

s. 4-5 **Jan Vapaavuori:**
ASUNTOPOLITIIKASSA
TÄRKEINTÄ ON NYT
TYÖLLISYYS

s. 6-8 **KORJAUS- JA ENERGIA-**
AVUSTUKSILLE
RIITTÄÄ KYSYNTÄÄ

s. 11-12 **KÄPYTIKKA**
ON PALJON ENEMMÄN
KUIN ASUNTO

s. 19-22 **LÄHES MILJOONA**
ASUNTOA 60 VUODESSA



Sisältö

- 3 PÄÄKIRJOITUS
- 4-5 ASUNTOPOLITIIKAN PITKÄN AIKAVÄLIN HAASTEET ENNALLAAN – NYT PRIORITEETTINA TYÖLLISYYS
Jan Vapaavuori
- 6-8 KORJAUS- JA ENERGIA-AVUSTUKSILLE RIITTÄÄ KYSYNTÄÄ
Helena Berg
- 9-10 UUTTA ILMETTÄ LÄHIÖIHIN
Kari Salmi
- 11-12 OMA KOTI KEHITYSVAMMAISILLE NUORILLE: KÄPYTIKKA ON PALJON ENEMMÄN KUIN ASUNTO
Helena Berg
- 13 ARA LISÄNNYT ERITYISRYHMIEN AVUSTUSVARAUKSIA
Jarmo Lindén
- 14-15 KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA "SHOKISSA" – ARA MUKANA
Vesa Ijäs
- 16 YLEISHYÖDYLLISYYSLAINSÄÄDÄNTÖ KEHITTYY
Anna Simola
- 17 NÄKÖKULMA: ARA ELVYTYKSEN ETURINTAMASSA
Harri Hiltunen
- 18 KOLUMNI: RAKENNUSALAN ELVYTYSTOIMET PUREVAT
Teija Ojankoski
- 19-22 LÄHES MILJOONA ASUNTOA 60 VUODESSA VUONNA 1949 SE ALKOI...
Jarmo Lindén
- LYHYESTI:
- 23 ASUNNOTTOMUUSOHJELMA ETENEE
- 24 ENERGIAKULUTUS PUHUTTI LEVILLÄ
- 25 KONSEPTIKILPAILU PITKÄAIKAISASUNNOTTOMUUDEN VÄHENTÄMISEKSI
- 25 ARA-ASUNTOJA LIIKKEELLEVAUHDILLA
- 26 ARA-PÄIVÄ 2009 KOKOSI YLI 600 OSALLISTUJAA LAHTEN
- 27 UUSIA VUOKRA-ASUNTOJA 10 VUODEN KORKOTUKI-LAINOITUKSELLA

Julkaisija:

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

www.ara.fi
www.asuminen.fi

Päätoimittaja:

Helena Berg, ARA

Ulkoasu:

Mainostoimisto MBE Oy

Painatus:

Edita Prima Oy



Asuntorakentamisen elvytystoimet hyvässä vauhdissa



Talouskriisi iskee voimakkaammin Suomeen kuin vielä vuoden vaihteessa ennakoitiin. Kuluvana vuonna asuntotuotanto putoaa hyvin alhaiselle tasolle arvioituihin tuotantotarpeisiin nähden. Nyt on toden teolla satsattava asuntorakentamisen elvyttämiseen, mieluummin liikaa kuin liian vähän. Esimerkiksi 10 vuoden korkotuella saadaan aikaan suuret asuntoinvestoinnit valtion kannalta varsin pienellä panostuksella eli käytännössä antamalla lainalle takaus ja korkotuen muodossa suojaus koron nousun varalle.

Tänä vuonna alkava kerros- ja rivitalotuotanto on käytännössä lähes kokonaan ARAn tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa. ARA-hankkeita on saatu kiitettävästi vireille ja kiinnostus asumisoikeusasuntotuotantoon on elpynyt jopa 1990-luvun huippuvuosien tasolle. Myös normaalissa vuokra-asuntotuotannossa hankkeita on lähtenyt hyvin liikkeelle ja näyttää, että ARAn tukema asuntotuotanto voi parhaimmillaan nousta jopa 10 000 aloitettuun asuntoon.

Hankkeiden joustava ja nopea käsittely on ARAlle ykkösasia ja tavoitteena on, että kaikki elvytystoimet toteutuvat suunnitellusti ja ilman viiveitä. Tästä huolimatta asuntotuotanto saattaa jäädä kokonaisuudessa noin 15 000 aloitettuun asuntoon, mikä olisi vähemmän kuin 1990-luvulla alimmillaan. Olisikin syytä pohtia vakavasti voitaisiinko ARAn tuella rakentaa jopa vieläkin enemmän ja paikata näin vuosien varrella syntyneitä vajetta vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta. Tarpeita on tältä osin paljon. Lisäksi on tärkeää huolehtia, etteivät elvytystoimet tule jäämään kiinni rahoituksen saatavuudesta.

Normaalin ARA-tuotannon rinnalle on määrääkäsena suhdanneluonteisena toimenpiteenä tullut niin sanottu korkotuettu välimalli, joka mahdollistaa vuokra-asuntojen tuottamisen yleishyödyllisen osion ulkopuolelle. Tämä on ollut tarpeellinen lisä vuokra-asunto-

tuotannon lisäämiseksi ja kiinnostus näihin hankkeisiin on ollut suurta. Elvytystoimien lisäksi pohditaan rakenteellisia uudistuksia, jolla toimijoita saataisiin investoimaan vuokra-asuntoihin nykyistä laajemmin myös normaaliaikoina. Uudistuksia selvitetään yleishyödyllisyystyöryhmässä, joka sai työnsä jatkoaikaan vuoden loppuun. Työ on edennyt hyvin ja uskon, että ryhmässä saadaan aikaan sellaisia muutosehdotuksia, jotka ovat nykyistä laajemmin toimijoiden hyväksyttävissä ja lisäävät kiinnostusta vuokra-asuntotuotantoon.

Nykyinen suhdannetilanne saattaa olla jopa noususuhdannetta otollisempi hetki myös erilaisille asuntorakentamisen kehittämishankkeille. Kehittäminen jää usein sivurooliin silloin kuin kaikki käy kaupaksi hyvään hintaan. Rakennetun ympäristön huippuosaimisen keskittymän kautta yritetään koota osaamista ja voimavaroja yhteen ja tehostaa alan tutkimus- ja kehittämistoimintaa. Ajankohta hankkeen käynnistämiseksi on oikea ja myös ARA on lähtenyt siihen mukaan. Soveltavaa tutkimus- ja kehitystyötä tarvitaan ja tukitoimintansa kautta ARAlla on kosketus konkreettisiin rakennushankkeisiin, joissa tietoa voidaan hyödyntää.

Vaikka rakentamisen suhdanteet muuttuvat nopeasti, niin monet asiat asumisessa muuttuvat varsin hitaasti ja myös nykyisen asuntopolitiikan onnistuneisuutta voidaan arvioida vasta tulevaisuudessa. Suhdannetilanteeseen on mielestäni reagoitu hyvin ja myös pidemmällä aikavälillä vaikuttavia muutoksia on tehty liittyen muun muassa energiatehokkuuteen. Lisäksi vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuuden parantamista selvitetään ja uskon, että myös tältä osin saadaan aikaan muutoksia. Nyt tärkeää on nähdä yli taantuman asumisen tulevaisuuden tarpeisiin ja investoitava asuntoihin ja osaamisen kehittämiseen rohkeasti tulevaisuuteen luottaen.



Asuntopolitiikan pitkän aikavälin haasteet ennallaan – nyt prioriteettina työllisyys

Kaksi vuotta sitten aloittaessani asuntoministerinä olivat asunto- ja maankäyttöpolitiikan keskeiset haasteet kasvukeskusten asuntotarjonnan lisäämisessä, yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä ja ilmastomuutoksen hillintään liittyvissä toiminnoissa.

Ministerikauteni alkuvaiheessa teetettyjen selvitysten mukaan kasvukeskusten asuntotarjonnan keskeisiksi ongelmiksi nousi liian vähäinen ja hidas kaavoitus, rakentamisen jatkuvasti lisääntyvä viranomaissääntely ja vuokra-asuntorakentamisen heikko kannattavuus. Näihin ongelmiin olen hakenut ratkaisuja monin eri keinoin yhdessä alan toimijoiden kanssa.

Valtion ja Helsingin seudun 14 kunnan välillä reilu vuosi sitten solmittu aiesopimus asunto- ja tonttitarjonnan lisäämisestä selkeyttää eri osapuolten rooleja sekä sitouttaa kaavoitukseen ja asuntotuotantoon konkreettisella tavalla. Kuntien yhteinen tahtotila on tässä ratkaisevaa. Hallitus on vastaavasti omalta osaltaan parantanut kaavoituksen sujuvuutta parantamalla kaavoituksen ja lupamenettelyjen sujuvuutta etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Rakentamisen normitalkoot -hankkeen käynnistämisen tarkoituksena on turvata kustannuksia asuntorakentamisessa. Hankkeen loppuraportti luovutettiin minulle huhtikuun alussa. Yksittäisistä kustannuksista nostavista tekijöistä nousi esiin erityisesti väestönsuojien rakentamisvelvollisuus. Toinen merkittävä huomio on, että niin ympäristöministeriön kuin ennen kaikkea kuntien toimivallassa olevissa määräyksissä ja tulkinnoissa on runsaasti kehittämisen varaa; esimerkiksi kustannustietoisuus ei korostu viranomaistoimijoiden työssä riittävästi.

Vuokra-asuntorakentamisen lisäämiseksi on kehitetty uusia malleja kuten niin sanottu välimali ja parannettu kannustimia ajatuksena vaikuttaa koko vuokra-asuntotoimijoiden kenttään, ei

ainoastaan rajattuun osaan siitä. Kautta aikojen ensimmäisen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen puitteissa on laadittu yhteistoimintasopimukset valtion ja 10 suurimman kaupungin välille. Samalla valtion avustusta asuntojen rakentamiseen pitkäaikaisasunnottomille nostettiin 50 prosenttiin. Myös muiden erityisryhmien investointiavustusten tasoja on nostettu ja määräraha yli kaksinkertaistettu.

• • •

Vanhasen II hallitus nosti ilmastokysymykset ensimmäistä kertaa politiikan prioriteettilistan kärkeen. Asuntopolitiikassa ilmastopolitiikka korostuu yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarpeena sekä rakennuksista aiheutuvien ilmastopäästöjen vähentämisenä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu siten, että niissä painotetaan ilmastomuutoksen hillintää ja korostetaan yhdyskuntarakenteen eheyden merkitystä. Myös kunta- ja palvelurakennemuutoksen ja hallituksen aloittaman metropolipolitiikan yhtenä tavoitteena on edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Uutena kokonaisuutena olen nostanut esiin kaupan sijainnin merkityksen liikenteen määrään ja kasvihuonekaasupäästöihin.

Asuntojen energiankulutuksen ja ilmastopäästöjen vähentämiseksi annettiin joulukuussa uudet uudisrakentamisen energiatehokkuutta parantavat rakentamismääräykset, jotka tiukentavat määräyksiä noin 30 % nykytasosta ja tulevat voimaan vuoden 2010 alusta. Olemassa oleva rakennuskanta luo uudisrakentamista vielä suuremman energiatehokkuushaasteen, mutta myös potentiaalin. Siellä onkin lisätty taloudellisia ohjauskeinoja kannustimiksi energiatehokkuuden parantamiseen.

• • •



Kaikki edellä mainitut asumisen, rakentamisen ja maankäytön haasteet – erityisesti ilmastopolitiikkaan liittyvät – ovat pitkän aikavälin rakenteellisia kysymyksiä, joissa on vaikea saavuttaa nopeita tuloksia. Tämä tosiasia ei kuitenkaan oikeuta viivytelyyn, vaan päinvastoin vaikeuttaa tavoitteisiin pääsyä. Siksi olen määrätietoisesti jouduttanut uudistusten tekemistä ja uuden suunnan ottamista.

Nopean toiminnan merkitys on korostunut viime syksynä alkaneen maailmanlaajuisen rahoitus- ja talouskriisin aikana. Edellä esitetyt asuntopolitiikan keskeiset haasteet eivät ole kadonneet mihinkään, mutta kriisi on väliaikaisesti nostanut prioriteettilistan kärkeen rakentamisen elvytystoimet.

Rakentaminen on ala, jota talouden heikkeneminen koskettaa nopeasti ja kovalla kädellä. Viimeisten kuukausien aikana päätetyillä asuntopolitiikan tukitoimilla voidaan kuitenkin merkittävästi loiventaa rakennusalan syöksyä ja ylläpitää työllisyyttä.

Olen ilokseni havainnut vahvasti lisääntyneen kiinnostuksen valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan, jota marraskuinen hallituksen päätös käynnistysavustusjärjestelmän parantamisesta on osaltaan tukenut. Tammikuussa esitykseni mukaan päätetty korkotuetun välimallin ja 10 prosentin korjausavustustuen käyttöönotto ovat myös saaneet positiivisen vastaanoton.

Taloustilanteesta johtuva rakentamisen resurssien saatavuus ja hinta ovat myös parantaneet omalta osaltaan tuotantoedellytyksiä. Uskon ja toivon, että eri toimijat ovat valmiita kantamaan oman osuutensa ja lisäävät asuntorakentamista. Samalla toivon, että alalla taloustilanteesta huolimatta panostettaisiin myös tuotekehitykseen, sillä rakentamisen tulevat haasteet, niin määrälliset kuin laadulliset, vaativat uusia, innovatiivisia tapoja toimia. ■



Korjaus- ja energia-avustuksille riittää kysyntää

Tärkeä osa ARAn toimintaa ovat asumiseen liittyvät korjaus- ja energia-avustukset. Avustusten sisällöt ovat muuntuneet viime vuosina jatkuvasti. Rahoituspäällikkö Jorma Lauronen toivookin, että sisällöt pysyisivät samoina koko hallituskauden ja että jatkossa avustusjärjestelmää voitaisiin yksinkertaistaa.



ARA:n korjausavustusryhmä hallinnoi, ohjaa ja valvoo erilaisia korjaus- ja energia-avustuksia sekä terveyshaitta-avustuksia ja näihin osoitettuja määrärahoja. Uusin avustusmuoto on maaliskuussa eduskunnassa hyväksytty suhdanneluonteinen korjausavustus.

Korjausavustuksilla edistetään muun muassa vanhusten pysymistä omassa kodissaan mahdollisimman kauan tukemalla vanhusten ja vammaisten asuntojen korjauksia, hissin rakentamista ja perusparantamista sekä muuta liikuntaesteiden poistamista. Myös suunnitelmallisen korjaamisen edistämiseen voi saada tukea. Näihin avustuksiin kuuluvat tuet asuinrakennusta koskevan kuntoarvion laadintaan, asuinrakennukselle

suoritettavaan kuntotutkimukseen ja perusparannustoimenpiteiden suunnitteluun. Tukea voi saada myös ympärivuotisessa asuinkäytössä olevien asuinrakennusten talousjätevesijärjestelmien parantamiseen haja-asutusalueilla. Lisäksi käytössä on poikkeuksellisen tukimuotona terveyshaitta-avustus yksityishenkilöille.

ARA myöntää hissi-, liikkumiseste- sekä terveyshaitta-avustukset ja kunnat muut avustukset.

2000-luvulla nousivat energiatalouden näkökulmat yhä voimakkaammin esille yhteiskunnallisessa keskustelussa. Asumisen ohjaamiseksi nykyistä energiatehokkaammaksi kehitettiin energia-avustukset.

Terveyshaitta-avustuksia Lauronen pitää vaikeimpana lajina avustusjärjestelmän monimutkaisuuden, viimesijaisuuden ja siitä johtuvan hitauden vuoksi. Tuen pitäisi tulla nopeasti, sillä asuntoon yllättäen tulleet terveyshaitat ovat voineet ajaa ihmiset suuriin taloudellisiin vaikeuksiin. ”Sopisiko terveyshaitta-avustus paremmin sosiaali- ja terveysministeriön toiminnan piiriin. Tätä puoltaa sekin, että kuntien terveysviranomaiset toimivat STM:n hallinnonalalla”, Lauronen pohtii.

Uudet avustusmuodot ruuhkauttavat

Korjausavustusryhmä elää alkuvuodesta 2009 hektistä aikaa: puhelimet soivat tauotta, sähköpostit tukkeutuvat kyselyistä. Syynä on suhdanneluonteinen korjausavustus. Taloyhtiöillä on kiire, sillä

Jorma Lauronen toivoo, että korjaus- ja energia-avustusjärjestelmä kehittyisi tulevaisuudessa nykyistä yksinkertaisemmaksi.

KORJAUS- JA ENERGIA- AVUSTUSRYHMÄSSÄ TYÖSKENTELEVÄT

Jorma Lauronen, rahoituspäällikkö (takana)

Marja Kostiainen, ylitarkastaja

Anna-Liisa Karjalainen, ylitarkastaja
(edessä vas.)

Anne Salin, ylitarkastaja (1.6. alkaen)

Tuomo Ikävalko, yliarkkitehti (edessä oik.)

Kirsi Laakso, toimialasihteeri (keskellä)



avustusta voi hakea vain tänä vuonna. Suunnitelmat on saatava nopeasti valmiiksi. Pyöritys alkoi korjausavustusryhmässä heti alkuvuodesta, kun tieto tulevasta avustuksesta oli levinnyt laajalle, ja hakijat kyselivät sen kriteerejä ja aikataulua.

”Edellisen kerran tällainen myllerrys oli vuonna 2006, kun pientalojen energia-avustukset tulivat hakuun”, Lauronen kertoo.

Muutamana viime vuonna on alkuvuosi ollut hektisintä aikaa pientalojen energia-avustusten takia. Tänä vuonna kotitalousvähennys on pääsääntöisesti korvannut nämä avustukset. Kunnat myöntävät nyt näitä avustuksia vain poikkeuksellisesti pienituloisille. Kerros- ja rivitaloille energia-avustuksia myönnetään entiseen tapaan kunnissa.

Kekseliäät poliitikot

Jorma Lauronen huokailee, että korjaus- ja energia-avustuksiin on tullut lukuisia muutoksia viime vuosina ja järjestelmä on elänyt koko ajan. ”Poliitikot ovat kekseliäitä. Esimerkiksi pientalojen energia-avustukset polkaistiin käyntiin muutamassa viikossa! Ja meidän on tietenkin hallittava järjestelmä soveltamisineen heti”.

Uudet säädökset ja niiden soveltaminen on myös opetettava kunnissa avustuspäätöksiä tekeville viranomaisille. ”Nopeasti tulleet tukimuodot eivät aina ole olleet käyttäjän kannalta parhaita”, Lauronen pohtii.

Kunnat ovat toivoneet, että korjaus- ja energia-avustusjärjestelmää yksinkertaistettaisiin. Tämä ilmeni muun muassa NetEffectin toteuttamassa laajassa kyselytutkimuksessa. Ainakin yksi harras toive on myös Laurosella: ”Että saataisiin koko hallituskauden voimassa oleva järjestelmä. Näin kenttäkin pysyisi raiteillaan.”

”Kaikesta huolimatta järjestelmä on pyörinyt kohtalaisen hyvin. Töitä se on teettänyt. Toivotavasti joskus voidaan vastata kuntien toiveeseen yksinkertaisemmasta järjestelmästä. Niin valtiolla kuin kunnissakin työskennellään yhä niukkenevala henkilöstöllä. Pitempijänteinen politiikka auttaisi henkilöstöäkin jaksamaan paremmin”, Lauronen summaa.

Kuntien kumppanina

Korjaus- ja energia-avustusryhmän jäsenille on kertynyt melkoinen määrä matkapäiviä. Lauronen otaksuu, ettei tämä ole tulevaisuudessa mahdollista, kun valtiolla ”toimintaa tehostetaan”, väki niukkenee. Siksi kuntiin on saatava avainhenkilöitä osajiksi korjaus- ja energia-avustuskysymyksiin.

Periaate työnjaosta kuntien kanssa on, että kunnat hoitaisivat tiedon jakamisen yksityisille kansalaisille ja ARA ohjaisi kuntien viranomaisia. Kansalaiset ottavat kuitenkin ahkerasti yhteyttä ARAn asiantuntijoihin. ARAssa neuvontaa jakaa kolme henkilöä Laurosella tiimissä.





”Normaalia arkea on, että yhden asiantuntijan puhelimeen tulee kymmeniä puheluita päivässä. On tullut palautetta, että meille pääsee välillä huonosti puhelimitse läpi. Haasteellista toiminta on siksikin, että pitäisi ehtiä tekemään muutakin työtä kuin vastaamaan puhelimeen ja sähköposteihin.”

Haastetta järjestelmän valvonnalle tuli myös 1990-luvun puolivälissä kun Valtiontalouden tarkastusvirasto havaitsi tarkastuksessaan, että kunnilla on avustusten jakamisessa hyvin kirjavat käytännöt. Tavoitteena on saada järjestelmä riittävän yhdenmukaiseksi. ARAlle annettiin valvontavelvollisuus kuntiin nähden.

”Haluamme pysyä ennemmin kuntien rinnalla kuin olla päällepäismäreinä. Kunnissa on paljon osaamista ja asiantuntemusta”, Lauronen tuumii.

Lainvalmistelusta valvontaan – koko prosessi hallussa

ARAN asiantuntijat ovat osallistuneet vuosien mittaan aktiivisesti säädösvalmisteluun. Korjaus- ja energia-avustusryhmä on siten mukana koko prosessin ajan säädösvalmistelusta käytännön toteutukseen, soveltamiseen ja valvontaan saakka. Tästä on Laurosen mielestä monia etuja. Esimerkiksi jos maksatuksessa tulee esille ongelmakohtia, voidaan ohjauksessa ottaa tämä näkökulma esille ja tehdä korjausliikkeitä. Näin prosessin sujuvuus paranee. Jos järjestelmä olisi hajautettu, ei tällainen joustavuus olisi mahdollista.

”On selviä etuja siitä, että ARAn korjausavustusryhmä pystyy tekemään näin paljon, mutta kylä se on myös iso haaste!”, Lauronen summaa.

Laurosen pieni ”duracell-ryhmä” tähyilee jo pikku hiljaa eläkepäiviä. ”Miten opettaa tässä hektisessä tilanteessa järkevästi ja viisaasti uusia osajia ARAssa ja kunnissa”, pohdiskelee Lauronen.

Yksi askel osaamisen siirrossa tapahtuu kesän alussa, kun Anne Salin siirtyy ryhmään ARAn sisältä. ■

Kymmenen prosentin avustus rivi- ja kerrostalojen korjauksiin vuonna 2009

Suhdanneluonteisia avustuksia (10 %) kerros- ja rivitalojen korjauksiin voi hakea korjattavan kohteen sijaintikunnasta. Hakijana on kerros- tai rivitalon (vähintään 2 asuntoa) omistava yhteisö.

Työt on saanut aloittaa aikaisintaan 1.2.2009 ja ne on aloitettava viimeistään 31.12.2009. Työt on toteutettava vuoden 2010 loppuun mennessä.

Avustushakemuslomake ja tarkemmat ohjeet löytyvät ARAn verkkosivuilta www.ara.fi kohdasta Avustukset/Suhdanneluontoiset avustukset.

KARI SALMI

Olen uusi, joulukuussa taloon tullut ARAlainen. Mielenkiintoinen tehtäväni on toimia Lähiöohjelman projektipäällikkönä. Olen tätä ennen toiminut muun muassa Lahden kaupunginjohtajana, sisäministeriössä valtiosihteerinä ja yrittäjänä. Näissä tehtävissä on erityisesti kuntien ja valtion väki tullut varsin laajalti tutuksi. Samoin tietenkin myös se, kuinka julkishallinto kaikinensa toimii – niin sanotut sidosryhmätkin huomioiden. Uskon, että tästä on hyötyä tehtävässä onnistumiselle.



TEKSTI: KARI SALMI, PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ KUVA: HELENA BERG

Uutta ilmettä lähiöihin

Kielitoimiston mukaan lähiö on ”taajaman osa, jolla on oma liikekeskuksensa tärkeimpine palveluineen”. Tämä määritelmä on yleisellä tasolla aika oikea. Suomessa suurin osa vuoden 1960 jälkeen keskustojen ulkopuolelle rakennetuista asuntoalueista voidaan määritellä lähiöiksi, joita rakennettiin eniten vuodesta 1965 vuoteen 1974.

Keskeistä suomalaiselle lähiörakentamiselle on ollut alueittainen rakentaminen, rationalisointi, standardointi ja elementtirakentaminen. Lähiöiden asukasrakenne muuttui selvästi lähiörakentamisen edetessä. Kun ensimmäiset lähiöt (esim. Tapiola) rakennettiin, ne olivat tavoiteltuja asuinpaikkoja. Kun lähiöiden lukumäärä kasvoi voimakkaasti, ei hyvätuloisuuteen liittyvää vastaavaa valikoitumista enää tapahtunut. Lähiöiden määrällinen kasvu liittyi selvästi suuren rakennemuutoksen tarpeisiin: Suomi kaupungistui ja se tapahtui nopeasti.

Paikallisilla ideoilla uudenlaiseen lähiömaailmaan

Lähiöitä on tutkittu varsin paljon ja niissä ilmeviä ongelmia tuotu esiin. 1990-luvulla toteutettiin ensimmäinen silloisen Valtion Asuntorahaston vetämä Lähiöuudistus-ohjelma. Lähiöt ovat kuitenkin edelleen – ja syystäkin – tapetilla.

Yhdyskunta- ja palvelurakenteiden muuttuminen, rakennuskannan vanheneminen, asukkaiden ikärakenteen muuttuminen, monikulttuuristuminen, syrjäytyminen ja erityisesti kuntien taloudelliset mahdollisuudet näkyvät voimakkaana tarpeena uudistaa lähiöitä imagollisesti, laadullisesti ja yhteisöllisesti. Jotta tässä onnistutaan, on huomioitava, että lähiöt ovat välttämätön kohde erilaisille sekä rakentamiseen, viihtyvyyteen, turvallisuuteen että julkishallintoonkin liittyville innovaatioille. Nykyinen taloudellinen tilanne vielä lisää tarvetta ja painetta uusiin ja nopeisiin parannuksiin lähiöissä. Uudistuvan kuntarakenteen myötä on myös syntymässä kokonaan uudenlainen ”lähiömaailma”, kun entisistä kunta- ja kaupunkikeskuksista tulee uuden kunnan lähiöitä.

Lähiöohjelma 2008–2011 on hallitusohjelmaan perustuva kumppanuushanke, jonka keskeisenä tavoitteena on vahvistaa lähiöiden liittymistä osaksi toiminnallista kaupunkia ja vahvistaa niiden myönteistä imagoa. Ohjelma tukee lähiöiden kehittämistä asukasrakenteeltaan ja asutokannaltaan sekä toimintoiltaan monipuolisina, helposti saavutettavina, esteettöminä ja turvallisina elinympäristöinä sekä asuin-, työpaikka-, opiskelu- ja koulutusalueina, jotka sopivat eri elämänvaiheisiin. Ohjelman tarkoituksena on myös lisätä kohtuuhintaisen asumisen alueiden vetovoimaa ja turvata kaupunkiseutujen hyvinvointia sekä luoda kilpailukykyä ehkäisemäl-





lä asuinalueiden sisäistä ja välistä segregatiota ja syrjäytymisen kierrettä. Erityisesti pyritään aktivoimaan paikallista kehittämistyötä.

Ensimmäinen ohjelman hankehaku käynnistettiin toukokuussa 2008 ja siihen jätettiin kaikkiaan reilu sata hakemusta. Näistä ympäristöministeriön asettama poikkihallinnollinen lähiöohjelman johtoryhmä on helmikuun alussa valinnut ohjelmaan noin puolet.

Kehittämishankkeissa mukana laaja kirjo lähiöitä

Valituissa lähiö- ja teemälähtöisissä kehittämishankkeissa kohteena ovat esimerkiksi monikulttuurisen asumisen kehittäminen, asukasosallisuus ja asukastoiminta, matalan kynnyksen asukastilat, lähiöiden liittäminen toiminnalliseen kaupunkiin, täydennysrakentamisen mallien hakeminen sekä lähiöostareiden ympäristöjen viihtyvyys. Valituissa tutkimus- ja selvityshankkeissa tarkastellaan muun muassa energiatehokasta lähiö- ja kerrostalokorjaamista, lähiöiden vahvuuksia ja monimuotoisuutta vetovoimatekijänä sekä palveluiden roolia lähiöiden kehittämisessä.

Lähiöohjelmaan hyväksyttyjä hankkeita on varauduttu rahoittamaan kolmella miljoonalla eurolla vuosittain, vuosina 2009–2011. Tätä rahaa voidaan käyttää asuin ympäristön viihtyisyyttä ja

laatua kehittäviin hankkeisiin sekä turvallisuuden parantamiseen. Tämä tarkoittaa muun muassa ulkotilojen valaistusta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä parantavia hankkeita sekä viheralueiden kunnostamista. Lisäksi avustuksella voidaan toteuttaa asukkaiden yhteistiloja ja alueellisia ryhmäkorjaussuunnitelmia sekä pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeiden mukaista asumisneuvojatoimintaa. **Avustettavan hankkeen kustannukset hyväksyy ja avustukset myöntää ARA huhtikuun 2009 loppuun mennessä.**

Poikkihallinnollisuus tärkeää!

Kun lähiöohjelma on laadittu ja ohjelmaa toteuttavat hankkeet valittu usean ministeriön yhteistyönä, tulisi sen myös toteutukseltaan olla poikkihallinnollinen. Sen vuoksi on tärkeää, että lähiöohjelmahankkeiden toteuttamisen merkitys nähdään eri ministeriöissä niiden omienkin tavoitteiden toteutumisen kannalta ja, että erilaiset hallinnonalojen rahoituskanavat ja ohjelmat saadaan tukemaan lähiötä kehittävien hankkeiden toteuttamista. Näen selviä yhtymäkohtia muun muassa Sisäisen turvallisuuden ohjelmaan, maahanmuuttopoliittisia toimenpiteitä kartoittaviin ohjelmiin, sosiaali- ja terveystoimialalle, koulutukseen, erilaisiin liikenneyhteyksiin, energiatehokkuusvaatimuksiin, rakennetun ympäristön osaamisen lisäämiseen jne. ■

Kaksikymmentä kehitysvammaista nuorta on aloittanut itsenäisen elämän uudessa Käpytikka-talossa Helsingin Arabianrannassa. Hanke on ainutlaatuinen, sillä aloitteentekijöinä talon rakentamisessa olivat nuorten vanhemmat. ”Vaikka meistä aika jättää, tiedämme, että lapsemme eivät jää tyhjän päälle”, hankkeen vetäjä Pekka Särssi sanoo.

OMA KOTI KEHITYS-
VAMMAISILLE NUORILLE:

KÄPYTIKKA on paljon enemmän kuin asunto



Nuoret ovat muutamassa kuukaudessa kotiutuneet uuteen kotiinsa. ”Uskomatonta, miten nopeasti nuoret ovat sisäistäneet, että tämä on nyt koti. Kehitysvammaisille turvallisuus ja pysyvyys ovat ydinasioita. Oma tyttäreni käy kyllä sunnuntaisin lapsuudenkodissaan kahvilla, mutta hän on ylpeä siitä, että Käpytikka on hänen oma kotinsa”.

Pekka Särssi esittelee ylpeänä vuosien työn tuloksena noussutta taloa. Jokaisella nuorella on reilun neljäkymmenen neliön suuruinen parvekkeellinen kaksio. Lisäksi on yhteisiä tiloja harrastuskerhotoimintaan, TV:n katseluun sekä muuhun yhdessä olemiseen. Yhteiset tilat on sisustettu kodikkaan tyylikkäästi ja tarkoitukseen sopivasti. Pintamateriaalit ovat elämistä ja kulutusta kestäviä. Monista ikkunoista näkyy Vanhankaupunginlahti. Nuoret ovat suorassa vuokrasuhteessa Käpytikkaan.

Talo tuttuun ja turvalliseen ympäristöön

Käpytikka-yhdistys perustettiin vuonna 2003 viemään eteenpäin kehitysvammaisten nuorten oikeutta itsenäiseen asumiseen. Lähtökohta oli, etteivät vanhemmat laita hankkeeseen omia rahojaan. Kaupungin sosiaalitoimi oli informoinut, että kehitysvammaisilla on subjektiivinen oikeus kaupungin järjestämään asuntoon. Tiedossa kuitenkin oli, että näitä asuntoja jonotti noin sata ihmistä ja niitä vapautui noin viisi vuodessa. Jotain oli tehtävä.

Käpytikan ideoinnin pohjana oli selvitystyö, jonka tekivät Taideteollisen korkeakoulun maisterikurssilaiset siitä näkökulmasta, että rakennus tukisi asukkaiden toiminnallisuutta. Teollisen muotoilun opiskelijat muun muassa tutustuivat Käpytikkaan tulevaisuudessa muuttaviin nuoriin sekä jo olemassa oleviin hyviin esimerkkeihin ke-

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT rakennutti Käpytikka ry:lle Arabianrantaan kehitysvammaisten nuorten asuintalon. Rakennuksen toteutti Skanska. Talon ja koko Muotoilijankadun pohjoispuolisen kokonaisuuden on suunnitellut arkkitehti Stefan Ahlman.



Pekka Särssi kertoo, että Käpytikka-talo on olemassa kehitysvammaisten nuorten vanhempien sitkeän työn tuloksena.

hitysvammaisten asumisratkaisuksista.

Talon haluttiin integroituvan Helsingin kaupunkirakenteeseen, sillä kaikki perheet olivat helsinkiläisiä. Kaupunkimainen ympäristö oli näille nuorille tuttu. Lisäksi haluttiin, että asuminen olisi hyvien liikenneyhteyksien päässä. Myös yhteisten tilojen tarve tuli heti esille. Haluttiin tukea paitsi toiminnallisuutta myös yhteisöllisyyttä, joka tukisi nuorten itsenäistymistä.

"ARA suhtautui hankkeeseen heti myönteisesti. Yhdistys oli riittävän kokoinen ja sillä oli Helsingin kaupungin tuki takanaan", Särssi muistelee hankkeen alkuvaiheita.

Kohde sai ARA:ltä noin 1,5 miljoonaa euroa erityisryhmien investointiavustusta ja 2,7 miljoonaa euroa korkotukilainaa.

Palveluista tukea arkeen

Nuoret tarvitsevat yksilöstä riippuen erilaista tukea. Palveluntuottajasta järjestettiin kilpailu, jonka voitti ASPA-Palvelut. Tukea saa arjen askareissa, kodinhoidossa, siisteydessä, jne.

"Periaatteessa palveluntuottaja on onnistunut tehtävässään hyvin, jos se pystyy tekemään itsensä tarpeettoman", Särssi hymyilee.

Nuorten integroitumista yhteiskuntaan koetaan myös tukea monin tavoin. "Arabian alue mahdollistaa paljon. Se on turvallinen, lähellä on kauppoja, on hyvät liikenneyhteydet ja liikunta-mahdollisuudet".

Maaliskuisen keskipäivän tunteina talossa on hiljaista ajoittaisia poraamisen ääniä lukuun ottamatta. Taloa vielä viimeistellään yhteisten tilojen osalta. Pekka Särssi kertoo, että säännöllinen

päivärytmi pitää yllä turvallisuuden tunnetta. Aamiaisien jälkeen lähdetään opiskeluihin tai työhön, siksi päivätoimintaa ei ole. Iltapäivällä taloon tulee taas elämää.

Toimintojen organisointi on vielä muotoutumassa, mutta Särssi korostaa, että on tärkeää, ettei kukaan haudaudu omaan kaksioonsa. "Olemme kartoittaneet, mitä nuoret haluavat tehdä vapaa-aikanaan. Esimerkiksi karaoke on osoittautunut erittäin suosituksi. Sitä voi harrastaa kerhotilassa, joka on sijoitettu siten, etteivät muut häiriinny".

"Käpytikka on paljon enemmän kuin asunto nuorille", Pekka Särssi summaa.

Hyvät käytännöt jakoon

Särssi on tyytyväinen, että alun perin hankkeeseen lähtenyt joukko on pysynyt koossa. "On ollut todella upeaa, että hankkeeseen lähteneet 18 perhettä ovat pysyneet mukana nämä kuusi vuotta. Koko ajan on tiedetty, kuka tekee mitä talon eteen. Tämä on elinikäinen projekti".

Kun toimiva malli on luotu ja saatu hyvää kokemusta sen toteuttamisesta, kannattaa kokemusta laittaa jakoon. Näyttääkin siltä, ettei Käpytikka jää ainutkertaiseksi hankkeeksi. Uusia kohteita on viritteillä Helsingin kaupungin kanssa. "Laskusuhdanne ei olisi voinut tulla paremmalla hetkellä", Pekka Särssi tuumii.

Helsingin kaupunki saa Särssiltä paljon kiitosta tonttipolitiikasta: että talolle saatiin kaupungin vuokratontti näin hyvältä paikalta 99 vuodeksi hyvin ehdoin. Myös kaupungin sosiaalitoimi on antanut asiantuntija-apuaan ja tukeaan hankkeen eri vaiheissa monin tavoin. ■



ARA lisännyt erityisryhmien avustusvarauksia



ARA on myöntänyt selvästi enemmän ehdollisia avustusvarauksia erityisryhmien asuntohankkeisiin kuin vuonna 2008. ARA:n tavoite on vauhdittaa erityisryhmä-asuntojen rakentamista ja tukea myös tältä osin rakennusalan työllisyyttä. Rakennuskustannusten aleneminen mahdollistaa erityishankkeiden toteuttamisen aiempaa edullisemmin.

KOHDERYHMÄ	ASUNTOJA	AVUSTUSVARAUS (M€)
Vanhusväestöhankkeet	1650	65,7
– Joista muistihäiriöiset	634	27,0
Opiskelijahankkeet	1052	7,6
Vammaisväestöhankkeet	588	28,9
– Joista kehitysvammaiset	502	25,0
Nuorisoasunnot	398	5,4
Mielenterveyskuntoutujat	48	0,9
Päihdepalvelujen käyttäjät	53	1,1
Pitkäaikaisasunnottomat	483	20,8
Muut tuettavat asunnot	11	0,6
Muu asuminen	252	-
YHTEENSÄ	4535	131 M€

ARAlla on vuosina 2009–2011 käytettävissä vuoden 2009 talousarviossa olevan 110 miljoonan euron avustusvaltuuden ja hallituksen asuntopoliittisen periaatepäätöksen mukaisen vuotuisen 85 miljoonan euron valtuuden perusteella yhteensä 280 miljoonaa euroa investointiavustuksiin. Summa voi olla tätä suurempikin, mikäli eduskunta nostaa vuosien 2010 ja 2011 valtuutta samaan tapaan kuin kuluvan vuoden talousarviossa.

Kovaa tarvetta suurempaankin avustusvaltuuteen on olemassa. Yksin kuluvan vuoden hankevalinnassa ARAlta haetaan noin 240 miljoonaa euroa avustuksia lähes 8000 asuntoon. Voidaan arvioida, että hakemuksia vuosina 2009–2011 myönnettäviin avustuksiin tulee yhteensä noin 600 miljoonaa euroa.

ARA toimeenpani lähinnä asunnottomuus-hankkeille tarkoitetun lisähaun maaliskuussa. Varausta vaille olevissa hankkeissa on tällä hetkellä noin 3500 asuntoa. Kuluvan vuoden viimeiset avustusvaraukset tehdään toukokuun lopussa johtokunnassa.

Vuoden 2010 hankehaku syys-marraskuussa

Ensi vuoden hankevalinta käynnistyy uudella hankehaulla syyskuussa. ARA julkaisee uuden hankehaun elokuussa 2009, jossa ilmoitetaan myös hankehaun päättymisaika. Alustavan suunnitelman mukaan hankehaku päättyy marraskuun puolivälissä. ■

Kiinteistö- ja rakennusala ”shokissa” – ARA mukana



”ARA edistää ekologisesti kestäväää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista.” ARA on lähtenyt mukaan toimintajaratustaan toteuttaen RYM-SHOK Oy:öön 49 kehittäjäyhteistyötahon kanssa.

Rakennetun ympäristön huippuosaamisen keskittymä RYM-SHOK on yksi kuudesta kansainvälisen huipputason osaamista tavoittelevista ja kokoavista keskittymistä. Keskittymät toteutetaan osakeyhtiömuotoisesti. Syksystä 2007 alkanut RYM-SHOK Oy:n valmistelu on johtanut rakennus- ja kiinteistöalan keskittymän muodostumiseen siten, että osakemerkinnän tehneitä on jo 49. Mukana on yrityksiä, neljä kaupunkia ja tutkimuslaitoksia. ARA on yksi osakeyhtiön osakemerkinnän tehneistä tahoista.

Tavoitteena kansainvälinen huippuosaamisen keskittymä

RYM-SHOK Oy:n tavoitteena on luoda rakennus- ja kiinteistöalalle kansainvälisesti näkyvä, korkeatasoinen ja kiinnostava tutkimus-, kehitys- ja innovaatiokeskittymä. Tekes on SHOK-ohjelmien

julkinen päärahoittaja, jonka kautta tutkimusohjelmiin sitoutuu rahoitusta vuosittain noin 200 miljoonaa euroa.

Valtioneuvoston tekemän päätöksen pohjalta on Tiede- ja teknologianeuvosto kokouksessaan 27.6.2006 hyväksynyt strategisen huippuosaamisen keskittymiä koskevan ohjelman. Päätöksen mukaisesti Suomeen perustetaan strategisen huippuosaamisen keskittymiä (SHOK), joiden avulla halutaan parantaa yhteiskunnan ja yritysten kansainvälistä kilpailukykyä sekä kehittää maailmanlaajuisestikin kilpailukykyisiä Suomessa kehitettyjä tuotteita, järjestelmiä ja palveluja. Keskittymät tarjoavat yrityksille, tutkimuslaitoksille ja korkeakouluille uudenlaisen tavan tehdä tiivistä, hyvin suunniteltua ja kunnianhimoista yhteistyötä huippuosaamisen vahvistamiseksi ja kehittämiseksi.

Tärkeimmiksi strategiseksi tutkimusalueiksi

ovat muodostuneet energiatehokkuus, kilpailukykyinen yhdyskuntainfra, käyttäjälähtöiset tilat, asumis-, kulutus- ja työympäristöt sekä innovatiiviset prosessit ja uudet toimintamallit.

Keskittymä on tarkoitettu pysyväksi rakenteeksi. Keskittymässä toteutettavat yhteiset ohjelmat voivat sitten muuttua ajan ja tarpeiden myötä. Tekesin ohjelmilla on tietty sisältö ja tavoite. Niissä on myös hankkeiden välistä yhteistyötä ja muun muassa verkostoitumista edistäviä toimia. Hankkeet syntyvät kuitenkin aina hakijan aloitteesta ja ohjelman hankkeilla ei välttämättä ole keskinäistä yhteyttä.

Keskittymässä toteutetaan yhdessä sovittua tutkimussuunnitelmaa, johon osapuolet ovat sitoutuneet. Keskittymä ei siis ole joukko yksittäisiä aihealueeseen liittyviä projekteja. Keskittymissä julkinen rahoitus kattaa 55–75 prosenttia ohjelman kustannuksista, kun taas Tekesin ohjelmissa julkisen rahoituksen osuus on tyypillisesti 25–50 prosenttia yrityksen projektin kustannuksista.

Tulevaisuutta rakentamassa

Rakennusteollisuus RT ry:n toimitusjohtaja Tarmo Pipatti näkee ARAn mukana olon RYM-SHOK Oy:ssä erinomaisena asiana, suorastaan välttämättömyytensä. ”RYM-SHOK Oy on ilmentymä johon koko rakennus- ja kiinteistöala uskoo. Osaamiskeskittymässä tehdään laajapohjaisesti perus- ja soveltavaa tutkimusta.”

Pipatin mukaan ARAn rooli on luonteva: ”ARAlta toivotan sellaisia hartioita, joilla etenkin tutkimustulosten käyttöönottoa asuntotuotannossa ja kannassa edistetään. On kohtuutonta vaatia,

että yksityisen sektorin varsin pienetkin toimijat ovat joutuneet maksumiehiksi kokeiluille, joilla kuitenkin kehitetään koko toimialaa.”

Rakennusteollisuus RT ry:n johtaja Jukka Pekkanen on vastannut keväällä 2007 käynnistyneestä RYM-SHOK prosessista. ”Suomen Akatemia on miettimässä ’Tulevaisuuden asumiseen’ liittyvää tutkimusohjelmaa. Tutkimusohjelman toteutuessa Akatemian rooli on perustutkimuksessa SHOK-ohjelman keskittyessä soveltavaan tutkimukseen. Tässä innovaatioketjussa ARAlla on luonteva paikka innovaatioiden käyttöönotossa pilotti- ja koerakentamisessa.” Jukka Pekkasen mukaan on täysin mahdollista, että RYM-SHOK Oy:n puitteissa asuntosektori saisi oman toimivan tutkimusohjelman.

Lahden kaupunki on yksi osakemerkinnän tehneistä tahoista. Lahden kaupungin osakemerkinnän perusteena RYM-SHOK Oy:ssä on asuntotuotannon ja -kannan kehittäminen erityisesti energiatehokkuuden näkökulmasta. Lahden kaupungin asuntoasianpäällikkö Ari Juhanila toteaa: ”Painopisteen valinta on tehty ajatellen niitä vahvuuksia joita esimerkiksi ARAn muutto ja Asumisen osaamiskeskusohjelma ovat lyhyessä ajassa Lahteen tuoneet. Juhanila jatkaa: ”On todella hienoa, että voimme tehdä ARAn kanssa yhteistyötä myös RYM-SHOK Oy:n puitteissa.” ■

Lisätietoja:
www.rymshok.fi
www.tekes.fi

KEITÄ MUKANA?

RYM-SHOK Oy:

osakkeet ovat A /100 000€, B/ 50 000€ ja C/ 25 000€. Kaupungeista osakemerkinnän ovat tehneet Lahti, Helsinki, Espoo ja Tampere. Tutkimuslaitoksista ja korkeakouluista ovat mukana VTT, Tampereen teknillinen yliopisto, Teknillinen korkeakoulu, ja Oulun yliopisto ja Työterveyslaitos. Mukana olevat yritykset edustavat kattavasti eri rakentamisen osa-alueita ja sidosryhmätahoja, esimerkiksi suunnittelu, konsultointi, talonrakennus, infra, rakennusmateriaalit ja talotekniikka.



Yleishyödyllisyylainsäädäntö kehittyy

ARA-asuntotuotantoon liittyviä yleishyödyllisyssäännöksiä kehittämistarpeita selvittävä, ARA:n ylijohtaja Hannu Rossilahden johtama työryhmä on saanut työlle jatkoaikaa vuoden loppuun.

Yleishyödyllisyssäännökset ovat säännöksiä, jotka koskevat ARA-kohteiden omistajayhteisöjen toimintaa. Yleishyödyllisyssäännökset varmistavat yhdessä vuokralaisten kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa valtion tuen ohjautumisen tarkoitetulle toimialalle sekä asukkaille. Yleishyödyllisyssäännösten tarkoituksena on lisäksi riskien pienentäminen, omistajien toiminnan ja talouden säilyminen vakaalla ja riittävän kannattavalla pohjalla sekä kilpailun vääristymisen estäminen. Yhdessä kohdekohtaisten käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa ne muodostavat kokonaisuuden, jonka seurauksena tuki kohdentuu oikein ja kilpailuneutraaliteetti säilyy.

Työryhmä on tähänastisen työnsä aikana kuullut toimialaa laajasti. Kuullut tahot ovat ymmärtäneet rajoitusten tarpeellisuuden. Osalla kuultavista ei ole ollut ehdotuksia yleishyödyllisyssäännöksiä muuttamiseksi, vaan niiden on koettu luovan toiminnan kannalta oikeat puitteet. Osa kuultavista puolestaan on katsonut, että yleishyödyllisyssäännökset haittaavat yhteisöjen toimintaa ja uustuotannon käynnistymistä.

Työryhmä pitää alan toimijoiden esille nostamia kysymyksiä ARA-uustuotannon houkuttelevuudesta tärkeinä. Jatkotyön aikana työryhmä selvittää mahdollisuutta muuttaa sellaisia sään-

nöksiä, joiden on koettu hankaloittavan tuotantoa tarpeettomasti. Edellytyksenä kaikille muutoksille on, että ne hyödyttävät koko toimialaa, eivät uhkaa säännösten sosiaalista tarkoitusta, eivätkä vääristä kilpailua.

Työryhmä katsoo, että mahdollisia muutoksia harkittaessa olisi erityisesti keskityttävä joidenkin toimijoiden tärkeimmiksi kokemuksiin kysymyksiin: tuoton tuloutuksen periaatteisiin, mahdollisuuden käyttää yleishyödyllisen yhteisön omistamia kohteita vakuuksina konsernin yleishyödyllisen osion ulkopuolella ja alkuperäisen sijoitetun oman pääoman reaaliarvon säilymiseen.

Työryhmä pitää tarpeellisena tutkia tarkemmin esimerkiksi ajatusta siitä, että mahdollisen lainmuutoksen jälkeen lainoitettavat korkotukikohteet voitaisiin kohdekohtaisten rajoitusten päättymisen jälkeen siirtää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle eri yhtiöön tai esimerkiksi tulevaan REIT-kiinteistörahastoon. Työryhmä pitää tarpeellisena selvittää tarkemmin myös sitä, voitaisiinko tällaiset uudet kohteet tuottaa eri yhtiöihin kuin nykyisen lain mukaan tuotettavat korkotukikohteet. Myös kohteiden vakuuskäytön laajentamista on tarkoituksenmukaista selvittää lisää. Mahdollisia muutoksia ei kuitenkaan ulotetaisi olemassa olevaan kantaan, vaan ainoastaan uustuotantoon.

Jos työryhmä päätyy muutosvaihtoehtojen ja niiden vaikutusten kartoituksen jälkeen esittämään konkreettisiä muutoksia, niistä kuullaan alaa myöhemmin kuluvan vuoden aikana. ■

ARA elvytyksen eturintamassa

Asuntohallinnon muutokset tuntuvat osuvan yhteen asuntorakentamisen syklien kanssa. Nykyisen ARAn eli Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen ”edeltäjä-ARAnkin” ensimmäinen suuri haaste vuodesta 1993 lähtien oli olla auttamassa Suomea – ja erityisesti rakennusala – ylös pankkikriisistä ja lamasta.

Asuntorakentamisen aloitukset putosivat vuosina 1990–1995 noin 56 000 asunnosta hiukan noin 18 000:een eli kolmasosaan. ARA-tuotannon osuus vuoden 1990 aloituksista oli n. 40 % ja vuonna 1995 yli 80 %. Erityisesti kerros- ja rivitalotuotannon rakentajat elivät 1990-luvun alun lamassa valtion tuen varassa. Kun vuonna 2008 aloitettiin noin 24 000 asunnon rakentaminen, oli edellisen laman aloitusminimiin matkaa noin 6 000 asuntoa. Mikäli valtiovarainministeriön Rakennusalan suhdanneryhmän arvio toteutuu, aloitetaan tänä vuonna noin 20 000 asunnon rakentaminen. Tämä olisi toiseksi alin asuntotuotannon aloitusmäärä 60 vuoteen.

ARA-tuotannon käyttämistä vapaarahoitteisen uudisrakentamisen korvaajana vaikeuttaa monilla alueilla kysynnän puute. Kunnat vastasivat ympäristöministeriön kyselyssä vuokra-asuntojen rakentamistavoitteeksi lähivuosina 5 000–6 000 asuntoa vuosittain. ARA-tuotannon asema talonrakentamisessa on nykyään toinen senkin vuoksi, että niin sanotut yleishyödylliset yhteisöt ovat viime vuosina vetäytyneet uusien vuokra-asuntojen tuotannosta useilta kysyntäpaikkakunniltakin. Onneksi ARA-tuotannon aloitusvauhti alkuvuodelta sotii voimakkaasti näitä tietoja vastaan.

Taloyhtiöt korjaamaan

Korjausrakentamisen vauhdittaminen on valtion tukeman asuntorakentamisen ohella perinteinen keino aktivoida rakentamismarkkinoita. Eduskunta on päättänyt määräaikaisista suhdanne- luonteisista avustuksista asunto-osakeyhtiöille, vuokratilayhtiöille ja muille asuntoja omistaville yhteisöille. Korjausavustusten käyttämisestä onnistuneesti suhdannepoliittisena välineenä on kokemusta 1990-luvulta. Silloin avustus toimi tehokkaasti alentaen työttömyyttä.

Asunto-osakeyhtiöissä 10 % korjausavustus tulee lisäämään korjauksia. Erityisesti taloyhtiöille, joissa on suunniteltu ja varauduttu hyvin tuleviin korjauksiin sekä odotettu korjauksille edullisem-

paa suhdannevaihetta, avustus osuu nautlankantaan. Taloyhtiön vastuulla olevien korjaussien ohella asukkaat tulevat hyödyntämään laajennettua kotitalousvähennystä.

Korjausavustuksien käsittelyssä ja myöntämisessä ARAn ja kuntien saumaton yhteistyö tulee olemaan avainasemassa. Taloyhtiöiden kannalta on tärkeää saada tietoa avustuksen saamisesta, jotta korjaushanke saadaan suunniteltua, kilpailutettua, rahoitettua, päätettyä ja käynnistettyä avustusehtojen mukaisesti. Onneksi ARAlla on hyvää osaamista ja kokemusta edellisestä vastaavasta projektista.

Korjaamista riittää jatkossakin

Asunto- ja muun rakennuskannan korjausvelkaa ei lähivuosien urakoinnilla poisteta. Nykyinen rakennuskantamme ikääntyy ja sen korjausvelka kasvaa jatkuvasti. Suomessa on rivitaloasuntoja noin 350 000, joiden keski-ikä on noin 23 vuotta. Näiden asuntojen korjaustarve kasvaa kaksinkertaiseksi seuraavan kymmenen vuoden aikana. Kerrostaloasuntoja on noin 1,2 miljoonaa ja talojen keski-ikä on 30 vuotta. Myös kerrostalojen peruskorjaustarve kasvaa tulevina vuosina. Omakotitaloja puolestaan on noin miljoona ja niiden keski-ikä on 41 vuotta.

Asuntorakennuksien teknisen kunnon säilyttämisen ja parantamisen lisäksi korjaustarvetta luo tavoite parantaa asuntojen laatua sekä parantaa niiden energiatehokkuutta päästöjen vähentämiseksi. Eduskunnan käsittelyssä olevaan esitykseen uudeksi asunto-osakeyhtiölaiksi sisältyy vaatimus käsitellä yhtiökokouksissa vuosittain suunnitelma seuraavan viiden vuoden korjaustarpeista.

Suomen Kiinteistöliitto tulee omassa toiminnassaan panostamaan taloyhtiöiden hallitustyöskentelyn kehittämiseen. Erityisesti liitto painottaa energiatehokkaan korjaamisen kehittämistä taloyhtiöissä. Tätä edistetään panostamalla tiedotus-, neuvonta- ja kehitystoimintaan, josta ensimmäinen esimerkki on tänä vuonna käynnistetty **Tee parannus!** -projekti. ■





Rakennusalan elvytystoimet purevat

Kiinnostus vuokratalojen rakentamiseen virisi Vantaalla äkisti viime syksynä, kun kansainväliset rahoitusmarkkinat joutuivat kriisiin. Hakemuksia saapui kuntaan muutaman kuukauden sisällä enemmän kuin parina kuluneena vuonna yhteensä. Kun valtion taholta loppuvuodesta viestitettiin suhdanneluonteisista tuista vuokra-asuntotuotantoon, kiinnostus tuottaa vuokra-asuntoja sekä korjata olemassa olevia asuntoja aiempaa ahkerammin laajeni rakentajien ja rakennuttajien keskuudessa.

Vantaalla on valtavasti korjausikäisiä asuntoja eritoten 1970- ja 1980-luvuilla syntyneessä asutokannassa. Korjaukset ovat hintavia ja kun usein korjausten yhteydessä pyritään laadun ja energiatehokkuuden parantamiseen, tarvitaan tukiporkkanoita hankkeiden käynnistämiseen. Korkotukea perusparantamiseen on haettu 250 asunnolle. Valtion suhdanneluonteinen tuki asuinkiinteistöjen korjaustoimintaan on niinikään saanut omistajat liikkeelle. Kunnan korjaus- ja energianeuvonta- sekä rakennusvalvontapalvelut ovat olleet kysyttyjä. Avustusten hakemusruuha ajoittuneen kuitenkin vasta alkusyksyyn.

Vantaalla on tänä vuonna lähtenyt rakenteille jo 280 tavanomaista korkotukivuokra-asuntoa ja eri käsittelyvaiheissa olevia hakemuksia on 680 asunnon verran.

Asumisoikeusasuntohakemusten määrä on lisääntynyt poikkeuksellisen paljon. Aso-asuntoja on Vantaalla valmistunut viimeksi vuonna 2004 ja nyt hakemuksia on 365 asuntoa varten. Muutama valmis vapaarahoitteinen omakotitaloyhtiö on lakimuutoksen turvin jo muutettu asumisoikeuskohteiksi. Asunnot, jotka vapailla markkinoilla eivät käyneet suhdannesyistä kaupaksi, vietiin asumisoikeuskohteina käsistä. Lisätilaus vastaaville on olemassa.

Lyhytaikaisella niin kutsutulla 10 vuoden korkotuella rakennettavien asuntojen tukihakemuksia oli maaliskuun loppuun mennessä vireillä 480 asunnon verran. Näistä useimmat ovat hankkeita, jotka toisessa suhdannetilanteessa toteutuisivat vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Kunnassakin näitä hankkeita tarkastellaan "lähes vapaarahoitteisena" tuotantona, koska asuntoihin liittyy oletusarvo, että ne muutaman vuoden kuluttua käytännössä muuttuvat omistusasuntokannaksi.

Vuosittainen asuntotuotannon tarve Vantaalla on 2000 asuntoa, josta valtion kanssa solmitun aiesopimuksen mukaan 400 asuntoa pitää tehdä valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Käytännössä lähes kaikki rakennettavat asunnot tulevat nyt vuokratyöntöön. Vapaarahoitteisia asuntoja myyntiin ei juuri kukaan uskalla rakentaa.

Kunnassa on oltava valppaana hankehakemuksia puollettaessa, jottei vuokra-asuntojen kasautumia pääsisi syntymään. Aiemmistä lamoista on opittu, että vuokra-asuntojen kasautumisen mahdolliset sosiaaliset ongelmat ja niiden korjaaminen jälkeinpäin tulee veronmaksajille hyvin kalliiksi. Muutama vuokratalohanke on tällä perusteella Vantaallakin torjuttu. Myös tontinmyyntituloista joudutaan tinkimään ainakin silloin, kun vapaarahoitteiseen tuotantoon suunniteltu tontti luovutetaan ARA-hinnalla.

Kaiken kaikkiaan vireillä olevissa valtion tuella toteutettavissa hankkeissa on asuntoja yli 1500. Ilman lamaa vuokra-asunto- ja korjausvajeen kuroamiseen tuskin yhtä nopeasti kyettäisiin. Tässä mielessä lama ja valtion elvytystoimet tulivat todella tarpeeseen. Mikäli kaikki suunnitellut hankkeet Vantaalla toteutuvat, vuokra-asutuspulaan tulee hetkellinen helpotus. ■

Mainos julkaistu vuonna 1949 teoksessa: Henriksson Weio, Valtion asuntolainat (Arava-lainat). Suomen Lakimiesliiton kirjasarja nro 2.



Lähes miljoona asuntoa 60 vuodessa VUONNA 1949 SE ALKOI ...

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on suoraan alenevassa polvessa seuraajavirasto 1.4.1949 aloittaneelle Asuntotuotantotoimikunnalle. Tässä jutussa palataan hetkeksi asuntohallinnon keskusviraston alkuvaiheisiin kuusi- kymmentä vuotta sitten.





Ainainen asunto kurjuus?

Asuntokysymys on aina ollut keskeinen ongelma Suomessa. Julkisella vallalla on jo 1700-luvulta alkaen ollut vastuu heikommassa asemassa olevien kansalaisten huolenpidosta, johon asumisen järjestäminen myös kuuluu. Tämä vaivais-, köyhäin- ja sosiaali-huollon kautta kehittynyt linja on pohjana nykyajan sosiaali- ja terveyspalveluille. Nykyisen perustuslain 19 § mukaisesti ”jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon.” Suomessa tämä huolenpito merkitsi aikaisemmin laajaa laitoshoidon ja laitoksissa asumista, josta vasta nyt ollaan pääsemässä eroon esimerkiksi kehitysvamma-alalla.

Vuoden 2000 perustuslain samassa 19 § pykälässä säädetään myös julkisen vallan tehtävästä ”edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä”. Koska Suomi oli pitkään maatalousvaltainen maa, meillä omatoimista asumista oli käytännössä pitkään edistetty osana maatalousväestön elinoloja. Jo vuonna 1917 oli perustettu asutushallitus ja aiempi tilattoman väestön lainarahasto muutettu asutusrahastoksi. Asuntokysymystä ratkaistiin pääosin maaseudun asutustoiminnalla eli pienviljelijäprojektilla aina 1950-luvun lopulle asti. Vasta 1960-luvun alkaessa valtion tukitoimien painopiste siirtyi selkeästi kaupunkeihin ja asutuskeskuksiin.

Valtio oli myöntänyt asuntolainoja ja -avustuksia kaupunkeihin jo 1920-luvulla, kun Suomi toipui ensimmäisen maailmansodan ja sisällissodan asuntopulasta. Vuosina 1920–1926 rakennettiin väestökeskuksiin valtion tuella 6500 asuntoa. Lainoitus suunnattiin kunnille ja kuntien yleishyödyllisiksi arvioimille ja valvomille rakennusyrityksille sekä omakotirakentajille. Valtion tuen myönsi ensin sosiaalihallitus ja sen tultua lakkautetuksi sosiaaliministeriö. Suora tuotantotuki loppui 1920-luvun lopun nousukaudella. Vuonna 1927 perustettiin kuitenkin valtion omakotirahasto, joka oli ainoa tuotantotuen muoto kaupunkien asuntorakentamiselle 1930-luvulla.

Toisen maailmansodan jälkeen Suomessa oli entistäkin pahempi asuntopula. Sota oli estänyt rakentamisen ja toisaalta hävittänyt paljon rakennuksia. Lisäksi luovutetuille alueille jäi 10 % asuntokannasta ja lähes puolen miljoonan siirtoväki oli nopeasti asutettava. Jo välirauhan aikaan 1940 oli luotu sosiaaliministeriön alainen valtion asuntolainoitusjärjestelmä monilapsisia, vähävaraisia perheitä varten. Välirauhan aikaan perustettiin muun muassa SATO eli Sosiaalinen Asunontuotanto Oy, jonka tarkoituksena yhtiöjärjestyksen mukaan oli ”yhteistoiminnassa valtion ja kuntain viranomaisten kanssa harjoittaa sosiaalista asuntotuotantotoimintaa vähävaraisten ja eritoten suuriperheiden asunnontarvitsijoiden asunnontarpeen tyydyttämiseksi”. Vastaavia yleishyödyllisiä yrityksiä oli muitakin ja niitä syntyi lisää.

Vuoden 1949 asuntoreformin valmistelu

Nykyisen ARAn historiallinen juuri on vuoden 1949 uudistuksissa, joissa oli kyse yhtä aikaa kahdesta asiasta. Yhtäältä haluttiin koota ja uudistaa asuntotuotantotukea koskeva lainsäädäntö ja suunnata se nimenomaan asutuskeskusten polttaviin tarpeisiin. Toisaalta haluttiin perustaa asuntolainsäädännön toimeenpanoa varten selkeä keskusvirasto riittävillä toimivaltuuksilla.

Mauno Pekkalan hallitus asetti syyskuussa 1947 komitean valmistelemaan mahdollisimman laajaa suunnitelmaa asutuskeskusten asuntotuotannosta. Asuntotuotantokomitea esitti toimenpiteitä huhtikuussa 1948 ja sen pohjalta vuoden 1949 talousarvioon otettiin 3 miljardin markan määräraha ”Lainoihin yleishyödyllistä asuntotuotantoa varten”. Sama komitea valmisti sosiaaliministeriölle esityksen uudeksi laiksi asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista.

Kesän 1948 vaalien jälkeen nimitettiin K.A. Fagerholmin vähemmistöhallitus. Hallituksen ohjelmassa luvattiin ”viipymättä suunnitella ja toteuttaa asuntorakennustuotannon elvyttäminen, jolloin lähinnä tulee kysymykseen kaupunkien ja asutuskeskusten asuntokurjuuden poistaminen sekä maaseudun puutteellisten asunto-olojen korjaaminen.” Hallitus nimitti jo 26.8.1948 asuntorakennustoiminnan organisoimiskomitean, jota johti silloinen Postipankin toimitusjohtaja Teuvo Aura. Tätä uudistusta oli vauhdittanut Väestöliiton ja Vuokralaisten Keskusliiton toukokuussa hallitukselle tekemä ehdotus perustaa pysyvä valtion keskusvirasto ohjaamaan asuntopolitiikan kokonaisuutta. Esimerkkinä valtiojohtoisesta toiminnasta nähtiin Sotakorvausteollisuuden valtuuskunta SOTEVA. Samanlainen elin haluttiin asuntoalallekin. Sen nimeksi ehdotettiin Asuntorakennustuotannon valtuuskuntaa, josta kansan suuhun jäi elämään lyhenne ARAVA.

Auran organisoimiskomitea toimi todella nopeasti ja jo 21.10.1948 se jätti esityksen laiksi asutuskeskusten asuntorakennustuotannon edistämisestä sekä vuosien 1949–1953 budjettirahoitusta koskevan lakiluonnoksen. Fagerholmin hallitus esitteli presidentille niinkin pian kuin 23.11.1948 lakipaketin, joka käsitti sekä uuden asuntolainoituslain, organisaatiolain että viisivuotisen rahoituslain.

Rahoituslaissa haluttiin sitoa asuntolainoihin viidessä vuodessa 22 miljardia markkaa, mikä vastaa noin 880 miljoonaa euroa. Lisäksi vapailta rahoitusmarkkinoilta oli tarkoitus saada vähintään yhtä paljon



varoja. Vapaiden markkinoiden varojen saamiseksi oli jo 1.7.1948 säädetty asuntotuotannon verohuojennuslaki. Hallitus katsoi, että ”suurimpana esteenä asuntotuotannon tiellä ovat olleet rahoitusvaikeudet. Nämä ovat pääasiassa aiheutuneet rahamarkkinoilla vallitsevasta pääomien puutteesta sekä asuntorakennustuotannon huonosta kannattavuudesta. Rakennuskustannukset nostavat nykyisin vuokrat niin korkeiksi, ettei asuntopulasta huolimatta ole varmuutta vuokralaisten saamisesta uusiin asuinhuoneistoihin”. Teksti kuulostaa tutulta tänäkin päivänä. Nykyisessä finanssikriisissä ”pääomien puute” on ratkaistu valtion pääomasijoituksella Kuntarahoitus Oyj:hin.

Hallituksen organisaatioesityksen 1 § alkoi juhlavasti: ”Asuntopulan poistamiseksi välttämättömän, sosiaalisesti tarkoituksenmukaisen asuntorakennustuotannon edistämistä varten maan asutuskeskuksissa perustetaan Arava niminen virasto”. Tarkoitus oli keskittää asuntoasiat 10 vuodeksi perustettavaan virastoon, jonka vahvuudeksi kaavailtiin 95 virkamiestä. Aravalle olisivat siirtyneet sosiaaliministeriön asuntoasiaintoimiston rahoitustehtävät, mutta myös rakennusaineiden ja -tarvikkeiden sekä työkalujen saatavuuden parantaminen ja ”oikeudenmukainen jako”. Lisäksi kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön väliaikainen rakennusosasto (Kymro) olisi voitu samalla lakkauttaa. Arava-virastoa olisi ohjannut valtioneuvoston asettama 11-jäseninen asuntorakennustuotannon valtuuskunta.

Poliittinen vääntö synnytti lopulta

”pikku-Aravan”

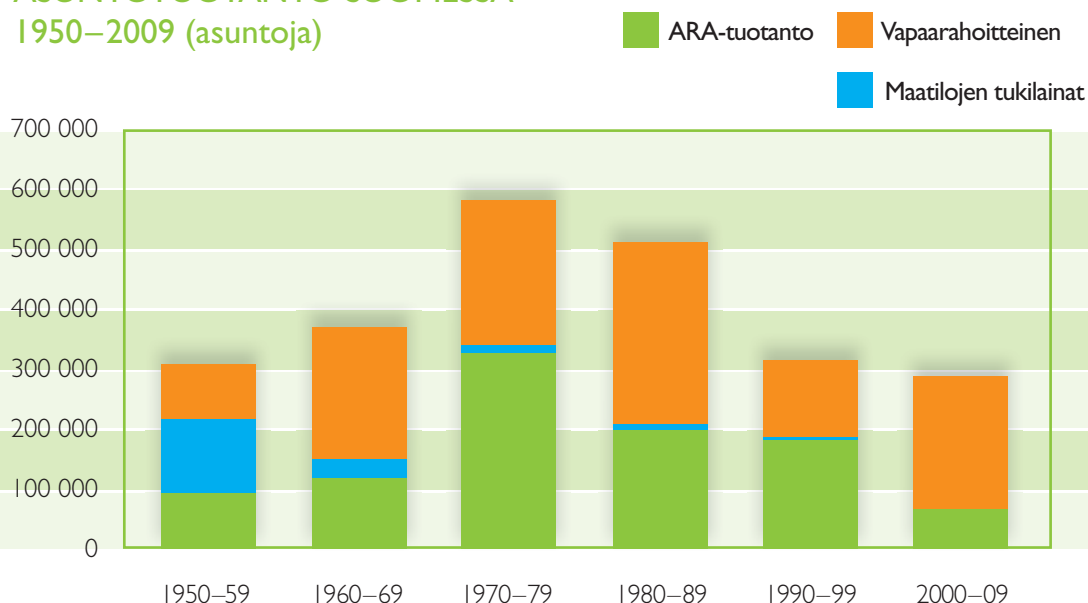
Hallituksen esitykset eivät enää eduskunnassa edenneet vauhdikkaasti. Päinvastoin, ne uhkasivat kaatua kokonaan valtiovarainvaliokunnassa. Hallitus oli kuitenkin pannut Arava-suunnitelmassa arvovaltan sa peliin. Siksi sisäministeri Aarre Simonen esitteli valtiovarainvaliokunnalle takin sijasta tuluskukkaroa eli vahvasti supistettua mallia, jota alettiin kutsua ”pikku-Aravaksi”.

Simonen ei luottanut kuitenkaan vain sanan voimaan. Aikalaistodistajien mukaan Simosen toimeksiannosta Teuvo Aura joutui kestitsemään kansanedustajia illat pitkät enemmistön varmistamiseksi kompromissin taakse.

Maalaisliitto olisi halunnut lain piiriin myös maaseudun. Kun tämä torjuttiin valiokuntakäsittelyssä, Maalaisliitto yhtyi oikeiston kritiikkiin uutta virastoa ja budjettirahoituslakia kohtaan. Eduskunnan oikeisto oli taipuvainen hyväksymään asutuskeskusten tukemisen, mutta olisi halunnut hoitaa lainoituksen Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin kautta. Oikeisto halusi ennen kaikkea höllentää vuokrasääntelyä, jotta yksityisten tahojen vuokratalorakentaminen olisi tullut kannattavammaksi. SKDL taas halusi mennä aivan toiseen suuntaan. Se vaati, että aravarahoista aiottua suurempi osa olisi osoitettava vuokratalotutantoon ja jotta vähävaraiset todella saisivat asuntoja, niiden olisi oltava ”yhteiskunnan, vähävaraisten itsensä tai heidän muodostamiinsa yhteisöjen hallussa.”

Lopputuloksena kuitenkin oli, että sosiaalidemokraattinen vähemmistöhallitus sai lopulta niin SKDL:n kuin myös pääosan Kokoomuksen ja RKP:n edustajista taakseen, vaikka ”pikku-Arava” ei oikeastaan vastannut kenenkään alkuperäisiä tavoitteita. Suomalainen asuntopolitiikka käynnistyi pelinä, jossa vuokrasäännöstely, aravarahat, asutusrahat ja vero-

ASUNTOTUOTANTO SUOMESSA 1950–2009 (asuntoja)





Ensimmäisen asunto-
tuotantotoimikunnan
kokoonpano keväällä
1949.

Bero Mantere.

Esko Suhonen.

Arvo Tirinen.

huojennukset olivat pelimerkkeinä, joista suurimmat puolueet rakensivat asuntopolitiikan kompromissipaketteja.

Uutta väliaikaista virastoa, jonka valtiovarainvaliokunta oli ristinyt Asuntotuotantotoimikunnaksi ja rajoittanut sen toimikauden viideksi vuodeksi, koskeva laki hyväksyttiin äänin 111 puolesta ja 60 vastaan. Virasto oli laihtunut vain 15 virkamiehen väliaikaiseksi toimistoksi, joka keskittyi pelkästään asuntotuotantotuen toimeenpanoon. Vuonna 1949 väkeä ei ollut senkään vertaa. Virastoa ohjasi kolmijäseninen asuntotuotantotoimikunta, jonka puheenjohtaja oli samalla viraston johtaja ja jäsenistä toinen rahoitusosaston päällikkö ja toinen teknillisen osaston päällikkö. Alusta asti virastossa oli niin rahoitusesittelijöitä kuin insinöörejä ja arkkitehtejä sekä tarkastustoiminnan virkamiehiä.

Jotta asuintalojen rakentamiseen saataisiin vauhtia ja jotta eduskunnassa esitetty epäily määrärahan käyttämättä jäämisestä ei toteutuisi, käsiteltiin kerrostaloja koskevat lainahakemukset vauhdilla jo kesäkuun 1949 loppuun mennessä. Alusta asti virasto omaksui menettelyn, jossa ensiksi myönnettiin lainavaraus ja myöhemmin – kustannusten selvittyä – varsinainen lainapäätös. Suurimmat kaupungit lähtivät nopeasti liikkeelle ja yhteistyö kuntatahon kanssa tuli alusta asti keskeiseksi osaksi viraston toimintaa.

Helsingin kaupunginhallitus päätti marraskuussa 1948 asuntotuotantokomitean perustamisesta. Asuntotuotantokomiteasta kehittyi ajan oloon nykyinen Helsingin asuntotuotantotoimikunta ja ATT, joka on ehtinyt rakennuttaa jo lähes 60 000 asuntoa. Helsinki lähti nopeasti hyödyntämään valtionlainoja yhdistettynä omiin määrärahoihin sekä pankkien ja vakuutuslaitosten ensisijaislainoihin. Ensimmäinen aravakerrostalo valmistuikin Helsinkiin jo 1.8.1949 osoitteeseen Mannerheimintie 81. Käytännössä talo oli ollut jo vesikatossa 4.3.1948. Ajan tilannetta kuvaa se, että valtioneuvosto antoi Asuntohallintotoimikunnalle poikkeusluvan 9.6.1949 myöntää Asunto Oy Mannerheimintie 81:lle aravalainan, vaikka talo oli lähes valmis ja valtioneuvosto oli nimenomaisesti asetuksensa kieltänyt ”puolivalmiiden talojen” lainoittamisen. Hallituksen päätös tulkittiin periaatepäätökseksi ja näin varmistettiin, että vuoden 1949 lainoitusmäärärahasta saatiin kokonaan käytetyksi.

Vuoden 1949 lainoitukseen sisältyi kerrostaloasuntoja 3 993. Keskimääräinen huoneistoala oli melkein tasan 50 m². Lainoitettuja omakotitaloja oli yhteensä 1 311, mutta asuinhuoneistoja niissä oli yhteensä 1 949. Tuohon aikaan omakotitaloihin tehtiin yleisesti myös ullakkovuokra-asuntoja: vuonna 1949 niitä oli 638 keski-alaltaan 33,4 m². Omakotitalojen omistajien asuntojen keskipinta-ala taas oli 59,2 m².

ARA-tuotanto huipussaan 1970-luvulla

Tilapäinen Arava-virasto lähti toteuttamaan tuotantotukea, jonka lähtökohtana hallituksen esityksen mukaan oli se, että valtion varoilla tapahtuva rahoitus on "rajoitettu yksinomaan yleishyödylliseen asuntorakennustoimintaan, joksi katsotaan sijainniltaan, pohjasovituksiltaan, teknisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sekä asumiskustannuksiltaan halpojen ja sosiaalisesti tarkoituksenmukaisen uusien asuinrakennusten aikaansaaminen". Alkuaikojen raju vauhti ja hyvin vähäiset voimavarat eivät mahdollistaneet kaikkien tavoitteiden saavuttamista.

Paljon huomiota kiinnitettiin asuntosuunnittelun ja rakentamisen laatuun, monet alkuvuosien aravalainoituksen kohteet ovat arvostettuja asuinalueita Tapiolasta lähtien. Kääntöpuolena oli, että alkuaikojen asunnot menivät lähinnä hyvätuloiselle keskiluokalle ja painopiste oli omistusasumisessa. Julkisuudessa keskusteltiin paljon asioiden huonosta hoidosta ja väärinkäytöksistä kuten liian korkeista kustannuksista, liian suurista asunnoista, "spekulanteista" ja asuntojen jälleenmyynnistä käärityistä voitoista. Edustaja Veikko Vennamo sai eduskunnan vuonna 1953 vaatimaan, että Arava-toiminta oli tutkittava. Hallituksen asettama Arava-toiminnan tutkimuskomitea istui vuoteen 1958 asti. Veikko Vennamo oli kansanedustajana kiivaasti vastustanut uuden viraston perustamista, mutta kun hän yhtä aikaa oli "kilpailevan viraston" eli maatalousministeriön asutusasiainosaston ylijohdaja vuosina 1944–1959, häntä voi pitää asiasa myös kovasti jäävinä.

Tilapäisen Arava-viraston tilalle perustettiin lopulta vuonna 1966 Asuntohallitus, jossa työskenteli laajimmillaan yli 200 virkamiestä. Asuntohallitus lakkautettiin 1993 ja sen työtä jatkoi vuosina 1993–2007 toiminut Valtion asuntorahasto. Vuoden 2008 alusta valtion asuntohallinnon keskusvirastona on toiminut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Nykyisessä ARAssa työskentelee noin 60 virkamiestä.

Kuudenkymmenen vuoden aikana valtion tukimuodot asuntotuotantoon ovat moneen kertaan muuttuneet. Keinoista ja tavoitteista on myös käyty enemmän tai vähemmän kiihkeää poliittista kamppailua. Se on ymmärrettävää, sillä niin tärkeä asia asuminen on kaikille suomalaisille. Päätehtävänä on vuosikymmenestä toiseen kuitenkin säilynyt asutuskeskusten asuntorakentamisen ja myöhemmin myös asuntojen peruskorjaamisen tukeminen.

Kuusi vuosikymmentä on tuottanut tulosta. ARAn ja sen edeltäjävirastojen tuella on Suomeen rakennettu 60 vuodessa noin 990 000 asuntoa. Suurinta tuotanto oli 1970-luvulla, jolloin Asuntohallituksen tuella rakennettiin noin 330 000 uutta asuntoa eli 57 % kaikista asunnoista. Nykyinen ARA-rajoitusten alainen vuokra- ja asumisoikeusasuntokanta on noin 450 000 asuntoa. ■

Konseptikilpailu pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi

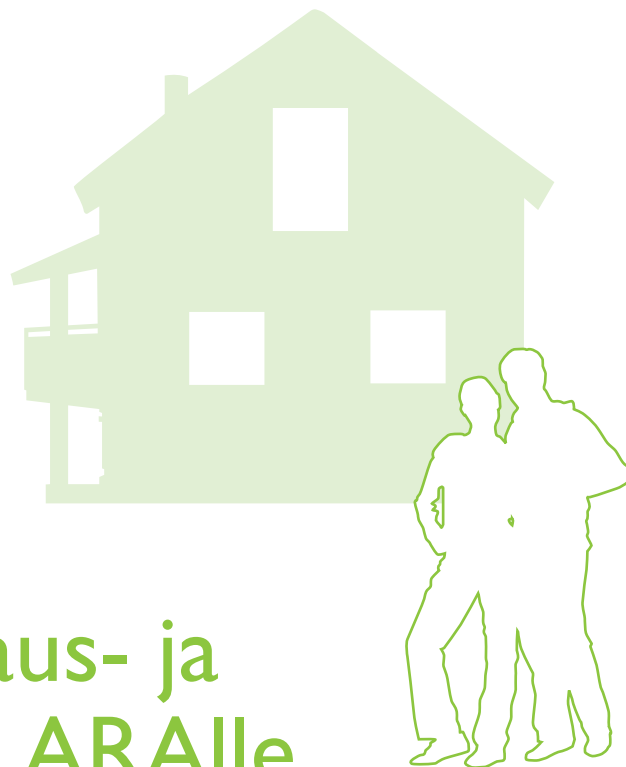
Suunnittelu- ja konseptikilpailu pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi käynnistyi 18.3. ja päättyi toukokuun lopussa 2009. Ympäristöministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Terveystieteiden tutkimuskeskus (THL) sekä Espoon, Helsingin ja Tampereen kaupungit järjestävät valtakunnallisen toteutuskilpailun pitkäaikaisasunnottomille tarkoitettujen uusien asumisyksiköiden ja niihin liittyvien palveluiden aikaansaamiseksi. Konseptikilpailu on osa hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden ohjelmaa, jonka tavoitteena on aikaansaada 1250 asuntoa sekä niihin liittyvät tukipalvelut pitkäaikaisasunnottomille vuoteen 2011 mennessä.

Ehdotuksen tekijöiksi haetaan tahoja, joilla on mahdollisuus toteuttaa koko projekti palvelujen tuottamisesta hankkeen toteuttamiseen. Kaupungit ovat osoittaneet kilpailua varten tarvittavat tontit ja rakennuspaikat. Kilpailun voittajan kanssa käynnistetään ostopalvelusopimus-neuvottelut sekä suunnittelu- ja tontinmuodostusprosessi.

Kuluvan vuoden aikana on asunnottomuuden vähentämiseksi mm. valtion ja kaupunkien aiesopimuksissa sovittu hankkeista ja rahoituksesta, myönnetty rahoituspäätökset 840 asunnolle, otettu käyttöön asumispalveluyksiköitä sekä osoitettu valtionrahoitusta sosiaalityöntekijöiden, lähihoitajien ja sairaanhoitajien palkkaamiseen. Asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi on muun muassa käynnistetty seuraavat toimenpiteet: asumisneuvojatoiminnan vahvistaminen, tukimallien luonti syrjäytymisvaarassa oleville nuorille sekä asumisenpolkujen kehittäminen vankien asuttamiseksi.

Lisätietoja ARAn verkkosivuilla
www.ara.fi/Asunnottomuus/Konseptikilpailu

Asumisneuvonnan valtakunnallisen ohjaus- ja kehittämistehtävä ARAlle



Asumisneuvonnan valtakunnallinen koordinaointi, ohjaus ja kehittäminen on sisällytetty ARAn tehtäviin.

ARA voi myöntää avustusta asumisneuvontaan liittyviin hankkeisiin vuosina 2009–2011 lähiöohjelman kautta yhteensä 3 miljoonaa euroa vuodessa. Avustusta voidaan myöntää enintään 20 % lähiöohjelmaan hyväksytyille kunnille. Kunnassa tulee olla käytössä sosiaalitoimen ja asuntotoimijoiden yhteisesti sopimat menettelytavat häätöjen ehkäisemiseksi ja yhteistyöstä häätötilanteissa.

ARA on perustanut yhdessä YMn kanssa pysyvän valtakunnallisen asumisneuvontafoorumin, jonka tulee monipuolisesti edustaa asumisneuvonnan osaamista ja keskeisiä toimijoita.

Asumisneuvontafoorumi voi kutsua asiantuntijoita sidosryhmistä ja käyttää muuta ARAn henkilökuntaa ja ulkopuolisia asiantuntijoita.

Asumisneuvontafoorumi täydentää kokoonpanoa viidellä jäsenellä.

Foorumin tehtävänä on edistää:

- yhteisien menettelytapojen kehittämistä häätöjen ehkäisemiseksi ja viranomaisten yhteistyötä häätötilanteissa

- asumisneuvonnan toimintamallien kehittämistä
- pysyvien asumisneuvontatoiminnan rahoituskeinojen löytämistä osana kunnan normaalia palvelutoimintaa muun muassa kiinteistötoimen, sosiaalitoimen tai muun tahon tehtäviin kuuluvana osana
- asumisneuvontatoiminnan vakinaistamista
- asumisneuvonnan kokeiluprojektien ja tutkimustoiminnan kehittämistä ja niiden rahoituskeinojen löytämistä
- yhteistyökeinojen kehittämistä asumisneuvontatyöhön eri viranomaisten ja muiden toimijoiden kesken
- asumisneuvonnan työnkuvan kehittämistä
- asumisneuvonnan koulutusta
- suurten asunnottomuuspaikkakuntien asumisen tuki- ja palvelukeskuksien kehittämistä, joiden keskeinen tehtävä on häätöjen estäminen asumisneuvonnan ja uhkaaviin häätötilanteisiin liittyvän neuvonnan ja sovittelun avulla.

Lisäksi asumisneuvontafoorumi toimii ohjausryhmänä mahdollisen asumisneuvontaoppaan päivittämiselle. Asumisneuvontafoorumi antaa kannanottoja ja raportoi toiminnastaan ARAn johdolle, johtokunnalle ja ympäristöministeriölle.

MARIANNE MATINLASSI

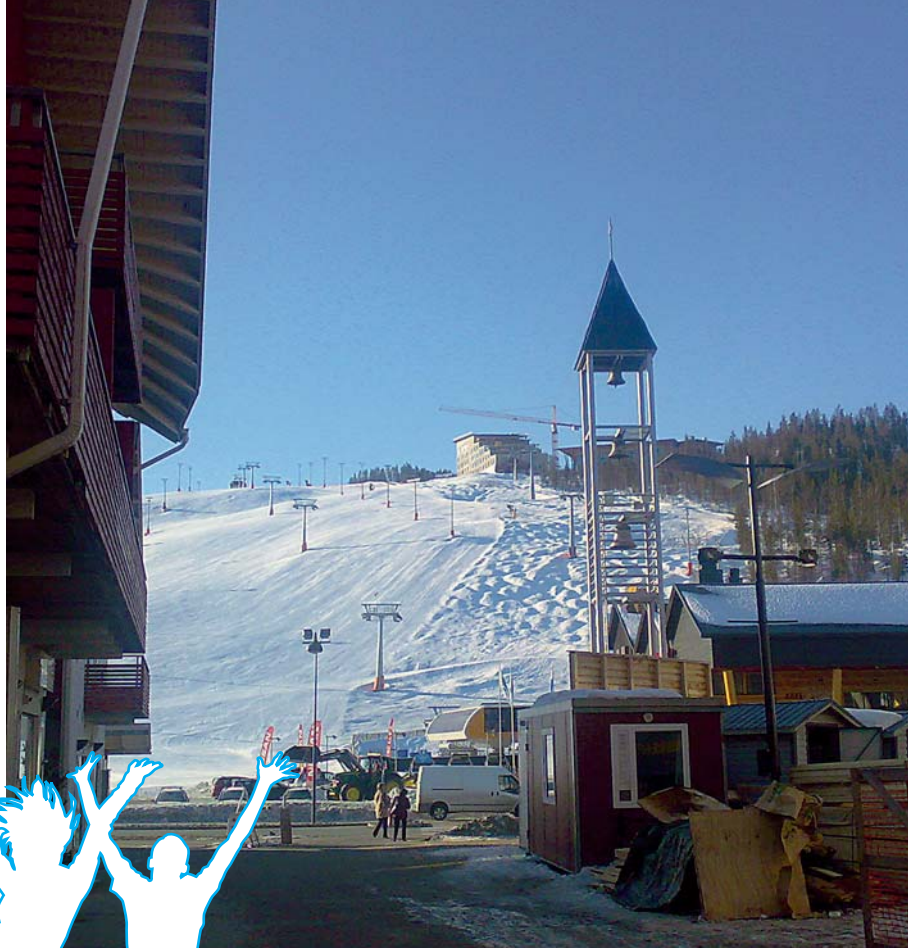
Energiankulutus puhutti Levillä

ARA järjesti huhtikuussa Levillä Asuminen ja energiankulutus- seminaarin. Seminaariin osallistui noin 200 henkilöä sekä noin 20 luennoitsijaa. Tunnelma oli lappilaisen tyylin mukaisesti rento.

Seminaari liittyi Asumisen uudistaminen –projektiin. Luennoilla olivat esillä mm. ilmastonmuutos, energiatehokkuuden merkitys maankäytössä, kaa-voituksessa, yhdyskuntien rakentamisessa, asuntokannan kehittämisessä ja korjausrakentamisessa. Myös tulevaisuuden energiatuotannon mallit ja vihreät valaistusmallit olivat pohdinnoissa.

Seminaari oli sisällöllisesti erittäin tukeva tietopaketti. Osallistujat jakoivat vielä luentojen jälkeen jatkua aiheeseen liittyvää keskustelua illanvietossaan aina pikkutunneille saakka. Sää oli suosiolliset ja monet ottivatkin tuntumaa Lapin hiihto- ja muihin ulkoilumahdollisuuksiin.

TUOMAS SEPPÄLÄ



ARA-asuntoja liikkeelle vauhdilla

Vuodesta 2009 on tulossa ARA-tuotannon kannalta paras vuosi sitten vuoden 2001. Uusia ARA-asuntoja aloitetaan jopa 10 000. Huhtikuun loppuun mennessä uutta alkavaa ARA-tuotantoa oli jo lähes 3000 asuntoa. Vuoden 2008 huhtikuussa alkavia ARA-asuntoja oli noin 1500. Suuresta kiinnostuksesta kertoo myös voimassa olevien lainavarausten nopea kasvu. Vuoden 2008 alussa varauksia oli vain noin 2000 asuntoa varten. Nyt huhtikuussa 2009 lainavarauksia on voimassa noin 10 500 uuden vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakentamista varten. Myös hakemuksia elvytystoimena käynnistettyä lyhyttä korkotukea varten oli ARAan tullut jo huhtikuussa yli 1000 asuntoa varten.

JARMO LINDEN



ara



ARA-päivä kokosi yli 600 osallistujaa Lahteen



Lahden Sibeliustalo loi hienot puitteet 13.1. pidetylle ARA-päivälle, joka järjestettiin tänä vuonna yhteistyössä Lahden kaupungin, Tiede- ja yrityspuiston sekä Asumisen klusteriohjelman kanssa.

Monipuolisen seminaariohjelman kohokohta oli Sinfonia Lahden pitämä lounaskonsertti, jossa kuultiin luonnollisesti muun muassa Sibeliuksen musiikkia.

Oikea aika rakentaa ja korjata

ARAN ylijohdaja Hannu Rossilahti sanoi korosti puheenvuorossaan, että nyt on oikea aika lisätä valtion tukea vuokra-asuntotuotantoon määräajaksi ja tarkoin määritellyin reunaehdoin.

Tuen lisäämisen lisäksi Rossilahden mukaan ajankohtainen haaste on vaihtoehtoisten, luovien rahoitusratkaisujen kehittäminen suoran valtion tuen oheen. Hänen mukaansa nykyisiä järjestelmiä on arvioitava kriittisesti, mikäli vuokra-asuntotuotantoa halutaan todella aktivoida.

”Myös vanhaa vuokra-asuntokantaa olisi aika uudistaa dynaamisesti”, Rossilahti painottaa. Vuokralaisilla tulee olla mahdollisuus nykyistä parempaan ja ekotehokkaampaan asumiseen.

Työllisyys asuntopolitiikan keskiössä

Asuntoministeri Jan Vapaavuori vakuutti, että vaikka olemmekin menossa kohti huonompia aikoja, voidaan moniin asioihin vaikuttaa. Rakentamisella on suuri merkitys sekä kansantaloudelle että työllisyydelle. Nyt ei saa jäädä tuleen makamaan.

Ministeri korosti myös, ettei kansantalouden ja työllisyyden näkökulma ole ristiriidassa muiden rakentamistavoitteiden kanssa. Näkökulma tukee peruskorjausta ja rakennusten energiatehokkuuden parantamista.

”Tarvitaan myös ajattelutavan muutosta, joustavuutta ja päättäväisyyttä. Turhia rakentamista estäviä normeja on voitava muuttaa.” ■

HELENA BERG

Uusia vuokra-asuntoja 10 vuoden korkotukilainoituksella

Huhtikuun alussa astui voimaan laki korkotuesta vuokra-asuntojen rakentamislainnoille vuosina 2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi. Tämän lain nojalla hyväksyttäviä lainoja on alettu kutsua ns. välimallin korkotukilainoiksi, mutta myös lyhyiksi tai 10 vuoden korkotukilainoiksi. Vuoden 2009 ensimmäisessä valtion lisätalousarviossa näiden lainojen hyväksymisvaltuuden enimmäismääräksi on päätetty 250 miljoonaa euroa, millä valtuudella arvioidaan voitavan aloittaa noin 2000 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.

ARA käynnisti tähän tukimuotoon liittyvän toimeenpanon julkaisemalla hakuohjeet lomakeineen maaliskuussa eduskunnan hyväksyessä edellä mainitun lain 11.3.2009 – siis ennen varsinaista lain voimaantuloa nopeuttaakseen osaltaan tukimuodon konkreettista käyttöönottoa ja samalla vauhdittaakseen lain ja tuen keskeistä tarkoitusta, rakennusalan työllisyyden edistämistä. Taustalla oli myös se seikka, että puheena oleva korkotukilainoitus on herättänyt suurta mielenkiintoa, mikä on ilmennyt muun muassa lukuisina kyselyinä tuen sisällöstä, voimaantulosta, lainojen hyväksymismenettelystä jne. Erityisen kiinnostuneita uudesta tukimuodosta ovat olleet rakennusliikkeet, joilla on omistusasuntotuotannon tyrehtyessä lyhyen ajan kuluessa myös suuri tarve saada korvaavia hankkeita rakenteille ja joilla myös on joukko pitkälle suunniteltuja ja osin välittömässä aloitusvalmiudessaakin olevia hankkeita.

Lainojen hakuohjetta laadittaessa tavoitteena on ollut, että hankekäsittely ARAssa olisi mahdollisimman nopea ja yksinkertainen, mihin osaltaan

on vaikuttanut tuen vapaarahoitteinen luonne – ei rajoituksia asukasvalinnan, vuokranmäärityksen eikä myöskään luovutushinnan osalta. Myös hankekäsittelyasiakirjojen määrä on pyritty minimoimaan, kuitenkin niin, että niissä esitettyjen tietojen perusteella voidaan varmistua hankkeiden täyttävän lainsäädännössä niille asetetut vaatimukset korkotukilainaa hyväksyttäessä.

Hankkeet käsitellään ARAssa käytännössä yhdessä vaiheessa suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen sekä korkotukilainan ja rahoituksen hyväksymisen osalta, joskin suunnitelmien ja kustannusten hyväksymisen osalta annetaankin erillinen osapäätös. Normaaliin ARA-hankkeiden käsittelyyn liittyviä lainavaroja puheena oleville hankkeille ei myönnetä. Hankkeiden osalta ei myöskään edellytetä kohteiden valmistuttua toteutuneiden kustannusten selvittämistä.

Hankkeiden hyväksymiskriteerit noudattelevat normaaleissa ARA-hankkeissa sovellettavaa käytäntöä ollen kuitenkin jossakin määrin väljempää. Esimerkiksi kustannusten hyväksymisessä ei niinkään kiinnitetä huomiota yksittäisiin kustannuseriin ja niiden kohtuullisuuteen vaan päähuomio on hankkeen kokonaiskustannusten kohtuullisuudessa. Kustannuksiin liittyen huomioon kohteena on myös perittäväksi esitettävä vuokra, sen kohtuullisuus ja realistisuus muun muassa kohteen sijainti huomioon ottaen.

Yksityiskohtaista tietoa löytyy muun muassa ARAn verkkosivujen (www.ara.fi) Ajankohtaistalpalta otsikolla ”Kymmenen vuoden korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamiseen 2009–2010”.



KUVAT: LOMAGRAPHICS



ARApäivä Sibeliustalolla 2009.
Seuraava ARApäivä 19.1.2010!



www.ara.fi
www.asuminen.fi