



Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projekti

Kiinteistöt kestäväään kuntoon -seminaari 27.10.2016

ARA-kiinteistökannan kehittäminen – ajatuksia

Kehittämispäällikkö Marianne Matinlassi

Lakimies Liisa Meritähti



Kiinteistökehittämisen historiaa ARA-asuntokannassa ja ARAssa

- **Käyttöasteprojekti (2006-2008)**

- Rajoituksista vapauttaminen
- Purkuavustus ja -akordi, rajoitusakordi
- 4700 tyhjää ARA-asuntoa ->2400 vähemmän

Salkutus

- **Asumisen uudistaminen (2009-2012)**

- Edistettiin kuntien asumisen ja ARA-kiinteistökannan kestäviä ja kokonaisvaltaisia ratkaisuja
- Katso loppuraportti ARAn sivuilta!

Varallisuuden
kierrättäminen

Aiesuunnitelma

<http://www.ara.fi/download/noname/%7B2FFC858C-DBB3-4A62-BBF1-EF94275D9D6A%7D/57572>

A red circle containing the letters 'KAS' in a bold, black, sans-serif font.

KAS

ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

ARAN Yhdyskuntien uudistaminen –projekti tarjoaa mahdollisuutta tehdä yhteistyötä, kehittämisalustaa ja apua kunnille, vuokratyöyhtiöille ja muille toimijoille:

- vanhan asuntokannan ja alueiden sopeuttamista asuntomarkkinoiden erilaisissa paikallisissa ja alueellisissa tilanteissa
- ennakoimaan tulevaa
- parantamaan asuntoyhtiöiden taloutta ja mahdollisuuksia kohtuuhintaisen asuntokannan ylläpitoon ja uudistamiseen
- rakentamaan ja uudistamaan monipuolisesti kohtuuhintaista ja kestäväää asuntokantaa ja asuntoalueita



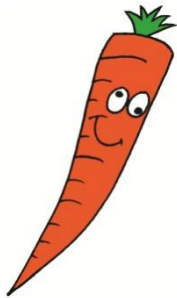
ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

- **Mitä kunnat, asuntoyhteisöt ja muut toimijat saavat osallistumalla projektiin?**
 - hyvän ja puolueettoman kehittämisalustan ja asiantuntija-apua ja verkostoja asumisen kehittämistoimintaan
 - mahdollisuuden saada ARA-asunnot ja vanha vuokratalokanta taloudellisesti kestäväään kuntoon
 - Mahdollisuuden tuottaa, uudistaa ja pilotoida kestävää, kohtuuhintaista ja monimuotoista asumisen ja asuntoalueiden malliratkaisuja
 - Mahdollisuuden saada rahoitusta kehittämiseen, toimenpiteisiin ja hankkeisiin.

ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Yhdyskuntien uudistaminen –projekti tarjoaa:

- **Kunta- ja yhteisökäyntejä:** mm. neuvotteluita hankeaihoista, seminaareja ja työpajoja
- **Rahoitusta:** kehittämisrahoitusta, hankerahoitusta, avustusta ja lainaa, infra-avustusta, muuta rahoitusta (kumppanit)
- **Yhteistyökumppanuutta:** verkostoja, mahdolliset EU-hankkeet
- **Kontakteja:** kuntiin ja kaupunkeihin, vuokratiloyhtiöihin ja muihin asuntoyhtiöihin ja muut toimijoihin ja pilottialustoihin

Tietoa missä mennään Suomessa ja muissa kunnissa ja vuokra-asuntoyhtiöissä ja ulkomailla!

ARAN kehittämissivuilla kerrotaan mm. malliprojekteista (www.ara.fi/kehittaminen >yhdyskuntien_uudistaminen)

ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

- Kukin projektiin osallistuva toimija voi valita omien tarpeidensa mukaisesti sopivat teemat hankkeilleen
- Mahdollista ilmoittautua koko projektin ajan ARAn sivuilla!
- #yhkuudistaminen
- www.ara.fi/kehittaminen/yhdyskuntien_uudistaminen

ara



Kiinteistökanta
kestävään kuntoon



Malleja monipuoliseen
asuntorakentamiseen



Monipuolinen ja tehokas
alueiden uudistaminen



Puhdasta energiaa
aluepiloteilla



Terveessä kodissa
kulut kurissa



Tehokkuutta kuntien asumisen
strategian suunnitteluun

ara



*Kiinteistökanta
kestävään kuntoon*

Mahdollisuuksia ja apua kunnille, vuokrataloyhtiöille ja muille toimijoille mm.:

- Asuntokannan sopeuttamiseen, uudistamiseen ja kehittämiseen alueellisesti ja paikallisesti eriytyneillä asuntomarkkinoilla
- yhtiöiden talouden parantamiseen ja mahdollisuuksiin ylläpitää ja uudistaa kohtuuhintaista asuntokantaa
- riskien hallintaan

....niin vähenevän väestön kunnissa kuin kuntakeskuksissa ja kasvavissa kaupungeissa.

ara



*Malleja monipuoliseen
asuntorakentamiseen*

- ARA-tuotannon yhteistyöhankkeilla ja pilotoinnilla mm. malliratkaisuja kohtuuhintaisen ARA-asuntojen rakentamiseen
- Mm. **ARAmallitalot**, moduulirakentaminen, käyttötarkoituksen muutokset ja kestävän, monipuolisen asuntokannan rakentaminen.
- Kohtuuhintaisuus: rakennuskustannukset ja asumiskulut elinkaaren aikana



ara



Arvoa alueille!

- Yhteistyössä kehitetään uusia avauksia ja malleja mm. täydennysrakentamiseen ja muuhun kaupunkikehittämiseen ja vanhojen asuntoalueiden uudistamiseen
- **Esim. Mellunmäki –korttelihanke** ”Putkiremontin hinnalla uusi asunto”
- **Vartiosaari –suunnittelukilpailun** tulosten mallintaminen
- Edistetään konkreettisilla mallihankkeilla:
- ARA-asuntojen ja monipuolista asuntotuotantoa rakentamista ja kokonaisvaltaista kiinteistökannan kehittämistä



ara



Puhdasta uusiutuvaa energiaa!

- Edistetään myös monipuolisen ARAasuntokannan tuotantoa ja rakentamista ja elinkaaren aikana asumiskustannusten kohtuuhintaisuutta
- Kestäviä, alueellisen uusiutuvan energian tuotannon ja varastoinnin pilottihankkeita mm. Vartiosaari energiaselvityksen jalkauttaminen
- mm. Asuntomessut 2020 Tuusulassa Nolla-energia-asuntoalue ja muut pilottihankkeet



ara



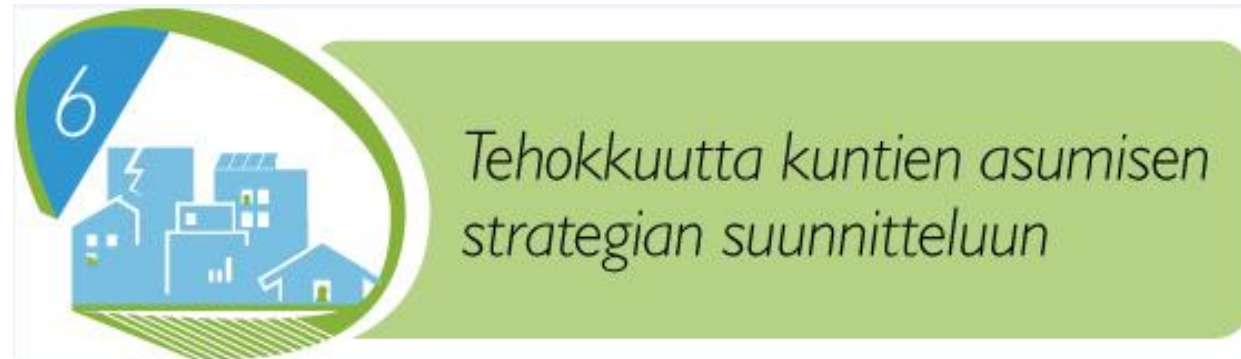
*Terveessä kodissa
kulut kurissa*

ARA-kehittämishankkeilla edistetään:

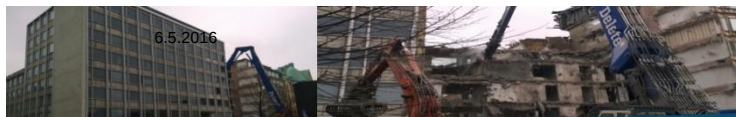
- kohtuuhintaisuutta ja asumiskulujen hallintaa,
- kiinteistön ylläpidon innovatiivisia ja kestäviä ratkaisuja,
- asumisen terveellisyyttä ja turvallisuutta ja monimuotoista elinkaariasumista,
- kotona asumista olemassa olevassa asuntokannassa



ara



- Kuntien asumisen suunnitteluun avuksi ja sen kytkemiseksi tiiviimmin, mm. **vanhan asuntokannan uudistamiseen** ja täydennysrakentamiseen
- mm. **vuokrataloyhtiöiden strategioihin**
- Kuntien asumisen, kaavoituksen ja maankäytön strategisen suunnittelun edistäminen ja yhteensovittaminen
- ja asuntokannan tuotannon ja
- sopeuttamis- ja kehittämistarpeiden yhteensovittaminen
- **Asumisen suunnittelun avuksi myös Kassu 2 (tulossa) ja sähköinen tietopalvelu (Liiteri)**



ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Yhdyskuntien uudistaminen -projektiin liittyviä selvityksiä:

1. ARA-asuntokannalle tehtyt kehittämistoimenpiteet (2005-2016)
2. Selvityksiä ja ajatuksia nykyisistä kehittämistoimenpiteistä ja niiden uudistamistarpeista

Katso myös ARAn asuntomarkkinakatsaus 1/2016 nettisivuilta!

<http://www.ara.fi/download/noname/%7BD877D7C6-D896-45B4-BF82-6C7607FA9B53%7D/117029>

ara

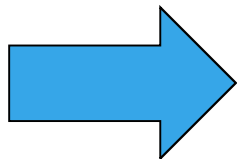


*Kiinteistökanta
kestävään kuntoon*



ARA-asuntokannan haasteet vuonna 2016

- Kuntien ja vuokrataloyhtiöiden taloudelliset haasteet
 - Tyhjiä asuntoja jo yli 8000!
 - Yli 200 kunnassa ARA-vuokra ylittää markkinavuokran
- Vuokrataloyhtiöiden, kunnan ja valtion riskit kasvavat edelleen 2020 – luvulla
 - mm. [takapainotteinen lainajärjestelmä](#)
- Korkea vuokrataso (joskus myös kehittämistoimenpiteiden jälkeen)



Vuokrataloyhtiöiden kyky ylläpitää, kehittää ja sopeuttaa asuntokantaa on heikentynyt ja voi heikentyä edelleen



Nykyisistä kehittämis- ja sopeuttamiskeinoista

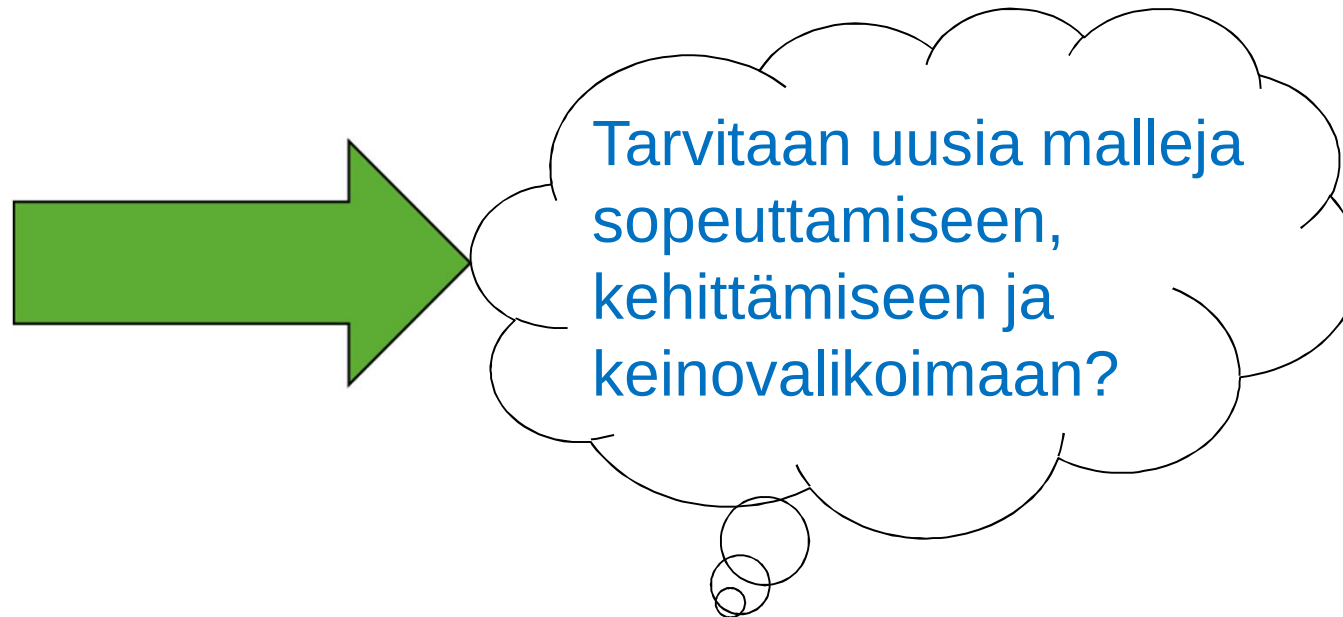
- ARA-asuntokannan kehittäminen = sopeuttamista muuttuneisiin olosuhteisiin ja toimintaympäristöön
 - Salkuttamisella esille kehitettävät kohteet kiinteistökannassa
- Toimenpiteiden edistämiseen ARA voi myöntää:

ARA-
kiinteistö-
kannan
kehittäminen

- Rajoituksista vapauttaminen
 - Purkulupa ja purkuavustus – purkuavustuksen mahdollinen nostaminen 70 %:in?
 - Omaksi lunastaminen
 - Lyhytaikainen käyttötarkoituksen muutos esim. päiväkodiksi
-
- Valtiokonttorilla monipuolisia tervehdyttämiskeinoja

Nykyisten keinojen haasteet?

Kunnat ja vuokrataloyhtiöt ovat tuoneet esille huolensa ja ehdotuksia siitä, miten järjestelmää tulisi kehittää

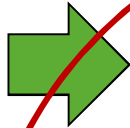


ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Käyttöaste
alenema
(ongelmat)



Salkutus

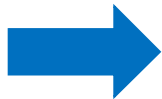
Suunnitelma

Sopeuttaminen

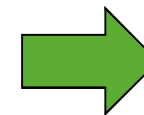
Aiesuunnitelma

**Varallisuuden
kierrätys=**
toimenpiteiden
tekeminen esim.
myynnistä saaduilla
tuloilla

= +/- 0



Takapainoitteinen
lainajärjestelmä?



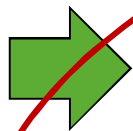
Käyttöaste
paremmaksi ja
vuokrat
kohtuullisimmaksi

ara



Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Käyttöaste
alenema
(ongelmat)



Salkutus

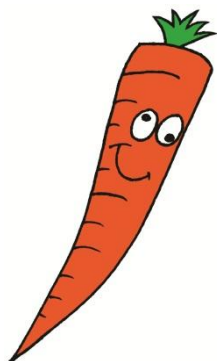
Suunnitelma

Sopeuttaminen

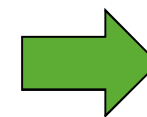
Aiesuunnitelma

**Varallisuuden
kierrätys=**
toimenpiteiden
tekeminen esim.
myynnistä
saaduilla tuloilla

= +/- 0



Tarvitaan uusia malleja
sopeuttamiseen, kehittämiseen ja
keinovalikoimaan?



Käyttöaste
paremmaksi ja
vuokrat
kohtuullisimmaksi



Sopeuttaminen tulisi toteuttaa...

- **Yhteistyössä**
 - Kunta, vuokrataloyhtiö, valtio - riskejä halliten
- **Ennakoivasti**
 - Toimenpiteet aikaisemmin
 - Jatkuvasti, viimeistään käyttöasteen alentuessa, ennen kun taloudelliset vaikeudet alkavat
 - Vuokratason poikkeaminen vrt. vapaarahoitteisiin
- **Kokonaisvaltaisesti**
 - kokonaisvaltaista kiinteistökannan ylläpidon, talouden ja kehittämisen hallintaa
 - esim. vuokrataloyhtiön ei tulisi tehdä suunnittelemattomia vain yksittäisiä toimenpiteitä
- **Joustavasti ja hallitusti**
 - Porkkanat?



**Kyselylomakkeella pyydämme
teidän ajatuksia!**



Yhdyskuntien uudistaminen
2016-2019

- 1) Mitkä ovat suurimmat haasteet vanhan ARA-asuntokannan kehittämisessä ja sopeuttamisessa kuntien ja alueiden kysyntää vastaavaksi?
- 2) Mitä kunnan, vuokrataloyhtiön ja valtion tulisi tehdä, jotta vuokra-asuntokantaa saataisiin sopeutettua kysyntää vastaavaksi?
- 3) Millä keinoilla ja toimilla vuokria voitaisiin kohtuullistaa vanhassa ARA-asuntokannassa ja uudistuotannossa?
- 4) Mitkä ovat ne kolme konkreettista keinoa, joilla ryhdytte kehittämään ARA-asuntoja ja kiinteistökantaa?
- 5) Miten vanhojen ARA-asuntojen sopeuttamista tulisi kehittää?
- 6) Mitä muuta haluat vielä tuoda esiin?

ara

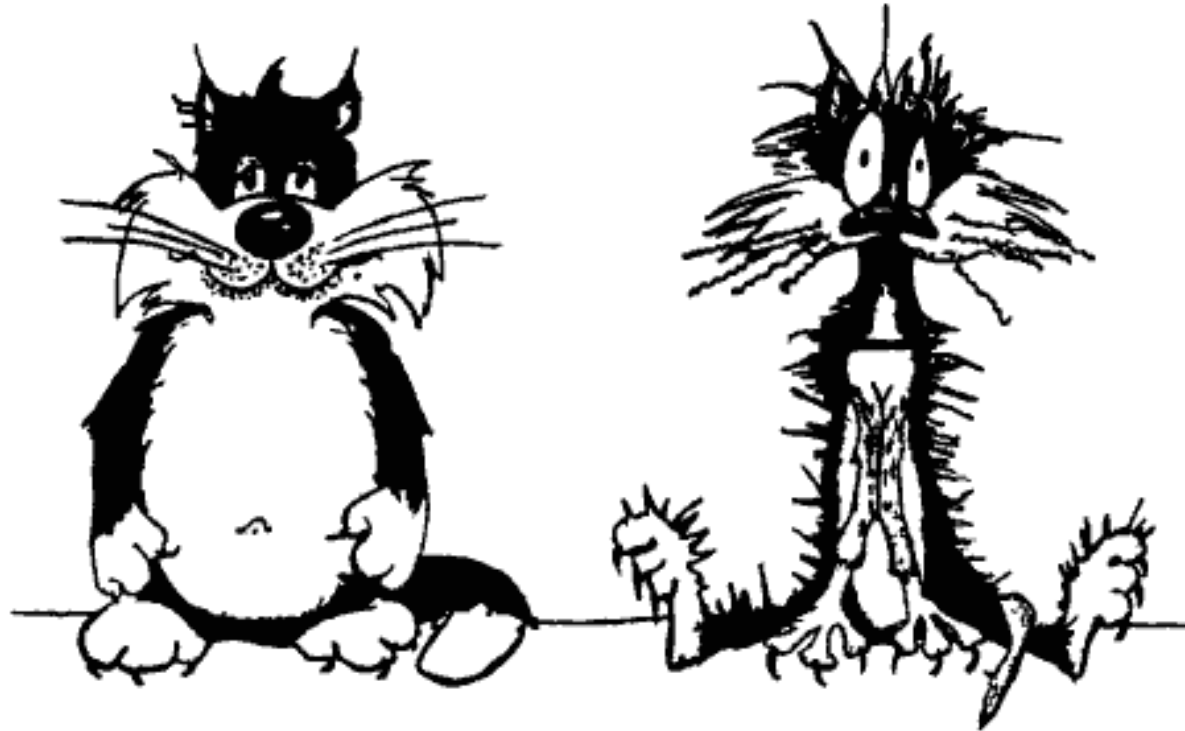


Yhdyskuntien
uudistaminen
2016-2019

Ajatuksin

Marianne Matinlassi ja Liisa Meritähti

ara



Before Work

After Work