen kustannuksia
- **VM:n rakennusalan suhdanneryhmä** suositteli syyskuussa, että ”nykyisessä tilanteessa **ARA-tuotannon aloituksia** voi olla joillakin alueilla **perusteltua pyrkiä ajoittaa myöhemmäksi kohonneista urakkatarjouksista johtuen.**”

ara Menossa investointiavustusten määräaikainen haku 8.12.2021-30.4.2022

- ARA siirtyi **8.12.2021 alkaen** erityisryhmien investointiavustuksessa määräaikaiseen hakuun
- Syynä rajallinen erityisryhmien avustuksen myöntämisvaltuus ja suuri kysyntä sekä sote-uudistuksen siirtymäkausi (ja kallis suhdannetilanne)
- Muutoksesta seuraa, että joulukuussa ARA ei järjestä uusien hankkeiden ohjauskokouksia.
- Kyseisenä aikana ARA jatkaa ennen hakuajan muuttumista saapuneiden hakemusten käsittelyä
- Lisätietoja:
- [https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2021/Erityisryhmien_investointiavustukselle_m\(62062\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ja_tiedotteet/Uutiset_ja_tiedotteet_2021/Erityisryhmien_investointiavustukselle_m(62062))



ARA on muuttanut erityisryhmien investointiavustuksen hakukäytäntöä ja täsmentänyt hankkeiden rahoituksen periaatteita.

ARA siirtyy **8.12.2021 alkaen** erityisryhmien investointiavustuksessa määräaikaaiseen hakuun. Hakemukset tulee lähettää ARAn kirjaamoon (kirjaamo.ara@ara.fi) viimeistään 30.4.2022.

Hakemukset arvioidaan seuraavien kriteerien perusteella:

- pitkäaikainen tarve väestöennusteen pohjalta ja hyvinvointialueen asumispalveluiden tilanne sekä palveluverkko
- laitoshoidon purkaminen
- kohteen keskeinen sijainti, tontin soveltuvuus kohteen toteuttamiselle
- kohteeseen sitoutuminen (kunta mukaan lukien kuntayhtymä/hyvinvointialue)
- taloudellisten riskien arviointi (kohteen toteutusmahdollisuudet, palveluntuottaja, välivuokraus, Kelan hyväksymät asumismenot jne.)
- kohteen suunnitteluratkaisut (kaikkiin kohteisiin normaalin asuntosuunnittelun periaatteet, asunnon **vähimmäiskoko 30m²**), kustannukset ja laatu.

Rahoitusta perusparannukseen vain erityisestä syystä vuonna 2022

Erityisryhmien investointiavustusta myönnetään asuntokohteisiin, joissa asukkaita ovat:

- asunnottomat
- ikääntyneet
- kehitysvammaiset, vaikeavammaiset tai autismin kirjon henkilöt
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdekuntoutujat
- nuoret tai erityisnuoret
- opiskelijat

Erityisryhmien
investointiavustus

HAKUOHJE

2022





ARAN investointiavustuksessa on neljä tukiluokkaa: 15 % - 50%

Enimmillään ARA voi maksaa rakennushankkeen kustannuksista (= ARAn hyväksymä hankinta-arvo, jossa tonttikustannus mukana) puolet

Loput kustannuksista katetaan ARAn hyväksymällä 40 vuoden korkotukilainalla, jolla valtion täytetäkaus

El omien varojen tarvetta

Avustuksella maksetaan asuntojen tila- ja varusteratkaisujen kustannukset.

Tavoitteena KELA-normeihin mahtuva vuokra

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



Lainan käsittelyprosessissa neljä vaihetta



1. Ehdollinen varaus

Lainahakemus (ehdollisen varauksen hakeminen) ja ARAn hankevalinta

2. Osapäätös

Rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymispäätös ARAlta

3 Rahoituspäätökset

Investointiavustus- ja korkotukilainapäätös ARAlta

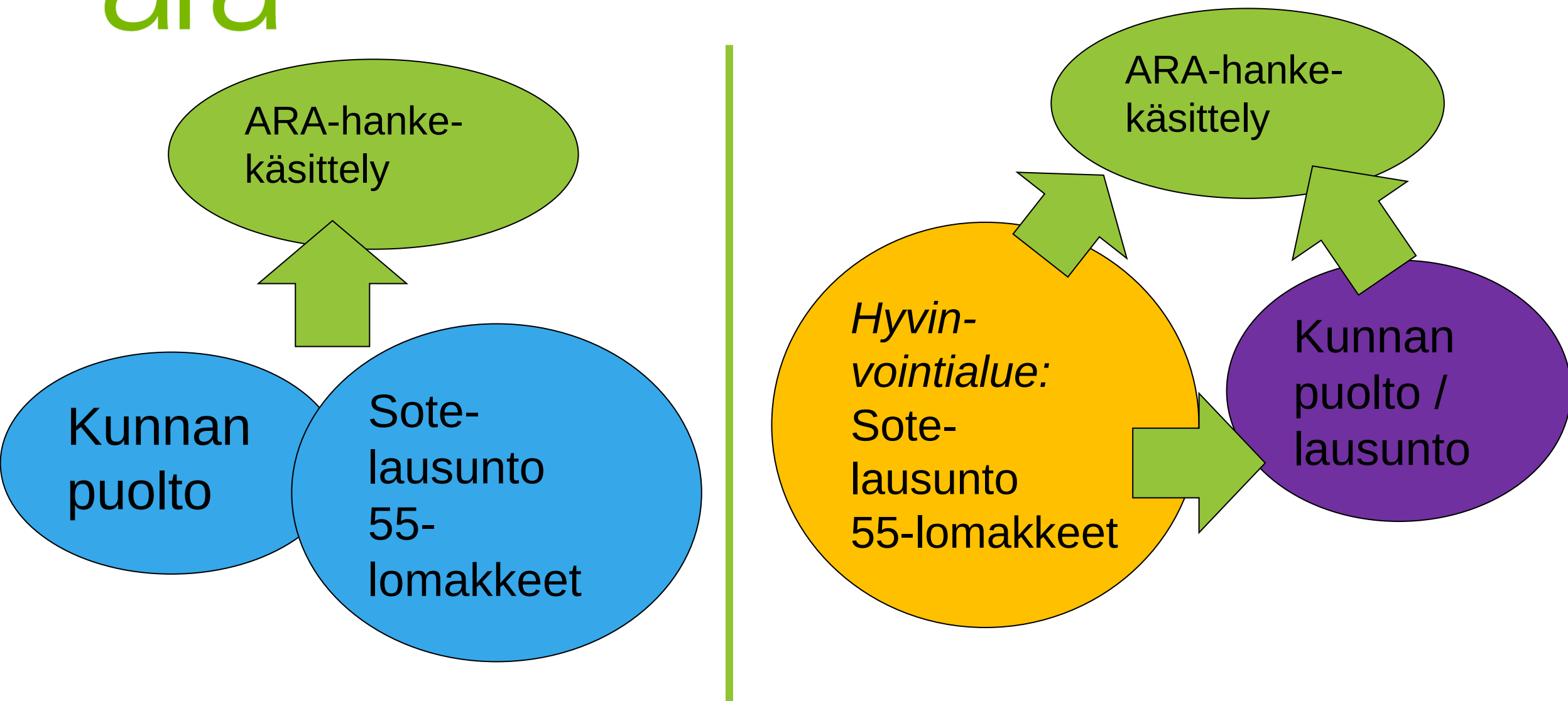
4 Tarkistuspäätökset

Osapäätöksen ja rahoituspäätöksen tarkistukset ARAssa

Kunkin vaiheen päätöksen liitteenä tuensaajalle toimitetaan ohjeet ja tiedot seuraavassa hakemusvaiheessa tarvittavista asiakirjoista.

ara

ARAn päätöksenteko ja SOTE





Kunnan puolto nyt välttämätön edellytys asuntokohteelle

- Rakennushanke käsitellään kunnan päätöksentekokoelimitysä
 - Käsitteletapa kunkin kunnan päätöksentekotapojen mukaisesti
 - Toimialakohtainen, asunto/kaavoitus/tekninen lautakunta/viranhaltijapäätös tms.
 - Hallitus/valtuustotasö
 - Hanke on tiedossa ja sille on määritelty tietty tontti/sijainti jne.
 - Kunta puoltaa/ei puolla hankkeen/kohteen toteuttamista
 - Hanke katsotaan hyödyntävän kohderyhmää/puoltaa paikkaansa
 - Käsittelet materiaalien/esittelyn pohjalta
 - Kunnan päätös lähetetään ARAan
-
- Ilman kunnan puoltoa hanke ei voi edetä ARAssa



Kaavoitusratkaisulla on väliä

Missä itse haluaisit asua - NIMBY vai YIMBY?

- Erityisryhmäasuntojen kaavoittaminen -> **luontevaksi osa tavanomaista asumista**
- Eri erityisryhmien asuntojen keskittäminen samalle alueelle **ei ole toivottavaa**
- Erityisryhmäkohteiden sijaintien tulisi olla **tavalliselle asumisellekin sopivia**
- **"Korvamerkintä"**
- Vuokratontille rakennettaessa, vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta
- Paras ratkaisu on **luontevien naapurustojen** luominen, jossa erityisasuminen nivoutuu osaksi muuta yhdyskuntarakennetta.
- Kohteiden sijoittaminen -> **palveluiden saavutettavuus ja liikkuminen eri liikennevälineillä.**
- Tontin kaavamerkintänä **asuminen** (A...), ARA-kohteet eivät tarvitse Y-tonttia

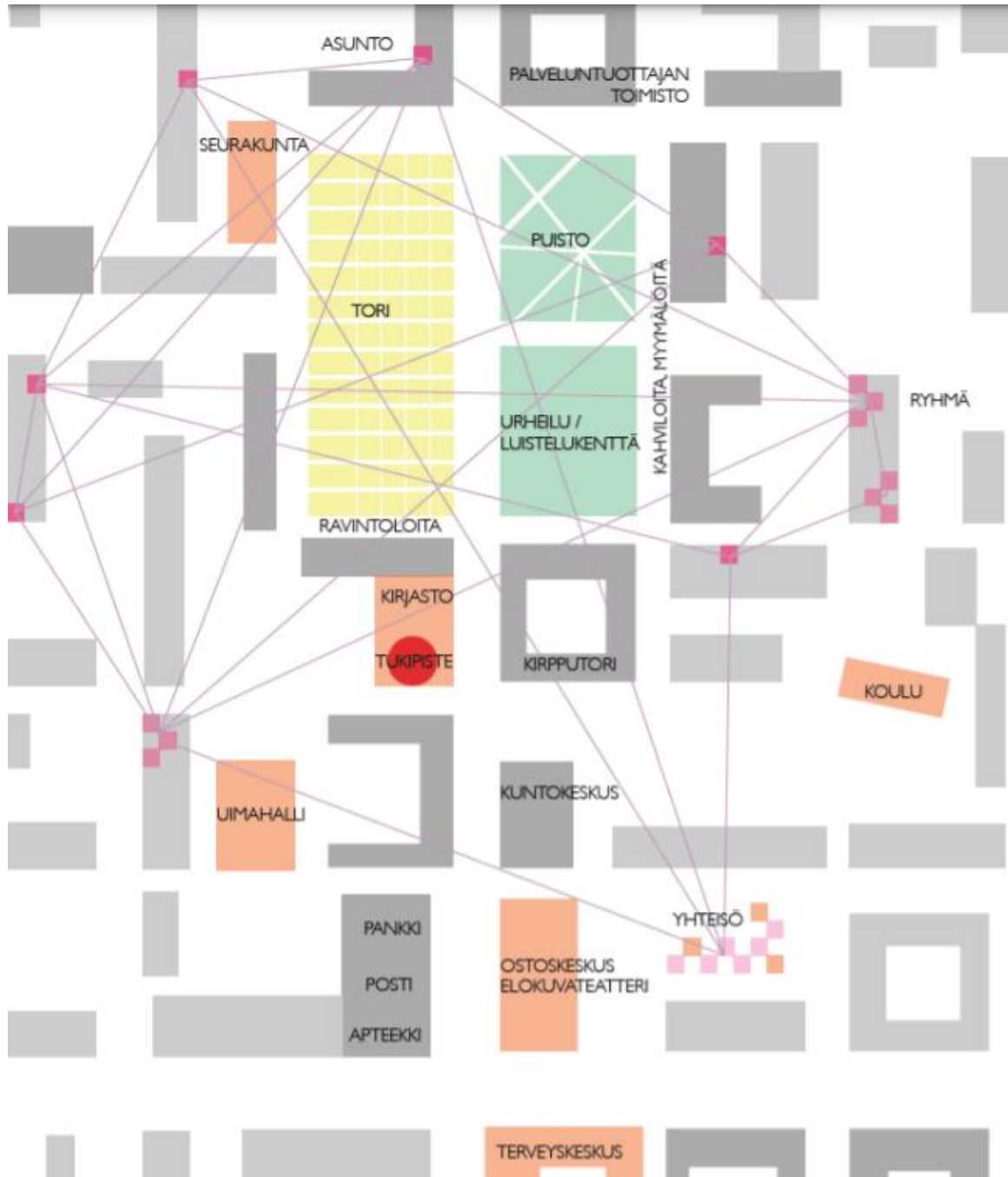


Keinoja tavallisen asumisen edistämiseen

- **Osoitetaan uusista tavallisista 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

ERITYISASUNNOT TAVAN- OMAISEN ASUMISEN SEASSA

- Erityisryhmien asuntojen tulee sekoittua muuhun asuntokantaan mielellään sekä makro- että mikrotasolla
- Erityiskohteet tulee sopeuttaa ulkoisesti naapurustoon ja välttää laitosmaisia piirteitä (esim. jättimäinen nimikyltti)
- Sekoittuneet kohteet ovat suositeltavia
- Asunnon ulko-ovesta ei tarvitse vielä tietää, millainen asukas sisällä asuu
- Yhteistiloja voi hyödyntää useampi asukasryhmä





Hyvinvointialueen/maakunnallisesti toimivan sote kuntayhtymän lausunto

- Lausunto 55-lomake (tai käsittelypöytäkirjan ote)
- Ei opiskelijakohteisiin (alimman tukiluokan hankkeet)
- **Kuvaa ja osaltaan varmistaa käsittelyn myötä sen, että uusi tai perusparannuskohde on hyvinvointialueen/maakunnallisesti toimivan soten tiedossa**
 - **ei siis sitoutumisvelvoitetta, järjestämisvastuu vasta 2023 alkaen**
- Tavoite varmistaa että kohde on mukana palveluverkossa/palveluverkko-suunnitelmassa
- Muistuttaa hyvinvointialueen järjestämisvastuusta (sosiaalipalvelut/asumispalvelut)

Ilman sote-lomakkeita hankekäsittely viivästyy / ei voida toteuttaa



Hyvinvointialueen/ maakunnallisesti toimivan sote-kuntayhtymän lausunnot -> ARA -lomakkeet

- Asuntomarkkinatilanneselvitys (ARA-lomakkeet 55a ja b)
 - Ikääntyneiden ja kehitysvammaisten kohteet
 - Alueella olevat kohteet, oma tuotanto ja yksityinen palvelutuotanto
- Määrittää tilannekuvan alueella ja perustelee tarpeen uudelle suunnitellulle kohteelle
- Tiedot kuntien sosiaalitoimella tai nykyisillä sote-kuntayhtymillä
- tiedon keräämisen koordinointi tarpeen
- Lomakkeiden koostaminen

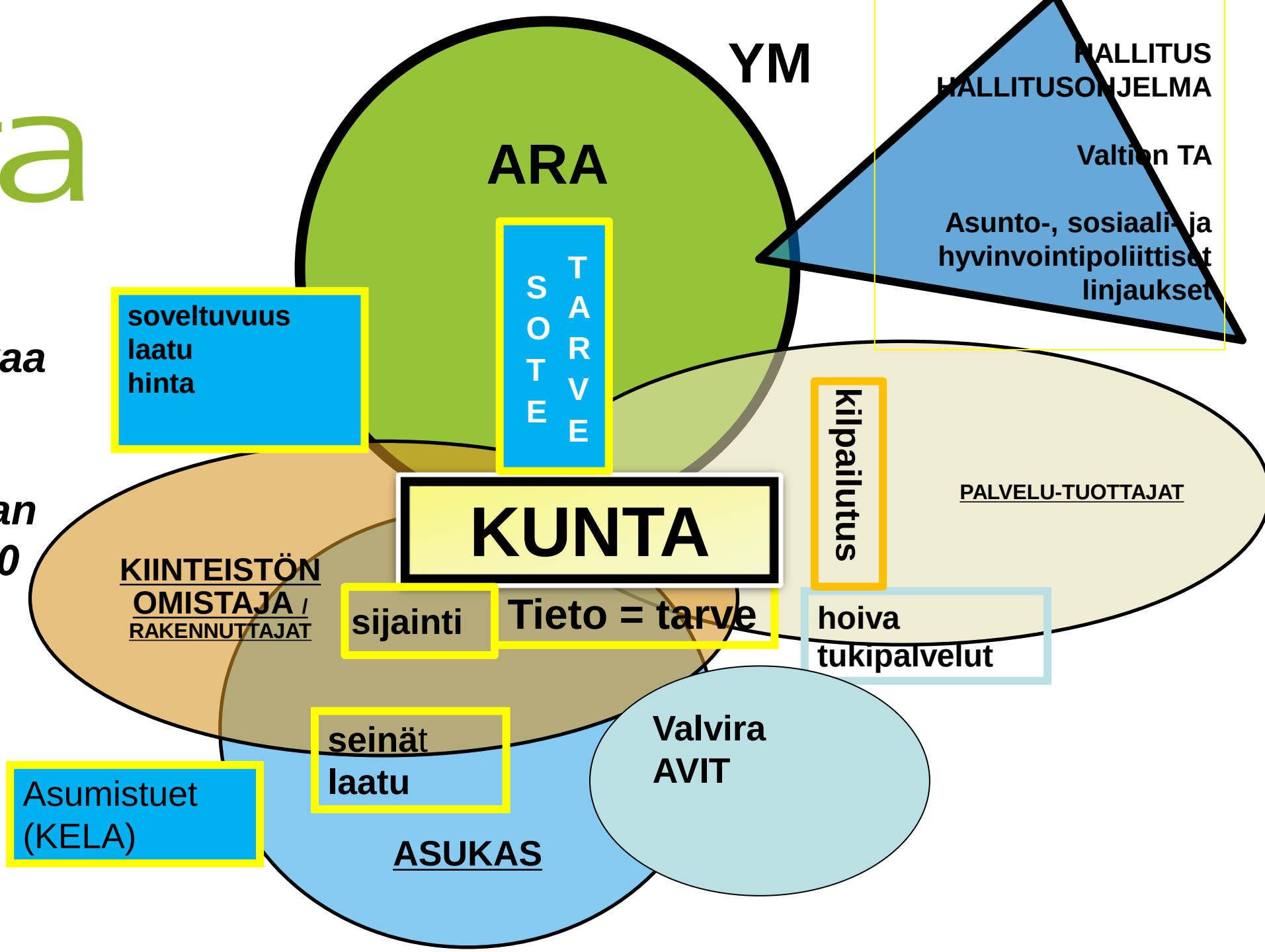
ara Yhteistyöneuvottelut ARA ja hyvinvointialue

- Huhtikuusta 2022 alkaen
- Tutustumiskäynti + kohteisiin tutustuminen 2 pvä/ Teams-kokous 2h
- Tapaamisen sisältö:
 - Hyvinvointialueen valmistelutilanne info/ hyvinvointialueen esittely
 - Erityisryhmien asuntokanta hyvinvointialueella
 - Kohteiden toimivuus, käyttöaikaennuste
 - Väestöennusteet ja nykytila (ikääntyneet)
 - Tarve uusille kohteille/ perusparannus
 - Suunnitelma toteutukselle
 - Erityisryhmäkohtaiset huomiot
 - Kehitysvammaiset
 - Päihdekuntoutujat
 - Mielenterveyskuntoutujat
 - Erityistä tukea tarvitsevat nuoret
 - Asunnottomat
 - ARasta osallistuu alueen rahoitusylitarkastaja ja erityisasiantuntija

ara

*Muisto 12
vuoden takaa
ARAssa
piirretty
"SOTE-maan
kartta" 2010*

*Hoivan ja
asumisen
kilpailutus
YHDESSÄ
ongelmana*





Pitkän korkotukimallin kehittäminen 2021–2022 – Suuntaviivat YM 20.12.2021 Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin:

”Sote-uudistuksen myötä valtion tukemiin erityisryhmäkohteisiin liittyviä tehtäviä on syytä siirtää kunnilta hyvinvointialueille. Samassa yhteydessä vaatimuksesta, jonka mukaan erityisryhmien investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta, voitaisiin luopua. Sen sijaan ARAn tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä.

Jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille, ARA kuulisi sitä hyvinvointialuetta, jossa rakennus sijaitsee.

Lisäksi hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin sitä, *tulisiko hyvinvointialueille siirtää korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille*, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. Hyvinvointialueet hoitaisivat edellä mainitut tehtävät osana niille säädettyä tehtävää sosiaalihuollon ja vammaispalvelujen (erityisryhmien) asumispalveluiden järjestämisestä.

Myös muita sote-uudistuksen vaikutuksia valtion tukemaan asuntokantaan seurataan. Mikäli lainsäädäntömuutostarpeita ilmenee, ympäristöministeriö tarkastelee, onko niiden toteuttaminen korkotukilain uudistuksen yhteydessä tarkoituksenmukaista. ”

ara



Helsinki



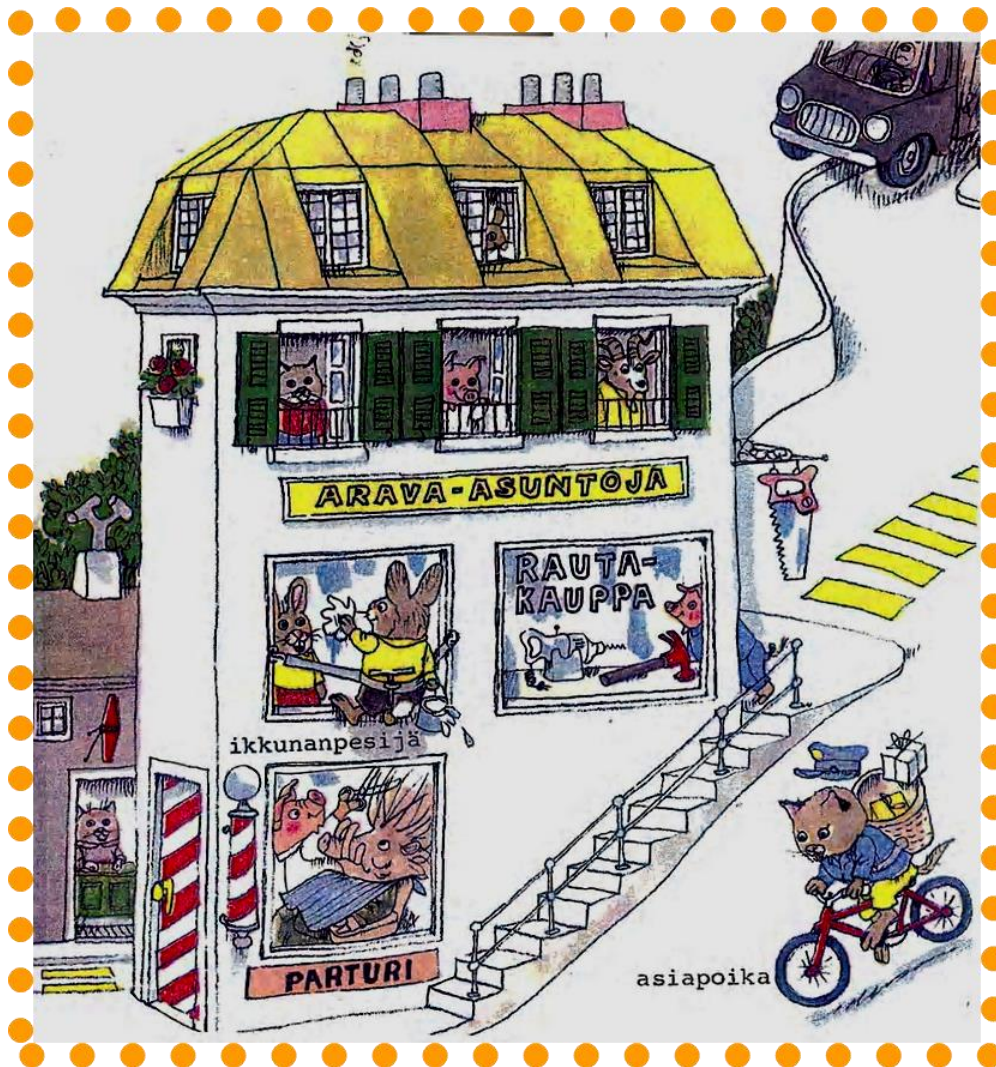
Helsinki WELCOMES you HOME in 2022

The 2022 edition of **International Social Housing Festival (ISHF)** explores housing as the foundation of good life. The festival highlights the role of social, public and co-operative housing in achieving socially and ecologically sustainable living in our cities now and in the future.

We welcome the international housing community – housing practitioners, policymakers, architects, researchers and tenants – to take part in this critical conversation, ask questions and find answers together

<https://socialhousingfestival.eu/>

ara



Kiitos!
jarmo.linden@ara.fi