

Ympäristövaliokunta  
Rakennetun ympäristön osasto  
PL 35, 00023 Valtioneuvosto  
kirjaamo@ym.fi

## **LAUSUNTO SUUNTAVIIVOISTA PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN, DRNO YM007:00/2017 ja YM1/600/2017**

### **Setlementtiasunnot Oy – toimintakonseptin kuvaus**

Setlementtiasunnot Oy (perustettu vuonna 2000 alkuperäiseltä nimeltään S-Asunnot Oy), on yhteisöllinen asuntorakennuttaja, joka edistää yhteisöllistä monisukupolvista kortteliasumista ja on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen asunnontuottaja.

Setlementtiasunnot Oy on kehittänyt perustamisestaan saakka sosiaalisen isännöinnin mallia, jossa talon isännöintiin liitetään talokohtainen työntekijä, joka toimii talon kiinteistöhuollon ja perinteisen isännöinnin rajapintana mutta samalla läsnäolollaan luo taloon yhteisöllisyyttä. Myös asumisneuvonta, jolla puututaan nopeasti vuokran- tai vastikkeen maksussa oleviin häiriöihin tai muihin asumisessa liittyviin pulmiin (mm. oma tai puolison sairaus, alkava muistisairaus), oli mukana työtehtävissä alusta saakka.

Vuonna 2010 perustettiin tytäryhtiö Setlementtiasumisoikeus Oy (ent. Senioriasumisoikeus Oy), jossa sama konsepti vietiin 55+ täyttäneiden kohderyhmään - seniori-ikäisiin, jotka ovat lähestymässä vanhusikää. Sama konsepti, jossa kiinteistöhuollon ja isännöinnin tukiapu on lähellä, mutta tämän perustoiminnan kautta aktivoidaan asukkaita siten, että itsenäinen toimintakyky säilyy mahdollisimman pitkään, naapuriavun määrä lisääntyi, turvallisuuden tunne vahvistuu ja että yksinäisyys ei muodostu taakaksi.

Setlementtiasunnot selvitti keväällä 2016 toimintamallin yhteiskunnallisia vaikutuksia (väitöskirjatutkija Saira Tykkyläinen, Lappeenrannan teknillinen yliopisto). Tehdyn tutkimuksen mukaan Setlementtiasunnot Oy:n ja Setlementtiasumisoikeus Oy:n yhteisöllisen asumisen hyöty yhteiskunnalle arvioitiin olevan vähintään 1,3 miljoonaa euroa vuodessa. Hyöty koostuu paremmasta yleiskunnosta (liikkumiseen kannustaminen), vähemmästä koetusta yksinäisyydestä, paremmasta naapuriavusta ja asumisneuvonnan ennakoivasta roolista (rahoitus- ja käytöshäiriöiden ennakointi).

Monisukupolvisen kortteliasumisen toimintamallia on kehitetty vuodesta 2010 lähtien. Pilottikohteena on maaliskuussa 2017 Helsingin Jätkäsaaren valmistuva Sukupolvienkortteli (ks. [www.sukupolvienkortteli.fi](http://www.sukupolvienkortteli.fi)). Kortteli toteuttajina ovat Asuntosäätiö (Hitas-omistusasunnot), HOAS (ARA-opiskelijat) ja Setlementtiasunnot (ARA-vuokra). Setlementtiasuntojen taloon tulee verkostomaisesti eri kerroksiin sijoittuen 20 erityisasuntoa vaikeasti liikuntavammallisille asukkaille. Sukupolvienkorttelin kaupunki-innovaationa oli koota kolmen talon yhteistilat (n. 270 m<sup>2</sup>) yhteen, toteuttaa talot yhdistävä kulkureitti sekä toteuttaa 2-vuotisena kokeiluna korttelin yhteisöllisyyttä edistävä palvelu, ns. korttelivalmentaja-toimintamalli. Sukupolvienkortteli on saanut innovatiivisuudestaan

huomiota sekä Suomessa että kansainvälisesti. Kortteli palkittiin 19.1.2017 "Vuoden Parhaat ARA-neliöt" palkinnolla.

Setlementtiasunnoilla on tällä hetkellä menossa useita hankkeita (Helsinki, Tampere, Joensuu), joissa kehitetään edelleen yhteisöllisen monisukupolvikorttelin ideaa. Toteutuskonseptin osat ovat korttelikokonaisuus, jossa useampi toimija (eri rahoitusmuotoja), keskitetyt yhteistilat sekä tilojen käyttöä ja korttelin yhteisöllisyyttä edistävä toimintamalli. Setlementtiasunnot rakennuttaa omaan talonsa tuettua asumista, jossa erityisryhmänä ovat kehitysvammaiset ja ratkaisuna verkostomaisesti eri kerroksiin sijoittuvat tavalliset, mutta tukea saavat asunnot.

## **Yleistä lainsäädännön uudistamisesta**

Setlementtiasunnot Oy pitää tärkeänä, että yleishyödyllisen, voittoa tavoittelemattoman rakennuttamisen mahdollisuuksia ja kilpailukykyä parannetaan. Tämä on keskeinen asia siinä, mikäli Suomessa halutaan ylipäättänsä tuottaa pysyvästi kohtuuhintaista asumista. Kuntien omistamat asuntorakennuttajat sekä kansalaisjärjestöjen ja muiden yhteiskunnallisten tahojen omistamat yhtiöt toimivat aidosti omakustannusperusteisesti ja siksi tällaisten toimijoiden roolia ja merkitystä tulee vahvistaa tulevaisuudessa.

Ehdotukset ovat siksi pääsääntöisesti oikeansuuntaisia ja kannattavia.

## **Muutama näkökulma suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen**

Uudistuksessa ehdotetaan etupainotteisempaa lainanlyhennysohjelmaa. Tämä on ehdottoman tärkeä asia, jotta talot voidaan ylläpitää ja korjata myös pitkällä aikavälillä. Setlementtiasunnot Oy on toteuttanut ylimääräisiä lainanlyhennyksiä vuodesta 2016 alkaen ja strategiana on jatkaa ylimääräisiä lainanlyhennyksiä korkojen ollessa matalalla.

Uudistuksessa ehdotetaan muutoksia korkotukilainojen tukiehtoihin. Tämä on tärkeä uudistus, mikä osaltaan luo pitkäjänteisyyttä ja varmuutta pitkän korkotuen rakennuttamiseen. Yhteiskunnallinen yritys ei tuota voittoa, jolloin tällaisella yrityksellä ei ole vastaavasti suojauskuria markkinatilanteiden muutoksissa. Tämän takia uudistuksessa tulisi painottaa erityisesti keinoja, joilla vähennetään esimerkiksi koron nousuun liittyviä riskejä.

## **Yhteisöllisyyttä edistävien asumisen toimintamallien tunnustaminen lainsäädäntöä uudistettaessa**

Setlementtiasuntojen toimintamalli, joka koostuu talokohtaisesta työntekijästä, talon tai korttelin yhteistiloista sekä aktiiviseksi kasvaneesta taloyhteisöstä, muodostaa vaikuttavan yhteisöllisyyttä edistävän kolminaisuuden. Jotta tämä vaikuttava kaupunki-innovaatio, yhteisöllinen kortteliasuminen, yleistyisi ja toimintamallit leviäisivät Suomessa, ne tulisivat tunnistaa selkeästi nykyisessä lainsäädännössä. Setlementtiasunnot Oy ehdottaa, että erityisesti pitkän korkotuen malliin otettaisiin mukaan yhteisöllisyyttä vahvistavia ja pitkäjänteistä yhteiskunnallista vaikuttavuutta lisääviä tekijöitä.

Yhteisöllisen asumisen toimintamallin leviäminen mahdollisestaan kahdella samanaikaisella toimenpiteellä:

- 1) taloa tai korttelia palvelevat yhteistilat ja niiden laadulliset kriteerit määritellään nykyistä selkeämmin lainsäädännössä

- 2) yhteisökoordinaattori-toimintamallin hyväksyminen vastikkeella tai vuokralla veloitettavaksi kustannukseksi.

Lisäksi ehdotamme, että ympäristöministeriö selvittäisi kokonaan uudenlaisen avustusmuodon toteuttamisedellytykset. Setlementtiasuntojen kehittämä monisukupolvisen kortteliasumisen malli voisi yleistyä ja laajentua, mikäli tällaiseen yhteisölliseen, todennetusti yhteiskunnallisesti vaikuttavaan asumiseen varattaisiin oma avustusmuoto. Kyse voisi olla esimerkiksi 10 % perustuesta samalla tavalla kuin opiskelija-asumista tällä hetkellä tuetaan.

Setlementtiasunnot Oy korostaa sitä, että yhteisöllinen asumisen yleistyy mikäli lainsäädännössä määritellään yhteisöllisyyttä tukevat seikat (yhteistilojen määrä ja laatu sekä sosiaalisen isännöinnin toimintamalli) määritellään selkeästi uudistettavaan lainsäädäntöön. Tällaisen palvelumallin ylläpitämiseen pitää olla mahdollista kerätä kiinteänä osana vuokraa ts. vuokra- ja vastikepohjaisesti.

Yhteisölliset asumismallit ovat pitkäjänteisiä asumismalleja, joiden tukeminen sopii erityisesti pitkällä korkotuella rakennettaviin taloihin. Mikäli asumismallit voitaisiin määritellä lainsäädännössä nykyistä selkeämmin, niin tämä lisäisi merkittävästi yhteiskunnallisesti vaikuttavan asumisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä. Tällaisella määrittelyllä olisi myös merkittäviä yhteiskunnallisia säästöjä, koska yhteisöllinen asuminen aktivoi asukkaita omatoimisuuteen ja siten pitkällä aikavälillä säästää yhteiskunnan kustannuksia.

Yhteisöllisen asumisen nykyistä selkeämpi määrittely lainsäädännössä selkeyttäisi myös valvovan viranomaisen ARAn toimintaedellytyksiä.

Annamme mielellämme lisätietoja asiassa. Setlementtiasunnot Oy myös on hyvin kiinnostunut olemaan mukana yhteiskunnallisesti vaikuttavan yhteisöllisen vuokra-asumisen kehittämisessä. Yhteyshenkilönä on toimitusjohtaja Kimmo Rönkä (050-3397550).

Helsingissä 7. huhtikuuta 2017

Kimmo Rönkä  
toimitusjohtaja