araviesti

1/2015

Asiakaslehti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

PUU-KUOKKA:

LAADUKKAASEEN PUUKERROSTALOON ON MATALA KYNNYS

sivu 4–7

VUOKRATALOYHTIÖ SUUNTAA FUUSIOSTA UUTEEN YHTEISEEN TULEVAISUUTEEN

sivu 8–9

ESTEETTÖMYYS- JA ENERGIA-KORJAUKSET KANNATTAA TEHDÄ HYVIN SUUNNITELTUNA KOKONAISUUTENA

sivu 14–16

Tässä numerossa

3 **Pääkirjoitus: Korjaamista** ja kehittämistä

4 **Jyväskylän puukuokka –** matala kynnys Suomen korkeimpaan puukerrostaloon

8 **Vuokrataloyhtiön** uudistuminen näkyy asukkaalle parempana palveluna

10 **Kymmenen vuotta** ARAn investointiavustuksia

12 **Vuokrat nousee,** nouseeko taso?

13 **Arkkitehtuurikilpailusta** ratkaisuja ikääntymisen haasteisiin

14 **Esteettömyys- ja energiakorjaukset** kannattaa tehdä hyvin suunniteltuna kokonaisuutena

17 **Ikääntyneiden** asuntojen korjauksiin kannattaa panostaa

18 **Voisiko Suomi** ottaa oppia muiden maiden asumisen tukijärjestelmistä?

20 **Kovat** piipussa!

21 **Luonnonvaratasapainoinen** talo kehittää kestävää rakentamista

22 **Maailma muuttuu –** miksei lähiöasunnotkin?

24 **Suunnittelukilpailu** energiatehokkaasta asuinalueesta Vartiosaareen

26 **Miten** RYM ja ARA voivat yhdessä edistää suomalaisen asuntorakentamisen kehittämistä?

27 **Uusia** kasvoja ARAssa

araviesti 1/2015

JULKAISIJA:
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti
www.ara.fi

PÄÄTOIMITTAJA:
Helena Berg, ARA

ULKOASU:
Mainostoimisto MBE Oy

PAINATUS:
Lönnberg Print & Promo, 2014

ARA toimeenpanee valtion asuntopolitiikkaa
ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. Se myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. ARA edistää ekologisesti kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan.
www.ara.fi

KORJAAMISTA
JA KEHITTÄMISTÄ

Suomen kiinteistökanta ikääntyy ja siirrymme peruskorjausaikaan. Tämän me tiedämme ja olemme kuulleet monesti. Mutta onko peruskorjaaminen vain kuluvien rakennusosien uusimista, vauriokorjausta ja alkuperäisen tason säilyttämistä?

Asuntomarkkinoilla kysyntä muuttuu ja pienten ruokakuntien määrä on voimakkaassa kasvussa. Asuntokannan vanha huoneistotyyppijako ei monilta osin enää vastaa kysyntää. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla 60–70 % vuokra-asunnon hakijoista etsii yksiötä, mutta vanhassa aravalainoitetussa asuntokannassa yksiöitä on alle 20 %. Suurempiin asuntoihin on vaikea saada vuokralaisia. Kenelle vanhat suuret vuokra-asunnot peruskorjataan?

Korjaustoimenpiteiden lisäksi kiinteistöjä on ajanmukaistettava kiinteistötekniikan, energiatalouden, hyvän sisäilman, terveellisyyden ja esimerkiksi esteettömyysnäkökohtien vuoksi. Hissejä tarvittaisiin paljon lisää vanhoihin kerrostaloihin. Haasteena on, miten korjaus- ja muutoskustannukset ja niistä aiheutuvat asumiskustannukset voidaan pitää kohtuullisina. Vuokratalopuolella kuluja voidaan tasata, mutta jos vanhasta asuntokannasta korjaus- ja muutostarpeessa on reilusti yli puolet kaikista asunnoista, rajoittaa tämä toimenpiteiden laajuutta ja sisältöä.

Väestöltään vähenevissä kunnissa haasteena on asuntojen liian suuri määrä kysyntään nähden. Lisäksi vanhojen asuntojen hintataso on monesti selvästi muuta maata alhaisempi. Tämä vaikeuttaa lainansaantia suurempiin korjaustöihin, koska vakuusarvot voivat muodostua riittämättömiksi tarvittavaan lainaan nähden. Näillä alueilla kuntotutkimuksen vaatimiin korjauksiin ei aina ole mahdollisuutta, vaan korjaaminen keskittyy ylläpitoon, keskeisten rakennusosien korjaamiseen ja asuntokannan sopeuttamiseen kysyntää vastaavaan tasoon. Osa rakennuksista voidaan muuttaa muuhun käyttöön, palvelutaloiksi tai toimistoiksi. Osa kannasta jää kokonaan vaille toimenpiteitä ja ajetaan alas. Viimesijaisena toimenpiteenä on kohteen purkaminen.

Uutena ilmiönä on haja-asutusalueiden omakotitalojen kysynnän hiipuminen. Ikäihmiset haluavat myydä vanhan omakotitalonsa ja muuttaa taajamien keskustaan palvelujen ääreen, mutta asunnon arvon laskettua vanha asunto ei olekaan enää vanhuudenturva, jolla voisi rahoittaa sopivan asunnon hankinnan. Mitä tapahtuu mittavalle määrälle vanhoja omakotitaloja?

Osa vanhasta asuntokannasta sijaitsee nykyiseen tai tulevaan kysytään nähden väärässä paikassa. Kysyntää suuntautuu kohti taajamien keskustoja, hyville paikoille palvelujen ja aktiivisen kaupunkielämän tuntumaan. Eri käyttäjäryhmien asumiseen liittyvät tarpeet ovat eriytymässä, nuoret tarvitsevat tilaa harrastaa ja etätyöskennellä kotona, ikäihmiset taasen tarvitsevat esteetöntä ja sujuvaa asumista, joka mahdollistaa kotona asumisen aiempaa vanhemmaksi.

Pelkästään kuntotutkimukset eivät kerro, mitä kiinteistöille tulisi tehdä. Markkinoiden ja kysynnän muuttuessa asuntokantaa on muokattava, sopeutettava, modernisoitava, muutettava, kehitettävä, parannettava ja uudistettava. Onneksi myös keinovalikoima on jatkuvasti laajeneva ja uudet rakentamistekniikat ja -ratkaisut avaavat uusia mahdollisuuksia. Myös uudet rahoitusratkaisut toivottavasti luovat mahdollisuuksia tarkoituksenmukaiseen korjaamiseen ja uudistamiseen.

Peruskorjauksen haaste olisi nähtävä entistä enemmän asuntokannan kehittämisenä. Sen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon, että maailma ja asumisen tarpeet ja vaatimukset ovat koko ajan muutoksessa.

HANNU ROSSILAHTI
ylijohtaja
ARA

KUVA LAKEA

OOPEAA
(Office For Peripheral Architecture)

OPEAA on Anssi Lassilan vuonna 2001 perustama arkkitehtitoimisto. Toimistolla on toimipisteet Seinäjoella ja Helsingissä ja se työllistää tällä hetkellä 11 henkilöä. Toimiston töitä ovat mm. Kärsämäen paanukirkko, Kuokkalan kirkko, Vaasan kompassi (asuinkerrostalokortteli), Talo Riihi, suunnitteilla oleva Konsthall Tornedalen Ruotsiin ja Puukuokka.

Toimiston töissä ilmentyy taidokas materiaalin käsittely ja kyky hyödyntää materiaalien parhaita ominaisuuksia rakentamisessa. ■

JYVÄSKYLÄN PUUKUOKKA – MATALA KYNNYS SUOMEN KORKEIMPAAN PUUKERROSTALOON

Jyväskylän Kuokkalaan valmistuneessa Puukuokka 1:ssä yhdistyvät puurakentaminen, uutta luova arkkitehtuuri ja uusi tapa hankkia asunto omaksi – kohde on Lakea Oy:n lanseeraama niin sanottu Omaksi-asunto. ARA on mukana kohteen rahoittajana.

TEKSTI TOIM. **ARA-VIESTIN TOIMITUS**

Puukuokka muodostuu valmistuttuaan kolmesta talosta ja 150 asunnosta, jotka rakennetaan Stora Enson valmistamista CLT-rakenteisista massiivipuisista tilaelementeistä. Puukuokan ensimmäinen rakennus valmistui marraskuussa 2014. Kahdeksankerroksisessa puukerrostalossa on 58 asuntoa. Puukuokka 2:n rakentaminen alkaa keväällä 2015. Rakennukset lämpiävät kaukolämmöllä ja niissä on vesikiertoinen lattialämmitys. Kaikissa huoneistoissa on saunat, huoneistokohtainen ilmastointi ja sammutusjärjestelmä.

”Paikkaan sopiva ja puusta lähtevä kokonaisratkaisu”

Kohteen arkkitehtisuunnittelusta vastannut OOPEAA tunnetaan uutta luovasta lähestymistavastaan, jossa perinteiset rakennusmenetelmät yhdistyvät nykyaikaiseen arkkitehtuurinäkemykseen. Arkkitehti, johtaja **Anssi Lassila** kertoo, että toimistolla oli jo ennen Puukuokkaa kokemusta vaativien puukohteiden suunnittelusta. ”Puukuokassa tavoitteena on ollut löytää paikkaan sopiva ja puusta lähtevä kokonaisratkaisu sekä systeemirakentamiseen ratkaisumalli, joka tuottaa laatua sekä tilaajalle että loppukäyttäjälle”.

Puurakentamisen ja tilaelementtien käytön vuoksi työmaavaihe oli normaalia lyhempi. Silti normaali työmaavaiheen valvonta ja ennakoiminen on ollut tarpeellista. ”Kun kysymyksessä on elementtien ja valmisosien tai esivalmistettujen komponenttien liittäminen toisiinsa korostuu liitosten tekemisen huolellisuus. Lisäksi rakennuksessa on aina huomattava määrä paikan päällä tehtävää viimeistelyä”, Lassila kertoo.

Suunnittelu täysin valmista ennen elementtituotannon aloitusta

Anssi Lassilan mukaan puukerrostalon suunnittelu poikkeaa betonikerrostalon suunnittelusta monilta osin. ”Suunnittelu on hyvin etupainotteista eli lähes kaikki asiat ja yksityiskohdat tulee ratkaista paljon

”Tilaementtien käytön ansiosta työmaavaihe oli normaalia lyhyempi”, kertoo arkkitehti Anssi Lassila.

ennen varsinaisen tuotannon ja rakentamisen aloittamista", hän kertoo.

Hanke alkoi kaavoituksen esisuunnittelusta vuonna 2011. "Tilaelementtien tekninen suunnittelu ja kehitystyö ovat edenneet samanaikaisesti hankkeen rinnalla. Hankkeesta on tehty hyvin monenlaisia versioita matkan varrella, myös tilaohjelman osalta. Tuotannon kannalta on ollut tavoitteellista sijoittaa talotekniikka elementteihin niin, että liittäminen tapahtuu porrashuonetilassa, joka on rakennuksen ainut varsinaisesti paikalla rakennettava osa. Suurin ero on ollut mahdollisuus optimoida tilaelementit asuntomitoitukseen niin, että asunnot toimivat parhaalla mahdollisella tavalla."

Lakean toimitusjohtajan **Keijo Ullakon** mukaan puukerrostalon toteutus asettaa reunaehtoja jo tontin valinnassa. "Oikeastaan olisi hyvä päästä vaikuttamaan jo kaavavaiheessa esimerkiksi kerrosalan laskentamäärityksiin."

"Kustannuksia nostavia tekijöitä ovat muun muassa sprinklerilaitteiston rakentaminen, paksummat huoneistojen väliset seinät ja palotekniset liittymäkohdat. Edellä mainittuihin kohtiin voidaan vaikuttaa ennen tontin valintaa ja kaavan vahvistumista", Ullakko kertoo.

"Suunnitteluvaiheessa täytyy huomioida tilaelementtirakentamisen urakkarajat. Esimerkiksi LVI-teknisiä töitä suoritetaan sekä tehtaalla että työmaalla. Lisäsuunnittelua tarvitaan esimerkiksi ääni- ja palotekniselläpuolella." Esimerkkinä Ullakko kertoo, että jos halutaan jättää rakennuksen sisällä puupintaa näkyville, täytyy paloteknisen mitoituksen avulla osoittaa palomääräysten täyttyminen.

Suunnittelun on oltava valmista ennen elementtituotannon aloitusta: "Kun puhutaan tilaelementistä, tarkoittaa se koko rakennuksen suunnittelua", Keijo Ullakko summaa.

Rakentavalla yhteistyöllä parempaan lopputulokseen

Jyväskylän kaupungin kaavoitus ja rakennusvalvonta tuki hanketta alusta lähtien ja se, sekä Lakean avarakatseisuus mahdollisti monia lopputuloksessa näkyviä myönteisiä asioita.

"Esimerkiksi kaavallinen joustavuus kerrosalan laskennassa mahdollisti porrashuoneen tekemisen väljänä ja valoisana. Julkisivujen toteutus esivalmistettuna ja Siparila Oy:n toteuttamana oli laadullisesti lopputuloksen kannalta ehdottomasti paras ratkaisu", arkkitehti Lassila kuvailee. Hän on tyytyväinen, että julkisivuratkaisun ansiosta talo ei näytä elementtitalolta. Ratkaisu ei myöskään pidentänyt talon valmistumisaikataulua.

"Minusta rakentaminen on aina erilaisten intressien yhteensovittamista. Siinä mielessä tämä hanke ei poikkea muista", kiteyttää Anssi Lassila.

Keijo Ullakon mukaan Puukuokan rakennuttaminen on ollut mielenkiintoinen ja haastava projekti. "Näemme teollisesti tuotetussa puurakentamisessa potentiaalisen kilpailijan perinteiselle betonirakentamiselle. Juuri tämän potentiaalin ansiosta haluamme olla edelläkävijöitä ja puurakentamisen kehittäjiä."

ARAlta Keijo Ullakko toivoo jatkossakin joustoa suunnitelmien ja hinnan arvioinnissa puurakennuskohteissa. "Kyseessä on vielä uusi ja vieras tekniikka, joka vaikuttaa hintaan korottavasti. Lisäksi puurakentaminen mahdollistaa asunnoissa uusia ratkaisuja, joita ei voi verrata 'tavanomaiseen'."

Toimitusjohtaja Ullakko uskoo, että moduulirakenteisista puutaloista voidaan tehdä Suomeen "Uusi Nokia". ■

KUVA PETTERI KIVMÄKI

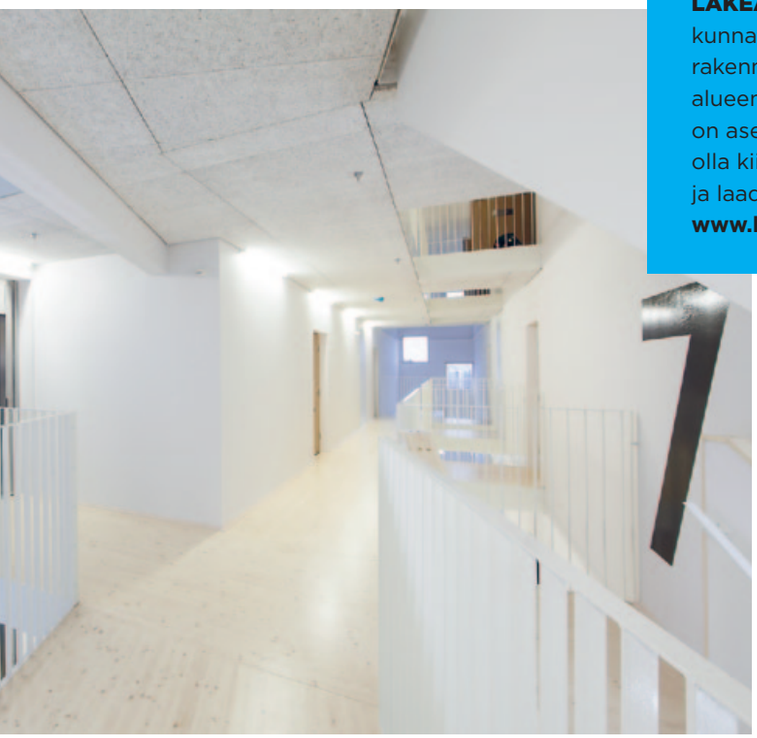
Helposti oman asunnon syrjään kiinni.

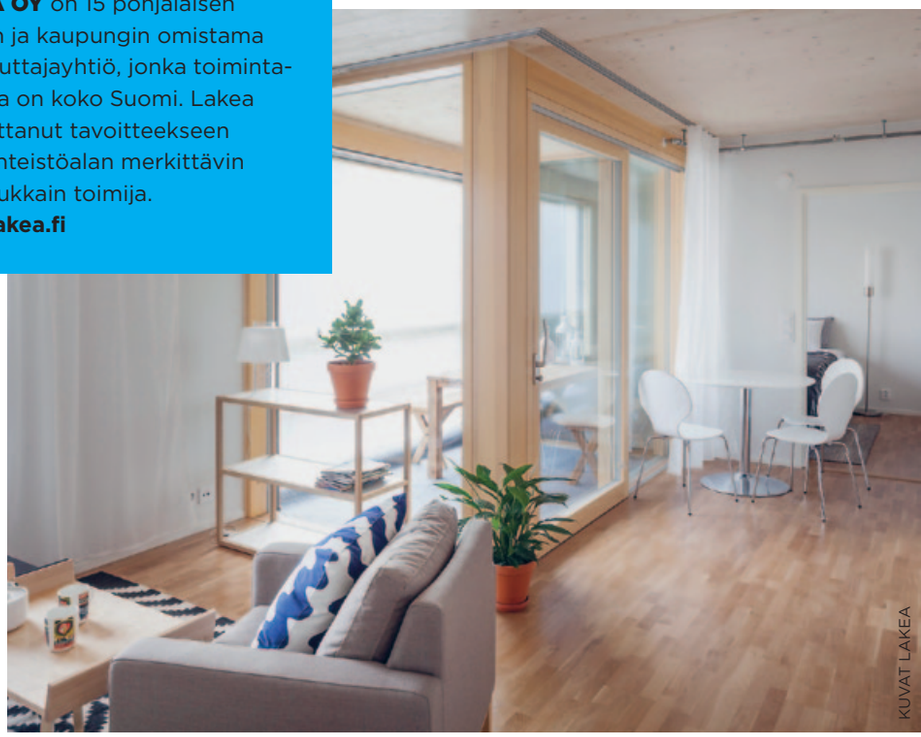
***Ville Jalonen** ja **Viivi Arkivuo-Jalonen** sekä vuoden ikäinen **Pihla** ovat asuneet Puukuokassa vasta pari viikkoa. "Asunnon rahoitusmalli sopi meille hyvin, koska sillä pääsi helposti oman asunnon syrjään kiinni", he kertovat. Asunnon sijainti oli myös heille sopiva, muuttomatkaa kertyi vain noin sata metriä.*

Pariskunta on ihastunut uuden asuntonsa valoisuuteen ja avaruuteen. Myös hieno parveke, joka on lasitettu lattiasta kattoon, miellyttää perhettä kovin. "Kotimme on nyt entistäkin upeampi, kun olemme saaneet omat tavarat kannettua sisään. Nyt tuntuu siltä, että ollaan kotona."

Lakea Oy:n juuret
POHJANMAALLA

LAKEA OY on 15 pohjalaisen kunnan ja kaupungin omistama rakennuttajayhtiö, jonka toiminta-alueena on koko Suomi. Lakea on asettanut tavoitteekseen olla kiinteistöalan merkittävin ja laadukkain toimija.
www.lakea.fi





KUVAT LAKEA

ARA
on mukana rahoituksessa

LAKEA OY:N Omaksi-asunnoissa on uudenlainen asuntorahoitusmalli. Asukas asuu vuokralla, käyttää asuntoa kuin omaansa ja samalla lunastaa sen omakseen lähes huomaamattomasti kuukausittain maksamansa vuokran yhteydessä. Oikeuden asumiseen ja myöhempään osakkeiden lunastamiseen saa maksamalla rakennusaikana varausmaksuna 7 %:a asunnon kokonaishinnasta. Loput 93 % asunnosta rahoitetaan pankkilainalla, jolla on ARAn myöntämä valtion täytetakaus.

Takauslainalain mukaan asunto on oltava vuokra-asuntona 20 vuotta. Sen jälkeen asukas voi lunastaa asunnon rakennusaikaisella kokonaishinnalla, josta on vähennetty varausmaksu ja 20 vuoden aikana kertyneet lainan lyhennykset. Lopullinen ostohinta ei siis tule yllätyksenä. Mikäli asukas haluaa luopua asunnosta, voi lunastusoikeuden myydä eteenpäin, asunnon voi jälleen vuokrata tai sopimuksen voi päättää kesken sopimuskauden. Asumisturva on sama kuin normaalissa asunto-osakeyhtiössä.

TAKAUSLAINA RAKENNUTTAJALLE

- ARA voi hyväksyä vuokra-asuntojen uudisrakentamista varten myönnetyn lainan takauslainaksi, jos kohteen sijaintikunta puoltaa lainan hyväksymistä takauslainaksi.
- **Takauslainan saajina** voivat olla vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisten lainansaajayhteisöjen lisäksi myös muut yhteisöt, joilla arvioidaan olevan riittävät edellytykset lainan takaisin maksamiseen ja vuokratalotoimintaan.
- Valtio vastaa luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle tai kunnalle sellaisista niiden myöntämistä lainoista, jotka käytetään vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen. Takauslainaksi hyväksyttävän lainan lainaehtojen, koron ja muiden lainaan liittyvien kustannusten on oltava kohtuulliset verrattuna vastaaviin tarkoituksiin myönnettäviin lainoihin. Valtion vastuu on **täytetakaustyyppinen**.
- **Takauslainan määrä** voi olla enintään 95 prosenttia vuokra-asuntokohteen kohtuullisista rakennuskustannuksista. Rakennuskustannuksiin voidaan sisällyttää myös maapohjakustannukset. Rakentamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei ARA erityisestä syystä myönnä tästä poikkeusta. Kuitenkin kunnan luovuttamille tonteille rakennettaessa pitää rakennusurakka poikkeuksetta kilpailuttaa. Laina pitää aina kilpailuttaa.
- **Takausmaksu** on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta ja se maksetaan Valtiokonttorille lainan nostamisen yhteydessä lainanmyöntäjän välityksellä.
- **Takausaika** on enintään 30 vuotta takauslainan ensimmäisen erän nostamisesta. Takaus lakkaa aikaisemmin, jos takauslaina maksetaan sitä ennen takaisin tai takauslaina ei siirry kohteen luovutuksen yhteydessä uuden omistajan vastattavaksi. ■

VUOKRATALO-YHTIÖN UUDISTUMINEN NÄKYY ASUKKAALLE PAREMPANA PALVELUNA

Kouvolan Asunnot Oy haluaa tarjota asiakkaalleen ”koko paketin” – ei pelkkiä seiniä.

TEKSTI **HELENNA BERG**, ARA KUVA **SUSANNA MÄENPÄÄ**, ARA

Kuuden kunnan liitoksen kylkiäisenä fuusioitiin Kymenlaaksossa 13 kuntien omistamaa yhtiötä ja muodostettiin Kouvolan Asunnot Oy vuonna 2010. Uudella yhtiöllä oli valtava asuntomassa, tusina erilaista tapaa tehdä työtä ja kuusi erilaista strategiaa. Fuusiossa ketään työntekijää ei irtisanottu, mutta liikkeenluovutuksia tehtiin siinä vaiheessa kun omasta palvelutuotannosta päätettiin luopua. Tuolloin siivous ja kiinteistönhuolto ulkoistettiin ja kilpailutettiin.

Suunnitelmalliset uudistumisaskeleet

Auvo Viirun aloittaessa yhtiön toimitusjohtajana kaksi vuotta fuusion jälkeen, oli asuntokanta käyty läpi ja yhtiön toimintatavat olivat alkaneet vakiintua. Työntekijät pääsivät saman katon alle vuonna 2012 ja oman työyhteisön muotoutuminen pääsi käyntiin.

Sen jälkeen yhtiötä on kehitetty yhdessä työntekijöiden kanssa, on muun muassa pohdittu, mikä on Kouvolan Asuntojen päätehtävä. Pohdinnan tuloksena päätettiin keskittyä ydinliiketoimintaan. Kulurakennetta on hiottu tehokkaaksi, ja investointeja voidaan tehdä enemmän.

Henkilöstön kehittämiseen on panostettu. Samalla on kehitetty uutta yrityskuvaa, jota ilmentää uusi ulkoinen ilme, uudet internetsivut sekä nykyaikainen markkinointi. Myös sähköisiä palveluja on kehitetty. ”Palvelun laatu on meille tärkeä osa asumista ja se rakentaa osaltaan uutta yrityskuvaa”, Viiru linjaa.

Uusi työyhteisö ja -kulttuuri muotoutuvat hitaasti. ”Yhteisiä toimintatapoja haetaan ja vahvistetaan. Pyritään suuntaamaan eteenpäin, tekemään yhdessä uutta, ja muistelemaan vähemmän, mitä oli ennen. Keskinäisen luottamuksen löytyminen myllerrysten jälkeen on tärkein rakentava voima”, Viiru pohtii.

Asuntoja sinne, missä on kysyntää

Kouvolan alue on maantieteellisesti hyvin laaja. Sisäinen muuttoliike Kouvolan keskustaan näyttää kasvavan. ”Haluamme luoda tarjontaa sinne, missä on kysyntää ja pyrimme vastaamaan ihmisten erilaisiin tarpeisiin. Pyrimme myös muuttamaan vuokra-asumisen imagoa paremmaksi”, Viiru linjaa. Tätä silmällä pitäen Kouvolan Asunnot tuottaa myös markkinointikampanjoita.

Auvo Viiru katsoo luottavaisesti tulevaisuuteen. Yhtiön talous on tarkan luupin alla ja esimerkiksi joitain lainoja on konvertoitu.

KOUVOLAN Asunnot Oy

- Yhtiön liikevaihto n. 23 MEUR
- Muodostettu 2010 kuntaliitoksen
- jälkeen
- Yhtiön tase-arvo n. 128 MEUR
- Huoneistoja noin 4 350 kpl
- Kiinteistöjen määrä n. 200 kpl
- Omistaja Kouvolan kaupunki (100 %)
- Asuntojen käyttöaste 93–95 % (vuositasolla)
- Painotettu keskivuokra 8,8 EUR/m²

Asuntokanta on analysoitu ja sitä kehitetään ja sopeutetaan järjestelmällisesti vallitsevaan asuntomarkkinatilanteeseen. ”Kiinteistökannan tervehtyminen etenee askel askeleelta, joidenkin mielestä liian hitaasti, mutta olen sanonut, ettei kakkuakaan syödä kokonaisena vaan pala palalta”, Viiru kuvailee.

Työkaluna kiinteistökannan kehittämisessä käytetään salkutusta: kiinteistökanta on ryhmitelty muun muassa pidettäviin, myytäviin ja korjattaviin. ”Vuonna 2013 kaksi taloa on myyty. Ensi vuonna puramme joitakin taloja ja rakennamme tilalle uusia. Yksi kerrostalo puretaan alueelta, jolla ei ole kysyntää”, Viiru kertoo.

Vuokraussuhdekumppanuuksien hakemisella on myös löydetty uutta asiakaskuntaa. Esimerkiksi liikuntarajoitteisille toivottiin esteettömiä asuntoja keskustan ulkopuolelta peruspalvelujen läheltä. ”Moni talo on saanut uuden elämän”, Viiru kertoo. Vuonna 2013 yhtiön käyttöaste oli 93–95 %. Toimitusjohtaja on syystäkin tyytyväinen: ”Suunnitelluilla toimenpiteillä se nousee 97 %:iin”.

Asiakas haluaa koko paketin

Vuokrataloyhtiö tarjoaa asiakkaalle paitsi asunnon, myös siihen liittyviä palveluja. ”Asiakas haluaa koko paketin, ei pelkkiä seiniä. Siksi olemme pohtineet paljon palvelujen sujuvuutta.”

Viirun mukaan sähköisten palvelukanavien puute oli selkeä epäkohta ja asian korjaamiseksi on tehty paljon. Nyt asukkaat voivat hakea asuntoja sähköisesti ja myös palvelu toimii verkossa 24 h. Asiakaspuheluihin vastaaminen on organisoitu siten, että vastaajia on paikalla enemmän aikoina, joina tarvetta on havaittu olevan enemmän.

Vaikka moni haluaakin asioida sähköisesti, on myös kasvokkain tapaamisiin halukkaita asiakkaita. Asiakaspalvelutilat remontoitiin kodikkaiksi. Nyt asiakas voi keskustella rauhassa tarpeistaan asiakaspalveluhenkilöiden kanssa viihtyisissä tiloissa.

Asukastoimikuntien toimintaa on myös kannustettu. Näin lisätään asukkaiden yhteisöllisyyttä, mikä lisää asukkaiden tyytyväisyyttä. Monissa taloissa on toivottu esimerkiksi kerhotiloja. Asukastoimintaan on käytössä pieni määräraha ja sen käytöstä päättävät asukastoimikunnat. ■

”Kouvolan Asunnot pyrkii vastaamaan ihmisten erilaisin tarpeisiin”, toimitusjohtaja Auvo Viiru sanoo.

AUVON VINKIT:
Fuusiosta yhteiseen tulevaisuuteen:

- Ole aito ja vilpitön.
- Luota visioosi.
- Älä masennu vakuuttelusta, että ”tätä ei voi muuttaa”.
- Varaudu positiivisiin konflikteihin.
- Unohda ennakkoluulot.
- Ole rehellinen.
- Korosta avoimuutta ja toimi avoimesti.
- Kohtaa asiat asioina, ilman suuria tunteita.
- Muista päämäärähakuisuus, ts. yhteinen tavoite kaikille.
- Unohda ryppyotsaisuus, mene ihmistä kohti.

KYMMENEN VUOTTA ARAN INVESTOINTI-AVUSTUKSIA

ARAn investointiavustuksista on kymmenen vuoden aikana yli puolet eli 52% suuntautunut kuntasektorille.

Kymmenessä vuodessa (2005–2014) tukea on jaettu noin 32 000 asunnon rakentamiseen ja perusparantamiseen. Painopiste on vahvasti ollut uusissa palvelutaloissa.

TEKSTI **JARMO LINDEN**, ARA

ARA on myöntänyt avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi vuoden 2005 alusta alkaen, jolloin asiaa koskeva laki astui voimaan. Aiemmin palvelutaloinvestointeja oli avustanut Raha-automaattiyhdistys (RAY) yhdessä ARAn lainoituksen kanssa.

Avustusvaltuus vuonna 2005 oli 34 miljoonaa euroa, josta osan muodosti opiskelijoiden ja asunnottomien hankkeille aiemmin myönnetyt omapääoma-avustukset. Vuonna 2006 summa nousi 45 miljoonaan euroon, vuonna 2008 harpattiin 85 miljoonaan euroon ja osana elvytyspakettia summa nousi 110 miljoonaan euroon. Vuonna 2013 noustiin tämän hetkiselle tasolle eli 120 miljoonaan euroon, joka on valtuus myös vuonna 2015. Kevään 2014 kehysriihessä kaavailtiin avustusvaltuuden korottamista edelleen vuosiksi 2016–2018. Tavoitteena on näin vauhdittaa laitoshoidon vähentämistä. Avustukset maksetaan budjettitalouden ulkopuolisesta Valtion asuntorahastosta (VAR) talousarviossa olevan valtuuden perusteella.

Tukea on kymmenessä vuodessa jaettu yhteensä noin 881 miljoonaa euroa. Hankkeiden muu rahoitus on ARAn myöntämää korkotukilainaa, jolla on valtion täytetakaus. Avustuksen enimmäissuuruudet on porrastettu siten, että mitä enemmän asumista tukevia poikkeuksellisia tila- ja varusteratkaisuja asunnossa tarvitaan, sitä korkeammaksi avustusprosentti voi nousta.

Eniten avustuksia vanhusten asuntoihin

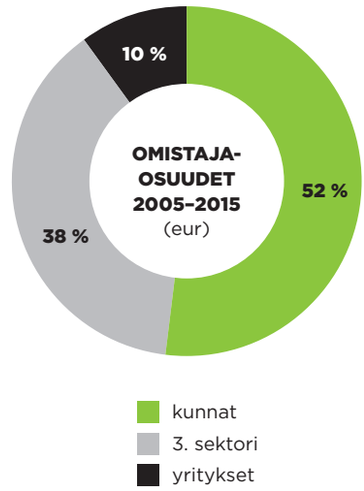
Kymmenessä vuodessa avustuksista yli puolet (53 %) on käytetty vanhusväestön asuinolojen parantamiseen. Vanhusten asuntoja on tuettu noin 465 miljoonalla eurolla, jolla on saatu noin 14 000 asuntoa. Keskimäärin tuki on ollut noin 33 000 euroa asuntoa kohden. Asuntoa kohden suurin euromääräinen tuki – noin 55 000 euroa – on mennyt kehitysvammaisten asunnoille. Kehitysvammaisille tarkoitettuihin hankkeisiin on käytetty noin 192 miljoonaa euroa (20 %) ja sillä on saatu noin 3 500 asuntoa. Kolmannella sijalla avustusten kokonaismäärässä ovat pitkäaikaisasunnottomat, joiden lähes 2 000 asuntoon on käytetty yhteensä noin 71 miljoonaa euroa (8 %) avustusta.

ARA sovelsi aluksi jatkuvaa hakumenettelyä, mutta kesällä 2007 jatkuva haku jouduttiin hakemusten valtavan määrän vuoksi keskeyttämään. Vuodesta 2008 on investointiavustuksille ollut yksi vuotuinen hakuaika. Samassa yhteydessä ympäristöministeriö antoi ensi kertaa ohjauskirjeen siitä, mitä periaatteita ja linjauksia ARAn tulee avustuksia myöntäessään noudattaa.

Ohjauskirjeen lisäksi ARAn toimintaa ohjaa lainsäädäntö, valtion talousarvio ja val-

ARAN INVESTOINTIAVUSTUKSET ERITYISRYHMILLE 2005–2014

	ASUNNOT		AVUSTUS		KESKIM. AVUSTUS
ERITYISRYHMÄ	kpl	osuus (%)	MEUR	osuus (53 %)	EUR
Vanhukset	13 984	43	464,8	53	33 235
Opiskelijat	9 070	29	50,0	6	5 514
Kehitysvammaiset	3 506	10	191,9	20	54 729
Pitkäaikaisasunnottomat	1 937	6	70,7	8	36 494
Mielenterveyskuntoutuja	1 251	4	36,1	4	28 855
Muut erityisryhmät	2 358	8	67,9	8	28 780
YHTEENSÄ 2005–2014	**32 106**	100	**881,3**	100	**27 450**



tioneuvoston vuotuinen korkotukilainojen käyttösuunnitelma. Useat valtioneuvoston periaatepäätökset ja ministeriöiden suositukset ovat myös ohjanneet avustusten käyttöä. Erityisesti on syytä mainita kehitysvammaisten, pitkäaikaisasunnottomien ja vanhusväestön asumiseen liittyvät ohjelmat.

Keskeistä asuntojen pitkäkestoinen tarve alueella

Vuotuista kiinteää hakua on kentällä myös kritisoitu, mutta useampaan hakukierrokseen ei nykyisellä henkilöstömäärällä ole edellytyksiä. Hakukierrokset ovat myös tuottaneet noin kaksinkertaisen määrän kuntien puoltamia hankkeita verrattuna siihen mitä voidaan avustaa. Vähäisessä määrin on voitu lainoittaa ryhmäkotihankkeita myös pelkällä korkotukilainoituksella, jos vuokrataso on saatu kohtuulliseksi.

Vuotuisen hankehaun päätyttyä ARAn asiantuntijat tarkastelevat ja vertailevat hankeesityksiä eri näkökulmista, kuten suunnitelmien ja arvioitujen kustannusten kannalta. Olennaista on kuitenkin heti alussa varmistua siitä, että asunnoille on pitkäkestoista tarvetta paikkakunnalla ja että erityisesti tehostettuun palveluasumiseen tarkoitetut hankkeet tulevat osaksi kuntien vastuulla olevien sosiaali- ja terveyspalveluiden palvelurakennetta. Tämän varmistamiseksi ARA on pyytänyt hankkeista kunnan puollon lisäksi ns. sote-lausunnon. Tästä huolimatta asiat eivät aina ole selviä. Siksi yhteistyötä kuntakentän kanssa on entisestään lisättävä.

Asumisen ja hoivapalveluiden kustannukset selkeästi erilleen

Ympäristöministeriön ohjauskirjettä on vuoden 2008 jälkeen moneen kertaan täsmennetty. Viimeisin muutos on kesäkuulta 2012, jolloin linjattiin, että asumisen kustannukset ja hoivapalveluiden kustannukset on selkeästi erotettava palvelutaloissa. Avustusten ehtoihin on lisätty, että kunnan on voitava vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa kilpailutuksella säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteet.

Hoivamarkkinoille on 2000-luvulla tullut pääomasijoittajien ja eläkeyhtiöiden omistamia valtakunnallisia yrityksiä, jotka tarjoavat kunnille hoivapalvelut ja rakennuttavat palvelujen vaatimat asuinrakennukset saman konsernin tytäryhtiöissä. Pienet yrittäjät ja kolmannen sektorin toimijat (RAY:n aiemmin avustamat palvelutalot) ovat monesti vaikeuksissa kilpailutuksissa.

ARAn investointiavustuksista on kymmenen vuoden aikana yli puolet eli 52 % suuntautunut kuntasektorille, 38 % kolmannen sektorin yleishyödyllisille toimijoille ja 10 % yritysmuotoisille yleishyödyllisille asuntoyhteisöille.

Syksyllä 2014 päättynyt hakukierros tuotti selvästi vähemmän hakemuksia kuin edellisinä vuosina. Kun tukea vuonna 2013 haettiin noin 7 000 asunnolle, nyt haettiin 4 300 asunnolle. Syynä tähän on varmaankin niin epävarmuus tulevan sote-ratkaisun sisällöstä kuin kasvavat talousvaikeudet kunnissa.

Toisaalta palvelutaloja on monille paikkakunnille valmistunut viime vuosina nopeaan tahtiin, mikä on ilmiselvästi aiheuttanut myös alkuhankaluutta asukkaiden valinnassa ja hoivapalveluiden järjestämisessä. Tarjontaa ovat nopeasti lisänneet viimeisten kolmen vuoden aikana alalle tulleet ja vauhdilla kasvavat hoivakiinteistörahastot, jotka omistavat jo kymmenittäin palvelutaloja. Hoivarahastojen tavoitteena on yleensä noin 7–9 % nettotuotto sijoitetulle pääomalle.

Avustusjärjestelmää kehitetään yhdessä

Hyvän ja kohtuuhintaisen asumisen tarve ei ole vähenemässä, sillä Suomi ikääntyy Euroopan ennätysvauhtia noin vuoteen 2030 asti. Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman laskelmien mukaan Suomeen tarvitaankin vuoteen 2030 mennessä pelkästään muistisairaille vanhuksille noin 1 500–2 000 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa vuosittain. Kokonaistarve on tätäkin suurempi, koska myös alle 75-vuotiailla on jonkin verran tehostetun palveluasumisen tarvetta ja myös fyysisesti huonokuntoiset ja mielenterveysongelmista kärsivät ikääntyneet tarvitsevat tehostettua palveluasumista.

Tärkeää avustustoiminnan ohella on myös erilainen kehittämistyö, jota voidaan vauhdittaa ARAn kehittämisrahoituksella. Yksi viimeisimmistä hankkeista on ”Arjen keskiössä”, joka on osa kehitysvammaisten asumisen ohjelman toteutusta. Hanketta rahoittaa ja koordinoi ARA ja hanketta toteuttaa Kehitysvammaliitto yhdessä ARAn kanssa. Käytännön toimijoiden kanssa pyritään kehittämään uudenlaista asumista ja asuntosuunnittelua sekä mallintaa asuntoverkosto, jossa yhdistyy asuminen, palvelut, riittävä apu ja tuki sekä työ ja vapaa-aika.

ARA haluaa kehittää investointiavustusjärjestelmää niin, että se parhaalla tavalla tukee erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asunto-olojen parantamista. Tätä kehittämistä teemme yhdessä kuntasektorin, alan toimijoiden ja asukkaiden kanssa. ■

Puheenvuoro

ANNE VIITA, Vuokralaisten keskusliitto, ARAn johtokunnan jäsen

VUOKRAT NOUSEE, NOUSEEKO TASO?

Suomalaiset vuokramarkkinat ovat vakiintuneet käytännöissänsä. Huoneenvuokralain kokonaisuudistuksen jälkeen vuokranmääritys vapaarahoitteisissa asunnoissa pohjautuu sopimukselle kuten vuokrasuhteen kestäessä tehtävät korotuksetkin. Valtion lainoittamassa tuotannossa vuokra määräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. Molemmissa tapauksissa vuokralaisen kannalta selvää on, että kustannukset kasvavat enemmän tai vähemmän mutta noususuunta on pysyvä.

Molemmat järjestelmät pitävät sisällään ajatuksen siitä, että keräämäänsä vuokraa vastaan vuokranantaja sitoutuu pitämään kiinteistön kunnossa.

Kiinteistön tekninen kunnossapito on asumisen ja asukkaan kannalta hyvä asia. Hyvin hoidettu kiinteistö on lämmin ja mukava asua, lisäetuna terve talo ei aiheuta asukkailleen sairauksia.

Vuokralaisen näkökulmasta vuokrankorotusilmoitus tulee kuin Manulle illallinen. Luukku kolahtaa ja tilitä rahat vilahtaa. Näin on käytäntö ja siitä pidetään kiinni. Yksityisen sektorin vuokralaisen asema on kiinteistön kunnossapidon osalta heikompi kuin ARA-kohteen vuokralaisilla, joille yhteishallintolaki turvaa edes tiedonsaanti- ja lausuntaoikeuden.

Jäin ajattelemaan asiaa, kun Ruotsissa asunut uusi jäsenemme soitti keskustellakseen vuokra-asumisesta Suomessa. Vuokramarkkinoiden toimimista kävimme perusteellisesti läpi alkaen vuokran määrän sopimisesta päätyen vuokrankorotusperusteisiin.

Jäsenemme penäsi ruotsalaisella kokemuksella neuvottelumahdollisuutta korotusten osalta. Opittua oli tapa, jossa korotuksen suuruus ja huoneiston kunto ja remontointi liittyivät toisiinsa ja hyvä niin. Varsinaiseen ihmettelyyn pääsimme, kun hänelle valkeni, ettei Suomessa vuokrankorotuksen ja asunnon kunnon välillä ole suoranaista kytköstä välttämättä ollenkaan.

Vuokran ja -korotusten suuruudessa kiinteistöjen ylläpitokustannusten merkitys on ylivoimaisen suuri. Nousevat kustannukset ovat jo nyt totinen paikka monelle maksajalle. Nykyisellä asumisen kustannustasolla ymmärrän hyvin, ettei asumisen laadulliseen kehittämiseen ole varaa vuokaralaisten kannalta. Asuntotuotannon niukkuus pitää huolen siitä, että vuokranantajapuolella ei tarvetta ole ja tuudittautua voi nykytilan ylläpitoon.

Vuokramarkkinoiden toimiessa terveillä perusteilla vuokranmäärään vaikuttaisi huoneiston sijainnin lisäksi merkittävästi myös huoneiston laatu ja kunto. Unelmaa olisi, jos vuokrankorotuksilla voisi olla vaikutusta nykyistä enemmän huoneiston varustelutasoon ja pintamateriaaleihin. Vielä hienompaa vuokralaisten kannalta olisi, jos tilanne kehittyisi niin, että huoneiston laadun parantaminen olisi vuokranantajalle neuvotteluvaltti ja suoranainen edellytys vuokralaisen saamiseksi. ■

Unelmaa olisi, jos vuokrankorotuksilla voisi olla vaikutusta nykyistä enemmän huoneiston varustelutasoon.

ARKKITEHTUURI-KILPAILUSTA

RATKAISUJA IKÄÄNTYMISEN HAASTEISIIN

ARA on mukana järjestämässä European Federation for Living (EFL) -järjestön suunnittelukilpailua tulevaisuuden esteettömästä asuintalosta.

TEKSTI JA KUVA **SAMPO VALLIUS**, kehittämisarkkitehti, ARA

Kaikki länsimaat ovat saman haasteen edessä: Väestö ikääntyy vauhdilla ja tehostetun palveluasumisen piiriin pyrkiviä ikäihmisiä on enemmän kuin olisi vapaita asuntopaikkoja. Samaan aikaan monet maat, näiden mukana myös Suomi, luopuvat laitosmaisista asuinratkaisuista korvaten niitä palveluasumiseen tarkoitetuilla asunnoilla. Vanhusten määrän kasvun ja palveluasuntojen vähäisyyden epäsuhdan ratkaisemiseksi on esitetty vanhusväestön tuetun kotona asumisen edellytysten parantamista.

Ongelmaksi jää kuitenkin tukiasumiseen soveltuvien asuntojen vähäisyys, sillä pidempään kotona asuminen edellyttäisi asunnoilta parempaa esteettömyyttä. Toimintakyvyn heikkeneminen tuo nimittäin usein tarpeen liikkumisen apuvälineiden käytölle, ja ahtaissa asunnoissa tämä ei yleensä ole mahdollista ilman kalliita muutostöitä, jos sittenkään. Pelkästään Suomessa on laskettu, että vuonna 2030 tarvitaan yhteensä miljoona esteetöntä asuntoa, jotta ennustettu määrä tulevaisuuden ikäihmisiä selviäisi kotioloissa. Asuntojen määrästä vasta pieni osa on valmiina. Euroopan laajuisesti puhutaan kymmenistä tai jopa sadoista miljoonista asunnoista.

Kilpailuun mukaan jäsenmaiden arkkitehtiopiskelijoita

ARA on mukana yleiseurooppalaisessa, sosiaalisen asuntotuotannon toimijoiden verkostossa, European Federation for Living (EFL) -järjestössä. Järjestöllä on toimintaa yhteensä kahdeksassa maassa, joissa toimivien yhteistyökumppanien kanssa yhdessä järjestämme suunnittelukilpailun tulevaisuuden esteettömästä asuintalosta. Kilpailu on nimeltään EFL Award. Kilpailu kohdennetaan järjestön kustakin toimintamaasta valikoitujen arkkitehtuurikoulujen opiskelijoille. Suomesta mukana ovat näillä näkymin Aalto-yliopisto ja Tampereen teknillinen yliopisto.

Kilpailun avulla nostetaan esteettömyysteemaa esille, sen kaikkine ulottuvuuksineen ja pyritään vaikuttamaan muistuttamaan asian tärkeydestä. Kilpailun jury koostetaan osallistujamaiden johtavista esteettömyysasiantuntijoista, joten aihepiiriin saadaan kattavan yleiseurooppalainen näkökulma.

Yleispäteviä ratkaisuja esteettömyysongelmiin

Kilpailun keskeinen tavoite on suunnitella yleispäteviä ratkaisuja asuntojen esteettömyysongelmien ratkaisemiseksi. Näitä ratkaisuja toivotaan erityisesti hyödynnettäväksi olemassa olevan asuntokannan korjaamisessa, mutta myös uudistuotannon laadun parantamisessa. Ennen kaikkea toivomme kilpailijoilta ennakkoluulottomia ja uusiin teknologioihin perustuvia ratkaisuja, joissa toteutuvat muuntojoustavuus ja modulaarisuus. Esteettömyyttä tulee lisäksi tarkastella laajasti, ei pelkästään liikkumisen esteettömyyden näkökulmasta.

EFL Award järjestetään nyt ensimmäistä kertaa ja sen on tarkoitus käynnistää säännöllisesti toistuvien, vaihtuvateemaisten kilpailujen sarja. Kilpailu toteutetaan syksyn 2015 aikana ja palkintojen jako on tarkoitus järjestää Suomessa pidettävän EFL:n vuosikokouksen yhteydessä keväällä 2016.

Lisätietoja EFL:stä: www.ef-l.eu

Kehittämisarkkitehti Sampo Vallius edustaa ARAa European Federation for Living (EFL) -järjestössä. Hän on EFL Award -kilpailun kantava voima. Sampon ideasta syntyi myös ARAn vuonna 2012 järjestämä kansainvälinen ARA-asunto 2049-kilpailu arkkitehtiopiskelijoille. Kilpailu saavutti suuren suosion kansainvälisesti.

ESTEETTÖMYYS- JA ENERGIA-KORJAUKSET

KANNATTAA TEHDÄ HYVIN SUUNNITELTUNA KOKONAISUUTENA

Vanhusväestön kotona-asumisen keskeisimpiä edellytyksiä ovat esteetön ja turvallinen sekä asumiskustannuksiltaan kohtuullinen asunto. Esteettömyys- ja energiakorjaukset kannattaa toteuttaa yhtenä hyvin suunniteltuna kokonaisuutena. Tällöin rakennuksen käyttöä voidaan jatkaa taloudellisesti, helposti ja turvallisesti.

TEKSTI JA KUVAT **MARTTI MUINONEN**, arkkitehti, Saimaan ammattikorkeakoulu

Moni omakotitalo sijaitsee portaiden takana.

Saimaan ammattikorkeakoulun rakennustekniikan hankkeessa selvitettiin pientalojen esteettömyys- ja energiateknisiä muutostöitä. Saadun tiedon avulla voidaan suunnitella vaihtoehtoisia rakennusteknisiä ja hyvinvointiteknologisia ratkaisuja, jotka parantavat asumisen esteettömyyttä, energiatehokkuutta, taloudellisuutta, ympäristöystävällisyyttä, asumisviihtyvyyttä sekä turvallisuutta. Tutkimustieto antaa myös osviittaa siitä, mitä esteettömyys- ja energiakorjauksia kannattaa tehdä huomioiden korjausinvestointien kustannukset sekä takaisinmaksuajat.

Esteettömyyskorjaukset pääosin pienimuotoisia

Hankkeessa suunniteltiin ja toteutettiin Etelä-Karjalan haja-asutusalueella asuvien ikäihmisten kahdentoista pientalon esteettömyyskartoitukset. Asumisen esteettömyyden arvioinnissa käytettiin Housing Enabler- eli HE-arviointivälinettä. Asunnon ja asuinympäristön kunto- ja energiakartoituksissa käytettiin erilaisia rakennusten arviointiin soveltuvia menetelmiä. Lisäksi näistä kahdestatoista kohteesta neljään laadittiin konsulttityönä rakennus- ja talotekniset (TATE) kuntoarviot sekä opiskelijatyönä alustavat kuntoarviot ja korjausselvitykset, joiden perusteella laadittiin vaihtoehtoiset energiakorjaussuunnitelmat kustannusarvioineen.

Esteettömyyskorjaustarpeita havaittiin kaikissa 12 kohteessa. Suurimmat puut-

Helpoiten esteettömyyskorjaukset voidaan toteuttaa 1970-luvun matalamallisissa yksikerroksissa omakotitaloissa.

teet todettiin rakennusten piha-alueilla, sisääntuloissa sekä liikenne- ja hygieniatiloissa.

Tyypillisiä esteettömyysmuutostyökohteita ovat: sisääntulon ulkoportaat ja -tasot, sisäovet, ovien kynnykset, ovien heloitus ja lukitus, kynnykset, korkeuserot, sisäportaiden kaiteet ja ulkovalaistuksen puute.

Kalliimpia ja työläämpiä esteettömyysmuutoskohteita taas ovat pääoven ulkoportaat, piha-alueen epätasaisuus, autokatoksen puute sekä liikenne-, pesu- ja märkätilojen tila- ja kalustemuutokset.

Esteettömyyskartoituksen pohjalta arvioitiin kohteiden esteettömyyskorjausten rakennustekniset kustannukset, jotka vaihtelivat 2 900–26 000 euron välillä. Pääosin esitetyt esteettömyyskorjaukset ovat suhteellisen pienimuotoisia ja kustannuksiltaan kohtuullisia, jos ne kohdistetaan vain asumisen päätiloihin, eikä korjauksilla pyritä liian korkeaan vaatimustasoon. Kalleimpia korjaustoimenpiteitä ovat märkätilojen muutostyöt sekä erillisten autokatosten rakentaminen.

Helpoiten esteettömyyskorjaukset voidaan toteuttaa 1970-luvun matalamallisissa yksikerroksissa omakotitaloissa, joissa asumisen päätilat muodostavat avoimen tai puoliavoimen jatkuvan tilakokonaisuuden. Näissä asunnoissa liikkuminen on esteetöntä ja huoneiden kalustettavuus on helposti muunneltavissa. Näissä asuinrakennuksissa myös asumisen aputilat, kuten saunat ja pesuhuoneet ovat samassa kerroksessa ja läheisessä yhteydessä asumistiloihin. Tilat saadaan käyttökelpoisiksi pienin rakenteellisin muutoksin.

Ei lisälämmöneristystä seinärakenteisiin

Energiakartoitusten ja taloteknisten kuntoarvioiden pohjalta valittuihin neljään kohteeseen laadittiin energiakorjausehdotukset, eri korjausvaihtoehtojen kustannuslaskelmat sekä takaisinmaksuaikalaskelmat kullekin korjausvaihtoehdolle. Erilaisia energiakorjausehdotuksia laadittiin kahdesta kymmeneen, riippuen kunkin kohteen lähtötilanteesta. Korjausehdotuksia olivat ulko-ovien ja ikkunoiden uusiminen, puhalluslämmöneristyksen lisäys yläpohjaan ja lämmitysjärjestelmän muuttaminen maa- tai ilmalämpöpumppujärjestelmäksi vanhaa järjestelmää hyödyntäen. Valinnat on tehty niin, että ne ovat kyseisissä rakennuksissa myös käytännössä mahdollista toteuttaa. Esimerkiksi seinärakenteiden lisälämmöneristyskorjaukset jäivät pois tarkastelusta, koska niiden toteutus rakennusteknisesti ei ole tarkoituksenmukaista.

Energialaskelmat neljään pientalokohteeseen tehtiin laskentapalvelutohjelmistolla, jolla voidaan tehdä energialaskelmia, laatia uudiskohteiden

HEA-HANKE eli Hyvinvointia ja Energiatehokkuutta Asumiseen

SAIMAAN ammattikorkeakoulun rakennustekniikka osallistui laajaan valtakunnalliseen 3-vuotiseen HEA-hankkeeseen. Hyvinvointia ja Energiatehokkuutta Asumiseen (HEA) -hankkeessa kehitettiin kysyntä- ja käyttäjälähtöisiä innovatiivisia palvelumalleja ja ratkaisuja, joiden tavoitteena oli edistää erityisesti ikäihmisten hyvinvointia ja tukea energiatehokasta asumista.

HEA-hankkeen tavoitteena oli selvittää niitä haja-asutusalueilla asuvien ikäihmisten palvelutarpeita ja asumisympäristön muutostarpeita, jotka mahdollistavat asumisen kotona mahdollisimman pitkään. Hankkeen toimet kohdistuivat sekä ihmisiin (hyvinvointipalvelujen tarve) sekä heidän asuinympäristöönsä (kodin korjaus-, energia- ja ympäristöpalvelut).

Lisätietoja: www.samk.fi

energiaselvityksiä sekä olemassa olevien rakennuksien erillisiä energiatodistuksia. Laskelmat perustuvat nykyään voimassa oleviin rakentamismääräyksiin sekä rakennuksen standardikäyttöön. Kaikki ohjelmalla tehdyt energialaskelmat ovat laskennallisia ja voivat näin poiketa oleellisestikin toteutuneista lämmityskustannuksista. Energiakorjausehdotusten lisäksi valittuihin neljään kohteeseen laadittiin viralliset 10 vuotta voimassaolevat erilliset energiatodistukset. Takaisinmaksuaikojen saamiseksi tehtiin kustannuslaskelmat neljään pientalokohteeseen kaikille eri energiakorjausehdotuksille.

Energiakorjaukset eniten hyötyä antaviin toimenpiteisiin

Laskentatulosten mukaan suurimmat vuotuiset kustannussäästöt saavutetaan, jos uutena energialähteenä käytetään maalämpöä ja samalla tehdään ikkunoiden ja ovien muutostöitä. Tosin niiden vaatimat investointikustannukset ovat merkittäviä.

Takaisinmaksuaikavertailussa kolmessa kohteessa neljästä pienimmät takaisinmaksuajat saatiin tapauksissa, joissa uutena energiaratkaisuna ja samalla ainoana korjausmenetelmänä käytettiin ilmalämpöpumpun käyttöönottoa. Pelkillä ikkunoiden ja ovien vaihdoilla ei saada merkittäviä energiakustannussäästöjä aikaan ja myös takaisinmaksuajat ovat pitkiä.

Energiakorjaukset tulee kohdistaa eniten hyötyä antaviin toimenpiteisiin, joissa korjausten kertainvestoinnit ja takaisinmaksuajat ovat kohtuullisia. Laskentatulosten mukaan suurimmat vuotuiset kustannussäästöt saavutetaan, jos uutena energialähteenä käytetään maalämpöä ja takaisinmaksuaikoja tarkasteltaessa edullisinta on ilmalämpöpumpun asennus. Vaipparakenteissa ainoastaan yläpohjan puhalluslisäeristys osoittautui investointina ja takaisinmaksuajaltaan taloudelliseksi.

Korjaaminen tulee edullisemmaksi kuin palveluasuminen

Esteettömyyskorjaukset tulisi ajoittaa energia- ja talotekniikkakorjauksiin siten, että korjaukset tehtäisiin samanaikaisesti. Näin voitaisiin välttyä turhilta rakentamiskustannuksilta ja korjauksien aiheuttama haitta asukkaille tulisi minimoitua.

Esteettömyyskorjausten tekijöinä voisivat toimia moniosaavat (RAK/TATE) erikoispienurakoitsijat, joiden käytössä olisi erikoisvarustellut verstas-pakettiautot. Näin haja-asutusalueella pitkienkin ajomatkojen päässä olevien korjauskohteiden pienmuotoisten mutta usein työläiden muutos- ja korjaustöiden kustannukset pysyisivät kohtuullisina. Korjaustöihin voi saada kotitalousvähennyksen.

Valtion aktiivisemmat avustus-, lainoitus- ja tukitoimet sekä joustava energiapolitiikka voisivat käynnistää haja-asutusalueen esteettömyys- ja energiakorjauksia laajemminkin. Tukitoimien pitäisi kannustaa samaan aikaan toteutettaviin esteettömyys- ja energiakorjauksiin, koska molemmilla korjaustoimenpiteillä ikäihmisten asuminen haja-asutusalueella olisi paremmin mahdollista. Nämä tukiratkaisut voivat kuulostaa kertaluontoisina kalliilta, mutta tulevat kuitenkin valtiolle ja kunnille halvemmaksi kuin ikäihmisen asumisen kustannukset palveluasumisyksiköissä. ■

HEA
Saimaan ammattikorkeakoulu
Vipuvoimaa EU:lta 2007–2013
European Union
European Regional Development Fund

Lähes kaikki ihmiset haluaisivat asua tutussa ja turvallisessa ympäristössä niin kauan kuin mahdollista.

Puheenvuoro

JUKKA LAAKSO, korjausneuvonnan päällikkö, Vanhustyön keskusliitto

IKÄÄNTYNEIDEN ASUNTOJEN KORJAUKSIIN KANNATTAA PANOSTAA

Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonnalla on pitkä kokemus ikääntyneiden asunnoissa tarvittavista korjauksista. Neuvontaa on annettu jo lähes 25 vuoden ajan ja korjauksia on tehty noin 25 000 asuntoon. Yhteiskunnan ikääntyessä esteettömien asuntojen tarve kasvaa koko ajan. Korjaustoiminta auttaa tilannetta omalta osaltaan, kun ikääntyneiden ei tarvitse muuttaa esteettömien asuntojen perässä muualle.

Korjauksia tehdään laidasta laitaan. Kysymyksessä voi olla pieni tai iso ongelma. Asunnon ollessa useammassa kerroksessa ei riitä pelkästään kynnyksien poistaminen. Yleisimmät tarpeet liittyvät pesutiloihin ja sisäänkäynteihin. Olemassa olevissa pesutiloissa voi olla erilaisia ongelmia; amme, jota ei pystytä enää käyttämään, matala wc-istuin, tilantarve asukkaalle tai avustajalle tai tuen ottamisen tarve. Sisäänkäyntien osalta Suomen pientalot on pääsääntöisesti rakennettu portaiden taakse. Yksikin porras voi estää pääsemisen sisälle sitten, kun jalka ei enää nouse. Myös parvekkeet rakennetaan siten, ettei sinne pääse sellainen, joka tarvitsee liikkumiseen apuvälinettä. Myös rakennusteknisiä korjauksia tehdään paljon rakenteiden ja laitteiden huonokuntoisuuden vuoksi. Lämmitysjärjestelmämuutoksia joudutaan tekemään aiempien järjestelmien käyttö- ja huoltoongelmien vuoksi.

Vanhustyön keskusliitto teetti Varsinais-Suomen alueella selvityksen asuntojen korjaustoiminnan vaikuttavuudesta. Kohteeksi otettiin 120 veteraaneille tehtyä asunnon muutostyötä ja selvitettiin miten asukkaat ovat korjauksen jälkeen asunnossa asuneet. Asukkaiden keski-ikä asunnon korjaushetkellä oli 80,4 vuotta. Pääosa korjauksista oli tehty sauna-pesutiloihin, sisäänkäynteihin ja puutteellisiin varusteisiin. Tulokset ovat vakuuttavia. Vaikka asukkaat olivat noinkin ikääntyneitä, olivat he tähän mennessä asuneet korjatussa kohteessa yli 8 vuotta. Ja peräti 88 % asui kohteissa edelleen! Näistä kohteista 42 oli sellaisia, että ellei korjausta olisi silloin tehty, olisi asukas joutunut muuttamaan heti muualle. Jos sijoituspaikka olisi ollut palvelutalo (joka olisi monella ollut hyvin todennäköinen) olisivat palvelutalomaksut olleet tähän mennessä lähes 12 miljoonaa euroa. Näiden kohteiden korjauksiin oli saatu korjausavustuksia noin 0,5 miljoonaa euroa.

Kuten vaikuttavuusselvityksen tuloksista huomaa, kannattaisi asuntojen korjaustoimintaan kannustaa avustusten kokonaismäärää lisäämällä. Avustusten lisääminen ei kuitenkaan riitä, ellei samalla korjausavustusten ehtoja saada sellaisiksi, että suurempi osa ikääntyneistä niitä pystyy hakemaan. Tulorajat määritetään asetuksessa, eikä asetustekstiä ole joka vuosi lähdetty muuttamaan. Tämä tarkoittaa sitä, että tulorajoihin ei noina vuosina tule edes indeksikorotusta. Käytännössä korjausneuvonnan joka päiväisessä työssä on huomattu, että vain pienituloisimmat asunnon omistajat pääsevät tulo- ja omaisuusrajoihin. Tarpeellisia korjauksia jää erittäin paljon tekemättä varojen ja avustuksien puuttuessa.

Yhteenvetona voisi todeta, että erityisesti yli 80 vuoden ikäisten kansalaisten asumisolojen kehittämiseen tulisi suunnata kaikki mahdolliset voimavarat. Lähes kaikki ihmiset haluaisivat asua tutussa ja turvallisessa ympäristössä niin kauan kuin mahdollista. ■

VOISIKO SUOMI OTTAA OPPIA MUIDEN MAIDEN ASUMISEN TUKIJÄRJESTELMISTÄ?

Eurooppalaiset yhteiskunnat tukevat asumista monin eri tavoin. Löytyisikö Euroopasta uusia keinoja Suomen asuntopolitiikkaan? Voisimmeko hyödyntää muiden maiden kokemuksia?

TEKSTI **MARKUS LAHTINEN**, tutkimusjohtaja, PTT

Asuminen on välttämättömyyshyödyke, jonka tarjonnassa markkinaratkaisu ei ole yhteiskunnallinen optimi. Julkinen sektori pyrkiikin parantamaan tilannetta omalla toiminnallaan. Julkisen sektorin interventiosta seuraa kuitenkin uusia haasteita, joiden ratkaiseminen mittaa lopulta asuntopolitiikan onnistumisen.

Asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttaminen edellyttää, että tukijärjestelmä on vaikuttava, kustannustehokas ja tuet kohdentuvat tarkoituksenmukaisesti. Lisäksi asumisen tukijärjestelmän ja verotuksen kielteisiä vaikutuksia tulee välttää. Näiden kriteerien valossa on mielenkiintoista arvioida Suomen näkökulmasta eri Euroopan maiden ratkaisuja tukien tarkoituksenmukaisesta kohdistumisesta asukasvalinnassa, maankäyttöratkaisuja tuetun asumisen osalta ja asuntomarkkinoilla toimivien yleishyödyllisten instituutioiden tavoitteita sekä kannustimia.

Tulojen mukaan nousevia vuokria ARA-asunnoissa ei voi pitää erityisen hyvin suomalaiseen järjestelmään soveltuvana ratkaisuna.

Englannista eväitä asukasvalintaan?

Mahdolliseen kohtaanto-ongelmaan nousee eri maiden käytännöistä kolme mahdollista ratkaisua, joilla lisätään asukasvalinnan tarkoituksenmukaisuutta. Ensinnäkin Englannissa on ollut käytössä määräaikaiset vuokrasopimukset. Ilmeinen ongelma tämän menettelyn osalta on uudelleenarvioinnin aiheuttama hallinnollinen taakka. Muita haasteita ovat harmaan talouden lisääntyminen, tulotason väliaikaisuus, asuntojen tyhjäkäynti ja lisääntyvä segregaatio.

Asuntojen tyhjäkäynti olisi merkittävä ongelma ainoastaan alueilla, joissa ARA-asunnoista ei ole ylikysyntää. Tulotason väliaikaisuuden ongelman ratkaisemiseksi tuloja pitäisi tarkastella pidemmältä aikaväliltä. Jos ilmeisistä haasteista huolimatta määräaikaisuudella onnistuttaisiin saavuttamaan tukien parempi kohdistuminen pienituloisille, syrjäyttämisvaikutus yksityiseen tarjontaan pienenisi ja järjestelmästä tulisi kustannustehokkaampi. ARA-asuntojen nopeutuneen kierron myötä väestöryhmien mahdollisuudet elämäntilanteeseen sopivaan asumiseen paranisivat erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Englannissa on myös käytössä ”The Right to Buy” -ohjelma. Kotitalouksien poistumista tuetun asumisen piiristä tuetaan oman asunnon ostoalennuksen avulla. Alennuksista seuraa kustannuksia julkiselle vallalle. Hyötyjä rajoittaa puolestaan esimerkiksi segregaation lisääntyminen. ”The Right to Buy” -ohjelman esteenä Suomessa on myös asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokrataloyhtiöiden harvinaisuus. Vaikka Suomessa on ollut mahdollisuus rakentaa tuettuja vuokra-asuntoja myös asunto-osakeyhtiömuotoisena, toimijoiden kiinnostus tätä vaihtoehtoa kohtaan on ollut heikkoa. Lisäksi kyseessä olisi uusi omistusasumisen tukimuoto, jota Suomessa tulisi arvioida osana yleisiä asuntopoliittisia tavoitteita muun muassa liittyen työmarkkinoiden toimintaan.

Tulotason myötä nouseva vuokra?

Hollannissa ja Irlannissa kohtaanto-ongelmaa on pyritty ratkaisemaan tulotason myötä nousevilla vuokrilla. Järjestelmän kokonaistaloudellinen vaikutus on riippuvainen verojärjestelmän progressiivisuudesta. Suomessa valtion tulovero ja osin myös kunnallisvero on progressiivinen ja tulotason nousevan vuokran myötä progressiivisuus kiristyisi edelleen.

Lisäksi matalapalkka-aloille työllistyvien ihmisten työssäkäyntiin liittyy sosiaaliturvajärjestelmästä kumpuavia kannustinloukkuja. Tulojen mukaan nousevia vuokria ARA-asunnoissa ei voikaan pitää erityisen hyvin suomalaiseen järjestelmään soveltuvana ratkaisuna.

Siirtymät tarjontatuista kohti kysyntätukia voidaan ylipäätään nähdä myös ratkaisuyrityksenä kohtaannon ongelmiin. Tarjontatukien skaalaaminen alas on johtanut tyypillisesti tuettujen vuokra-asuntojen tarjonnan laskuun. Kysyntätukien avulla parempaa kohtaantoa tavoiteltaessa onkin tärkeätä varmistaa myös yksityisten markkinoiden edellytykset lisätä asuntojen tarjontaa. Tässä aivan keskeisessä roolissa on riittävän tonttimaan tarjonnan varmistaminen.

Maankäyttö tukien keinovalikoimassa

Osa tuetun asumisen tukijärjestelmistä voidaan nähdä kuuluvan maankäytön keinovalikoimaan. Nämä tuet ovat yleensä epäsuoria tarjontatukia ja liittyvät asuntojen tuotantovaiheeseen. Jotta julkinen sektori voi antaa maankäytöllisiä tarjontatukia, on sillä oltava siihen riittävät edellytykset. Näihin voidaan lukea julkisen sektorin riittävän selkeä juridinen asema, mikä mahdollistaa esimerkiksi tonttien lunastuksen tarpeen vaatiessa.

Myös maapohjan omistus on keskeisessä roolissa. Yksi merkittävä haaste sosiaalisesti tuetun asumisen tuotannolle on kohtuuhintaisen tonttimaan saatavuus. Eräs mielenkiintoinen ratkaisukeino tähän ongelmaan on Itävallassa käytössä oleva ”Wohnfond”, joka tarkoittaa vapaasti käännettynä tonttirahastoa. Rahasto on toiminut vuodesta 1984 ja sen tehtävä on hankkia, valmistella ja myydä maata tuetun asumisen rakentamista varten. Tarkoituksena on varmistaa riittävä tonttimaan tarjonta tuetun asumisen rakentamiselle.

Kun maavarallisuutta käytetään tuetun asumisen rakentamiseen, on huomioitava siitä aiheutuva vaihtoehtoiskustannus. Itävalta käyttää prosentin bruttokansantuotteestaan tuettuun asumiseen, mitä voidaan pitää kansainvälisesti vertaillen kohtuullisena tasona. Vaikka absoluuttinen taso vaikuttaa kohtuulliselta, ei se ota huomioon menetettyjä tuloja mikäli maapohja olisi käytössä yksityisillä markkinoilla.

Erityisiä haasteita tuetussa asuntotuotannossa on ollut pääkaupunkiseudulla, jossa ongelmana ovat epäselvät valtarakenteet, kehnosti toimivat markkinat sekä muuta maata korkeampi hintataso. Suurten kaupunkien, kuten Tampereen ja Helsingin, laajat maavarallisuudet antavat pelivaraa uusien keinojen käyttöönotolle. Itävallassa toimiva maarahasto ei ole suoraan kopioitavissa Suomen oloihin, koska institutionaaliset järjestelyt ovat monin osin erilaisia.

Yleishyödylliset yhteisöt tuetun asumisen toimijoina

Yleishyödyllinen yhteisö on tyypillinen eurooppalainen toimija tuetun asumisen sektorilla. Suomessa keskeisiä instituutioita ovat kuntien omistamat vuokrataloyhtiöt ja yleishyödyllisen statuksen omaavat yhteisöt. Suurimmat toimijat VVO ja SATO ovat voittoa tavoittelevia yrityksiä, mutta niillä on myös yleishyödyllistä toimintaa. Koska yleishyödyllisyys on optio eikä velvoite, kummankin liiketoiminnan painopiste määräytyy sijoitustoiminnan odotettujen tuottojen mukaan. Keskeisiä omistajia ovat kotimaiset ja ulkomaiset eläkevakuutusyhtiöt.

Yleishyödyllisten yhteisöjen osalta keskeinen kysymys on niille asetettavat tavoitteet. Esimerkiksi Hollannissa asumisyhdistykset ovat rahoitukseltaan omavaraisia eli voitollisella liiketoiminnalla rahoitetaan sosiaalista asumista. Tulot investoidaan siis yrityksen sisällä. Suomen institutionaalisessa ratkaisussa yleishyödyllisillä yhteisöillä on omistajarakenteesta johtuen myös muita sosiaalipoliittisia tavoitteita kuin tuettujen asuntojen tuotanto. Koska eläkejärjestelmän rahoituksen turvaaminen on omistajuuden kautta osa VVO:n ja SATO:n toimintaa, pääoman tuottoprosentin pienentäminen velvoittamalla ne tuettuun vuokra-asuntotuotantoon on ongelmallista nykyisellä omistajarakenteella.

Selkeät tavoitteet tuottavat onnistunutta asuntopolitiikkaa

Asumisen tukijärjestelmiä tulee aina arvioida osana laajempaa talous- ja sosiaalipolitiikan kokonaisuutta. Yksittäisten toimenpiteiden vaikutukset riippuvat talouden institutionaalisesta kehikosta. Eri maiden asuntopoliittisista valinnoista ei ole löydettävissä yhtä onnistunutta käytäntöä, vaan järjestelmän onnistuminen on aina suhteessa tavoitteeseen. Tämän vuoksi tavoitteiden selkeys ja ristiriidattomuus ovat tärkeitä asuntopolitiikan onnistumiselle. Selkeät tavoitteet ja vastuut ovat vaikeita saavuttaa, mutta välttämätön edellytys onnistuneelle asuntopolitiikalle. ■

Puheenvuoro

JOUNI PARKKONEN, toiminnanjohtajana, KOVA ry

KOVAT PIIPUSSA!

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry (KOVA) on 9 suurimman kaupungin vuokrataloyhtiöiden perustama valtakunnallinen asuntoalan edunvalvontajärjestö. KOVAn taustalla ovat Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Lahden ja Kuopion kaupunkien omistamat vuokrataloyhtiöt. Yhdistys käynnisti toimintansa lokakuussa 2014. Yhdistyksen perustamisen taustalla oli halu saada aidosti kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa tekevien toimijoiden ääni ja näkemykset paremmin kuuluviin asuntopolitiikassa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. Yhdistys haluaa koota kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toimijat yhden katon alle. Vaikka KOVAn onkin perustanut suurimmat kunnalliset vuokrataloyhtiöt, yhdistyksen tavoitteena on laajentaa jäsenkuntaa mahdollisimman kattavaksi kuntien vuokrataloyhtiöiden osalta. KOVA ei siis ole vain pelkästään kasvukeskusten ja suurimpien kuntien vuokrataloyhtiöiden edunvalvoja. Esimerkiksi valtion tukemaan asuntotuotantoon ja korjausrakentamiseen liittyvät kysymykset ovat kaikille vuokrataloyhtiöille yhteisiä.

KOVA lanseerasi valtakunnallisen toimintansa marraskuun 2014 puolivälissä. Lanseeraustilaisuudessa oli paikalla yhteensä yli 50 KOVAsta ja vuokra-asumisesta kiinnostunutta sidosryhmien sekä median edustajaa. Tilaisuudessa alusti muun muassa kulttuuri- ja asuntoministeri Pia Viitanen.

Lanseeraustilaisuudessa KOVA julkaisi teesinsä, joihin yhdistys perustaa edunvalvontansa. KOVAn teesit ovat: valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ehdot pysyvästi kuntoon, asuntokanta ajan tasalle korjausrakentamisella ja lisää tontteja kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille.

KOVAn lähtökohtana on, että pysyvään vuokrakäyttöön rakennettavissa kohtuuhintaisissa vuokra-asunnoissa tulee olla pysyvästi kohtuulliset ja kilpailukykyiset ehdot. Myös perusparannuslainoissa ehtojen pitää olla samalla viivalla uudistuotannon ehtojen kanssa. Tämä tarkoittaa, että korkotuen uudistuotannon ja perusparannuksen omavastuukorkojen tulee olla pysyvästi matalia ja käynnistysavustusten tulee olla pysyväisluonteisia.

KOVA haluaa edistää kunnianhimoisempaa asuntopolitiikkaa – tämä vaatii sitä, että kunnat asettavat entistä suuremmat tavoitteet kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle ja sen vaatimalle tonttitarjonnan lisäämiselle. KOVA haluaa myös nostaa vuokra-asumisen yleistä imagoa. Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitsevat tavalliset, työssäkäyvät ihmiset, joiden ulottumattomiin asumisen hinta on monin paikoin jo karannut.

KOVAn mielestä asuntopolitiikka koskee merkittävässä määrin koko Suomea, sillä esimerkiksi kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute hidastaa työvoiman liikkuvuutta ja sitä kautta talouskasvua. KOVA haluaa osaltaan edistää myös Suomen menestymistä ja kilpailukykyä, minkä vuoksi haluamme puolustaa kohtuuhintaista asumista myös menestymisen edellytysten turvaajana.

Kuten otsikossakin todetaan, KOVAt on piipussa. KOVA ja sen jäsenyhteisöt ovat valmiita kantamaan jatkossakin vastuuta kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta sekä puolustamaan ja kehittämään sitä. ■

LUONNONVARA-TASAPAINOINEN

TALO KEHITTÄÄ KESTÄVÄÄ RAKENTAMISTA

Kesän 2015 Asuntomessuille Vantaan Kivistöön on tekeillä luonnonvaratasapainoinen talo. Hankkeen kuluessa tutkitaan, miten talonrakentamisessa voitaisiin lisätä luonnonvarojen kestävää käyttöä.

TEKSTI **ARAVIESTIN TOIMITUS**

Luonnonvaratasapainoinen rakentaminen tarkoittaa sitä, että rakennuksen ekologinen jalanjälki on tasapainossa verrattuna maailman maa- ja merialueiden tuottamiin uusiin luonnonvaroihin. Käytännön keinoina tavoitteen saavuttamiseksi ovat muun muassa vanhojen rakennusosien tai muiden materiaalien kierrättäminen, uudelleenkäyttö tai uusiokäyttö talonrakennuksessa.

Kierrätys- ja uusiomateriaalit käyttöön

Energiatehokkuus ja puurakentaminen ovat tähän asti olleet vallitsevia suuntia talonrakentamisen kehittämishankkeissa. Kierrätyksen ja uusiomateriaalien käytön kehittäminen on askel eteenpäin ympäristöä huomioonottavassa rakentamisessa.

Rakentamisen sidottujen luonnonvarojen käyttö ratkaistaan pääosin suunnittelupöydällä. Ekologisuus tulisi saada rakennuttamisen ja rakentamisen ohjauksen tavoitteisiin yhtä vahvana elementtinä mukaan kuin esimerkiksi estetiikka sekä ääneneristys ja meluntorjunta.

Ympäristövaikutuksiin liittyvät tavoitteet pitää määrittää mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tällöin hankkeen elinkaaren aikaiset ympäristövaikutuksen voidaan hallita mahdollisimmat hyvin, ja voidaan seurata niiden toteutumista hankkeen eri vaiheiden aikana. Esimerkiksi kaavoituksessa voidaan vaikuttaa talojen muodolla, sijoittelulla ja suuntauksella hankkeen ekologisuuteen merkittävästi. Rakentamisen ympäristötavoitteiden asettamista ja läpivientiä vaikeuttaa kuitenkin usein asian abstraktius. Tavoitteiden määrittämisessä joudutaan usein tyytymään kuvaileviin tavoitteisiin mitattavien sijaan. Myöskään ympäristövaikutukset eivät ole usein nopeasti havaittavia tai helposti mitattavia.

Rakentamisen tavoitteet mietittävä uudelleen

Erilaisten materiaalien ekologisuuden vertailuun tarvitaan luotettavalla tavalla esitettyä tuotteen ympäristötietoa. Esimerkiksi EPD (environmental product declaration) on luotettava työkalu, mutta vielä melko vähän hyödynnetty. Materiaaleja saatetaan myydä ekologisella mielikuvalla, vaikka todellisuudessa ympäristöhyöty onkin vähäinen.

Kierrätettyjen tuotteiden tai kierrätysmateriaaleista tehtyjen tuotteiden käytön lisääntymistä rajoittavat muun muassa liiketaloudellinen kannattavuus, tutkimustiedon puute, materiaalitoimittajien ja siten kilpailun vähäisyys. Mahdollisuuksia on näköpiirissä paljon. Kerrostalorakentamisen näkökulmasta tarvetta on etenkin prosesseille, jotka varmistavat tasalaatuisen kierrätystuotteen tarjonnan riittävässä laajuudessa.

Suurin este materiaalitehokkaalle suunnittelulle ja toteutukselle on se, että se ei ole ollut osana rakennuttamisen tavoitteita. Lisäksi arkkitehti- ja rakennusalan koulutukseen tulisi lisätä koulutusta, joka mahdollistaa luonnonvaroja säästävän rakentamisen edistämisen. Myös rakentamista ohjaavat viranomaistahot, kuten valtion tukeman asuntotuotannon osalta ARA, voivat kannustaa materiaalitehokkuuden lisääntymiseen suunnittelun ohjauksessaan.

Hankkeen loppuraportti luettavissa: ara.fi/ARA-tietopankki ■

MAAILMA MUUTTUU – MIKSEI LÄHIÖASUNNOTKIN?

Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitos tutkii MuutosMallit-hankkeessa miten 70-luvun lähiökerrostaloja voidaan päivittää muuttuneita asumistarpeita vastaaviksi.

TEKSTI **TAPIO KAASALAINEN, HANNA ACHRÉN** JA **SATU HUUHKA**,
Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitos

Tampereen teknillisen yliopiston Arkkitehtuurin laitoksen MuutosMallit-hanke (Lähiökerrostalojen ja asuntojen muutossuunnittelun mallit) pureutuu 70-luvun lähiökerrostaloihin, jotka kokonaisuudessaan käsittävät reilusti yli kolmanneksen maamme kerrostaloasunnoista. ARAn Asuinalueiden kehittämisohjelman osana toteutettavassa hankkeessa kartoitetaan näiden asuntojen ominaisuuksia ja ongelmia nykytarpeiden kannalta sekä selvitetään varsin itseään toistavan asuntokannan yleisimmät asuntotyypit. Tämän pohjalta laaditaan laajalti sovellettavia malleja, joita hyödyntäen asunnot voidaan sujuvammin päivittää muuttuneita tarpeita vastaaviksi. Erityisen huomion kohteena ovat ikääntyvien ja perheiden asumistarpeet sekä toiminnallinen monipuolistaminen.

Ikääntyvät asukkaat ja asunnot

Lähiöasukkaiden ja -asuntojen ikääntyessä asumisen tarpeet ja todellisuus erkanevat yhä kauemmas toisistaan. Uudistuotanto ei kykene vastaamaan esteettömien asuntojen tarpeeseen, eikä ikääntyvien pakkomuutto muutoinkaan istu tavoitteeseen tukea kotona asumista.

Tapio Kaasalainen tarkastelee arkkitehdin diplomityössään ikääntyvien asumiseen

Kuva 1. Esteettömyysparannusten tasot. Vasemmalta: tyypillinen lähtötilanne; kalustus ja kynnykset; rakennusosat ja pinnat; huoneiston sisäiset rakenteet; märkätilat ja asunnon ulkopuolelle vaikuttavat muutokset. (Tapio Kaasalainen)

vaikuttavia toimintarajoitteita sekä keinoja vastata näihin tarpeisiin asuntojen korjausrakentamisella. Keskeisimpinä periaatteina ovat ennalta harkittu vaiheittainen toteutettavuus sekä ratkaisujen joustavuus yksilöllisiin tarpeisiin, taloudellisiin resursseihin ja muuttuviin elämäntilanteisiin. Näin vältytään toistamasta alkuperäisten lähiösuunnitelmien ”ideaaliasukkaalle” laadittujen asuntoratkaisujen kapea-alaisuutta.

Kaasalaisen esteettömyysparannussuunnitelmat jakautuvat kukin neljään työ- ja kustannusmäärältään erilaiseen tasoon (kuva 1). Kaasalainen myös esittää, miten mallisuunnitelma sovelletaan esimerkiksi pyörätuolinkäyttäjän, huononäköisen tai avustajaa käyttävän asukkaan tarpeisiin. Mallien vaiheittainen toteutettavuus ja laaja sovellettavuus helpottavat niin asukkaan ennakkoharkintaa ja mahdollisuuksiensa hahmottamista kuin varsinaisten toteutussuunnitelmienkin laatimista. Mallit kohdistuvat kuuteen lähiöiden yleisimpään huoneistotyyppiin, jotka kattavat yhteensä jopa kaksi kolmasosaa aikakauden kerrostaloasunnoista.

Asumista, harrastamista, työtä

Vaikka lähiöaikakauden asuntokanta on käytännöllisyydessään toimivaa, on perheasunnoiksi soveltuvien isompien asuntojen vähyys johtanut monin paikoin asukasrakenteen yksipuolistumiseen. Lähiöiden eriytyminen ilmenee pienituloisten yksinasuvien ja vanhusväestön suurina osuuksina asukkaista. Olemassa olevalla rakennus- ja asuntokannalla on keskeinen rooli siinä, miksi nämä ryhmät korostuvat.

Hanna Achrénin arkkitehdin diplomityö keskittyy toiminnallisesti joustavien asuntojen tuottamiseen asukkaan tarpeista lähtien, kuitenkin olemassa olevan rakennuskannan reunaehdot huomioon ottaen. Näissä uudentyyppisissä perheasunnoissa osaa asuintiloista voidaan käyttää asumisen ohella myös julkisempina harraste- tai työtiloina (kuva 2). Muuntautuva tila luo edellytykset sekä yksilöllisemmille asumisratkaisuille että yhteisöllisen, aktiivisen asumisilmapiirin syntymiselle.

Opinnäytetyöt julkaistaan helmikuussa 2015, minkä jälkeen ne ovat saatavissa TTY:n kirjaston julkaisuarkistosta *www.tut.fi/dpub*. Lisätietoja hankkeesta antaa tutkija Satu Huuhka, *satu.huuhka@tut.fi*. ■

Kuva 2. Olemassa olevasta porrashuoneesta on muodostettu asuntojen yhteinen aulatila. Rakennuksen ulkopuolinen uusi porras ja hissi liittyvät aulaan ja asuntojen uusiin parvekkeisiin. (Hanna Achrén)

SUUNNITTELUKILPAILU ENERGIATEHOKKAASTA ASUINALUEESTA VARTIOSAAREEN

Tavoitteena on tutkia Vartiosaaren mahdollisuuksia toimia energiatehokkaan ja teknisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävän alueen prototyyppinä.

TEKSTI **SAMPO VALLIUS**, kehittämisarkkitehti, ARA

ARA järjestää suunnittelukilpailun Helsingin Vartiosaaren uuden energiatehokkaan asuinalueen suunnittelusta yhteistyössä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn, Helsingin kaupungin, VTT:n, Suomen ympäristökeskuksen ja Helsingin Energian kanssa. Kilpailu toteutetaan vuoden 2015 aikana avoimena, yleisenä suunnittelukilpailuna, johon osallistujien edellytetään muodostavan monialaisia, poikkitieteellisen osaamisen mahdollistavia tiimejä.

Energian ohella tärkeitä teemoja ovat kansalaisten osallisuus, esteettömyys, kestävä liikenne, kohtuuhintainen asuminen ja luonnonläheisyys. Ratkaisujen tulee olla myös monistettavissa laajemmin. Kilpailun lähtölaukaus annetaan kesäkuussa pidettävässä kilpailuseminaarissa. Voittajat julkaistaan maaliskuuhun 2016 mennessä.

Energiatehokkuus suunnittelukilpailun kantava teema

Energiatehokkuus on noussut yhdeksi tärkeäksi teemaksi kaavoituksessa ja asuinaluesuunnittelussa. Rakennusten energia-

Alueelliset energiaratkaisut mahdollistavat uusiutuvan energian tehokkaamman hyödyntämisen ja suuremman energiaomavaraisuuden.

tehokkuuden parantaminen edellyttää tiettyjen kaavallisten edellytysten täyttymistä, jotta esimerkiksi voitaisiin hyödyntää maksimaalinen auringonvalo tonteilla. Kehitystä vauhdittaa rakennusten energiatehokkuusdirektiivi, joka edellyttää kaikkien uudisrakennusten olevan energiankulutukseltaan lähes nollaenergiatasoisia vuoden 2020 loppuun mennessä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kaikkien rakennusten tulee muuttua pieniksi energiantuotantolaitoksiksi, sillä tavoitteen saavuttaminen edellyttää uusiutuvien energioiden hyödyntämistä. Tämä puolestaan vaikuttaa käytettäviin arkkitehtonisiin ratkaisuihin.

Alueelliset energiaratkaisut tarkasteluun

E-lukupohjaisen, rakennuskohtaisen tarkastelun sijaan ja sen ohella voidaan kuitenkin myös miettiä alueellisten energiajärjestelmien mukanaan tuomia vaihtoehtoja ja mahdollisuuksia tutkia kokonaisten asuinalueiden energiavirtoja ilman että asuinviihtyvyys ja arkkitehtuuri kärsisivät.

Nykyisin esimerkiksi jää hyödyntämättä se, että eri tyyppisiä rakennuksia, kuten asuin- ja toimistokiinteistöjä, käytetään eri vuorokauden aikoina. Alueellista energian varastointia ja energiavirtojen kaksisuuntaista käyttöä hyödyntämällä voitaisiin yksinkertaisesti parantaa alueellista energiatehokkuutta ja pienentää hiilijalanjälkeä puuttumatta oleellisesti rakennusten E-lukuun. Tämä helpottaisi merkittävästi olemassa olevien alueiden parantamista sekä tarjoaisi uudisrakentamiselle kokonaan uusia mahdollisuuksia. Ennen kaikkea teknologiat helpottavat kohtuuhintaisen tuotannon rakentamisedellytyksiä Helsingin uusille alueille.

Alueelliset energiaratkaisut mahdollistavat uusiutuvan energian tehokkaamman hyödyntämisen, suuremman energiaomavaraisuuden ja niiden avulla voidaan alentaa asumiskustannuksia elinkaaren aikana.

Kaikille soveltuvia asuinympäristöjä

Aluetarkastelun mukaan tuominen mullistaa suunnittelua muun muassa mahdollistamalla paremmin lähitulevaisuudelle keskeisten, asumismukavuuteen, sosiaaliseen yhdenvertaisuuteen ja kohtuuhintaisuuteen liittyvien teemojen ottamisen tarkastelun keskiöön. Ikääntyvä Suomi tarvitsee kaikille soveltuvia asuinympäristöjä, jotka samalla mahdollistavat kestävän liikkumisen toteutumisen ja varmistavat kaikkien kansalaisten osallisuuden yhteiskuntaan. Kohtuuhintaisten asuntojen huutava pula uhkaa pääkaupunkiseudun kehitystä ja ruuhkautuva liikenne heikentää alueiden vetovoimaa.

Lisätietoja: www.ara.fi ■

KORJAAMISEEN ja asuinalueiden kehittämiseen liittyvät valtion tuet

Korjaus- ja energia-avustukset yhteensä 40 miljoonaa euroa:

- hissiavustukset 20 MEUR
- liikuntaesteen poisto ja avustukset, joissa on kunta hakijana 2 MEUR
- vanhusten ja vammaisten asuntojen korjausavustus 15 MEUR
- kuntotutkimus kosteusvaurioituneeseen, terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen 1 MEUR
- pientalojen harkinnanvarainen energia-avustus 2 MEUR

Perusparannuksen korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeustaloille

- vuokratalojen osalta omavastuukorko on 2,75 % vuoden 2015 aikana hyväksytyille hankkeille

Takauslainat asunto-osakeyhtiötaloille

- takausvaltuus 100 MEUR

Rakennusten käyttötarkoituksen muutosavustus pääkaupunkiseudulla

- avustusvaltuus 2 MEUR
- korkotukilainalla korjattavissa kohteissa avustus enintään 20 %

Asuinalueiden kehittämisavustus

- avustusvaltuus 8 MEUR hankkeisiin asuinalueiden elinvoiman edistämiseksi ja segregaation ehkäisemiseksi. Avustusta voidaan myöntää kasvukeskuskaupungeille.

Puheenvuoro

ARI AHONEN, toimitusjohtaja, RYM Oy

MITEN RYM JA ARA VOIVAT YHDESSÄ EDISTÄÄ SUOMALAISEN ASUNTO-RAKENTAMISEN KEHITTÄMISTÄ?

ARA-viesti kysyi RYM Oy:n toimitusjohtajalta, Ari Ahoselta näkemyksiä asuntosektorin kehittämisestä ja yhteistyöstä.

Miten näet asuntosektorin merkityksen suomalaisessa kiinteistö- ja rakennusalan kentässä?

”Asuntotuotanto on noin puolet koko Suomen talonrakentamisesta. Sillä on siis ratkaisevan suuri merkitys koko alan kehittymisen ja liiketoiminnan onnistumisen kannalta. Asuntosektori tai paremminkin asumisen toimiala voisi olla tulevaisuuden suunnannäyttäjä kuluttajamarkkinoilla, nyt se on vielä paljolti tuotannollista teollisuustoimintaa.

Kun muu teollisuus on Suomessa jo siirtymässä arvontuottoon perustuvaan liiketoimintaan, asumisen toimialalla olisi mahdollisuus olla tässä kärkijoukossa. Esimerkiksi RYM Oy:n Sisäympäristö-ohjelmassa on tutkittu maailman kärkiluokkaa olevaa tutkimusta oppimisympäristöistä. Milloin näemme sellaisen asuntotoimijan, joka tarjoaa koteja, joissa on lapsille parhaat koulua ja hyvinvointia tukevat oppimisympäristöt? Tai kuka tarjoaa koteja, joissa on tasapainoitettu moderneilla tavoilla virkistäytyminen ja etätyö?”

Millaisia tutkimushankkeita RYM Oy:llä on käynnissä tai valmisteilla? Millaista hyötyä näet näistä olevan asuntosektorille?

”RYM Oy on toiminut rakennetun ympäristön SHOK-yhtiönä viisi vuotta. Sen koordinoimana on ollut käynnissä kolme tutkimusohjelmaa, joissa tutkimuspanostus on yhteensä yli 60 miljoonaa euroa. Ohjelmat ovat tuottaneet monia osallistujiensa kilpailukykyä merkittävästi parantavia tuloksia.

Vuosina 2010–2014 toteutettu PRE-ohjelma on vahvistanut Suomen asemaa tietomallintamisen hyödyntämisen kärkimaana maailmassa ja vauhdittanut mallintamisen läpimurtoa erityisesti infra-alalla. Ensi keväänä päättyvän Sisäympäristö-ohjelman tieteelliset tulokset ovat herättäneet suurta kansainvälistä huomiota. Energiatehokkuuden ja sisäympäristön samanaikaiseen kehittämiseen on löydetty monia hyviä käytännön ratkaisuja. Vuonna 2016 maaliin tulevassa Energizing Urban Ecosystems-ohjelmassa (EUE) luodaan kaupunkikehittämiseen yritysten ja julkisen sektorin kumppanuuteen perustuvia liiketoimintamalleja hyödyntäen kaupunkimallintamista ja muita digitaalisia työkaluja.

Meillä on valmisteilla ohjelma, jossa luodaan uusilla palveluilla ja modernilla liikkeenjohdolla lisäarvon tuottoon ja kasvuun tähtääviä liiketoimintamalleja. Toinen aihio liittyy vielä syvemmin käyttäjäkeskeisyyteen ja kuluttajaliiketoimintaan.”

Mitä hyötyä ARA-asuntorakentajille voisi olla RYM Oy:n tutkimushankeyhteistyöstä?

”SHOK-tutkimustyön ydin on luoda uutta, kasvavaa ja kannattavampaa liiketoimintaa ja aivan uutta markkinaa – ns. “sinisen meren” markkinaa. Rakennusalalla aina toistetaan, että kilpailu on jo kovaa ja uusia markkinoita ei voi keksiä.

Olen vahvasti eri mieltä. Jos “Sinisen meren strategia”-kirjan perusesimerkkinä on sirkusala, niin uskallan väittää, että tämä meidän alamme sirkus on vähintään satatuhatta kertaa suurempi potentiaali, kunhan vain muutamme johtamiskäytäntöjä. RYM Oy:n viiden vuoden kokemus onnistuneista ohjelmista ja myös useista muista ohjelmavalmisteluista on hyvä pohja luoda uutta kasvavaa ja kannattavampaa liiketoimintaa.

Miten kilpailukykyistä on mielestäsi suomalainen asuntorakentamisen laatu verrattuna Euroopan maihin, yleisellä tasolla? Missä olemme hyvä ja missä olisi parannettavaa?

”Suomalainen rakennustuotanto on teollisesti kilpailukykyistä – asiakkuusajattelussa sen sijaan on paljon petrattavaa. Meillä olisi mahdollisuus luoda uusi kuluttajaliiketoiminnan logiikka ja siihen liittyvää teknologia- ja palvelukehittämiskulttuuria. Kaikki trendit kotiajattelusta, sisustamisen ja kalustamisen kautta mediaan osoittavat vahvan signaalin kuluttajien halusta olla mukana luomassa uutta markkinaa. Tartutaan haasteeseen ja ollaan trendinluoja eikä viimeinen perässäseuraaja. ■

RYM Oy
Built Environment Innovations

1. Koulutuksesi ja aikaisempi työkokemuksesi?
2. Milloin aloitit ARAssa? Mikä sai sinut hakemaan ARAan?
3. Mitä tehtäviä uuteen työhösi kuuluu?
4. Miten työskentely ARAssa on lähtenyt käyntiin?
5. Miten vietät vapaa-aikaasi? Entä miten ”lataat akkuja”?

UUSIA KASVOJA ARASSA

Eija Poutanen, ylitarkastaja

1. Valmistun toukokuussa YAMK-tradenomiksi. Tällä hetkellä minulla on alempi korkeakoulututkinto liiketaloudesta, jonka lisäksi olen suorittanut opintoja johtamisesta ja ympäristöalalta. Olen työskennellyt kemianteollisuuden ja kuntapuolen palveluksessa henkilöstö- ja hallintotehtävissä. Ennen ARAan tuloani työskentelin tehtaan henkilöstöpäällikkönä teknologiateollisuuden alalla.

2. Aloitin ARAssa marraskuussa 2014 ylitarkastajan tehtävissä. Viraston tehtäväkenttä on ainutlaatuinen ja tehdyllä työllä on tärkeä merkitys yhteiskunnassamme. Ylitarkastajan työtehtävä on monipuolinen. Se tarjoaa myös mahdollisuuden perehtyä valtiohallinnon organisaatioon ja käytäntöihin, oppia lisää henkilöstöhallinnosta ja henkilöstön johtamisen käytännöistä valtion virastossa sekä olla kehittämässä yhteisiä toimintatapoja. Lisäksi toimintaympäristö tarjoaa mahdollisuuden kasvaa vaativampiin tehtäviin.

3. Vastaan viraston henkilöstöasioista. Henkilöstöasioiden eri osa-alueita ovat henkilöstöstrategian ylläpito ja toimeenpano, osaamisen kehittäminen, rekrytointiprosessi ja perehdyttäminen, virka- ja työehtosopimusasiat mukaan lukien VPJ-palkkausjärjestelmän soveltaminen ja kehittäminen, luottamusmiesyhteistyö ja yhteistoimintamenettely, kehityskeskustelujen koordinointi, työterveyshuolto ja työhyvinvointi ja sekä työsuojelutoiminta. Lisäksi olen mukana erilaisissa henkilöstön kehittämishankkeissa.

4. Työt ovat alkaneet perehtyessä henkilöstöön, tehtäväkenttään, tietojärjestelmiin ja valtiohallinnon yhteistyöryhmiin. Uuden työntekijän vastaanotto on ollut positiivista niin ARAn kuin yhteistyökumppaneidenkin puolelta.

5. Vapaa-aika tulee vietettyä perheen ja ystävien kanssa, koirien kanssa lenkkeillessä, opiskellen sekä kotona ja mökillä hyötyliikkuen. Nautin myös matkailusta, sisustamisesta sekä kodin ja mökin pienistä remonttihommista.

Mari Stycz, harjoittelija

1. Olen koulutukseltani hum. kandi, VTK ja gradua vaille valmis VTM. Olen työskennellyt esimiestehtävissä kaupanalalla, tutkijaharjoittelijana Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksessa ja sosiaalityöntekijänä Helsingin kaupungilla.

2. Aloitin ARAssa syyskuussa 2014 harjoittelijana erityisryhmähankkeiden parissa. Asiantuntija- ja kehittämistehtävät kiinnostavat kovasti ja haluan työskennellä erityisryhmien parissa.

3. Työskentelen erityisasiantuntijan työparina ja työtehtäviini kuuluvat erityisryhmien asumiseen liittyvät asiat.

4. Alun lyhyen ihmettelyn jälkeen työ tuntuu oikein mielekkäältä ja koen tekeväni tärkeää työtä.

5. Vapaa-aikaani vietän perheen ja ystävien parissa sekä harrastan aktiivisesti astangajoogaa. Akut latautuvat parhaiten joogamatolla, myös maaseudun rauhassa, ulkomaanmatkoilla sekä talvella hiihtoladulla ja mäessä. ■

TAKAUSLAINA asunto-osakeyhtiöiden perusparantamiseen

Vuoden 2015 alusta astuu voimaan uusi tukimuoto, joka korvaa asunto-osakeyhtiötalolainojen perusparantamisen korkotukilainotuksen.

PÄÄKOHDAT

- ARA voi hyväksyä asunto-osakeyhtiölle perusparantamiseen myönnettävän lainan takauslainaksi. Valtio vastaa luottolaitokselle, vakuutusyhtiölle, eläkelaitokselle ja kunnalle näiden myöntämistä takauslainoista. Valtion vastuu on täytetakaustyyppinen.
- Takauslainan määrä on enintään 70 prosenttia asunto-osakeyhtiön asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista.
- Hyväksymisen edellytyksenä on, että lainansaajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen.
- Takausmaksu on 2 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta ja se maksetaan Valtiokonttorille lainan nostamisen yhteydessä lainanmyöntäjän välityksellä.
- Takausaika on enintään 20 vuotta takauslainan ensimmäisestä ARAn hyväksymispäätöksestä.

Tarkemmat tiedot: ara.fi/rahoitus

IA
Itella Posti Oy
Itella Green