



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARAN investointiavustus 15 vuotta = 50 000 asuntoa erityisryhmille

14.1.2020 ARA-päivä

Jarmo Lindén, johtaja



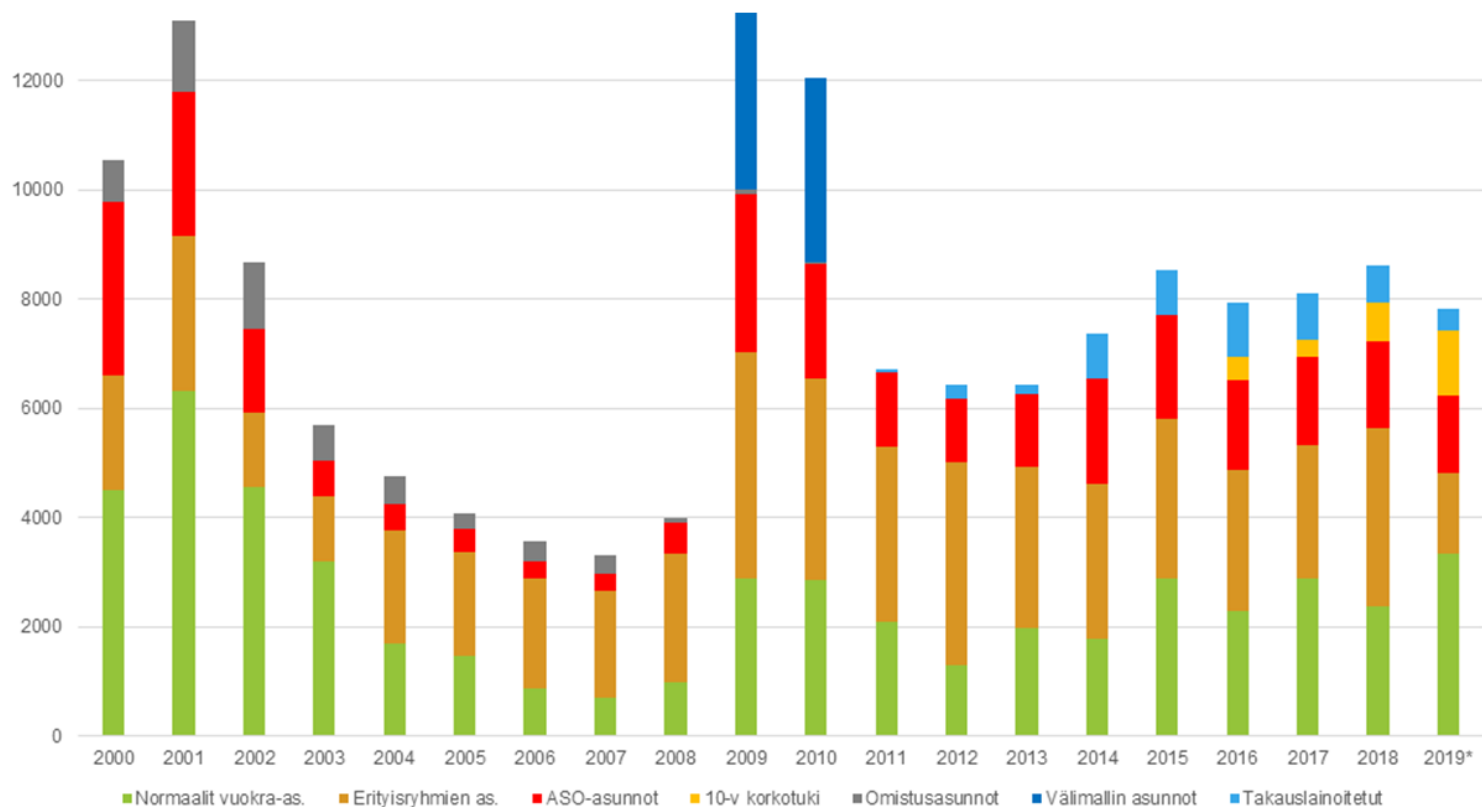
Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi voimaan 1.1.2005

- **VN teki 29.1.2004 periaatepäätöksen** hallituksen asuntopoliittisesta ohjelmasta vuosille 2004—2006. Ohjelman mukaan sosiaalisen asuntotarjonnan lisäämiseksi päätettiin antaa korkotukilainoitukseen liittyvää lisätukea avustuksena kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille erityisryhmien asuntotilanteen helpottamiseksi asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen
- **Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustuksia** vain kolmannen sektorin toimijoille eikä julkisten palveluiden rahoitukseen. RAY-avustuksia ei myöskään voida käyttää sellaiseen kilpailun alaiseen toimintaan, jossa järjestö avustuksen saajana voi päästä muita palvelun tarjoajia edullisempaan asemaan
- **Sekä EU:n että Suomen kansallinen kilpailulainsäädäntö vaikuttivat uuteen avustusmenettelyyn siirtymisessä:** Valtionavustuslain 7 §:n 1 momentin 4 kohta sallii avustusten myöntämisen vain kohteisiin, joissa valtionavustuksen ei arvioida aiheuttavan muita kuin vähäisiä kilpailua ja markkinoiden toimintaa vääristäviä vaikutuksia Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa
- **Avustuksen tarkoitus:** ”erityisryhmiin kuuluvien käyttöön asuntoja, joiden vuokrataso kohtuullinen asukkaiden maksukykyyn nähden ja että samanaikaisesti kohteisiin erityisryhmien tarpeita vastaavia erityisiä ratkaisuja”
- **Avustus sidottiin korkotukilainaan (ei aravaan),** joten hakukelpoisia samat tahot kuin korkotukilainoituksessa = selvä ero RAY-avustuksiin: myös kuntataustaiset ja yleishyödylliset yhtiöt nyt hakukelpoisia



ARA-tuotanto 2000-2019:

Investointiavustuksen merkitys näkyy selvästi





Aluksi 2005-2007 jatkuva haku.

2007 kesällä

hakemustulvan vuoksi ”paniikkijarrutus”:

Siirryttiin vuotuisen hakuaikaan ja perusteltuun hankevalintaan + YM:n ohjauskirje selkänokaksi

Syksyllä 2014

hakemusten määrä väheni selvästi

2017 syksyllä opiskelija-hankkeet jatkuvaan hakuun ja kaikki 1.2.2018 alkaen

Muutos 2007



2008:

JATKUVASTA HAUSTA



KIINTEÄÄN HAKUUN

”LAINANJAOSTA”



HANKEVALINTAAN

A. Hankehaku päättyi 31.1.2008 (ERITYISRYHMÄHANKKEET)

- Kuntien puoltamat hankehakemukset viimeistään ARAan

B. Hankevalinta 8.4.2008 (ARAn johtokunta)

- Valinta tehdään asuntopoliittisin perustein (EK, VN, YM)
- yhdenmukaiset, avoimet ja läpinäkyvät arviointikriteerit
- Ehdolliset varauspäätökset tekee ylijohtaja johtajan esittelystä

C. Hankeohjaus

- Toukokuussa 2008 järjestetään ehdollisen varauksen saaneille kohderyhmittäin työpajoja, joissa ARAn eri ryhmien tietoiskut

D. Hankekäsittely

- hankevalinnan läpäisseiden hankkeiden käsittely ARAssa
- Tavoitteena keventää käsittelyä



*ARAan palkattiin
sosiaalialan
erityisasiantuntija
vuonna 2010
arvioimaan
hankkeita SOTE-
näkökulmasta
- SOTE-lausunnot
- tarveharkinta*

Valtiovarainvaliokunta vuoden 2008 talousarvion avustusvaltuudesta (VaVM 25/2007 vp)

- "Valiokunta ... korostaa samalla, että **hankkeiden priorisointi on erittäin vaikea, jopa kohtuuton, tehtävä**, koska jokaisessa hakemuksessa on kyse erityisryhmän tarpeesta. "
- "**Väestön ikääntyessä on entistä enemmän tarvetta tuettuun ja mielekkääseen palveluasumiseen...** RAY on tiukentanut kilpailuoikeudellisista syistä avustuslinjausta ja siten painetta on yhä enemmän talousarvion rahoituksen käyttämiseen."
- "Valiokunta korostaa, että **kehitysvammaisten asumisen rakennemuutos tulee saada alulle mahdollisimman nopeasti**, mikä edellyttäisi noin 600 asunnon rakentamista vuosittain..."
- "Valiokunta pitää **pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista** tärkeänä ja myös taloudellisesti kannattavana investointina, sillä syrjäytymisestä koituu yhteiskunnalle huomattavat kustannukset"

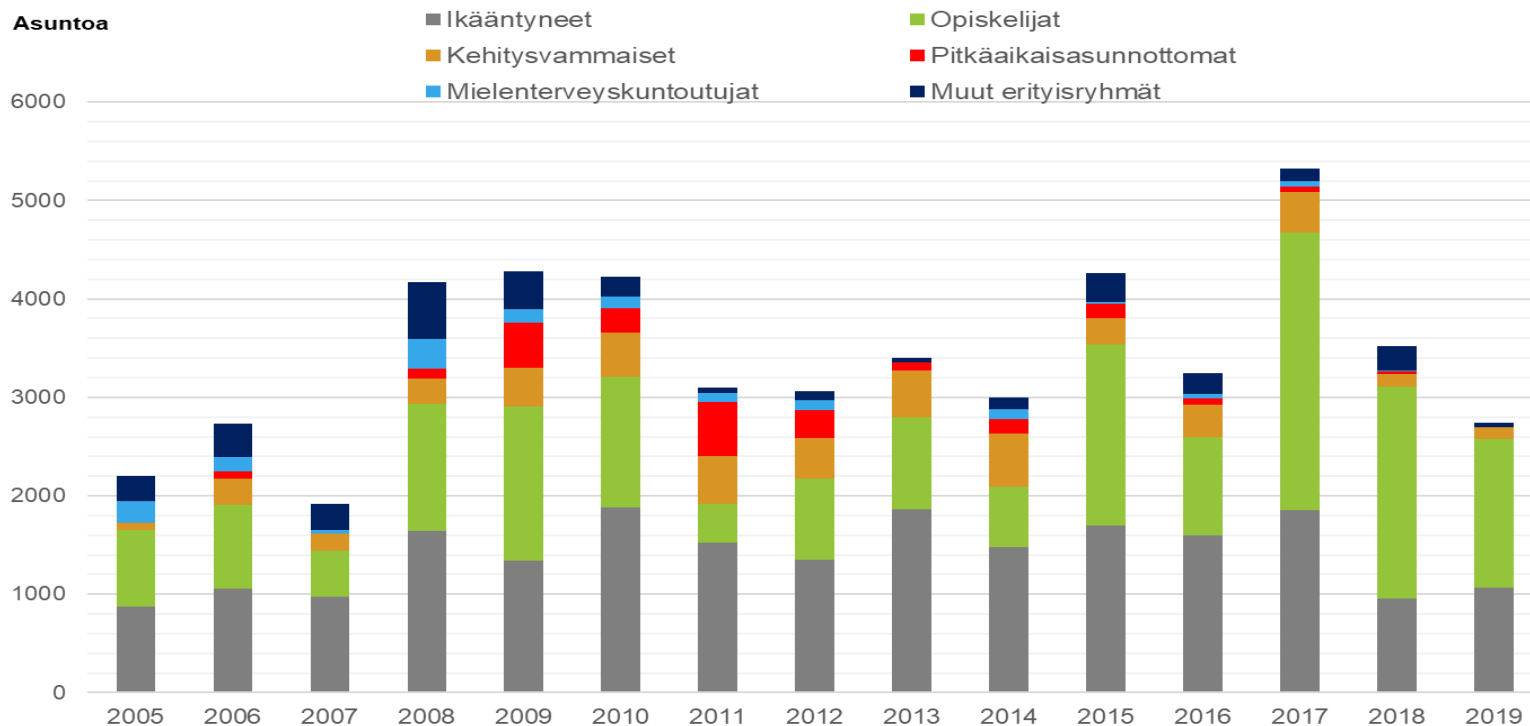


Lakimuutokset 2005-2019

- **HE 170/2004:** 5%, 20% ja 35% avustustukiluokat. Niukasti liikkeelle: 34 M€, josta 11,8 M€ oli aiempia omapääoma-avustuksia (3,4 M€ opiskelijat + 8,4 M€ pakolaiset) eli uutta valtuutta vain 22,2 M€...
- **HE 59/2008:** kaikkia tukiluokkia korotettiin 5 %-yksikköä: **10%, 25% ja 40%** ja lisäksi uusi neljäs tukiluokka: PAAVO-ohjelman toimeenpanon vauhdittamiseksi *pitkäaikaisasunnottomien asuntohankkeita* rahoitettaessa avustuksen enimmäissuuruus voisi olla enintään **50%**
- **HE 36/2010:** *kehitysvammaisten henkilöiden asuntojen* rakentamisen, hankinnan ja perusparantamisen enimmäisavustusprosentti olisi **50%** (VNp 21.1.2010)
- **HE 227/2016:** avustuksia voitaisiin jatkossa myöntää myös sellaisille ikääntyneiden palvelutaloissa oleville *palvelutiloille, jotka on tarkoitettu talon omien asukkaiden ohella myös muiden samalla alueella asuvien ikääntyneiden käyttöön.* Kyse voisi olla esimerkiksi ruokailu-, liikunta-, hoito- tai harrastustilojen rakentamisen, hankinnan tai perusparantamisen avustamisesta
- **HE 16/2019:** Alimman tukiluokan korottaminen 10% => **15 %** etupäässä opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen lisäämiseksi



15 vuodessa 51 200 asuntoa erityisryhmille



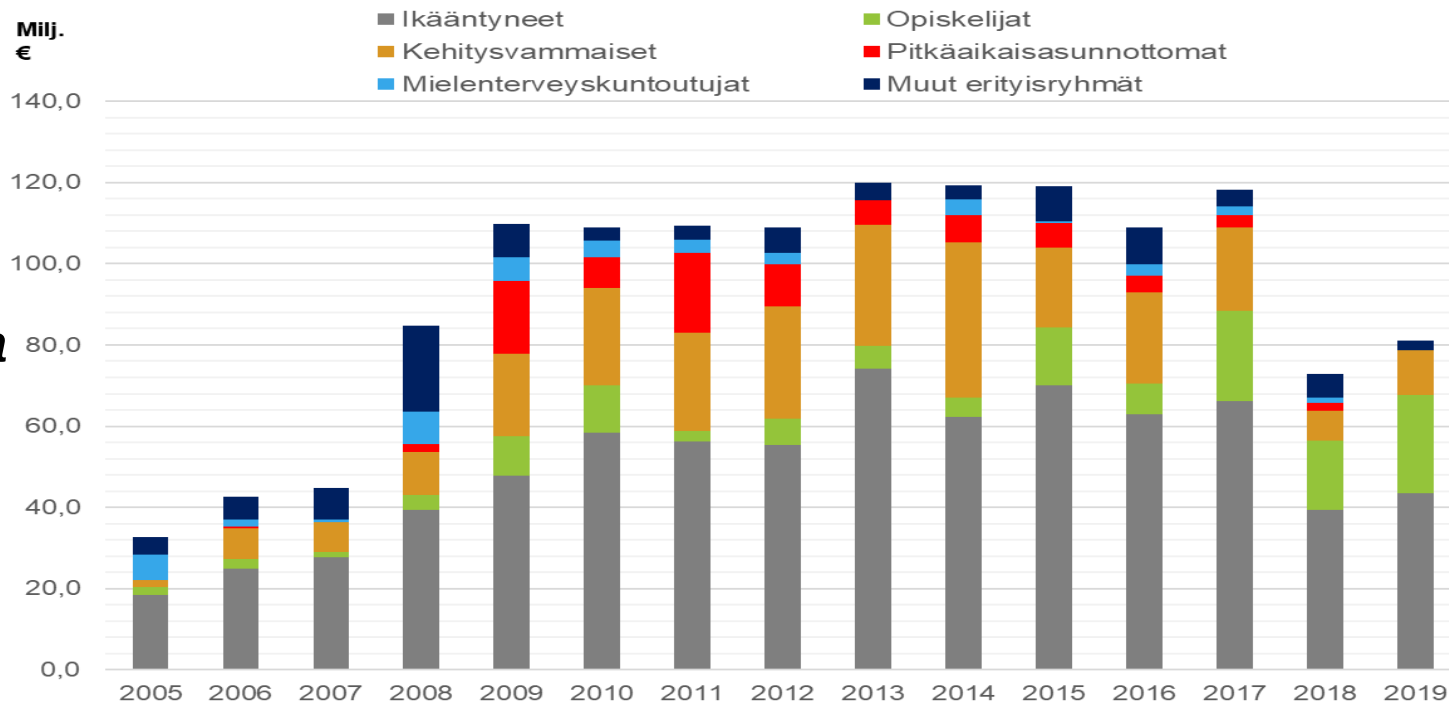


**15 vuodessa jaettu 1380 M€
avustuksia ja hyväksytty noin 4500
M€ korkotukilainoja**

***6 miljardin
investoinnit***

51200 asuntoa

Pääosa uusia





Yhteenveto 2005-2019: asunnot ja eurot

- *Yli puolet avustuksista ikääntyneiden asuntoihin*
- *Yli kolmannes opiskelija-asuntoja*
- *Keskimäärin avustus 27 000 euroa / asunto*
- *Suurin tuki kehitysvammaisten asunnoille*

Erityisryhmä	Asunnot		Avustus		keskim. avustus/ asunto. (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Ikääntyneet	21 161	41 %	746,8	54 %	35 291
Opiskelijat	18 384	36 %	133,3	10 %	7 249
Kehitysvammaiset	4 773	9 %	272,9	20 %	57 177
Pitkäaikaisasunnottomat	2 213	4 %	85,7	6 %	38 726
Mielenterveyskuntoutujat	1 386	3 %	43,0	3 %	31 044
Muut erityisryhmät	3 282	6 %	97,8	7 %	29 789
2005 - 2019 yht.	51 199	100 %	1 379,5	100 %	26 943

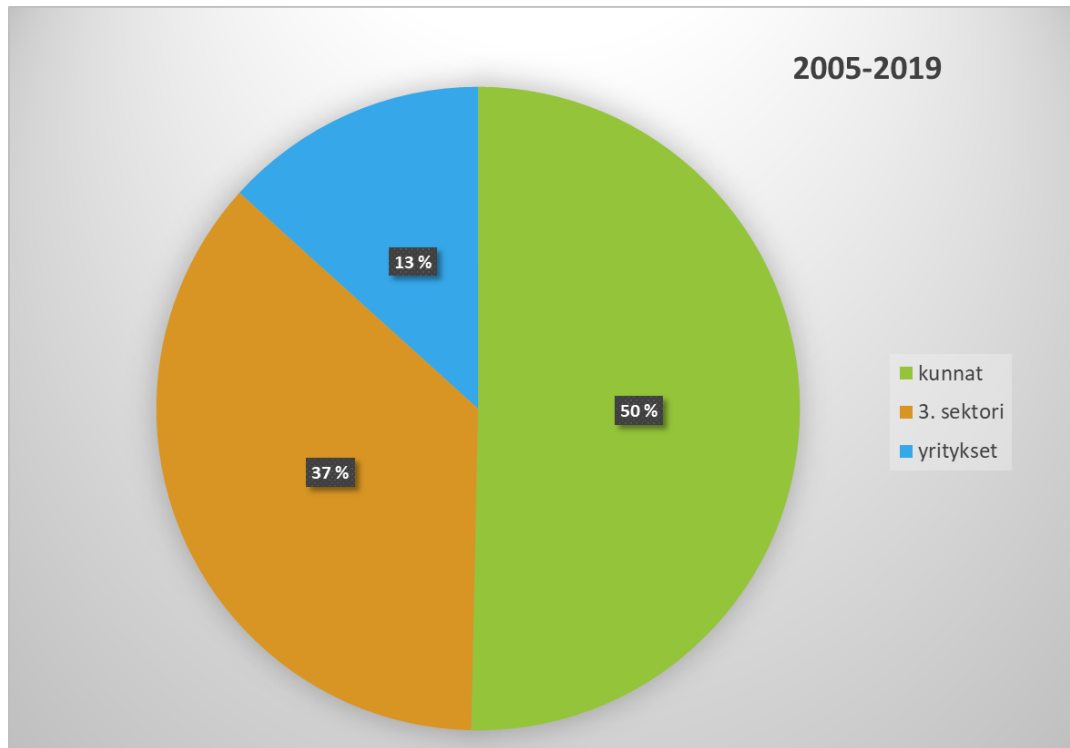


Erityisryhmien investointiavustukset omistajaryhmittäin 2005-2019

*Investointiavustuksista
puolet on myönnetty
kuntien omistamille
yrityksille*

*Yhdistykset ja säätiöt
(vanha RAY-sektori)
saaneet reilun
kolmanneksen*

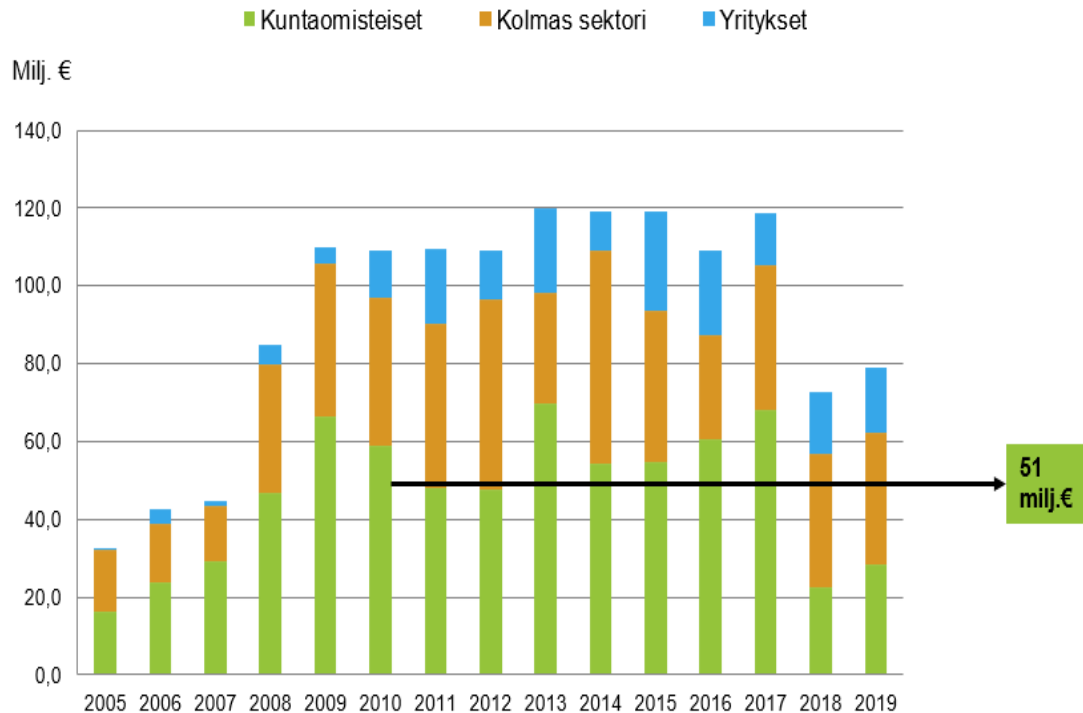
*Yleishyödylliset yritykset
ovat saaneet 13 %*



2018-2019 avustusvaltuutta jäänyt käyttämättä – kuntien investoinnit vähentyneet alle puoleen

Vuosina 2018-2019 **kuntien** investoinnit erityisryhmien asuntoihin ovat vähentyneet alle puoleen 2010-luvun keskiarvoon (51 milj. €) verrattuna

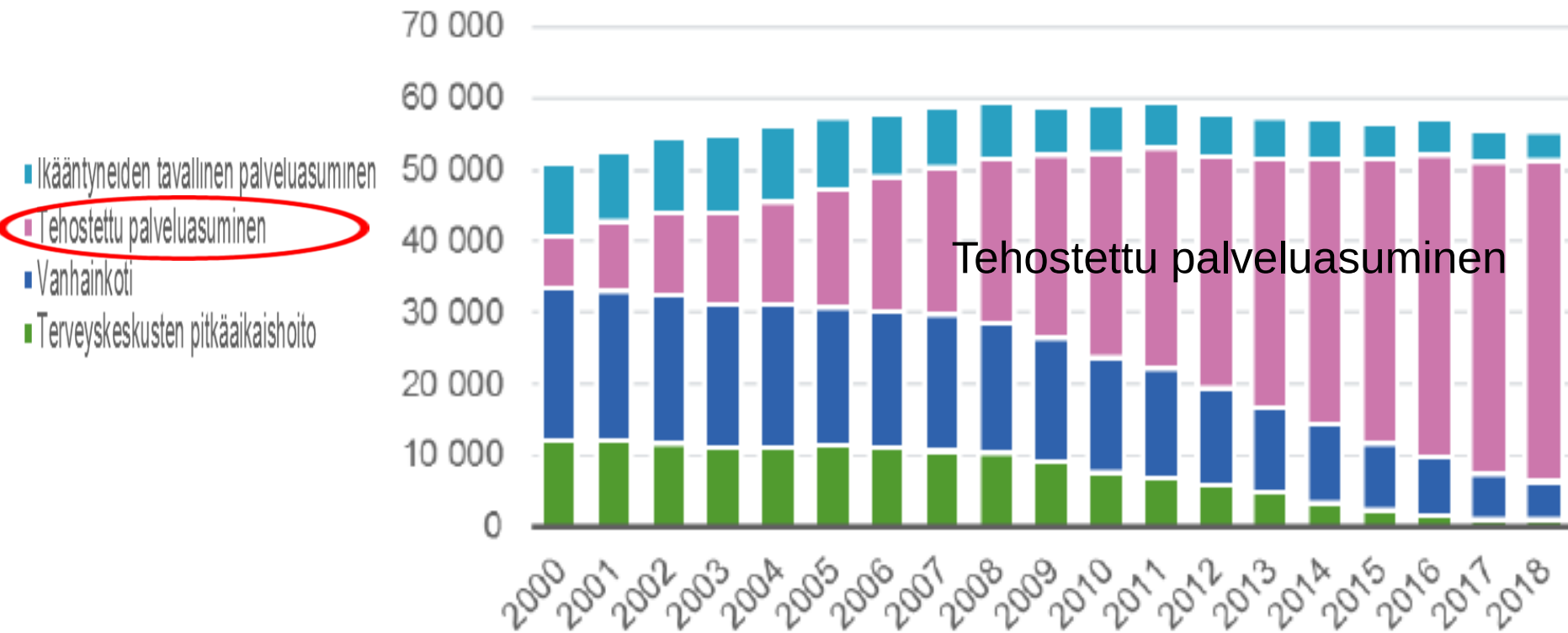
3. sektorin ja yleishyödyllisten yritysten investoinnit ovat pysynyt lähes ennallaan verrattuna



ARA-tuen vaikuttavuus näkyy tilastoissa:

Ikääntyneiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat 2000–2018

(THL tilastoraportti 41:2019)



Yhä useampi ikäihminen asuu kotona – yli puolet pientaloissa (Tieto & Trendit 15.8.2019)

- Suuret ikäluokat täyttävät vuodesta **2020** alkaen **75 vuotta**
- jo nyt vähintään 75-vuotiaita on puoli miljoonaa = 10% väestöstä
- Eli **2030** alkaen suuret ikäluokat alkavat ylittää **85 vuoden** iän
- yli 75-vuotiaista 42% asuu omakotitalossa (+ 14% rivitaloissa)
- kolmasosa ikääntyneistä omakotiasujista asuu yksin eli n. **70 000**
- 2018 omakotitaloissa asui enemmistö vielä 81-vuotiaista
- Ikääntyneistä hieman suurempi osuus asuu haja-asutusalueilla

- *Tästäkin syystä erillinen **ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma** osana hallituksen ikäohjelmaa tarpeen!*



Onko tehostetulle palveluasumiselle enää lisätarvetta?

- ”Tehostettua palveluasumista on nykytarpeeseen rakennettu liikaa”
(Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 12.9.2017, www.ara.fi)
- Mutta tarvetta korvaaville asunnoille/asumisyksiköille, erot alueittain
- Yksittäisten tehostettujen palveluasumisyksiköiden aika alkaa olla ohi, uutta ajattelua tarvitaan!

ARA edellyttää entistä vahvemmin

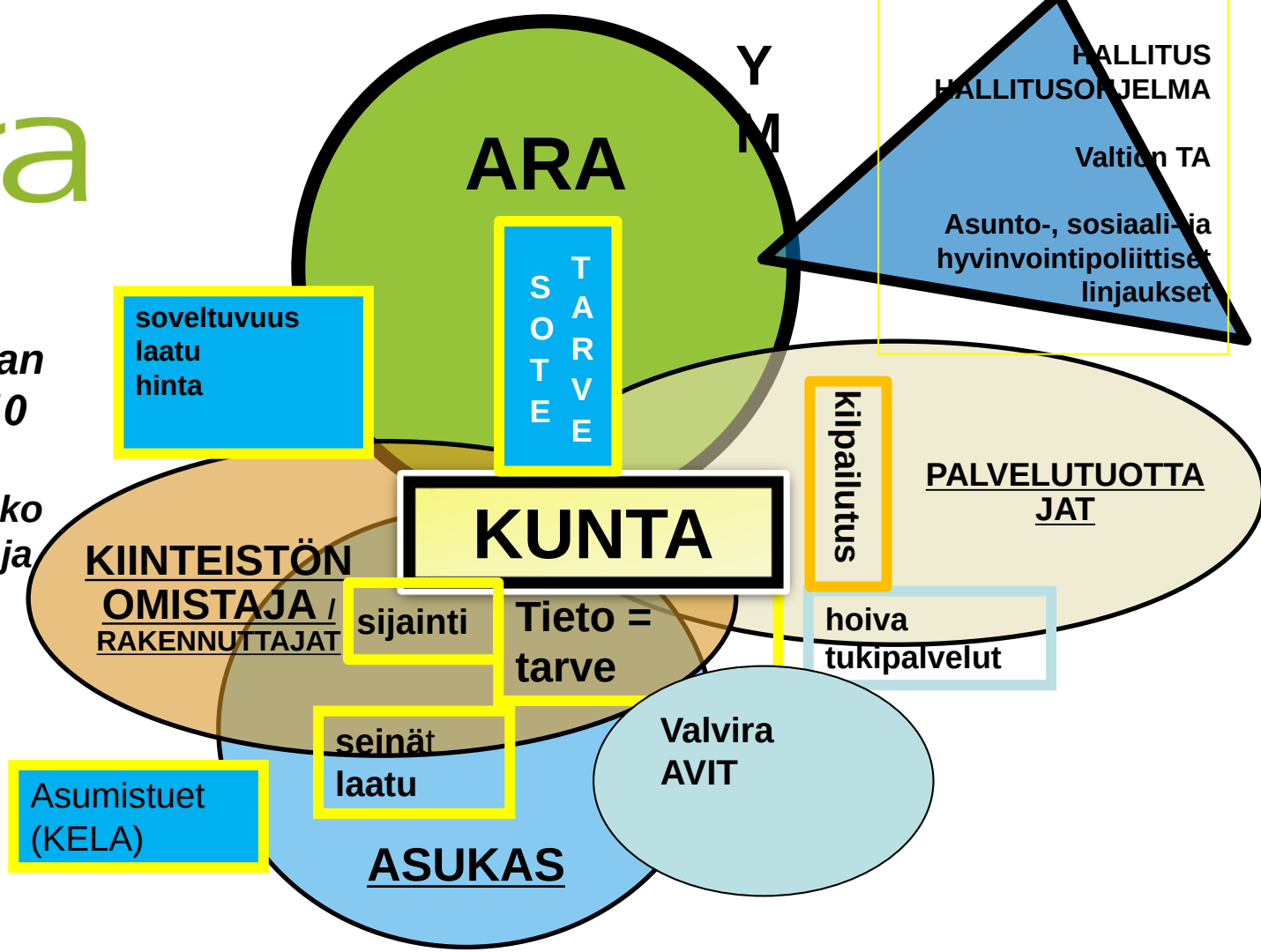
- Kuntien vahvaa sitoutumista (sote-maakunta -näkökulma)
- Pitkäkestoisen tarpeen osoittamista (valtion riskienhallinta)
- Ikääntyneiden palvelurakenteen tasapainoista kehittämistä (valtakunnalliset linjaukset)

Pohdiskeluani vuodelta 2010: Palvelutalossa maksaa PALVELU ei TALO...

- Palveluasuminen - tehostettu palveluasuminen
- Palveluiden mitoitus – noin 0,5 htv /asunto = tehostettu palvelu (0,7 htv tulossa)
- ***Karkea laskelma:***
- Vuokra noin 500 euroa + tarvittavien palveluiden kustannus noin 3000 euroa = 3500 euroa/kk. => Vuokran osuus vajaa 15%.
- Palvelutalon taloudellinen kestävyys on valtaosaltaan kiinni palvelukonseptin toimivuudesta ja siitä kuka ”viulut maksaa”
- Käytännössä **maksaja on kunta**, joka järjestää palvelut omana työnä tai hankkii ne muilta palvelutuottajilta (kilpailuttaminen) – miten?
- ARAn arvioitava pitkäaikainen taloudellinen toiminnallisuus (20/40 vuotta)
- Sitoumus pitkäaikaisesta palvelutuotannon järjestämisestä vs. toistuva kilpailuttaminen?

**ARAssa
piirretty
”SOTE-maan
kartta” 2010**

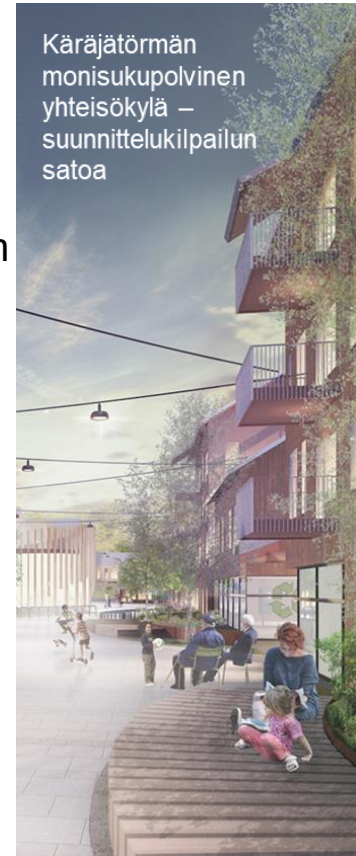
Ongelma koko ajan hoivan ja asumisen kilpailutus YHDESSÄ





Millaisia ikääntyneiden asumisratkaisuja tuettu?

- **Vuoteen 2015** painopiste oli muistisairaiden ja huonokuntoisten vanhusten tehostettu palveluasuminen
- Syksyllä 2014 hakumäärät tehostettuun palveluasumiseen vähenivät selvästi
- **Vuodesta 2016** lähtien painopiste siirtynyt kevyemmin tuettuihin ja yhteisöllisiin asumismuotoihin
- **Senioriasuminen - tuettu asuminen - palveluasuminen**
 - sisältää asuntojen lisäksi myös **yhteisöllisiä tiloja** asukkaille sekä tarpeen mukaan **lähialueiden ikääntyneille**
 - sijoittuvat pääasiassa **osaksi korttelirakentamista tai palvelualueita**, jossa on monenlaista ikääntyneiden asumista ja palveluja
 - **monisukupolvikorttelit** yleistyneet
 - ikääntyneiden asuminen tavallisissa asunnoissa palvelujen äärellä



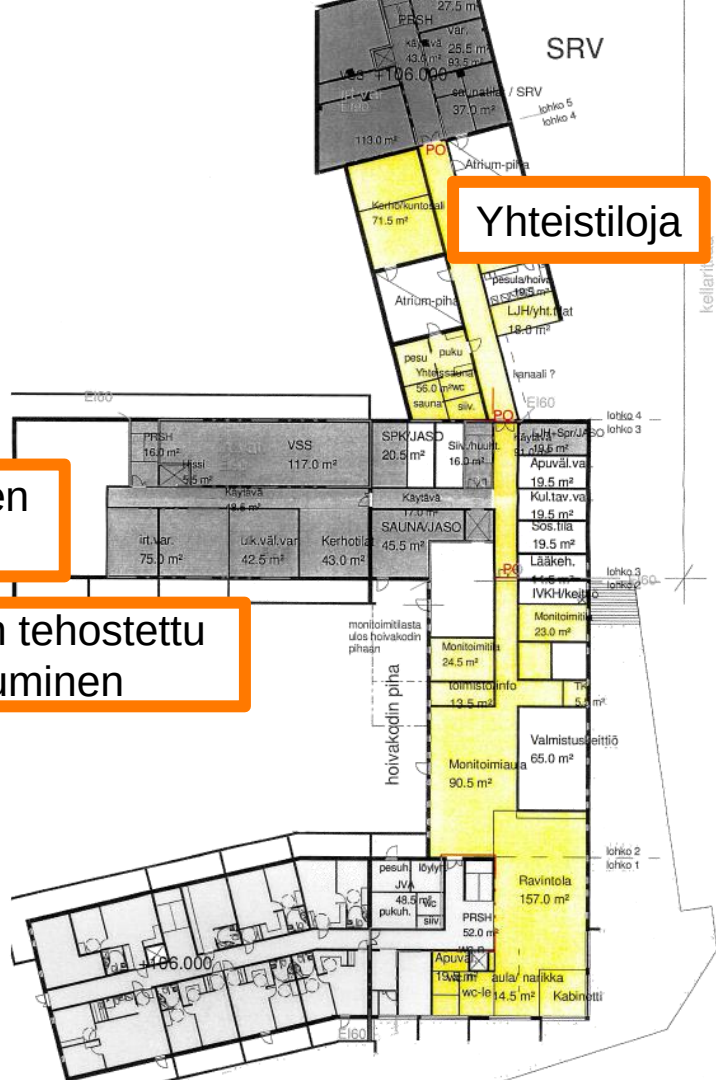
Case Palvelukortteli Palokka, Jyväskylä



Muistisairaiden tehostettu palveluasuminen

Seniori-ASO

ARA-vuokrasenioritalo





Erityisryhmien investointiavustusta vuosina 2020-2023 luvassa vähintään 90 M€ vuodessa (TA2020 ja JTS 2020-23)

- Valtiovarainvaliokunta totesi (12.12.2019), että ”**esitetty erityisryhmien investointiavustuksen enimmäismäärä on riittävä**, mutta valtuuden käyttöä tulee kuitenkin **seurata tarkasti ja valtuutta korottaa tarvittaessa**.
- Erityisesti **opiskelija- ja nuorisoasuntokohteiden** investointiavustuksen noston 10 prosentista 15 prosenttiin arvioidaan lisäävän avustusten määrää. Tätä kompensoi kuitenkin ikääntyneiden palveluasumisen painottuminen alemman tukiluokan rakentamiseen.
- Valtiovarainvaliokunta korosti, että investointiavustukset tulee suunnata edelleen **pitkäkestoisen tarpeen perusteella**.
- Myöntämisessä on otettava huomioon **paikkakuntakohtainen asuntotarve ja tulevat palvelurakenteen muutokset** sekä mahdollisuudet tavallisten asuin- ja muiden rakennusten peruskorjaamiseen erityisryhmien käyttöön.”

JTS 7.10.2019: ”Erityisryhmien investointiavustuksilla tuetaan heikoimpien ryhmien asuntotarjonnan parantamista kokonaisuudessaan **90 milj. eurolla vuodessa vuosina 2021—2023** Valtion asuntorahastosta”



Valtiovarainvaliokunta ikääntyneiden asumisesta

- Viime vuosina painopiste on siirtynyt yhteisölliseen senioriasumiseen ja välimuotoisiin asumisratkaisuihin (II tukiluokka)
- ARA avustaa mm. palvelukortteliratkaisuja sekä hybriditaloja, joissa on erilaisia asumismuotoja ikääntyneille
- Vaikka ikääntyneiden palveluasumisen tarve kasvaa, siirtymisen alemman tukiluokan rakentamiseen arvioidaan alentavan investointituen kokonaistarvetta
- **Valiokunta pitää avustusta edelleen hyvin tarpeellisena ja painottaa erityisesti esteettömien yhteisöllisten asumisympäristöjen ja asuntojen lisäämisen tarvetta** ja niiden huomioimista myös kaavoituksessa
- Lisäksi jatkossa on tarpeen ottaa huomioon valmistelussa oleva **ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma**, jonka yhtenä painopistealueena on asumisen ratkaisujen ja tarjonnan kehittäminen
- Myönteistä on myös, että vuonna 2020 otetaan käyttöön **5 milj. euron korjausavustus ARA-vuokratalojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi väestöltään vähenevissä kunnissa**. Näin vastataan palveluasuntotarjonnan kysyntään ja vähennetään samalla tyhjiillään olevien asuntojen määrää
- **Valiokunta pitää tarpeellisena seurata kuntakohtaisesti sekä valtion tukeman että vapaarahoitteisen palveluasumisen paikkatarjontaa ja käyttöastetta**. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan vapaarahoitteisissa kohteissa on tyhjiillään yli 3 000 paikkaa, mikä ei ole kansantalouden kannalta kenenkään etu
- -----
- **VN 19.12.2019: asetus ARA-talojen korjaamisesta ikääntyneille sopiviksi (50% avustus), valtuus 25 M€ 2020-22**

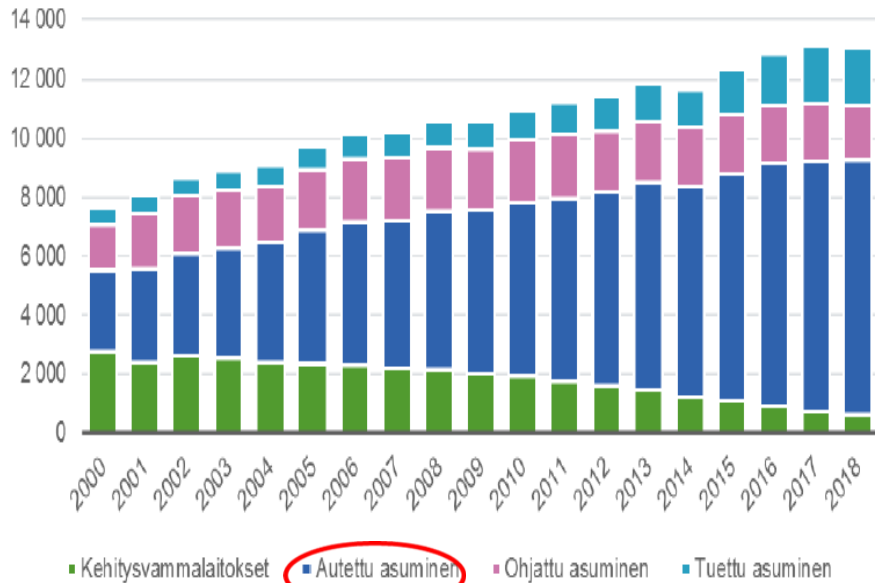


Valtiovarainvaliokunta (12.12.2019) kehitysvammaisten asumisesta

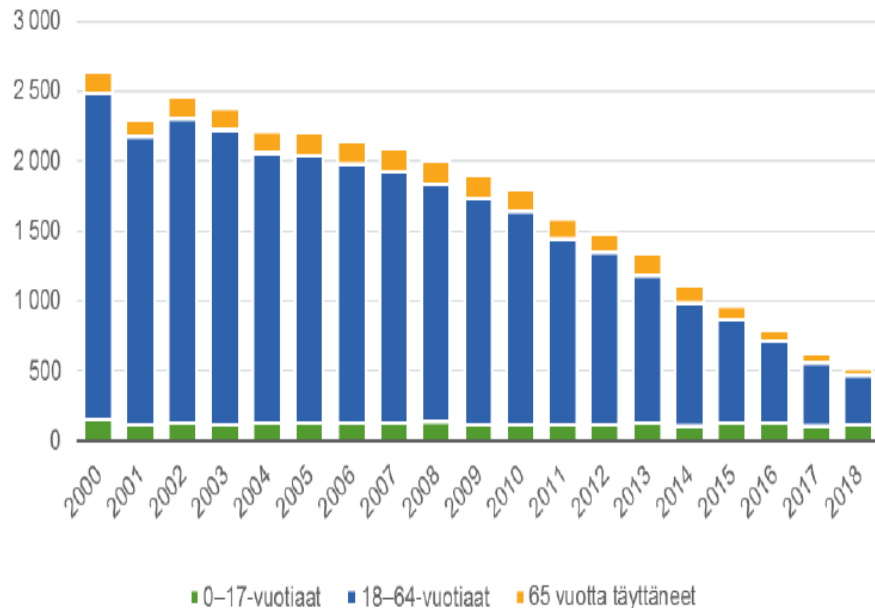
- Valtioneuvosto teki vuonna 2012 periaatepäätöksen, jonka mukaan jokaisella kehitysvammaisella henkilöllä on oikeus asua samoin kuin muutkin kuntalaiset ja saada tarvitsemansa palvelut.
- **Päämääränä on, että vuoden 2020 jälkeen kukaan vammainen henkilö ei asu laitoksessa.**
- Vuoden 2018 lopussa laitoshoidossa oli kuitenkin vielä yli 530 asiakasta
- **Kehitysvammaisten asuntojen investointiavustukselle on siten edelleen suuri tarve**, joka kohdistuu erityisesti ryhmämuotoiseen asumiseen, jossa on kattavat tukipalvelut.

ARAN investointiavustuksen vaikutus näkyy myös kehitysvammaisten asuinoloissa (THL tilastoraportti 41/2019)

Kehitysvammaisten laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat 2000–2018



Kehitysvammalaitosten pitkäaikaisasiakkaat ikäryhmittäin 2000–2018



ara Valtiovarainvaliokunta asunnottomuudesta:

- Valiokunta pitää myönteisenä, että asunnottomien asumisen **painopiste on siirtynyt hajautettuun asumiseen** ja tavallisen asuntokannan käyttämiseen
- Tähän tähtää myös keskeisten kaupunkiseutujen, palveluntuottajien ja järjestöjen kanssa käynnistettävä **asunnottomuuden poistamisen yhteistyöohjelma**
- Ohjelman toteuttamiseen ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseen esitetään 3,3 milj. euroa (uusi momentti 35.20.32)
- Tarkoitus on mm. parantaa asumisneuvonnan saatavuutta sekä vahvistaa asunnottomuustyötä ja siihen liittyvää osaamista kuntien peruspalveluissa
- Erityisen tärkeänä valiokunta pitää **nuoriin ja nuoriin aikuisiin kohdistettavia toimenpiteitä**, jotka osaltaan ennaltaehkäisevät myös syrjäytymistä, ja korostaa, että **asumisneuvonta tulee vakiinnuttaa** ja toteuttaa matalan kynnyksen palveluna kuten nykyisinkin.

THE OTHER EUROPE

COLD REALITY
FIGURES ON
HOMELESSNESS
*NON-COMPARABLE



Getty Images

Europe

Dec 18th 2019 edition >

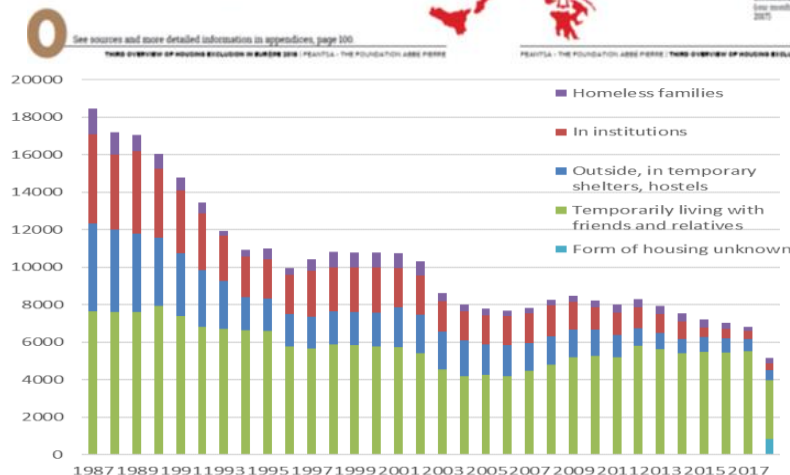
The Economist

Oh give me a home

Finland has slashed homelessness; the rest of Europe is failing

Giving the homeless shelter is cheaper than dealing with the consequences of rough sleeping

In 2008 Finland became the first European country to embrace housing first. The number of long-term homeless has since fallen by 21% to about 5,500. (This includes those in shelters; the number sleeping rough in Finland is negligible, as they would die of cold.) Chronically homeless people were shifted from hostels to flats with **contracts under their own names**. They pay rent with the help of government benefits. The government saves €15,000 (\$16,500) per year in overall spending on each homeless person it houses. Hostels can be counterproductive, says **Juha Kaakinen** of Y-Foundation, the country's biggest social-housing group: they "create a kind of culture of homelessness".





Eräitä tulevaisuuden kysymyksiä

- **Miten asuntopoliittista suunnittelua kunnissa tehdään** ja toteutetaan; otetaanko siinä huomioon erityisryhmien asuminen ja miten myös heidän asuminen integroidaan lähiyhteisöihin ja osaksi naapurustoa?
- **Yhteisöllisyys**, yhteisölliset asumismuodot, kortteliasuminen, yhteiset kokoontumisen ja tekemisen tilat kortteleissa ja asuinalueilla mahdollistavat eri sukupolvien ja eri elämäntilanteissa olevien ihmisten kohtaamiset, mielekkään vapaa-ajan tekemisen jne.
- Ydinkysymys: miten nämä mahdollisuudet saadaan yhdenvertaisesti myös erityisryhmien ulottuville ja käyttöön, että kokevat olevansa tasavertaisia kuntalaisia ja kansalaisia?
- Mitä tähänastisilla asumisratkaisuilla on saatu aikaan, onko niiden hyvinvointi- ja kustannusvaikutukset sellaisia, että ne kestävät muuttuvassa toimintaympäristössä ja ihmisten alati muuttuvissa asumisen intresseissä?
- **Erityisryhmien asuminen on edelleen osin liian raskasta ja yksipuolista**: vaikuttavuustutkimusta ja seurantaa tarvitaan
- Toisaalta **hyviä uusia asumisen ja palveluiden konsepteja on kehitelty**. Tavallisen asumisen näkökulma kestää aikaa ja on riskitön rahoittajalle ja kiinteistön/asunnon omistajalle.



Kuntien asuntopoliittinen rooli tärkeä! - vaikuttavuuden arviointia ja seuranta lisää

ARA **kannustaa** uudenlaisiin ja monipuolisiin asumisratkaisuihin

- hyödynnetään *olemassa olevaa* asuntokantaa
- osoitetaan *uusista tavallisista* ARA-kohteista asuntoja erityisryhmien käyttöön
- suositetaan asumisratkaisuissa *asuntoverkostoja ja tavallisia asuntoja*
- rakennetaan *monisukupolvikortteleita*, palvelukortteleita, hybriditaloja ja vastaavia erityisesti ikääntyneiden asumiseen
- **ARA suosittelee erityisryhmäasuntojen sijoittaminen osaksi normaalia asuntokantaa - hajauttaminen**
 - ***esimerkiksi 15 % talon asunnoista tukea asumisessaan tarvitseville***
 - Nämä asunnot saavat investointiavustusta enemmän (2. tukiluokka 25%)
 - Periaatetta sovellettu esim. nuorisoasunnoissa

Kestävää asumista ARA-tuella

- Tavalliset asunnot tavallisissa asuinympäristöissä (ikääntyneille ei erillisiä kortteleita)
- Palveluiden läheisyys, osallisuus lähiyhteisöihin
- Yhteisölliset asumismuodot ja niitä tukevat tilaratkaisut
- **Asunnot kunnollisen kokoisia** (ei kotiloita, ei hellahuoneita)
→ pitkäkestoisuus, arjen toiminnot, muunneltavuus
- Ikäystävälliset ja muistiystävälliset asuinympäristöt
- Esteettömyys sekä kodissa että piha-alueilla ja lähiympäristössä

ara

**ARA tukee erityisryhmien laadukkaita,
kestäviä ja kohtuuhintaisia
asumisratkaisuja**



**Ruskon Maununkodin lisäosan
vihkiäisjuhla (heinäkuu 2003)**

**Kiitos!
Jarmo.linden@ara.fi**

