



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Sosiaalihuoltalain mukainen yhteisöllinen asuminen – selvitys asumisen haasteista

Antti Rissanen, Ella Wikberg, Vesa Komssi
(Nordic Healthcare Group NHG)

Huhtikuu 2024



Sisällys

1. Lukijalle	2
2. Johdanto	3
3. Yhteisöllisen asumisen lähtökohdat.....	4
3.1.Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen selvityksen kohteena	4
3.2.Keskeiset toimijat	5
4. Haasteet yhteisöllisen asumisen järjestämisessä	7
4.1.Yhteisölliseen asumiseen kohdistuva kansallinen ohjaus	7
4.2.Yhteisölliseen asumiseen tarvittavat kiinteistöt	10
4.3.Toimijoiden näkemykset yhteisöllisen asumisen fyysisistä ominaisuuksista	11
4.4.Hyvinvointialueiden sitoutuminen yhteisöllisen asumisen kohteisiin	12
4.5.Yhteisöllisen asumisen rahoitusmekanismi	13
4.6.Eri toimijoiden taloudellisten kannustimet	14
5. Yhteisöllisen asumisen toteuttaminen Päijät-Hämeessä	16
6. Ratkaisuehdotukset.....	19
7. Lopuksi.....	22
8. Aineistojen kuvaus	23
Haastateltujen henkilöiden taustatiedot	23
Hyvinvointialueiden yhteisöllisen asumisen palvelukuvaukset tai sääntökuvaukset	23
9. Liite. Kelan eläkkeensaajan asumistuen määräytyminen	24
Lähteet.....	25



1. Lukijalle

Sosiaalihuoltolain muutokset tulivat voimaan vuoden 2023 alusta osana iäkkäiden ihmisten palvelujen uudistuksen toista vaihetta. Tällöin niin kutsuttu tavallinen palveluasuminen muuttui yhteisölliseksi asumiseksi.

Ikääntyneillä yhteisöllisen asumisen tavoitteena on mahdollistaa monimuotoisten asumis- ja palvelukonaisuuksien luominen niin, että iäkkäille henkilöille voidaan tarjota joustavia, yhteisöllisiä ja toimintakyvyn säilymistä tukevia asumis- ja palveluratkaisuja kotona asumisen ja ympärivuorokautisen palveluasumisen väliin. Erona aikaisempaan tavalliseen palveluasumiseen on asumisen ja asumiseen tuotettavien palveluiden selkeämpi eriyttäminen. Yhteisöllisen asumisen asiakkaan yksilölliset tarpeet tulevat otettua huomioon paremmin, kun asumiseen liittyvät palvelut räätälöidään asukaskohtaisesti ja ne tuotetaan kotihoidon ja muiden tarvittavien tukipalveluiden tavoin. Muutoksen taustalla on myös Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen arviot siitä, että ympärivuorokautisessa palveluasumisessa on toimintakyvyltään sellaisia henkilöitä, jotka pärjäisivät kevyemmin tuetussa asumisessa (Ks. Kauppinen ym. 2023). Myös hiltalleen *vailla säädöspohjaa* maassa muodostunut käytäntö 0,3 henkilöstömitoitusvaatimuksesta tavallisessa palveluasumisessa vaikutti muutokseen.

Yhteisöllisestä asumisesta on muodostumassa keskeinen osa hyvinvointialueiden asumisen palvelurakenteen keventämistä. Yhteisöllinen asuminen antaa hyvinvointialueille aikaisempaa laajemmat mahdollisuudet asumispalveluiden järjestämiseen asiakaskeskeisesti ja monimuotoisesti. Tulevaisuus näyttää, miten hyvinvointialueet tämän mahdollisuuden käyttävät.

Tässä selvityksessä kuvataan iäkkäiden yhteisöllisen asumisen järjestämiseen ja toteuttamiseen liittyviä keskeisiä haasteita. Siihen liittyvien palveluiden järjestämistä ja tuottamista käsitellään siten, kuin se on tarkoituksenmukaista yhteisöllisen asumisen kohteiden käynnistämisen sekä kohteen ylläpidon taloudellisten ja kestävyysedellytysten näkökulmasta. Selvityksen tarkoituksena on koota yhteen toimijoiden näkemyksiä yhteisöllisen asumisen lisäämisen haasteista tilanteessa, jossa moni hyvinvointialue on vasta aloittamassa palvelun käyttöä laajasti. Lisäksi selvitys pyrkii tuottamaan ratkaisuehdotuksia tunnistettuihin haasteisiin.

Selvitystä varten kerätyn aineiston perusteella ei voida tehdä päätelmää siitä, kuinka paljon hyvinvointialueiden, kuntien tai yksityisessä omistuksessa olevasta nykyisestä kiinteistökannasta voitaisiin hyödyntää yhteisöllisessä asumisessa. Myöskään tarvittavan uudisrakentamisen määrään selvityksessä ei oteta kantaa. Yhteisöllisen asumisen toteutusmallien taloudellisuutta eri toimijoiden ja asukkaan maksaman vuokran näkökulmasta käsitellään yleisellä tasolla. Selvitys on tehty ympäristöministeriön ja Nordic Healthcare Groupin yhteistyönä. Selvitystä on ohjannut projektiryhmä, jossa on ollut jäseniä ympäristöministeriöstä, Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskus ARA:sta ja Päijät-Hämeen hyvinvointialueelta.



2. Johdanto

Selvityksen kohde ja tavoitteet

Selvityksen kohteena on sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen ja sen asumisen järjestämiseen liittyvät haasteet. Yhteisöllistä asumista on tarkasteltu iäkkäiden asumisen näkökulmasta, vaikka sitä voidaan tarjota myös muille asiakasryhmille (etenkin vammaispalveluiden asiakkaille ja mielenterveys- ja päihdekuntoutujille). Selvityksen keskeisiä teemoja ovat yhteisöllisen asumisen kohteiden fyysiset ratkaisut, niiden rahoitus, toimijoiden välinen yhteistyö kohteita käynnistettäessä sekä yhteisöllisen asumisen kansallisen ohjaus.

Selvitys esittelee yhteisöllisen asumisen järjestämiseen ja toteuttamiseen liittyviä haasteita asumisen näkökulmasta sekä esittelee niiden ratkaisemiseksi mahdollisia kehittämis ehdotuksia. Tavoitteena on ollut kuvata laajasti keskeisten sidosryhmien näkökulmia tämänhetkisestä tilanteesta.

Menetelmät ja aineistot

Selvitys perustuu haastatteluihin ja kyselyaineistoon, joka on kerätty tammi-helmikuussa 2024. Lisäksi selvityksessä on analysoitu yhteisöllisestä asumisesta julkisesti saatavilla olevia dokumentteja, kuten hyvinvointialueiden palvelukuvauksia ja yhteisöllisen asumiseen liittyviä säädöksiä. Asiantuntijahaastatteluita toteutettiin kymmenen. Haastatellut tahot olivat sosiaali- ja terveysministeriö, valtiovarainministeriö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, kaksi hyvinvointialuetta, yksityinen kiinteistösijoitusyhtiö, yksityinen palveluntuottaja sekä yksi ulkopuolinen asiantuntija. Selvitystä varten haastattelua pyydettiin myös Valviralta, josta haastattelupyyntöihin ei vastattu. Asiantuntijahaastatteluiden lisäksi toteutettiin kysely Tulevaisuuden senioriasuminen -hankkeen¹ osallistujille. Kyselyyn saatiin 11 vastausta. Haastatellut asiantuntijat ja kyselyyn vastanneiden taustatiedot löytyvät tämän selvityksen lopusta aineistojen kuvauksesta. Työtä ohjannut ympäristöministeriön asettama projektiryhmä kokoontui hankkeen aikana kolme kertaa.

¹ Tulevaisuuden senioriasuminen hanke: <https://projects.tuni.fi/tulevaisuuden-senioriasuminen/>



3. Yhteisöllisen asumisen lähtökohdat

3.1. Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen selvityksen kohteena

Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllisen asuminen

Vuoden 2023 alussa sosiaalihuoltolakia muutettiin siten, että yhteisöllinen asuminen korvasi aiemman tavallisen palveluasumisen, jossa henkilökuntaa oli paikalla päivällä. Hyvinvointialue on voinut järjestää yhteisöllistä asumista lain mukaisena toimintana 1.1.2023 alkaen. Yhteisöllinen asuminen määritellään laissa (790/2022) seuraavasti:

Sosiaalihuoltolain mukaisella yhteisöllisen asumisella tarkoitetaan hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Yhteisöllistä asumista järjestetään henkilölle, joka tarvitsee sitä sillä perusteella, että hänen toimintakykynsä on alentunut ja hoidon ja huolenpidon tarpeensa kohonnut korkean iän, sairauden, vamman tai muun vastaavaan syyn vuoksi.

Lisäksi laissa säädetään rakennuskokonaisuuksista siten, että yhteisöllistä asumista ja ympärivuorokautista palveluasumista voidaan toteuttaa samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvissa tiloissa.

Hyvinvointialue myöntää yhteisöllisen asumisen paikan asukkaalle palvelutarpeen arvioinnin ja palvelusuunnitelman perusteella, jonka jälkeen siitä tehdään hallintopäätös. Yhteisöllinen asuminen koskee kaikkia asiakasryhmiä.

Yhteisöllisen asumisen tavoitteet olivat valmisteluvaiheessa tarkoituksenmukaisen ja joustavamman asumispalveluratkaisun luominen vahvistamalla uudella tavalla tavallisen palveluasumisen tyyppisiä ratkaisuja. Hyvinvointialueiden toiminnan alkuvaiheessa yhteisölliselle asumiselle on kaavailtu keskeistä asemaa hyvinvointialueiden palvelurakenteiden keventämisessä (Koramo ym. 2023; Sosiaali- ja terveysministeriö ym. 2024). Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen (Sosiaali- ja terveysministeriö ym. 2024) mukaan jopa 25 prosenttia ympärivuorokautisen palveluasumisen asiakkaista voisi toimintakykynsä puolesta sopia kevyempään ja kustannuksiltaan edullisempaan yhteisölliseen asumiseen vuoden 2022 asiakkaiden toimintakyvyn arvioinnin perusteella.

Yhteisöllisen asumisen tavoitteet liittyvät myös iäkkäille sopivien asumis- ja palveluratkaisujen monimuotoisuuden lisäämiseen. Aiemmin iäkkäiden asumispalvelut järjestettiin pääosin raskaana ympärivuorokautisena palveluasumisena ja laitoshoidona. Palveluasumista tai laitoshoidoa edeltävään palvelutarpeeseen vastattiin kotiin vietävillä palveluilla. Kansallisesti ja alueellisesti on kuitenkin tunnistettu tarve järjestää iäkkäille näiden väliin sijoituvia palveluja tukemaan joustavaa, yhteisöllistä ja mahdollisimman pitkään toimintakyvyn säilyttävää vanhenemista (Koramo ym. 2023; Sosiaali- ja terveysministeriö ym. 2024).

Yhteisöllisen asumisen keskeinen ero tavalliseen palveluasumiseen on se, että asuminen ja palvelut järjestetään erikseen asiakkaan yksilöllisen tarpeen mukaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että hyvinvointialue järjestää asukkaalle asumisen sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa tarjoavassa, turvallisessa ja esteettömässä asumisyksikössä, jossa henkilöllä on käytössään tarpeisiinsa soveltuva asunto. Asukkaan saamat yksilölliseen tarpeeseen vastaavat palvelut järjestetään erikseen kotihoitona, siihen liittyvinä tukipalveluina ja tarvittaessa muina sosiaalipalveluina.

Toisin kuin ympärivuorokautiseksi palveluasumiseksi muuttuneessa tehostetussa palveluasumisessa, yhteisöllisessä asumisessa ei ole sidottua henkilöstömitoitusta. Yhteisöllisen asumisen järjestäminen ei edellytä, että kohteessa on oma ympärivuorokautinen tai osa-aikainen henkilöstö asukkaiden palveluja varten. Yhteisöllistä asumista voidaan kuitenkin järjestää samassa rakennuksessa tai rakennuskokonaisuudessa ympärivuorokautisen palveluasumisen kanssa. Näissä tilanteissa palveluiden järjestäjän on huolehdittava, että rakennuskokonaisuudessa on riittävä henkilöstö molempien palvelujen asiakkaita varten (ympärivuorokautisessa palveluasumisessa sitova henkilöstömitoitus on 0,65 työntekijää asiakasta kohden). Yhteinen henkilöstö voi kuitenkin vastata molempien palvelumuotojen asiakkaiden tarpeisiin.



Asukkaan toimintakyvyn muutostilanteissa (tarve siirtyä yhteisöllisestä asumisesta ympärivuorokautiseen asumiseen) tehdään asukkaalle palvelutarpeen arviointi, palvelusuunnitelma ja hallintopäätös ympäri-
vuorokautisen palveluasumisen myöntämisestä.

Asukkaana yhteisöllisen asumisen yksikössä

Yhteisöllinen asuminen on tarkoitettu asiakkaille, joiden palvelutarpeeseen voidaan vastata muilla sosiaalipalveluilla kuin ympärivuorokautisella hoivalla. Käytännössä tämä rajaa yhteisöllisen asumisen ulkopuolelle iäkkäät, joilla on vaikeista muistisairauksista johtuvia tarpeita tai merkittäviä liikkumisrajoitteita. Hyvinvointialueet kuitenkin itse määrittelevät ne kriteerit, joilla yhteisöllisen asumisen asukkaat valitaan. Kansallisen informaatio-ohjauksen tueksi THL luomassa ennakointimallia² yhteisöllisen asumisen väestötason tarpeiden ennakointiin (esim. miten yhteisölliseen asumiseen sopivat asiakkaat tunnistetaan ja tukea investointien suunnitteluun). Hankkeen tavoitteena on tuottaa arvio yhteisöllisen asumisen asiakasmäärien kehityksestä perustuen RAI-tietoihin.

Kun hyvinvointialue on myöntänyt asiakkaalle yhteisöllisen asumisen paikan palvelutarpeen arvion ja palvelusuunnitelman perusteella, tekee asiakas vuokrasopimuksen palveluntuottajan tai kiinteistön omistajan tai mahdollisesti hyvinvointialueen kanssa. Vuokrasopimukseen voidaan asunnon lisäksi jyvittää osa kiinteistön yleisistä tiloista. Mikäli asukas tekee vuokrasopimuksen kiinteistön omistajan kanssa, palveluntuottajan (hyvinvointialueen) suora suhde asiakkaaseen muodostuu vain myönnettyjen yksilöllisten palveluiden kautta (kotihoito ja muut mahdolliset palvelut). Tällä hetkellä osa hyvinvointialueista on palvelukuvauksissaan kuitenkin linjannut, että asukas tekee vuokrasopimuksen nimenomaan palveluntuottajan kanssa (edellyttäen sitä, että palveluntuottaja on vuokrannut asunnon tai kohteen ensin kiinteistön omistajalta). Yhteisöllisen asumiseen tuotetut yksilölliset palvelut myönnetään asukkaalle erikseen ja asukkaan on mahdollista saada niihin palveluseteli, mikäli tuotantotapa on hyvinvointialueella hyväksytty ja alueella on valvontaviranomaisen hyväksymiä palveluntuottajia.

Yhteisöllisellä asumisella pyritään tarjoamaan asukkaille kodikas asuinympäristö, jossa voi asua mahdollisimman pitkään ja vähentää näin palveluiden tarpeen kasvusta johtuvia muuttoja. Yhteisöllisen asumiseen kuuluu myös sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan järjestäminen palveluntuottajan tai muun toimijan (esim. kolmannen sektorin toimijan) toimesta. Tätä toimintaa on järjestettävä kaikille yhteisöllisen asumisen kohteen asukkaille. Hyvinvointialueella on mahdollisuus periä asiakkaalta kohtuullinen maksu toiminnan järjestämisestä. Asukkaalle toimintaan osallistuminen on vapaaehtoista.

3.2. Keskeiset toimijat

Päävastuu sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen toteutumisesta on järjestämisvastuun myötä hyvinvointialueilla. Hyvinvointialuiden kannustimet yhteisöllisen asumisen lisäämiseen ovat asu-
mispalveluiden monipuolistaminen (palvelut vastaavat nykyistä paremmin palvelutarpeeseen) sekä iäkkäiden asumisen palvelurakenteen keventäminen ja sitä myöten hoivan kustannuksiin vaikuttaminen. Lisäksi hyvinvointialueella on kannustin edistää yhteisöllistä asumista tukeakseen asukkaidensa toimintakykyä ja elämänlaatua ja vaikuttaa tätä kautta sosiaali- ja terveyspalveluiden tarpeeseen. Koska yhteisöllinen asuminen tarvitsee kiinteistöjä ja niille varattuja tontteja, on myös kunnilla keskeinen rooli palvelun edistämisessä. Kuntien kannustimet yhteisöllisen asumisen lisäämiseen liittyvät ennen kaikkea niiden omistuksessa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen. Lisäksi kuntien vastuulla on maankäyttö- ja aluesuunnittelu, kuten tonttien myöntäminen uusille kohteille. Maankäyttö- ja aluesuunnittelupolitiikalla voidaan pyrkiä vaikuttamaan kunnan elinvoiman ylläpitoon ja vahvistamiseen.

Yhteisöllisessä asumisessa sekä asumisen että yksilöllisten palveluiden tuottajana voi toimia myös yksityinen toimija. Yksityisten palveluntuottajien tulee olla valvontaviranomaisen hyväksymiä. Asumisyksikön sekä siihen kuuluva sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan rekisteröinti tehdään erikseen yksilöllisistä palveluista (kotihoito ja muut tukipalvelut). Osassa hyvinvointialueiden palvelukuvauksia on

² Iäkkäiden yhteisöllisen asumisen tarpeiden ennakointi (RRP-hanke 2023-2024).



linjattu, että yhteisölliseen asumiseen voidaan myöntää palveluseteli tai se voidaan hankkia dynaamisen hankintamenettelyn kautta, jos palveluntuottaja täyttää alueen asettamat ehdot.

Kansallisella tasolla keskeisiä toimijoita yhteisöllisen asumisen ohjaamisessa ovat sosiaali- ja terveysministeriö (STM), valtiovarainministeriö (VM), ympäristöministeriö (YM) sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA). Ministeriöiden tehtävänä on ohjata asumispalveluiden kokonaisuutta; STM palveluiden järjestämisen ja valvonnan näkökulmasta, VM hyvinvointialueiden talouden näkökulmasta ja YM ARA:n ohjauksen sekä rakentamismääräysten kautta. YM ohjaa ARAa, jonka tehtäviin kuuluu valtion tukeman asuntotuotannon ja tähän liittyen myös erityisryhmien kohtuuhintaisen ja laadukkaan asumisen edistäminen. ARA:n keskeisin vaikuttamiskeino yhteisölliseen asumiseen on erityisryhmien investointiavustusten myöntäminen kohteiden rakennuttajille. ARA tekee myös päätöksen valtion korkotukilainan myöntämisestä osana myönteistä investointiavustusta.

Kuva. Yhteisöllisen asumisen lisääminen, tarpeesta toteutukseen





4. Haasteet yhteisöllisen asumisen järjestämisessä

Yhteisöllinen asuminen on uusi palvelu eikä sen toteutustapoja tai kriteerejä rajata merkittävästi lainsäädännöllä eikä sen asumisen toteutustapaan, mukaan lukien kohteiden fyysisiin kriteereihin, ole vielä kovin paljon kansallista ohjausta. Saman aikaisesti hyvinvointialueiden taloutta ja mahdollisuuksia investointeihin (esimerkiksi yhteisöllisen asumiseen) ohjataan voimakkaasti. Tilanne on aiheuttanut jonkin verran epätietoisuutta niin hyvinvointialueilla (miten edetä uuden palvelun käyttöönotossa ja lisäämisessä), kiinteistöjen omistajissa ja rakennuttajissa, kohteiden rahoittajissa ja yksityisissä palveluntuottajissa. Epätietoisuutta on erityisesti yhteisölliseen asumisen sopivan kiinteistökannan löytämisessä ja sen kriteerien määrittelyssä, hyvinvointialueiden mahdollisuuksissa investoida yhteisölliseen asumiseen, yhteistyömahdollisissa toimijoiden välillä ja kansallisen ohjauksen tavoitteissa.

Yhteisöllinen asumisen toteuttamiseksi tarvitaan soveltuvia kiinteistöjä, jotka eroavat esimerkiksi olemassa olevasta ympärivuorokautisen palveluasumisen rakennuksista. Suurimmalla osalla hyvinvointialueita ja kuntia ei ole tällä hetkellä tarkkaa näkymää siihen, kuinka paljon niillä on yhteisölliseen asumiseen sopivaa kiinteistökantaa, ja kuinka paljon uudisrakentamista sen toteuttamiseksi tarvitaan. Osassa hyvinvointialueita osa tavallisen palveluasumisen kohteista on jo muutettu yhteisölliseen asumiseen ja osa ympärivuorokautiseen palveluasumiseen sopiviksi, mutta osa tästä kiinteistökannasta myös poistuu käytöstä huonon kunnon tai epätarkoituksenmukaisen sijainnin takia. Lisäksi kunnissa on myös paljon muuta kiinteistökantaa, kuten vuokratalo-yhtiöiden asuinrakennuksia, jotka osaltaan voisivat vastata yhteisöllisen asumisen tarpeisiin joko suoraan tai korjausrakentamisen muutoksilla.

Hyvinvointialueiden taloustilanne ja kiristyneet rahoitusmahdollisuudet aiheuttavat haasteita yhteisöllisen asumisen edistämiseksi. Valtiovarainministeriön taloudellisen ohjauksen lisäksi ARA:n erityisryhmien investointiavustusten pienentyminen, yleinen korkea korkotaso ja rakennuskustannusten nousu vaikuttavat (ja ovat jo vaikuttaneet) sekä uudiskohteiden sekä vanhojen kiinteistöjen korjausten toteutukseen. Uudessa kohteissa hyvinvointialueen tulee myös päästä sopuun kiinteistön hallinnan ja vuokrauksen järjestelyistä kiinteistön omistajan kanssa.

4.1. Yhteisölliseen asumiseen kohdistuva kansallinen ohjaus

Yhteisöllisen asumisen ratkaisuja ohjataan kolmen eri ministeriön taholta. Merkittävimmin palvelun edistämiseen vaikuttavat laki sosiaalihuoltolain mukaisesta yhteisöllisestä asumisesta ja hyvinvointialueiden talouden ohjaaminen yleiskatteellisen rahoituksen, siihen liittyvien investointisuunnitelmien³ ja lainanottovaltuuden kautta. Lisäksi yhteisöllisen asumisen suunnittelua ohjaavat vähäisessä määrin ympäristöministeriön rakentamismääräykset ja linjaukset yhteisöllisen asumisen toteutuksesta ARA:n tuella. Jos sain määrin yhteisöllisen asumisen toteutusta ohjaavat myös ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen ehdot, jotka liittyvät asuinhuoneiston kokoon, varusteluun ja muuntojoustavuuteen. Ohjausta tapahtuu myös sosiaali- ja terveydenhuollon asianmukaisuutta valvovasta Valvirasta, kohdistuen yhteisöllisen asumisen toimitiloihin, palvelujen tuottamiseen, palvelunjärjestäjän ja palveluntuottajan omavalvontaan, henkilöstöön ja yhteisöllisen asumisen tuottamiseen samassa yksikössä ympärivuorokautisen palveluasumisen kanssa.

Sosiaalihuoltolaki ja säädös sen muuttamisesta (790/2022) jättävät hyvinvointialueille paljon liikkumavaraa yhteisöllisen asumisen järjestämiseen ja tuottamiseen. Lain mukaan yhteisöllisen asumisen kohteelta edellytetään, että asuminen on esteetöntä ja turvallista, asukkaalle on tarjottu hänen tarpeitaan vastaava asunto ja jossa asukkaille on tarjolla sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Käytännössä tarpeita vastaavan asunnon minimiehdot ovat YM:n asetuksen asuin-, majoitus-, ja työtiloista (ns. Asuntosuunnitteluasetus 1008/2017) mukaiset. Asetuksessa säädetään, että asuinhuoneiston koon tulee olla vähintään 20 neliömetriä, ja että asuinhuoneistossa on oltava asumisen kannalta tarkoituksenmukaiset

³ Hyvinvointialueen on laadittava vuosittain investointisuunnitelma seuraavaa tilikautta seuraavien neljän tilikauden aikana aloitettavista hyvinvointialuekonsernin investoinneista ja niiden rahoituksesta.



tilat ja varustus. Tämä tarkoittaa sitä, että asuinhuoneistossa on oltava wc-tila sekä riittävä tila ja varustus ruoanvalmistusta varten.

Valviran (2024) ohjeistuksen mukaan yhteisöllisen asumisen tilojen täytyy olla esteettömät, turvalliset ja niiden pitää turvata asiakkaiden oikeus yksityisyyteen. Asuntojen varustelussa on huomioitava asiakkaiden tarpeet ja asumisyksikössä pitää olla yhteisiä tiloja. Yhteisten tilojen pitää mahdollistaa asiakkaiden tarpeiden ja toiveiden mukainen sosiaalista kanssakäymistä edistävä toiminta. Valviran (em.) mukaan yhteisiä tiloja ovat esimerkiksi erilaiset ruokailutilat ja oleskelutilat sekä asiakkaiden tarpeita vastaava piha-alue. Valviran ohjeissa asunnon minikokona pidetään edellä mainittua YM:n asetuksen määritelmää. Lisäksi asunnon pitää tukea itsenäistä selviytymistä ja apuvälineiden käyttöä sekä mahdollistaa tarvittaessa asiakkaiden avustaminen ja asiakasturvallisuuden toteutuminen. Valviran ohjeen mukaan palvelujärjestäjien ja -tuottajien omavalvonta on ensisijainen keino huolehtia yhteisöllisen asumisen toimitilojen asianmukaisuudesta. Viime kädessä valvontaviranomainen tekee kokonaisharkinnan perusteella arvion toimitilojen asianmukaisuudesta.

Asuinhuoneiston kokoa säätelevä YM:n asuntosuunnitteluasetus (1008/2017) koskee kaikkia asuntoja; niin nuorten asuntoja kuin muiden ikäisten sekä myös palveluasumista ja senioriasumista (liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettu asuminen), sillä näille ei ole olemassa omia suunnitteluohjeita. Ainoastaan valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä (2017/241)⁴ on eri määräykset kylpyhuoneen mitoitukselle, jonka halkaisijan on oltava vähintään 1 500 millimetriä asunnossa, joka on tarkoitettu palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen. Toisaalta yhteisöllisen asumisen tavoitteiden ja ohjeistusten perusteella palvelun piirissä olevan asiakkaan tilan tarve on suurempi kuin ympärivuorokautisessa palveluasumisessa tai esimerkiksi nuorille suunnatuissa asunnoissa⁵. Verrattuna ympärivuorokautiseen palveluasumiseen yhteisöllisessä asumisessa asuminen on tarkoitettu pitkäaikaisemmaksi, koska asukkaat ovat toimintakyvyltään paremmassa kunnossa palveluun tullessaan ja se rinnastuu tavalliseksi kotona asumiseksi, mutta yhteisöllisessä kohteessa. Samalla on kuitenkin odotettavaa, että yhteisöllisen asumisen asukkaiden palvelutarve kasvaa ajan myötä, jolloin tilaa tarvitaan esimerkiksi apuvälineille. Palvelutaloissa, jotka tarjosivat aiemmin tavallista palveluasumista, on tyypillisesti ollut asuntoja, jotka voisivat vastata yhteisöllisen asumisen tarpeisiin. Niissä on usein ollut esimerkiksi oma keittiötila, yleensä avokeittiö, tarvittavine varustuksineen (ks. esim. Suomen ympäristö 02/2008).

Yhteisöllisen asumisen fyysisiä ominaisuuksia ohjaa osin myös ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen ehdot. ARA:n toimintaperiaatteena on edistää valtion tukemaa hyvää ja kestävää asuntotuotantoa sekä erityisryhmien kohtuuhintaista ja laadukasta asumista. Erityisryhmien investointiavustuksen ehtona on, että asunnon vähimmäiskoko on 30 neliötä, jonka lisäksi asuntojen tulee täyttää täysimittaisen asunnon tunnuspiirteet. Käytännössä tämä tarkoittaa keittiö- ja saniteettitilojen sisällyttämistä asuinhuoneistoon. ARA:n linjaus asuntojen koosta ja varustelusta perustuu siihen, että sen rahoittamien asuntojen tulee olla monikäyttöisiä ja niiden on vastattava monialaisiin asumisen tarpeisiin. Asuntojen tulee olla sellaisia, että ne voidaan ottaa myöhemmin normaaliin vuokra-asuntokäyttöön. ARA-avustusta säätelevillä ehdoilla pyritään vähentämään valtion kiinteistöihin liittyviä taloudellisia riskejä ja tuottamaan samalla kestäviä asumisratkaisuja.

Hyvinvointialueiden yhteisölliseen asumiseen tehtäviä investointeja ohjaavat STM ja VM investointisuunnitelmien ja lainanottovaltuuskäsittelyn kautta. Hyvinvointialueet voivat nostaa pitkäaikaista lainaa ainoastaan vuosittain laadittavien ja hyväksytyjen investointisuunnitelmien toteuttamiseksi. Lopullisesti hyvinvointialueiden vuosittaisesta lainanottovaltuudesta päättää valtioneuvosto. Investointisuunnitelmat ja lainanottovaltuuden myöntäminen ovat yleiskatteelliseen rahoitukseen liitännäisiä sääntelyn ja ohjauksen

⁴ Ks. myös Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä (<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>) ja suunnitteluohjeita vanhusten palveluasumisen esteettömyyden rakentamiseen Rakennustietosäätiön RT-ohjekortti (<https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2093-11134>).

⁵ YM:n asetuksessa (1008/2017) opiskelija-asunnon alarajaksi on säädetty 16 neliömetriä, jos rakennuksessa on riittävät yhteiset tilat oleskeluun- tai muuhun toimintaan.



välineitä, joilla vaikutetaan hyvinvointialueiden tekemään taloudelliseen harkintaan.⁶ Investointisuunnitelmiin on rakennusinvestointien lisäksi kirjattava pitkäaikaiset vuokrasopimukset tai muut sellaiset sopimukset, joihin hyvinvointialueet sitoutuvat yli vuodeksi (esimerkkinä tietojärjestelmähankkeet). Investointien sisällöllistä määrittelyä ja suhdetta lainanottovaltuuteen on kuvattu tarkemmin VM:n (2023) opissa.

Pitkien vuokrasopimusten lukeminen investoinneiksi vaikuttaa uusien yhteisöllisen asumisen kohteiden toteutukseen heikentäen niin sanotun välivuokrauksen mahdollisuuksia. Välivuokrauksella tarkoitetaan tilannetta, jossa hyvinvointialue tekee yhteisöllisen asumisen kohteen rakennuttajan kanssa sopimuksen, jossa se sitoutuu vuokraamaan koko kohteen itselleen. Tämän jälkeen hyvinvointialue vuokraa asunnot valitsemilleen asukkaille. Välivuokraustoiminta on hyvinvointialueen näkökulmasta käytännössä läpilas-kutusta, jossa kokonaisvuokra katetaan palvelutiloja lukuun ottamatta asukkailta perityillä vuokrilla⁷. VM:n investointioppaan ja selvityksessä tehtyjen haastattelujen perusteella välivuokrausmalli ei kuitenkaan ole poikkeustapaus, jonka perusteella kiinteistöstä tehty kokonaisvuokrasopimus vapautuisi velvoitteesta kirjata se investointisuunnitelmaan. Hyvinvointialueiden on kuitenkin omasta aloitteestaan mahdollista anoa lainanottovaltuuden muuttamista (lainanottovaltuuden poikkeusmenettelystä tarkemmin jäljempänä).

Kansallisella sosiaali- ja terveystalouden ohjauksella on huomattava vaikutus myös kuntien omistamien sote-kiinteistöjen käyttöön ja sitä kautta kuntien talouteen. Hyvinvointialueuudistuksessa suurin osa sote-kiinteistöistä jäi kuntien omistukseen ja hyvinvointialueet vuokrasivat ne sitovasti vuoden 2025 loppuun asti (+optio vuodesta 2026). Tulevina vuosina kuntien asumispalvelukiinteistöjä voi kuitenkin jäädä tyhjilleen, kun hyvinvointialueet tiivistävät palveluverkkoaan erityisesti taloudellisista syistä. Lisäksi siirtymäajan jälkeen kuntien omistamien sote-kiinteistöjen on oltava yhtiömuodossa ja niiden vuokraehdot neuvotellaan uudestaan⁸. On myös mahdollista, että hyvinvointialueet esittävät tilanteessa vaatimuksia vuokrien pienentämisestä kiinteistöissä, joiden käyttöä ne aikovat jatkaa. Yhtiöittämisvelvoitteen mukaan kunnan asettaman vuokratason tulee kuitenkin kattaa kaikki kiinteistön kulut. ARA-kohteita mahdolliset vuokraneuvottelut eivät koske, sillä niiden vuokranmäärittämisessä sovelletaan omakustannusperiaatetta. Sen mukaan vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Vaikka tässä selvityksessä keskitytään pääosin yhteisöllisen asumisen järjestelyihin, sivutaan joissain huomioissa myös yhteisölliseen asumiseen tuotettavia asukaskohtaisia palveluja. Koska sosiaalihuoltolaki ei määrittele sitä, miten asumisesta eriytyvät palvelut tulee tuottaa, hyvinvointialueet päättävät itse tuotetaanko asukaskohtaiset palvelut tunti hinnoiteltuina kotihoidon palveluina vai vuorokausihinnoiteltuina palveluina, kuten ympärivuorokautisessa palveluasumisessa. Yksilöllisten palveluiden lisäksi yhteisölliseen asumiseen on tuotettava asukkaille yhteistä sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa. Sosiaali- ja terveystalouden ohjeistuksen mukaan toiminnan on vastattava asiakkaiden toiveisiin ja tarpeisiin, sen sisällön ja määrän on edistettävä asukkaiden hyvinvointia, terveyttä ja toimintakykyä, toiminnan on tapahduttava toimintayksikön yhteisissä tiloissa tai yhteisesti ulkona ja siihen osallistuminen on vapaaehtoista. Hyvinvointialue voi myös periä toiminnasta asukkailta kohtuullisen maksun (STM 2024.) Yhteisöllisen asumisen palveluntuottaja vastaa sosiaalista kanssakäymistä edistävästä toiminnasta tuottamalla sitä itse tai hankkimalla sen toisen osapuolen toteuttamana, esimerkiksi kolmannen sektorin toimijalta.

Selvityksessä tehtyjen haastattelujen ja kyselyn perusteella sosiaalihuoltolakiin liittyvä informaatio-ohjauksen puute on yksi syy siihen, että yhteisöllisen asumisen kokonaisuus näyttäytyy monelle alueelliselle

⁶ Hyvinvointialueilla ei voi olla itsenäistä oikeutta pitkäaikaiseen lainanottoon, koska rajoittamattoman lainanotto-oikeuden myötä myös valtion riskit kasvaisivat ilman valtion omaa päätöksentekoa.

⁷ Markkinaehtoisissa kohteissa hyvinvointialueet pyrkivät jyvittämään osan yhteisistä tiloista asukkaiden vuokriin, mutta ARA-kohteissa hyvinvointialueen on maksettava nämä tilat itse.

⁸ Kuntalain (2015/410) mukaan, jos kunta jatkaa kiinteistöjen hallintaa ja vuokraa niitä myös vuoden 2026 jälkeen kiinteistöjä hyvinvointialueille, toiminta tulee kuntalain mukaan yhtiöittää. Ks. myös <https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/kunnat-ongelmissa-sote-kiinteistojensa-vuokrauksen-kanssa>



toimijalle epäselvänä. Riski vähäisessä informaatio-ohjauksessa on, että yhteisöllisen asumisen kohteet ja sen yhteyteen tuotetut palvelut voivat erota alueiden välillä merkittävästi. Vähäinen ohjaus on myös herättänyt epäilyksiä osassa hyvinvointialueita, kuntia ja muita palveluntuottajia siitä, että sitovaa kansallista ohjausta joudutaan tulevaisuudessa tarkentamaan. Selvityksen perusteella näyttää siltä, että osa palveluntuottajista ja -järjestäjistä ei tästä syystä kiirehdi yhteisöllisen asumisen käytännön toteutuksessa vaan ne haluavat ensin seurata, miten toiminta saadaan muualla käyntiin. STM:llä ei kuitenkaan ole suunnitelmia ohjeistaa hyvinvointialueita nykyistä sitovammin siitä, miten yhteisöllisessä asumista toteutetaan, ja ensisijainen vastuu hyvinvointialueiden ja palveluntuottajien ohjaamisessa on valvontaviranomaisilla (Valvira ja AVIt).

4.2. Yhteisölliseen asumiseen tarvittavat kiinteistöt

THL:n vuoden 2022 asiakkaiden arvioinnin mukaan jopa neljäsosa ympärivuorokautisessa palveluasumisessa ja vanhainkodissa olevista henkilöistä voisi sopia palvelutarpeensa perusteella paremmin yhteisölliseen asumiseen. Vastaavasti kotihoidossa osuus olisi seitsemän prosenttia. Saman arvion mukaan yhteisöllisen asumisen asiakasmäärä voisi kasvaa yli 20 000 asiakkaalla vuoteen 2027 mennessä, jos mainittuja tavoitteita lähdettäisiin nopeasti tavoittelemaan (STM ym. 2024.) Tavoitteisiin pääseminen tarkoittaa, että yhteisöllisen asumisen asukkaille tarvitaan merkittävä määrä asuntoja. Vaikka yhteisöllisen asumisen toteuttamista ei kansallisesti ohjata kovin vahvasti, vaatimukset sosiaalista kanssakäymistä edistävän toiminnan järjestämiseen sopivista tiloista sekä asuntojen esteettömyydestä vaikuttavat siihen, minkälaisia kiinteistöjä yhteisölliseen asumiseen tarvitaan.

Arviota siitä, mikä osuus hyvinvointialueiden ja kuntien nykyisestä kiinteistökannasta voisi suoraan tai välillisesti olla hyödynnettävissä yhteisöllisen asumiseen, ei tällä hetkellä ole. Olemassa olevassa kiinteistökannassa on paljon potentiaalisia kiinteistöjä, mutta niiden hyödyntämiseen liittyy myös haasteita. Ympärivuorokautisen palveluasumisen kiinteistöjen ongelmana ovat usein rakennusratkaisut, jotka tukevat hoivan ja palvelujen tuottamista, eivätkä niinkään kodinomaista asumista. Asunnot tai huoneet ovat näissä kiinteistöissä usein pieniä ja niistä puuttuu oma keittiötila. Ympärivuorokautisen palveluasumisen kiinteistöjen muuttaminen yhteisölliseen asumisen tarpeisiin tulee todennäköisesti vaatimaan kiinteistön omistajilta merkittäviä korjaustoimenpiteitä. Samalla on huomioitava se, että tarve ympärivuorokautiselle palveluasumiselle todennäköisesti kasvaa edelleen tulevina vuosina, vaikka yhteisöllisellä asumisella pystyttäisiin vaikuttamaan sen asiakasmääriin (STM ym. 2024).

Selvityksen perusteella aikaisemmista tavallisen palveluasumisen kohteista osa sopii suoraan yhteisölliseen asumiseen, osa puolestaan on huonokuntoisia ja/tai sijainniltaan epäsoivia. Tavallisen palveluasumisen kiinteistöjen haasteena on myös niiden pieni määrä; kiinteistöissä oli vuoden 2022 lopussa noin 5 000 paikkaa⁹ ja tavoitellun yhteisöllisen asumisen määrä moninkertainen siihen nähden.

Monella hyvinvointialueella ei vielä ole tehty tarkkoja kartoituksia siitä, kuinka paljon olemassa olevasta kiinteistökannasta yhteisölliseen asumiseen olisi hyödynnettävissä. Yksi potentiaalinen olemassa oleva rakennuskanta voisivat olla kuntien vuokrataloyhtiöiden ikääntyneiden vuokratalot ja pääosin yksityiset vuokrapohjaiset senioritalot¹⁰. Selvityksen perusteella niiden joukossa on mahdollisia kohteita, jotka voisivat fyysisten ominaisuuksiensa ja sijaintinsa puolesta sopia suoraan tai vähillä muutoksilla yhteisölliseen asumiseen. Toisaalta kuntien vuokrataloyhtiöiden asuntojen haasteena ovat usein riittämätön esteettömyys ja rakennusten huono muuntojoustavuus. Senioritalokiinteistöjä on kuitenkin rajallinen määrä ja myös niiden tarve kasvaa väestön vanhetessa.

⁹ Selvityksessä tehtiin haastatteluihin perustuva arvio. THL:n tietojen mukaan tavallisen palveluasumisen asiakkaita oli vuonna 2022 koko maassa 4 588 (Sotkanet).

¹⁰ Senioriasumisella tarkoitetaan iäkkäiden asumista, jossa asukkaat pärjäävät pääosin itsenäisesti omassa kodissa. Senioritalojen asukkaiden keskimääräinen palvelutarve on usein merkittävästi matalampi kuin paljon palveluja saavien kotihoidon ja kevyimmästä päästä olevien ympärivuorokautisessa palveluasumisen asiakkaiden (potentiaalisen yhteisöllisen asumisen asiakasryhmä)



Hyvinvointialueet ja kiinteistöjen omistajat voivat hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa toteuttamalla hybridikohteita, joissa kiinteistössä on sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista. Koska keskimääräinen ympärivuorokautisen palveluasumisen huonekoko on suhteellisen pieni, noin 20 neliötä, ja ARA-kohteissa hieman suurempi, 25 neliötä¹¹, osan kiinteistöstä muokkaaminen yhteisöllisen asumisen tarpeisiin (lähtökohtaisesti tarkoittaisi asuntojen koon kasvattamista ja varustelutason lisäämistä) tuottaa todennäköisesti huomattavia korjauskustannuksia kiinteistöjen omistajille.

Selvityksessä tehtyjen haastattelujen ja kyselyn perusteella osa hyvinvointialueista kokee olevansa riippuvaisia uudisrakentamisesta, mikäli yhteisöllistä asumista halutaan merkittävästi lisätä. Tämänhetkessä taloustilanteessa uudisrakentamisen kustannukset ovat kuitenkin korkeita ja hyvinvointialueen sitoutumista kokonaisen uudisrakennuksen välivuokraamiseen hankaloittaa edellä mainittu velvollisuus kirjata pitkät vuokrasopimukset investointisuunnitelmiin. Yhteisöllisen asumiseen tarvittavien kiinteistöjen määrän määrittää lopulta se, minkälaista peittävyttä ja asiakaskuntaa hyvinvointialue yhteisölliselle asumiselle tavoittelee. Tavoiteltu asiakasmäärä, sen arvioitu kehitys sekä nykyisen kiinteistökannan kartoittaminen tuottavat vastaukset siihen, mikä osuus yhteisöllisen asumisen tarpeesta pitää toteuttaa uudis-
tuotantona.

Kiinteistöihin liittyen on huomioitava myös se, että hyvinvointialueiden palveluverkkopäätöksillä on merkittävä vaikutus myös kuntien talouteen. Kunnilla on taloudellisena kannustimena ja yhtiöittämisveloitteen pakottamana tarve saada vuokrattua mahdollisimman moni nykyisistä sote-kiinteistöistä markkinahintaan hyvinvointialueille vuodesta 2027 eteenpäin. Hyvinvointialueet ovat puolestaan taloudellisesti pakotettuja karsimaan fyysistä palveluverkkoaan, jonka kustannuksista kiinteistöjen vuokrat ovat merkittävä osuus. Selvityksen perusteella hoivakiinteistöissä riski siitä, että hyvinvointialueet eivät jatka vuokrasopimuksia, on muita kuntien omistamia sote-kohteita pienempi. Esimerkiksi ARA:n ja Etelä-Savon hyvinvointialueen yhteisen selvityksen mukaan yhtään kuntien omistamaa ARA-rahoitettua hoivakiinteistöä ei olisi jäämässä tyhjilleen nykyisen vuokrasopimuskauden päättyessä.¹²

4.3. Toimijoiden näkemykset yhteisöllisen asumisen fyysisistä ominaisuuksista

Selvityksen perusteella yhteisöllisen asumisen kohteiden fyysiset ratkaisut herättävät keskustelua eri toimijoiden välillä. Fyysisillä ratkaisuilla tarkoitetaan asuntojen kokoa, varustelua, muuntojoustavuutta, yhteisöllisyyttä tukevien tilojen sijoittelua ja kokoa sekä hoitohenkilökunnan tiloja.

Kuten aikaisemmin on mainittu, ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen ehtona on, että rakennettavat asunnot ovat vähintään 30 neliömetriä ja niiden varusteluun kuuluu keittiötila varusteineen. Kohteiden tulee olla kestäväää asuntotuotantoa tukevia siten, että ne on mahdollista ottaa käyttöön myös muunlaiseen asuinkäyttöön. Osa hyvinvointialueista on myös yhteisöllisen asumisen palvelukuvauksissaan määritellyt, että uusien yhteisöllisen asumisen kohteiden asuntojen tulee olla kooltaan 28–30 neliömetriä ja varustettu omalla keittiötilalla tai keittiövarauksella.

Hyvinvointialueet eivät juurikaan omista yhteisöllisen asumisen kiinteistöjä. Varsinkin uudiskohteissa rakennuttajana toimii useimmiten yleishyödyllinen tai muu yksityinen yritys, jolta hyvinvointialue vuokraa kohteen asukkaidensa käyttöön. Tämän selvityksen perusteella osa kiinteistörakentajista näkee vaatimukset asuntojen lähes 30 neliömetrin koosta sekä varustelutasosta (esimerkiksi oma keittiötila) haastavina, sillä asuntojen koko ja varustelutaso heijastuvat suoraan kohteen vuokraan, jos siihen ei ole tullut ARA:n investointiavustusta. Käytännön tasolla vaikutus voi olla esimerkiksi se, että laskennallinen asuntokohtainen vuokra ylittää hyvinvointialueen määrittelemän enimmäistason, joka seuraa pitkälti Kelan eläkkeensaajan asumistuen tasoa. Lisäksi kohteissa, joissa ei ole ARA-avustusta, asuntojen vuokriin vaikuttavat niihin mahdollisuuksien mukaan jyvitetävät hoivahenkilökunnan tilat. ARA-kohteissa tilanne on erilainen, sillä tuen ehtona on, että kohteen vuokran määräyksessä sovelletaan omakustannusperiaatetta¹³. ARA:n ehtojen mukaan palveluntuottajan tulee maksaa itse henkilökunnan tilojen vuokra eikä

¹¹ Perustuen selvityksessä tehtyihin asiantuntijahaastatteluihin.

¹² Perustuen ARA:n asiantuntijan haastatteluun.

¹³ <https://www.ara.fi/vuokranmaaritys>



sitä voi jyvittää asukkaiden vuokriin. Asukkaiden yhteisiä tiloja ARA-avustuksella on mahdollista rahoittaa, mutta henkilökunnan toimisto- ja sosiaalityöjen kulut tulee kattaa palvelutoiminnasta saaduilla tuotoilla.

Kansalliset määrittelyt ja yhteisöllisen asumisen kohteiden ohjeistukset jättävät hyvinvointialueille merkittävästi vapauksia järjestää yhteisöllistä asumista kooltaan ja varustelultaan erilaisissa asunnoissa. Kokoa ja varustelutasoa on pohdittava sekä asukkaiden tarpeiden ja muuntojoustavuuden näkökulmasta; esimerkiksi voidaanko 20 neliömetrin asunnoilla vastata asukkaiden tarpeisiin ja kodinomaisuuteen ja millainen tila ja varustus asukkaalle halutaan tarjota ruoanvalmistusta varten. Koko ja varustelutaso vaikuttavat todennäköisesti myös asuntojen vuokriin ei ARA-tuetuissa kohteissa. Selvityksen perusteella hyvinvointialueiden välillä sekä kiinteistöjen rakennuttajilla on asiasta erilaisia näkemyksiä. Erityisesti uuden kiinteistökannan kohteissa on olemassa riski, että yhteisöllisen asumisen kohteet (ei ARA-tuetut) eroavat hyvinvointialueilla koon ja varustelunsa puolesta. Esimerkiksi jollain alueilla asunnot voivat olla pitkälti muuntojoustavia ja otettavissa tarvittaessa myös muuhun asuinkäyttöön, mutta vuokran asettuminen kohtuulliselle tasolle sekä hyvinvointialueen että asukkaana näkökulmasta voi osoittautua haastavaksi. Toisaalta jollain toisella alueella asunnot voivat vuokriltaan olla kohtuullisia, mutta varustelultaan sekä kodinomaisuudeltaan lähempänä ympärivuorokautista palveluasumista vastaten huonosti pitkäaikaisen asumisen tarpeisiin.

Kuten edellä on tullut ilmi, myös sosiaalista kanssakäymistä edistävään toimintaan tarkoitettujen tilojen toteutuksessa hyvinvointialueilla on paljon mahdollisuuksia. Osassa hyvinvointialueiden palvelukuvauksia edellytetään, että nämä yhteiset tilat ovat asuinhuoneistojen kanssa samassa kerroksessa. Tämä tosin asettaa haasteita esimerkiksi olemassa olevien kohteiden hyödyntämiseen (kuten palveluasumisen kiinteistöjen), joissa yhteiset tilat ovat usein ensimmäisessä kerroksessa. Yhteisöllisyyttä tukevien tilojen sijoittelu joka kerrokseen vie tilaa potentiaalisilta asunnoilta ja se voi myös heikentää kohteen muuntojoustavuutta, sillä yhteisen tilan muuttaminen asunnoiksi on todennäköisesti kallista.

Nykyisen ohjeistuksen mukaan palvelunjärjestäjän ja -tuottajan omavalvonta on ensisijainen keino huolehtia siitä, että yhteisöllisen asumisen asunnot ja muut toimitilat ovat asianmukaisia ja vastaavat siis asukkaiden tarpeisiin. Viimesijassa valvontaviranomainen (Valvira) tekee kokonaisharkinnan perusteella arvion toimitilojen asianmukaisuudesta.

4.4. Hyvinvointialueiden sitoutuminen yhteisöllisen asumisen kohteisiin

Merkittävä yhteisöllisen asumisen edistämiseen vaikuttava asia on se, millä ehdoin hyvinvointialueet ovat valmiita sitoutumaan yhteisöllisen asumisen kohteisiin. Kuten edellä tuotiin esille, hyvinvointialueet eivät pääsääntöisesti omista tai tule omistamaan yhteisöllisen asumiseen kiinteistöjä, vaan ne vuokraavat kohteet kiinteistön omistajalta, joka on kunta, yleishyödyllinen ARA-rakennuttaja tai yksityinen kiinteistösijoittaja.

Tällä hetkellä hyvinvointialueiden pitkäaikaista sitoutumista yhteisöllisen asumisen kohteisiin hankaloittaa erityisesti niihin kohdistuva taloudellinen ohjaus, jonka mukaan myös pitkäaikaiset vuokrasopimukset kirjataan hyvinvointialueiden vuosittain laadittaviin investointisuunnitelmiin. Investointisuunnitelmat vaikuttavat puolestaan hyvinvointialueiden lainanottovaltuuksiin. Yhteisöllisen asumisen kannalta linjaus vuokrasopimusten laskemisesta investoinneiksi rajoittaa hyvinvointialueiden mahdollisuuksia sitoutua kohteeseen välivuokrausmallilla. Välivuokraus oli palvelujärjestäjälle käytännössä riskitöntä, koska se *pystyi perimään maksamansa kokonaisvuokran¹⁴ merkittävässä määrin asukkailta perittävänä vuokrana*. Investointisuunnitelmia koskeva linjaus on selvityksen mukaan herättänyt monella alueella pohdintaa yhteisöllisen asumisen kohteiden toteutusmahdollisuuksista: miten sitoutua yhteisöllisen asumiseen pitkäjänteiseen järjestämiseen, jos vuokrasopimukset vaikuttavat lainanottovaltuuteen ja sitä myöten hyvinvointialueen kykyyn tehdä koko palveluverkkoa koskevia investointeja.

¹⁴ ARA-kohteissa palveluntuottaja maksaa kiinteistön palvelutilat kokonaan itse.



On mahdollista, että Investointisuunnitelmavelvoitteen seurauksena hyvinvointialueet pyrkivät tekemään kiinteistöjen omistajien kanssa aiempaa lyhyempiä vuokrasopimuksia mitä esimerkiksi palveluasumisessa on pääsääntöisesti ollut tai ne voivat ehdottaa kiinteistön omistajille asuntokohtaisia vuokrasopimuksia. Toisaalta hyvinvointialueiden houkutusta alle 10 vuoden tai yksittäisten asuntojen vuokraukseen heikentää se, että tällöin ne menettävät oikeuden vapautua arvonnisäveron vähennyksestä toisin kuin välivuokrauksessa. Kun asukkaina on hyvinvointialueen valitsemia sosiaalihuoltolain mukaisiin asumis- palveluihin oikeutettuja henkilöitä, voidaan hyvinvointialueelle hyvittää kiinteistön vuokraan sisältyvä arvonnisävero. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että kiinteistön omistaja saa arvonnisäveron (24 %) vähennyksen. Ehtona on, että vuokrasopimus on vähintään 10 vuotta kiinteistön omistajan ja hyvinvointialueen välillä ja rakennuksen käytön pitää kohdistua sosiaalihuoltolain mukaiseen sosiaaliseen asumiseen.¹⁵ Yksittäisten asuntojen vuokraaminen ei ole myöskään kiinteistöjen omistajien intresseissä, koska ne joutuvat tällöin kantamaan riskin tyhjästä asunnoista. Kiinteistön omistajalla ei ole tässä tilanteessa takeita, että hyvinvointialue osoittaa asukkaita jokaiseen kohteen asuntoon.

Edellä kuvatut sitoutumisen haasteet koskevat pääosin uusia yhteisölliseen asumiseen tarkoitettuja kohteita. Mikäli yhteisöllistä asumista saadaan sijoitettua jo olemassa oleviin kohteisiin, kuten ympärivuorokautisen palveluasumisen kanssa samaan kiinteistöön (ns. hybridikohde), eri osapuolten kannustimet sitoutua yhteisöllisen asumisen toteuttamiseen ovat hyvät. Ympärivuorokautisen palveluasumisen sitova henkilöstömitoitus sitoo palveluntuottajan kohteeseen vahvemmin kuin asumisen ja palvelut eriyttävä malli. Hybridikohdeissa sama henkilökunta voi toimia sekä ympärivuorokautisen että yhteisöllisen asumisen asukkaiden tukena, kunhan palvelujen tuottamiseen vaaditut henkilöstömäärät toteutuvat ja palvelut on erotettu toisistaan tilojen ja toiminnan puolesta, jotta kummankin palvelumuodon toiminnan tavoitteet ja vaatimukset toteutuvat. Päijät-Hämeen JOPA-hankkeen (Päijät-Hämeen hyvinvointialue, 2023) mukaan on mahdollista, että hybridiyksiköistä tulee käytännön tasolla varsin suuria, jotta ne toimisivat sekä toiminnallisesti että taloudellisesti kestävällä pohjalla. Keskeinen hyvinvointialueilla ratkaistava asia näissä yksiköissä on myös se, tuotetaanko sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa samalla tavalla kaikille kohteen asukkaille vai eriytetäänkö toiminta omaksi palveluksi asiakasryhmittäin.

4.5. Yhteisöllisen asumisen rahoitusmekanismit

Yhteisöllisen asumisen rakennuttajat voivat saada kohteiden rakentamiseen ARA:n erityisryhmien investointiavustusta, mutta tarvitsevat tähän puollon sekä hyvinvointialueelta että kunnalta, jonka tontille kohdetta suunnitellaan. Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa (Hallitusohjelma 2023) päätettiin kuitenkin ARA:n erityisryhmien investointiavustusten pienentämisestä. Euromääräisesti ARA:n investointiavustus pienenee siten, että kun vuonna 2023 investointiavustuksia jaettiin 120 miljoonaa euroa, vastaava summa vuonna 2024 on noin 63 miljoonaa euroa ja vuonna 2025 43 miljoonaa euroa¹⁶. Uusia hakeuksia tuli alkuvuonna 2024 paljon ja tämän takia ARA sulki erityisryhmien investointiavustuksen hauan 29.3.2024. ARA:n investointiavustuksia on siis jaossa yhä harvemmalle hankkeelle. ARA:n investointiavustuksen yhteydessä rakennuttaja saa päätöksen valtion korkotukilainasta. Tämä neuvotellaan yleensä Kuntarahoitus Oy:stä. Lainan kustannukset ovat nousseet, sillä valtion korkotukeen liittyvä omavastuukorko on vuoden 2024 alusta ollut 2,3 prosenttia, kun se vielä aiempina vuosina oli 1,7 prosenttia.

Rakennuttaja voi hyödyntää rahoitukseen myös pankkilainaa sekä muita yksityisiä rahoitusratkaisuja, kuten kiinteistöihin sijoittavien yhtiöiden rahoitusta. Yksityisiltä tahoilta saatavat lainat ovat kuitenkin tällä hetkellä kalliita ja tarjoajia on aiempaa vähemmän. Vapaarahoitteisia hankkeita on myös vaikea saada liikkeelle, koska rahoituslaitokset pitävät yhteisöllisen asumisen hankkeita selvityksessä kerätyn tiedon

¹⁵ Ks tarkemmin Verohallinnon ohjeet kunnan ja hyvinvointialueen oikeudesta palautukseen (Verohallinto 2023)

¹⁶ Hallituksen kehysriihessä 15–16.4 erityisryhmien asumisen investointiavustuksen määrä vähennettiin 15 miljoonaa euroon vuodessa vuosina 2025–2028 ja päätettiin, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan.



perusteella toistaiseksi korkeariskisinä. Kiinteistön rakennuttajan lainansaamista helpottaisi se, että hyvinvointialue olisi etukäteen sitoutunut sijoittamaan asukkaita kohteeseen pitkällä vuokrasopimuksella. Yksityisen rahoituksen saamiseen vaikuttavat selvityksen perusteella myös kohteen sijainti. Rahoituksen löytyminen väestöltään vähenevissä kunnissa tehtäville hankkeille voi osoittautua vaikeaksi.

Hyvinvointialueilla on kuitenkin mahdollisuus hakea lainanottovaltuuden muuttamista investoinnin välttämättömyyden perusteella.¹⁷ Tämä tarkoittaa, että investoinnin on osoitettava olevan välttämätön hyvinvointialueen palvelujen tuottamisen jatkuvuuden kannalta ja lakisääteisten palvelujen turvaamiseksi eikä investoinnille ole muuta rahoitusta. Välttämättömyys voi esimerkiksi täytyä, mikäli investointi on keskeinen hyvinvointialueen talouden tasapainottamisen pyrkimyksissä, kyseessä on keskeinen väline työvoiman saatavuuden ongelmien ratkaisemiseksi tai investointi muuten edistää alueen tuottavuutta. Yhteisöllisen asumisen tapauksessa välttämättömyys voi tarkoittaa esimerkiksi tavoitetta palvelurakenteen keventämiseen vähentämällä raskasta ympärivuorokautista hoivaa. Tähän mennessä hyvinvointialueiden investointisuunnitelmat on poikkeuksetta hyväksytty, myös niissä tapauksissa, joissa suunnitellut investoinnit ylittävät hyvinvointialueen lainanotto-/hoitokyvyn.

Tämän selvityksen perusteella taloudellisiin tavoitteisiin pääseminen, eli kustannussäästöjen tuottaminen ja alueen talouden tasapainottaminen, on jossain tapauksissa ollut hyväksyttävä peruste lainanottovaltuuden muuttamiselle. Tästä huolimatta yhteisöllisen asumisen lisäämiseen liittyviä investointeja näkyy hyvinvointialueiden investointisuunnitelmissa vähän. Lisäksi usealla hyvinvointialueella nykyisissä investointisuunnitelmissa on vain vähän liikkumavaraa suurten ja useille vuosille jakautuvien sairaalainvestointien takia. Selvityksessä tehtyjen haastattelujen perusteella niukat taloudelliset resurssit sekä uhka arviointimenettelyyn joutumisesta (hyvinvointialueen talouden on oltava vuoden 2026 loppuun mennessä tasapainossa) ovat saaneet osan hyvinvointialueista investointien suhteen hyvin varovaisiksi vaikka lainanottovaltuudenmuutoksen perusteet niille täytyisivät. Osalla hyvinvointialueista varovaisuuteen vaikuttaa myös se, että niiden alkuperäiset investointisuunnitelmat ovat tuleviksi vuosiksi jo täynnä, etenkin jos alueella on käynnissä huomattavia sairaalarakennushankkeita.

4.6. Eri toimijoiden taloudellisten kannustimet

Yhteisöllisen asumisen ominaispiirre eli asumisen ja palveluiden erottaminen toisistaan eroaa merkittävästi aiemmasta palveluasumisen toimintamallista, jossa palvelut olivat kokonaishinnoiteltuja. Poikkeuksen muodostavat ARA-kohteet, joissa asuminen ja palvelut ovat olleet aina eriytettyjä. Tämä uusi toimintamalli hakee selvityksen perusteella vielä muotoaan erityisesti siinä, miten kiinteistöjen omistajien ja palveluntuottajien intressit saadaan kohtaamaan.

Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa ja aikaisemmassa tavallisessa palveluasumisessa sama palveluntuottaja (esim. kunta tai yksityinen palveluntuottaja) vastasi vuorokausiperusteisesti kaikkien asiakkaiden palveluista, ja kohteessa oli paikalla aina henkilöstöä tarvittavan mitoituksen mukaan. Yhteisöllisessä asumisessa yksilöllisesti myönnettyjen palvelujen määrä voi vaihdella asukkaiden välillä merkittävästi. Yhteisöllisessä asumisessa palveluiden hinnoittelu tehdään myös pääsääntöisesti kotihoidon tapaan tuntiperusteisesti.¹⁸ Näin ollen yhteisöllisessä asumisessa vain asukkaat sijoittavalla hyvinvointialueella on ennakonäkymä siihen, kenelle ja millä palvelutarpeella yhteisöllistä asumista myönnetään. Yksityiset palveluntuottajat eivät puolestaan voi ympärivuorokautisen palveluasumisen tapaan tukeutua asukaskohtaiseen vuorokausihintaan vaan niiden on oltava valmiita tuottamaan palvelut räätälöityinä kunkin asukkaan palvelutarpeen mukaan. Tämä vaikuttaa siihen, miten houkuttelevana yksityiset palveluntuottajat näkevät yhteisöllisen asumisen palveluntuottajana toimimisen. Asumisen ja palvelut yhdistävässä mallissa yksityisen palveluntuottajan on suhteellisen helppo sitoutua sekä tuottamaan palvelut hyvinvointialueen osoittamille asukkaille että pitkään vuokrasopimukseen kiinteistön omistajan kanssa, koska oman toiminnan kustannukset ja palvelutuotannosta saatu tuotto ovat ennakoitavissa.

¹⁷ <https://vm.fi/investoinnit>

¹⁸ Laki ei kiellä yhteisöllisen asumisen palveluiden vuorokausihinnoittelua. Vuorokausihinnoittelu voi kuitenkin merkittävästi rajoittaa mahdollisuuksia palveluiden asiakaskohtaiseen räätälöintiin.



Yhteisöllinen asuminen on yksilöllisten palveluiden näkökulmasta verrattavissa kotihoidon tuottamiseen, mutta samalla palveluntuottajan on yhdessä kiinteistön omistajan kanssa ratkaistava se, miten yhdistää tähän asumisen sekä siihen liittyvien sosiaalista kanssakäymistä edistävien palveluiden tuottaminen.

Toinen huomattava asia, josta kiinteistön omistajan ja kiinteistön vuokraajan on päästävä sopuun ovat kiinteistön huoltoon liittyvät toimenpiteet. Välivuokrausmalleissa tästä on ollut erilaisia järjestelyjä. Esimerkiksi ARA-kohteissa kohteen huollosta vastaaminen kuuluu kiinteistön omistajalle, mutta etenkin vapaarahoitteisissa kohteissa kiinteistön omistaja ja vuokraaja ovat usein tehneet nettovuokrasopimuksen, jossa vastuu kiinteistön huollosta on vuokraajalla. Jos omistaja vastaa huollon kustannuksista puhutaan bruttovuokrasopimuksesta, jossa kustannukset on jyvitetty kohteen kokonaisvuokraan. Mikäli esimerkiksi hyvinvointialue päätyisi vuokraamaan koko kohteen sijaan yksittäisiä asuntoja, on todennäköistä, että ne pyrkisivät tekemään omistajan kanssa bruttovuokrasopimuksia. Selvityksen perusteella erityisesti yksityiset kiinteistöjen omistajat eivät lähtökohtaisesti suosi bruttovuokrasopimuksia, vaan ne mieluummin ulkoistavat kiinteistön ylläpidon vuokralaiselle. Taustalla on osaltaan se, että kiinteistön omistajat eivät ole tottuneet tekemään kohteen huoltoon liittyviä isännöintitehtäviä (ml. asuntojen vuokrausta).

Selvityksen mukaan riskienjakamisen periaatteisiin liittyvät kysymykset ovat hidastaneet erityisesti uusien yhteisöllisen asumisen kohteiden aloituksia. Hyvinvointialueiden ja kiinteistön omistajien täytyy saada sovituksi vuokramalliin (kokonaisvuokraus vai asuntokohtainen vuokraus) ja vuokrasopimusten pituudesta (esim. 10 vuotta vai 20 vuotta). Esimerkiksi jos riski tyhjästä asunnoista jää kohteen omistajalle, on sillä vaikutuksia myös kohteiden rahoittajien (kuten ARA:n) pohdintoihin.

Eri osapuolten intressien yhteensovittamisella on vaikutuksia myös asiakkaan maksettavaksi muodostuvaan asunnon vuokraan. Yhteisöllisen asumisen vuokrien ja palvelumaksujen on pysyttävä sellaisissa rajoissa, että pääasiallisella asiakasryhmällä eli ikäihmisillä on palveluun varaa. Haasteet asukkaille kohutuullisen vuokratason määrittämiseen liittyvät vapaarahoitteisiin kohteisiin. Yleisenä huolena on, että korkeat rahoitus- ja rakennuskustannukset sekä toimijoiden välinen riskinjakomalli (vastuu tyhjästä asunnoista, vuokrasopimuksen muoto ja pituus) vaikuttavat kohteen vuokriin siten, että ne saattavat nousta huomattavasti Kelan eläkkeensaajan asumistuen enimmäismäärää korkeammaksi (ks. liite 1). Poikkeuksena ovat ARAn investointiavustusta saaneet kohteet¹⁹, joissa on omakustannusvuokraperiaate.

¹⁹ Vuokra ei saa muodostua Kelan eläkkeensaajan asumistukea ja sille määritellyä omavastuuosuutta korkeammaksi.



5. Yhteisöllisen asumisen toteuttaminen Päijät-Hämeessä

Selvityksessä tarkasteltiin Päijät-Hämeen toimintaa yhteisöllisen asumisen edistämiseksi. Tarkastelu perustuu Päijät-Hämeen hyvinvointialueen JOPA-hankkeessa tehtyyn yhteisöllisen asumisen mallin kuvaukseen (<https://innokyla.fi/fi/toimintamalli/yhteisollisen-asumisen-malli-paijat-sotessa>) sekä Päijät-Hämeen asiantuntijan haastatteluun. Lisäksi Päijät-Hämeen hyvinvointialueella on valmisteltu iäkkäiden alueellista asumisen kehittämisen suunnitelma, jossa on selvitetty asumisen tarpeita pitkälle tulevaisuuteen (Päijät-Häme 2024). Suunnitelmassa arvioidaan ikääntyneiden asumistarvetta ja ratkaisuja vaihtoehtoihin. Siinä käsitellään keskeisesti yhteisöllisen asumisen tuotanto- ja palvelurakennetta, asumisen rakentamista ja korjausta sekä kehittämistä alueen kunnissa.

Päijät-Hämeen lähtötilanne yhteisöllisen asumisen kehittämiseksi

Päijät-Hämeessä on ollut vähän kotiin vietävien palveluiden ja tehostetun palveluasumisen (vuodesta 2023 alkaen ympärivuorokautinen palveluasuminen) väliin sijoittuvia palveluja, pääosin tavallista palveluasumista, jonka määrä ollut viime vuosina vajaa 200 paikkaa. Hyvinvointialueella on kuitenkin tunnistettu nykyistä suurempi tarve tällaisille palveluille. Yhteisöllisen asuminen tapa vastata tähän palvelutarpeeseen.

Päijät-Hämeessä noin 120 yhteisöllisen asumisen asiakaspaikkaa, mutta sitä on tarkoitus lisätä huomattavasti. Omaan palvelutuotannon kahteen kumppanuuskohteeseen pyritään avaamaan vuoden 2024 aikana 75 uutta paikkaa (25+50). Päijät-Hämeessä on valmistunut alueellinen suunnitelma ikääntyneiden asumisesta (Päijät-Häme 2024). Siinä on kuvattu iäkkäiden asumisen kokonaisuus huomioiden myös senioriasumisen merkittävä määrällinen kehittämistarve.

Yhteisölliselle asumisella asetetut tavoitteet

Yhteisöllisen asumisella pyritään erityisesti hillitsemään paljon kustannuksia tuottavan ympärivuorokautisen palveluasumisen kasvua, järjestämään parempia palveluja asumispalveluiden piirissä oleville ja vastaamaan iäkkäiden asumisen kohtaanto-ongelmaan (asiakkaat palvelutarpeensa mukaisissa palveluissa). Lisäksi tavoitteena on tarjota yhteisöllistä asumista sellaisille kotihoidon asiakkaille, jotka kokevat paljon turvattomuutta ja yksinäisyyttä ja joilla näitä ongelmia ei ole kyetty ratkaisemaan muilla keinoin. Yhteisöllisen asumisen palvelun myöntäminen perustuu aina asiakaskohtaiseen kokonaisarvioon. Päijät-Hämeen yhteisöllisen asumisen kuvauksessa yhteisöllisen asumisen myöntämisperusteet ovat laveita ja tavoitteena on, että asukaskunnassa olisi toimintakyvyltään heterogeenisia asukkaita. Yhteisölliseen asumiseen voidaan osoittaa myös lievästi muistisairaita henkilöitä, kunhan sairauten ei liity vahvoja käytösoireita.

Päijät-Hämeen yhteisöllisen asumisen kasvattamisen tavoitteet ovat merkittävät. Tavoitteena on, että vuoden 2024 loppuun mennessä yhteisöllisen asumisen paikkoja olisi noin 160–180 ja vuonna 2040 jo noin 1 200. Yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä yhteisöllisen asumisen peittävyystavoitteeksi on asetettu kolme prosenttia. Peittävyystavoite perustuu alueen kuntien ikääntyneiden väestöennusteeseen, asiakasohjauksessa saatuun palautteeseen sekä ympärivuorokautisen palveluasumisen ja poistuneen/poistuvan palveluasumisen määriin. Tavoitteessa on myös huomioitu yksinäisten ja turvattomuutta kokevien iäkkäiden määrän lisääntyminen.

Yhteisöllisen asumisen kohteet Päijät-Hämeessä

Jotta Päijät-Hämeessä päästään asetettuihin yhteisöllisen asumisen peittävyystavoitteisiin pitää lähivuosina rakentaa ja korjata suuri määrä siihen soveltuvia kiinteistöjä. Tällä hetkellä uutta yhteisöllisen asumisen rakennuskantaa on vähän, ja olemassa olevaa palveluasumisen kiinteistökantaa voidaan suoraan hyödyntää yhteisöllisen asumisen tarpeisiin rajallisesti. Haasteena ovat erityisesti vanhojen palveluasumisen kiinteistöjen pienet huoneet ja rajoittuneet fyysiset ominaisuudet (asunnoista puuttuu usein oma keittiötila). Lisäksi rajoitteita käytölle asettavat riittävien yhteisöllisyyttä tukevien tilojen puute, sijainti ja paloturvallisuus.



Kokonaiskäsitystä siitä, mikä osuus nykyisestä rakennuskannasta olisi suoraan tai korjaamalla hyödynnettävissä yhteisölliseen asumiseen ei Päijät-Hämeessä vielä ole. Karkean arvion mukaan nykyisestä senioriasumisen asuntokannasta voisi sopia yhteisölliseen asumiseen suoraan tai korjaamalla noin kolmannes. Keskeisin rajoittava tekijä on palo- ja poistumisturvallisuuden vaatimukset, erityisesti sprinklauksen puute. Toisaalta senioriasumisen tuottajien tahtotila ei ole täysin tiedossa, joten arvio on teoreettinen. Näiden laskelmien pohjalta Päijät-Hämeen vuoden 2040 tavoitellusta 1 200 paikasta noin 900 paikkaa pitäisi tuottaa rakentamalla.

Päijät-Hämeessä yhteisöllisen asumisen kohteet, joissa hyvinvointialue on taloudellisesti suoraan mukana, tulevat todennäköisesti sijoittumaan suurempiin asumiskeskittymiin. Taustalla on ennen kaikkea havainto siitä, että ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteet, joihin on hyvät kulkuyhteydet vetävät paremmin puoleensa työntekijöitä. Lisäksi Päijät-Hämeessä yhteisöllisen asumisen ehdoksi on asetettu, että kiinteistön tontti sijaitsee esteettömässä maastossa (ei esimerkiksi rinteessä). Suosituksena on myös, että kohteet ovat lähellä palveluja, mielellään alle 500 metrin päässä.

Yksityisiä yhteisöllisen asumisen kohteita Päijät-Hämeessä on Lahdessa (45 paikkainen palvelukoti Herttua), litissä (25 paikkaa), Heinolassa (kahdessa kohteessa yhteensä 17 paikkaa) ja valmistumassa kesän 2024 aikana Asikkalaan kohde (40 paikkaa). Päijät-Hämeessä yhteisölliseen asumiseen ei ole käytössä palveluseteliä, vaan sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen palveluntuottajaksi pääsee, jos täyttää hyvinvointialueen asettamat ehdot.

Yhteisölliselle asumiselle asetetut fyysiset kriteerit

Päijät-Hämeessä suosituksena on, että uudet yhteisöllisen asumisen asunnot ovat kooltaan vähintään 30 neliötä ja niissä on oma avokeittiö tai keittiö riippumatta siitä, onko talossa jakelukeittiö tai ravintola. Asuntojen ja rakennuksen on oltava esteettömiä ja niiden suunnittelussa tulisi huomioida muuntojoustavuus. Muita asunnolle asetettuja kriteerejä ovat oma WC- ja suihkutila. Kohteen yhteisten tilojen tulisi olla niin suuret, että suurin osa talon asukkaista (~70–80 prosenttia) mahtuisi apuvälineineen samaan tilaan. Yleisesti Päijät-Hämeessä tavoitellaan, että uusien yhteisöllisen asumisen yksiköiden koko olisi 30–60 paikkaa, joka tukee asumisen kodinomaisuutta sekä sitä, että asukkailla löytyy samanhenkistä seuraa. Ylipäätään yhteisölliseen asumiseen pyritään löytämään monimuotoisia kohteita vastaamaan asukkaiden erilaisiin palvelutarpeisiin.

Edellytykset Päijät-Hämeen sitoutumiseen yhteisöllisen asumisen kohteisiin

Päijät-Hämeessä on tällä hetkellä käytäntönä, että hyvinvointialue pyrkii tekemään kiinteistön omistajien kanssa 15–20 vuoden vuokrasopimuksia. Hyvinvointialueen toimiessa välivuokraajana siten, että se tuottaa itse tai ostopalveluna palveluasumiseen liittyvät sosiaalihuoltopalvelut, katsotaan tilojen olevan hyvinvointialueen arvonnäkökulman (24 %) palautukseen oikeuttavassa sosiaalihuollon käytössä kiinteistöön liittyvien hankintojen osalta. Keskeisiä edellytyksiä hyvinvointialueen sitoutumiselle ovat kohteen sijainti, soveltuvuus yhteisöllisen asumisen kriteereihin sekä muuntojoustavuus. Muuntojoustavuus on tärkeää erityisesti siksi, että sen avulla pystytään varautumaan pitkän aikavälin (yli 15 vuotta) palvelutarpeen muutoksiin. Monet yksityiset toimijat ovat tiedustelleet hyvinvointialueen mahdollisuuksia lähteä mukaan yhteiseen kohteeseen välivuokraajan roolissa, mutta valtiovarainministeriön päätös vuokrasopimusten kirjaamisesta investointisuunnitelmiin on hidastanut päätöksentekoa. Tämän vuoksi hyvinvointialue onkin pyrkinyt edistämään kumppanuusmallin kohteita, joissa tehdään tiloista tehdään käyttöoikeussopimus ja asukkaat ovat vuokrasuhteessa kiinteistön omistajaan.

Hyvinvointialueen näkökulmasta yhteisöllisen asumisen edistämisessä tärkeää on kuntien omistamien vuokratilayhtiöiden aktiivisuus (missä ja minkälaisia tiloja yhteisölliseen asumiseen voisi olla muunnettavissa) sekä kuntalaisten ja kuntapäätäjien näkemykset oman alueen palvelutarpeesta. Nämä ovat lähtökohtia hyvinvointialueen ja kunnan väliselle yhteistyölle yhteisöllisen asumisen edistämisestä (pyrkimys tuottaa mahdollisimman hyvin palvelutarvetta vastaavaa asumista). Päijät-Hämeen kokemuksen mukaan ostopalveluina tuotetuissa kohteissa on melko nopeaa edetä, jos toimija pääsee kunnan kanssa sopimukseen sopivasta tontista ja kohteella on rahoitus valmiina.



Haasteet Päijät-Hämeessä yhteisöllisen asumisen edistämisessä

Rakennuskustannusten nousu ja korkotaso: Yhteisöllisen asumisen määrään nopea kasvattaminen haastavaa tilanteessa, jossa rakennuskustannukset ja yleinen korkotaso ovat korkeita.

Valtiovarainministeriön päätös siitä, että pitkät vuokrasopimukset rinnastetaan investoinneiksi: Vaikeuttaa pitkiin vuokrasopimuksiin sitoutumista ja hyvinvointialueen roolia toimia välivuokraajana.

Eläkkeensaajien asumistuen indeksikorotusten jäädytykset ja riski vuokratason noususta asukkaiden ulottumattomiin: Päijät-Hämeessä toistaiseksi päätetty, että yhteisöllisen asumisen vuokrataso voi olla enintään eläkkeensaajien asumistuen ylin taso + 10 (Lahti) ja + 20 % (ympäryskunnat)

ARA:n erityisryhmien investointiavustusten väheneminen: Aiempaa suurempi osuus uusista kohteista tai vanhojen korjauksista täytyy tehdä omistajien omalla riskillä.

Tiedon puute yrityksillä ja kansalaisilla siitä, mitä yhteisöllisellä asumisella tavoitellaan: Mitä mahdollisuuksia ja haasteita erityisesti palvelujen tuottamiseen liittyy, miten yksityisten palveluntuottajia saadaan mukaan tuottajiksi (eroaa ympärivuorokautisesta palveluasumisesta, kun palvelut ja asuminen eriytetty).

Päijät-Hämeen kokemukset hyvistä käytännöistä edistää yhteisöllistä asumista

Olemassa olevien potentiaalisten yhteisöllisen asumisen kohteiden kartoitus: Kohdekohtaiset soveltuvuus selvitykset siitä, miten nykyinen rakennuskanta sopii yhteisöllisen asumisen asunnoille asetettuihin kriteereihin (esteettömyys, asunnon koko ja fyysiset ratkaisut, kohteen sijainti ja saavutettavuus). Tehtävä alueellinen suunnitelma arvioidusta palvelutarpeesta ja olemassa olevista kohteista

Kunta- ja yritys yhteistyön kehittäminen alueen elinvoiman edistämiseksi ja maankäyttö- ja tonttipolitiikan kehittäminen yhdessä alueen kuntien kanssa: Keskeistä uusien kohteiden rakentamisessa. Myös yhteydenpito senioritalojen omistajiin (senioritalojen täyttöasteiden nostaminen tuomalla kohteisiin yhteisöllistä asumista)

Yhteistyön vahvistaminen palveluntuottajien ja rakentajien kanssa: Ostopalveluista viestiminen dynaamisella hankintamenettelyllä (ei rajattu osallistumisaikaa). Selkeä, ajoissa käyttöön otettu ja johdonmukainen linja tilavaatimusten- ja palvelutuotannon ansaintalogiikan suhteen (ei vuorokausi-perusteista mallia). Viestiminen selkeästi kohteille asetetuista vaatimuksista. Selkeä palvelukuvaus yhteisöllisen asumisen sisällöstä. Neuvontaa ja ohjausta potentiaalisille asukkaille, palveluntuottajille, kunnille, kiinteistön omistajille ja muille sidosryhmille.

Yhteisöllisen asumisen konseptin yhteiskehittäminen: Moniammatillisen kehittämistiimin perustaminen ja hyödyntäminen. Ketterän kehittämisen periaate. Onnistumisista oppiminen. Laadun ja taloudellisen vaikuttavuuden seuranta.



6. Ratkaisuehdotukset

Tässä osioissa on kuvattu ratkaisuehdotuksia selvityksessä tunnistettuihin haasteisiin.

Kansallisella tasolla informaatio-ohjauksen vahvistaminen ja yhteisöllisen asumisen järjestämisen toteutusmallien kuvaaminen hyvinvointialueiden päätöksenteon tueksi

Selvityksen perusteella usealla keskeisellä toimijalla (osa hyvinvointialueista, kunnista, kiinteistöjen rakennuttajista ja yksityisistä palveluntuottajista) on epätietoisuutta siitä, mitä yhteisöllisellä asumisella pyritään saavuttamaan, minkälaiset tilat ja kiinteistöt sille tulisi varata ja kenelle uusi asumismuoto tulisi ensi sijassa suunnata. Sosiaalihuoltolain mukainen yhteisöllinen asuminen jättää hyvinvointialueille paljon liikkumavaraa, mutta lain käytännön soveltamiseen tarkoitettu informaatio-ohjaus on myös ollut vähäistä. STM:llä ei ole suunnitelmia ohjeistaa hyvinvointialueita nykyistä tarkemmin yhteisöllisessä asumisessa, vaan se on antanut ohjauksen Valviran ja Avien tehtäväksi. Hyvinvointialueille jätetään mahdollisuus toteuttaa iäkkäiden yhteisöllistä asumista melko vapaasti. Moni toimija kaipaakin nykyistä selkeämpiä ohjeita yhteisöllisen asumisen toteuttamiseen.

Merkittävä liikkumavara yhteisöllisen asumisen toteuttamisessa, asukaskriteerien soveltamisessa ja kohteiden fyysisissä ominaisuuksissa voi johtaa siihen, että hyvinvointialueille rakentuu hyvinkin erilaisia käytäntöjä yhteisöllisen asumiseen. Periaatteessa yhteisöllinen asuminen on mahdollista asemoida hyvinvointialueilla hyvinvointia tukeväksi ja ennaltaehkäiseväksi toiminnaksi (yhteisöllisen asumisen asukkaat palvelutarpeensa puolesta lähempänä senioriasumista ja kotihoitoa), hyvin lähelle ympärivuorokautista palveluntarvetta (yhteisöllisen asumisen asukkailla merkittävä ei ympärivuorokautinen palvelutarve) tai jonnekin siltä väliltä. Asukkaiden palvelutarve voi vaikuttaa siihen, millaisia yhteisöllisen asumisen kohteita hyvinvointialueilla toteutetaan tila- ja varusteratkaisuiltaan.

Selvityksen perusteella informaatio-ohjauksen puute on aiheuttanut toimijoissa epävarmuutta sopivista toimenpiteistä yhteisöllisen asumisen edistämiseksi. Osa toimijoista on esimerkiksi tarkoituksella jättänyt passiiviseksi, odottaen selkeämpiä kansallisen tason ohjeita ja käytännön kokemuksia muiden alueiden ensimmäisistä toteutusmalleista.

Selvityksen suosituksena on, että nykyistä vahvemmallalla kansallisella informaatio-ohjauksella ja valvontaviranomaisten ohjeilla olisi mahdollista tukea hyvinvointialueita yhteisöllisen asumisen alkuun saattamisessa. Lisäksi selvityksessä on tunnistettu tarve lisätä hyvinvointialueiden ymmärrystä yhteisöllisen asumisen potentiaalisista toteutusmalleista ja mahdollisuuksista. Verkostomainen toiminta tavoitteiden kirjastamiseen, hyvien käytäntöjen jakamiseen ja tunnistettujen haasteiden yhteiseen ratkaisemiseen tarjoaisi kaivattua vertaistukea hyvinvointialueille. Verkoston toiminta voisi keskittyä vain asumiseen toteuttamiseen (ei yhteisöllisen asumisen palveluihin), jolloin myös kunnat voisivat siihen osallistua. Vastuu verkoston koordinoinnista voisi esimerkiksi olla ARAlla.

Valtiovarainministeriön informaatio-ohjausta liittyen investointisuunnitelmiin ja lainanottovaltuuksien poikkeusmenettelyihin tulisi vahvistaa

Nykyinen käytäntö, jossa pitkät vuokrasopimukset tulee merkitä investointisuunnitelmiin (ns. välivuokrausmalli), joka puolestaan syö lainanottovaltuutta, koetaan selvityksen perusteella keskeiseksi esteeksi kohteiden käynnistymiselle. Valtiovarainministeriö ei ole kuitenkaan tekemässä välivuokrausmallista poikkeusmenettelyä, koska se voisi luoda hyvinvointialueille epätarkoituksenmukaisen kannustimen sitoutua uusiin yhteisölliseen asumisen kohteisiin vanhan rakennuskannan hyödyntämisen kustannuksella. Koska yhteisöllisellä asumisella on kuitenkin katsottu olevan merkittävä rooli hyvinvointialueiden talouden tasapainottamisessa (keventämällä palvelurakennetta raskaasta ympärivuorokautisesta hoivasta) se todennäköisesti täyttäisi välttämättömän investoinnin kriteerin, jonka perusteella lainanottovaltuuteen voisi haakea muutosta.

Välttämättömäksi investoinniksi voidaan tulkita investointi, joka on välttämätön hyvinvointialueen palvelujen tuottamisen jatkuvuudelle ja lakisääteisten palvelujen turvaamiselle eikä investoinnille ole muuta rahoitusta. Välttämättömyyden määritelmä voi esimerkiksi täytyä, jos investointi vaikuttaa keskeisesti hyvinvointialueen talouden tasapainottamiseen, sillä voidaan merkittävästi vaikuttaa työvoiman



saatavuushaasteisiin tai investointi muuten edistää hyvinvointialueen tuottavuutta. Valtiovarainministeriö voisi avoimemmin viestiä hyvinvointialueille lainanottovaltuudesta poikkeamisen mahdollistavista investointien välttämättömyyden kriteereistä, millaisissa tapauksissa investoinnin välttämättömyyden voidaan katsoa täyttyvän ja millä ehdoin lainanottovaltuuden muutoksen voi saada.

Olemassa olevan kiinteistökannan ja sen hyödyntämisen kartoitus hyvinvointialueilla

Yhteisölliselle asumiselle asetut kansalliset tavoitteet ovat kunnianhimoiset ja arvioidun palvelutarpeen täyttäminen vaatii hyvinvointialueilta investointeja. Yhteisöllisen asumiseen tarvittavien kiinteistöjen määrän määrittää kuitenkin lopulta se, mitä asiakaspeittävyyttä ja sitoumuksia hyvinvointialue yhteisölliselle asumiselle tavoittelee. Peittävyystavoitteiden määrittämisen jälkeen hyvinvointialueiden kannattaa kartoittaa koko alueensa kiinteistökanta ja miettiä suunnitella yhdessä muiden sidosryhmien, etenkin kuntien kanssa, mikä osuus ja millä muutoksilla kiinteistökannasta olisi yhteisölliseen asumiseen hyödynnettävissä.

Kuntien lisäksi ARA-kohteiden nykytilanteen tarkastelu yhdessä hyvinvointialueiden kanssa niiden käyttötarkoituksen selvittämiseksi on tärkeää. Tällä hetkellä suurin osa ARA:n investointiavustuksista kohdistuu uudisrakentamiseen (pääosin ympärivuorokautisen palveluasumisen ja yhteisöllisen asumisen hybridikohteita), mutta olemassa olevan kiinteistökannan hyödyntämisen mahdollisuuksista on vähän tietoa. ARA:lla on hyvinvointialueiden kanssa käynnissä selvityksiä, aluksi neljän hyvinvointialueen kanssa. Tarkasteluja on tarkoitus laajentaa vaiheittain, kunnes kaikki ARA-kohteet on kartoitettu. Tavoitteena on selvittää ARA-kiinteistöjen osuus hyvinvointialueen palveluverkosta, kohteiden käyttötarkoitus, palveluntuottaja, vuokrasopimusaika sekä erityisesti kiinteistöjen mahdolliset käyttötarkoituksen muutostarpeet, muutossuunnitelmat ja muutosten kustannus selvitys sekä rahoituskelpoisuus. Hankkeen myötä tulee selvitettyä, mitkä kohteet olisivat käytettävissä yhteisölliseen asumiseen ja millaisilla kustannuksilla. Laajat koko hyvinvointialueen kattavat kartoitukset ovat tärkeitä kiinteistöjen kustannustehokkaan hyödyntämisen varmistamisessa. Samalla muodostuu kattava rekisteri kaikista kiinteistöistä, niiden kunnosta sekä potentiaalisesta käyttötarkoituksesta.

Mikäli olemassa olevan kiinteistöjen muuttaminen kokonaan yhteisölliseksi asumiseksi on haasteellista, jo nähtävissä oleva kehitys on tuoda yhteisöllinen asuminen muiden asumispalveluiden yhteyteen. Hybridiratkaisuja, joissa yhteisöllinen asuminen ja ympärivuorokautinen asuminen toteutetaan samassa kiinteistössä, on jo toteutuksessa. Tämä sopii hyvin etenkin kasvukeskuksiin, sillä niissä tulee olemaan tarvetta molemmille. Sen sijaan pienissä ja väestöltään vähenevissä kunnissa on erityisen tärkeää hyödyntää olemassa olevaa kiinteistökantaa. Näillä alueilla voi löytyä myös esimerkiksi vanhustentaloyhdistysten ja -säätiöiden kohteita, joita voisi käyttää yhteisölliseen asumiseen.

Yleisesti ottaen tieto olemassa olevan kiinteistökannan tilasta ja hyödyntämismahdollisuuksista on vielä puutteellista. Tämä aiheuttaa tehottomuutta yhteisöllisen asumisen lisäämisessä, sillä arviointia olemassa olevien kohteiden hyödyntämisen potentiaalista ja uudisrakentamisen tarpeesta on vielä kattavasti monella alueella vaikeaa tehdä. Kuntien ja hyvinvointialueen yhdessä tekemä mahdollisimman tarkka kartoitus olemassa olevista kiinteistöistä auttaisi myös kuntia varautumaan kiinteistöjen siirtymän ajan jälkeiseen aikaan, jossa riskinä on usean sote-kiinteistön jääminen tyhjilleen. Riskin on arvioitu olevan pienempi hoivakiinteistöissä.

Yhteisöllisen asumisen kohteiden edistäminen markkinakartoituksen ja -vuoropuhelun avulla

Selvityksen perusteella uusissa yhteisöllisen asumisen kohteissa kohteen rakennuttajan ja palveluntuottajan intressien kohtaamisessa saattaa olla haasteita. Erityisesti asunnoilta vaadittavat ominaisuudet ja vuokrasopimuksen käytännöt (vuokraako palveluntuottaja koko kohteen, yksittäisiä asuntoja vai tuottaa vain palvelut) vaikuttavat siihen minkälaiseksi loppukäyttäjän eli asiakkaan vuokra muodostuu. Intressien kohtaamiseksi, yhteisen toimintamallin löytämiseksi sekä yhteisöllisen asumisen tavoitteiden selkeyttämiseksi hyvinvointialueiden ja kaavoituksesta vastaavien kuntien kannattaa ennen yhteisöllisen asumisen hankkeen aloittamista tehdä kattava markkinakartoitus ja siihen kuuluva markkinavuoropuhelu, jossa potentiaalisille yrityskumppaneille annetaan tietoa hanketta koskevista suunnitelmista ja siihen liittyvistä vaatimuksista. Palvelutuotannon näkökulmasta yhteisöllisen asumisen voi katsoa tarjoavan uusia mahdollisuuksia erityisesti kotihoidon palveluntuottajille.



Markkinakartoitus ja -vuoropuhelun käytäntöjen vahvistaminen tarjoaa mahdollisuuden hyvinvointialueille ja kunnille parantaa tietämystään rakennuttajien ja palveluntuottajien ratkaisusta ja näkemyksistä, saada ennakoivasti palautetta omista ehdotuksistaan ja tavoitteistaan, löytää innovatiivisia tapoja jakaa riskejä ja yhdistää intressejä (vahvistaa potentiaalisia pitkäkestoisia kumppanuuksia) sekä lopulta saada parempia tarjouksia yhteisöllisen asumisen hankinnoista. Markkinavuoropuhelun kautta voidaan kutsua myös muita sidosryhmiä, kuten tulevia asukkaita, mukaan kohteiden suunnitteluvaiheeseen ja näin parantaa mahdollisuuksia yhteisöllisellä asumisella asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.

ARA-vuokra-asuntojen korjaamisen avustuksen palautus tai vastaavanlaisen vanhojen kiinteistöjen korjaamiseen kohdistuvan rahoitusmekanismin perustaminen

Olemassa olevien kiinteistöjen korjaaminen on keskeinen tapa lisätä yhteisöllisen asumisen määrää. Asuntojen korjaamiseen ei kuitenkaan ole olemassa omaa rahoitusinstrumenttia, joka ei samalla söisi uudisrakentamisen resursseja. Nyt ARA:n erityisryhmien investointiavustuksen kokonaismäärästä myönnetään avustusta kohteiden uudistuotantoon sekä perusparantamiseen. Lisäksi yhteisöllisen asumisen kohteita tarvitaan myös kasvukeskusten ulkopuolelle.

Vuosina 2020–2023 kunnat ja yhteisöt, jotka omistivat korkotukilainalla tai aravalainalla rahoitettuja vuokra-asuntoja, pystyivät hakemaan ARA:n myöntämää avustusta näiden asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi (ARA 2024). Avustuksen ehtona oli myös se, että korjattavien asuntojen tuli sijaita väestöltään vähenevillä alueilla. Tämän selvityksen perusteella vanhojen kiinteistöjen omistajilla (kunnilla, yhteisöt ja hyvinvointialueilla pääosin vuokralaisen roolissa) tulisi olla selkeät kannustimet pyrkiä hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa yhteisöllisen asumisen tarpeisiin. Vastaavanlainen rahoitusmekanismi kuin ARA:n aiempi avustus vastaisi osaltaan tähän tarpeeseen. Tuoreen avustusta arvioineen selvityksen mukaan kokemukset ARA:n rahoittamista korjaustoimenpiteistä ovat olleet pääsääntöisesti positiivisia: sen avulla on parannettu ikääntyneiden asuinoloja enemmän kuin mitä perusparannusten yhteydessä tehdyillä korjauksilla sekä tehty korjauksia, jotka muutoin olisivat saattaneet jäädä tekemättä. Korjausten vaikutuksesta asuntojen käyttöaste on noussut ja asukkaiden asuinolot parantuneet. Lisäksi asunnoille on jatkoaikaa vähintään seuraavaksi 10 vuodeksi (Riihimäki ym. 2024).

Tämän selvityksen suosituksena on, että vanhojen asuntojen korjaamiseen kohdistettaisiin oma uusi avustus, joka huomioisi sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisöllisen asumisen tarpeet. Avustus voisi kohdentua laajemmin myös sote-kiinteistöjen korjaamiseen vuokra-asuntojen lisäksi. Tavoitteena olisi kannustaa kiinteistöjen omistajia ja hyvinvointialueita palveluiden järjestäjänä hyödyntämään eri rakennuskantaa monipuolisesti ja mahdollisimman kustannustehokkaasti (ehkäisten esimerkiksi ARA-kiinteistökannan vajaakäyttöä kasvukeskusten ulkopuolella). Lisäksi avustus voisi vähentää riskiä tyhjilleen jäävistä kiinteistöistä tulevien palveluverkkomuutosten ja kuntien sote-kiinteistöjen vuokra-ajan umpeutuksessa.



7. Lopuksi

Sosiaalihuoltolain mukaisen yhteisölliseen asumisen kriteereihin ja ratkaisuihin kohdistuva suppea kansallinen ohjaus voi mahdollisesti johtaa siihen, että hyvinvointialueet toteuttavat palvelua eri tavoin. Jo nyt on havaittavissa, että yhteisöllisen asumisen kohteille asetut kriteerit ja palvelun tuottamisen tavat eroavat alueiden välillä. Toisaalta tämän voi tietyiltä osin myös tulkita olevan sosiaali- ja terveystalouden järjestämistä ohjaavan sosiaali- ja terveysministeriön odotuskin; hyvinvointialueiden käsiä ei haluta liikaa sitoa siinä, miten iäkkäiden monimuotoinen asuminen on mahdollista järjestää.

Hyvinvointialueille ensisijainen tehtävä on määrittää kriteerit sille, kenelle yhteisöllisen asuminen on tarkoitettu. Esimerkiksi miten iäkkäiden toimintakykyarvioita (RAI) ja sen mittareita (CPS ja ADL) tulkitaan ja hyödynnetään potentiaalisen asiakasryhmän määrittämisessä. Vasta tämän jälkeen alueilla voidaan tarkasti arvioida, kuinka paljon ja minkälaisia tiloja yhteisölliselle asumiselle alueella tarvitaan. Tilojen arvioinnissa keskeistä on, että hyvinvointialue kartoittaa mahdollisimman tarkasti nykyisen kiinteistökannan ja sen soveltuvuuden, potentiaaliset korjaustoimenpiteet mukaan lukien, yhteisölliselle asumiselle. Kartoituksen jälkeen tiedetään, kuinka paljon uudisrakentamista palvelun lisäämiseksi tarvitaan. Yhteisöllisen asumisen taloudellisten hyötyjen saavuttaminen vaatii, että olemassa olevaa kiinteistökantaa tulee hyödynnettyä mahdollisimman tehokkaasti. Tämä edellyttää hyvinvointialueiden ja kiinteistöjen omistajien – ennen kaikkea kuntien – yhteistyötä kiinteistöjen hallinnassa ja hyödyntämisessä. Toimivat yhteistyömallit ja hallintaan liittyvät strategiat edesauttavat kiinteistöjen tehokasta hyödyntämistä myös vuoden 2026 jälkeen, jolloin hyvinvointialueiden velvollisuus vuokrata sote-kiinteistöt kunnilta loppuu.

Yhteisöllisen asumisen uudiskohteiden rakentamisessa keskeisiä ratkaistavia asioita ovat toimijoiden taloudellisten kannustimien yhteensovittaminen ja kohtuullisen vuokratason takaaminen asukkaille. Selvityksen ulkopuolelle rajattiin pääosin yhteisöllisen asumisen eri toteutusmallien taloudelliset kannustimet sekä niiden vaikutukset asukkaan maksamaan vuokratasoon. Kannustimista ja asukkaan vuokratason määräytymisestä on tehty vain laxeita euromääräisiä arvioita. Kuitenkin eri kiinteistöhankeiden toteutusmalleilla voi olla merkittäviä vaikutuksia asukkaan vuokratasoon, ja näin ollen niitä tulee arvioida yhteisöllisen asumisen hankkeita suunniteltaessa.

Selvityksen toteutushetkellä yhteisöllisen asumisen kriteerien valvontaan ei ole kovin tarkkoja ohjeita. Miten esimerkiksi yhteisöllisen asumisen kohteiden fyysisiä kriteerejä tullaan omavalvonnalla ja valvontaviranaomaisen toimesta valvomaan ja miten nämä vaikuttavat uusien yhteisöllisen asumisen kohteiden ominaisuuksiin. Valvira on luvannut antaa kevään 2024 aikana hyvinvointialueille ja palvelutuottajille määräyksen omavalvontasuunnitelman laatimisesta.



8. Aineistojen kuvaus

Haastateltujen henkilöiden taustatahot

- Haastattelut eri toimijoille: ARA, FCG, VM (2 kpl), STM (2 kpl), NREP, Mehiläinen, hyvinvointialueet (Päijät-Häme ja Pirkanmaa)
- Kysely tulevaisuuden seniorihankkeen osallistujille: kyselyyn saatiin 11 vastausta seuraavilta tahoilta (*huom. nimet vastaajien ilmoittamassa muodossa*), Kiinteistö Oy Kärrykartano, Iisalmen kaupunki, [Kaupunki], Helsingin kaupungin asunnot Oy, Lahden kaupunki, Tuusulan kunta, Kirkkonummen vuokra-asunnot Oy, Tyvene Oy, De Gamlas Hem i Tammerfors r.f. – vanhainkoti Tampereella ry., Lahden vanhusten asuntosäätiö sr., Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot

Hyvinvointialueiden yhteisöllisen asumisen palvelukuvaukset tai sääntökuvaukset

- Kanta-Hämeen hyvinvointialue
- Kymenlaakson hyvinvointialue
- Lapin hyvinvointialue
- Pirkanmaan hyvinvointialue
- Pohjois-Savon hyvinvointialue
- Päijät-Hämeen hyvinvointialue
- Varsinais-Suomen hyvinvointialue
- Satakunnan hyvinvointialue
- Kanta-Hämeen hyvinvointialue
- Etelä-Savon hyvinvointialue
- Siun sote (asumispalvelujen vähimmäisvaatimukset)



9. Liite. Kelan eläkkeensaajan asumistuen määräytyminen

Kelan eläkkeensaajan asumistuen määräytyminen

- Ympäri vuorokautisen palveluasumisen ja yhteisöllisen asumisen asiakas on oikeutettu eläkkeensaajan asumistukeen, joka on 85 % huomioon otettavista asumiskustannuksista, joista on vähennetty perusomavastuu sekä tulojen mukaan määräytyvä lisäomavastuu.
- Asukkaalle edullisin vuokrataso on eläkkeensaajan asumistuen korkein huomioon otettava asumiskustannus eri kuntaryhmissä. Jos oletuksena on yksin asuva henkilö, jonka tulot ovat tulorajojen mukaiset, eläkkeensaaja saa korkeimmillaan asumistukea kuntaryhmässä 1. 774 €/kk (itse maksettava osuus 164 €/kk), kuntaryhmässä 2. 712 €/kk (itse maksettava osuus 155 €/kk), ja kuntaryhmässä 3. 624 €/kk (itse maksettava osuus 142 €/kk)
- Kuntaryhmiin kuuluvat kunnat: 1. Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa, 2. Hyvinkää, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Nurmijärvi, Oulu, Pori, Porvoo, Raisio, Riihimäki, Rovaniemi, Seinäjoki, Sipoo, Tampere, Turku, Tuusula, Vaasa ja Vihti, 3. Muut kuin edellä mainitut kunnat



Lähteet

ARA (2024) Avustus ara-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi ([Avustus ara-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sove](#), haettu 26.2.2024)

ARA (2022) Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas, versio 01/27.1.2022/ARA/ER ([Erityisryhmien asuntojen suunnitteluopas \(ara.fi\)](#), haettu 15.2.2024)

ARA (2008) Vanhusten ja vammaisten palvelutalon kehittäminen. Suomen ympäristö /asuminen 02/2008 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Edita Prima Oy, Helsinki 2008. (https://www.ara.fi/fi-FI/Tieto-pankki/Julkaisut/Aran_julkaisuja_Suomen_ymparisto_sarjassa)

HE 231/2021, Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi sosiaalihuoltolain ja ikääntyneen väestön toimintakyvyn tukemisesta sekä läkkäiden sosiaali- ja terveyspalveluista annetun lain muuttamisesta sekä niihin liittyviksi laiksi ([HE 231/2021 - Hallituksen esitykset - FINLEX®](#), haettu 12.3.2024)

Kauppinen Sari, Forsius Pirita, Kainiemi Emma (2023) läkkäiden palvelujen järjestämisen tila hyvinvointialueiden aloittaessa. Vanhuspalvelujen tila -seurannan järjestäjäkyselyn tuloksia 2014-2022. Raportti 4/2023. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos, Helsinki.

Kela (2023) Eläkkeensaajan asumistuen määrä ja maksaminen ([Eläkkeensaajan asumistuen määrä ja maksaminen | Henkilöasiakkaat | Kela](#), haettu 17.2.2024)

Kuntalehti (2023). "Kunnan kannalta hirvittävä tilanne" – sote-kiinteistöjen karu kohtalo alkaa paljastua. (<https://kuntalehti.fi/uutiset/sote/kunnan-kannalta-hirvittava-tilanne-sote-kiinteistojen-karu-kohtalo-alkaa-paljastua/>, haettu 11.3.2024).

Kuntarahoitus Oy, Rahoituspalvelut ([Rahoituspalvelut - Kuntarahoitus](#), haettu 12.3.2024)

Päijät-Hämeen hyvinvointialue (2022) Yhteisöllisen asumisen malli Päijät-Sotessa, Päijät-Soten JOPA-malli yhteisöllinen asuminen ([Yhteisöllisen asumisen malli Päijät-Sotessa | Innokylä \(innokyla.fi\)](#), haettu 11.2.2024)

Päijät-Hämeen hyvinvointialue: läkkäiden asumisratkaisujen suunnitelmassa painotetaan joustavuutta, turvallisuutta ja ennakointia. ([läkkäiden asumisratkaisujen suunnitelma Tiedote](#)). (Haettu 22.3.2024)

Pääministeri Petteri Orpon hallitus (2023) Vahva ja välittävä Suomi: Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023 ([Vahva ja välittävä Suomi : Pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelma 20.6.2023 \(valtioneuvosto.fi\)](#))

Rakennustieto (2013) RT-kortisto. Vanhusten palveluasuminen. (<https://kortistot.rakennustieto.fi/kortit/RT%2093-11134>, haettu 11.3.2024)

Riihimäki Markku, Laitinen Tuomas, Mäkelä Sannamari, Puustelli Janne (2024) Arviointi avustuksesta ARA-asuntojen korjaamisesta ikääntyneille soveltuviksi. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:10. ([Arviointi avustuksesta ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyneille soveltuviksi](#))

Simpanen Mikko (2023) Kunnat ongelmissa sote-kiinteistöjensä vuokrauksen kanssa. (<https://www.kuntaliitto.fi/blogi/2023/kunnat-ongelmissa-sote-kiinteistojensa-vuokrauksen-kanssa>, haettu 28.2.2024)

Sosiaali- ja terveysministeriö (2022, tiedote) läkkäiden ihmisen kotiin annettavat palvelut ja asumispalvelut kehittyvät lakiuudistuksella ([läkkäiden ihmisten kotiin annettavat palvelut ja asumispalvelut kehittyvät lakiuudistuksella \(valtioneuvosto.fi\)](#), haettu 1.3.2023)



Sosiaali- ja terveysministeriö, Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy ja Suomen kuntaliitto (2024) Laatusuositus aktiivisen ja toimintakykyisen ikääntymisen ja kestävien palvelujen turvaamiseksi 2024–2027 ([Laatusuositus aktiivisen ja toimintakykyisen ikääntymisen ja kestävien palvelujen turvaamiseksi 2024–2027 - Valto \(valtioneuvosto.fi\)](#))

Sosiaali- ja terveysministeriö. Mistä yhteisöllisessä asumisessa on kyse lainsäädännön näkökulmasta. Esitys webinaarissa Yhteisöllinen asuminen sosiaalihuollon palveluna. 20.3.2024. ([Mistä yhteisöllisessä asumisessa on kyse lainsäädännön näkökulmasta](#))

Sosiaalihuoltolaki 1301/2014 ([Sosiaalihuoltolaki 1301/2014 - Ajantasainen lainsäädäntö - FINLEX ®](#), haettu 26.2.2024)

Valtioneuvosto, valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä. 4.5.2017/241. (<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170241>)

Valtiovarainministeriö (2023). Opas hyvinvointialueiden investointisuunnitelman laadintaan. [Opas hyvinvointialueiden investointisuunnitelman laadintaan](#)

Valtiovarainministeriö, Investointien suunnittelu ja lainanottovaltuus ([Investointien suunnittelu ja lainanottovaltuus - Valtiovarainministeriö \(vm.fi\)](#)), haettu 18.2.2024)

Valvira (2024) Yhteisöllinen asuminen ([Yhteisöllinen asuminen | Valvira](#), haettu 8.3.2024)

Vero (2023) Kuntien ja hyvinvointialueiden arvonlisäverotusohje ([Kuntien ja hyvinvointialueiden arvonlisäverotusohje - vero.fi](#), haettu 3.3.2024)

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 ([Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus-... 1008/2017 - Säädökset alkuperäisinä - FINLEX](#), haettu 27.2.2024)

Ympäristöministeriö (2018) Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä. ([Esteettömyys. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen esteettömyydestä](#), haettu 27.2.2024)