

35 vuotta

# Tampereen Vuokratalosäitiö

Jaana Alajoki

Julkaisija: Tampereen vuokratalosäätiö  
Kirjoittaja: Jaana Alajoki  
Ulkoasu ja taitto: Aino Myllyluoma  
Painopaikka: Kirjapaino Hermes Oy, 2005  
ISBN:

# Sisältö

## Lukijalle

---

*Tampereen Vuokratalosäätiön täyttää tänä vuonna 35 vuotta. Tämä historiikki on 10 viimeisimmältä vuodelta. Edelliset 25 vuotta tulivat kansiin kirjatuiksi jo tasan vuosikymmen sitten, jolle tämä historiikki on siten jatkoa. Tyylikin on säilytetty; tilastot ja taulukot puuttuvat edelleenkin historiikista, pääpaino on ihmisissä ja heidän toiminnassaan säätiön tehtävissä.*

*Historiaa näin läheltä katsottuna tuntuu kuin juuri mitään ei olisi 10 vuoden aikana säätiössä muuttunut. Kuitenkin ja tarkemmin ajateltuna paljonkin on tapahtunut vaikka perusrakenteet ovatkin pysyneet paikoillaan. Eniten on muuttunut säätiön toimintaympäristö, asuntopolitiikka laajasti ymmärrettyä. Ja siihen on säätiön ollut sopeutuminen.*

*Asuntopolitiikka Suomessa on aina ollut kriisissä, murroksessa tai ainakin muutoksessa. Tärkein muutos 10 vuoden aikana on ollut vuokra-asuntomarkkinoiden syntyminen vuokrasääntelyn loputtua. Se on ollut hyvä asia loppujen lopuksi niin säätiön kuin sen asukkaidenkin kannalta.*

*Kilpailu on pakottanut kehittämään toimintaa; vuokralaisista on tullut asiakkaita, asunnoista asuntopalvelua, asunnonjaosta asiakassubteita, tuotantosuunnitelmista markkinatutkimuksia, lainahakemuksista lainatarjouspyyntöjä, viranomaisista yhteistyökumppaneita jne.*

*Valtion asuntolainojen edullisuuden romahtaminen viime vuosina on vienyt pohjaa sosiaaliselta asuntotuotannolta koko maassa. Sen seuraukse-*

*na säätiössäkin on opittu hankkimaan rahoitusta muualtakin ja tulemaan toimeen ilman ulkopuolista tukea.*

*On kuitenkin yksi asia joka ei ole muuttunut kaiken kaupallisuuden puristuksessa. Yleishyödyllisyys, toiminen sosiaaliselta pohjalta asukkaiden hyväksi on arvo, joka ei ole säätiössä muuttunut.*

*Säätiön hallituksen tehtävänä on ollut yhteen sovittaa sidosryhmien, asukkaiden, kaupungin, valtion ja työntekijöiden, kovinkin erilaiset odotukset muuttuvassa toimintaympäristössä. Yhteisen tahdon löytäminen ja muutosten läpivieminen on vaatinut hallitukselta näkemystä, pitkäjänteisyyttä ja voimaa.*

*Tästä työstä Tampereen Vuokratalosäätiön hyväksi haluankin kiittää hallituksen pitkäaikaista puheenjohtajaa, yli-insinööri Eino Mäkistä.*

*Tämän 10 -vuotishistoriikin julkistamisen yhteydessä on oiva tilaisuus muistuttaa mieliin myös aikaisempien aikojen vaikuttajien, hallituksen puheenjohtajien Pentti Liljan ja Reko Vilppaan sekä edeltäjäni, isännöitsijä Lauri Sarhelan, merkittävä työ Tampereen Vuokratalosäätiön kehittämisessä ja tamperelaistan asumisen parantamisessa.*

*Lopuksi kiitokseni teille kaikille säätiön ystäville, jotka olette olleet tekevässä säätiölle historiaa ja avustamassa historiikin kirjoittamisessa. Filosofian maisteri Jaana Alajoelle kuuluvat erityiset kiitokset ansiokkaasta ja innostuneesta säätiön historiikin kirjoittamisesta jo toistamiseen.*

*Tampereella 24.5. 2005*

*Ahto Aunela*

*toiminnanjohtaja*

# Tampereen Vuokratalosäätien virstanpylväitä

- Syksyllä 1967 Tampereen kaupunki perustaa Vilusen Rinne Oy:n.
- 1. 2.1969 ensimmäinen lehti-ilmoitus vuokralle tarjottavista 54 uudesta huoneistosta Kaukajärven Muinaishaudankadulta.
- Multisiltaan valmistuu vuonna 1969 75 vuokra-asuntoa.
- Toukokuussa 1969 toiminnan johtoon nimetään Lauri Sarhela.
- Tampereen kaupunginhallitus hyväksyy Tampereen Vuokratalosäätien perustamisen ja säännöt 7.1.1970.
- Oikeusministeriö vahvistaa säätiön perustamisen sääntöineen 17.4.1970.
- Vuonna 1988 säätiön toiminnanjohtajaksi nimitetään Ahto Aunela.
- VTS julkaisee 25-vuotishistoriikin keväällä 1995. Historiikki keskittyy Vilusen Rinteen ja Tampereen Vuokratalosäätien perustamisen vaiheisiin ja toiminnan alkuvuosiin.
- Säätiön ja Vilusen Rinteen ensimmäisien talojen peruskorjaus alkaa vuonna 1990.
- Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa tulee voimaan keväällä 1991. Ensimmäiset asukasedustajat Tampereen Vuokratalosäätien hallitukseen nimetään vuonna 1992.
- Tampereen Vuokratalosäätien tiedotuslehti Asukasviesti alkaa ilmestyä keväällä 1994.
- Vuonna 1995 Tampereen Vuokratalosäatiölle ja Vilusen Rinteelle valmistuu 149 uutta asuntoa.
- Asuntorahasto valitsee vuoden 1995 parhaimmaksi aravakohteeksi säätiön puurakenteiset rivitalot Haavistonkadulla.
- Vuonna 1996 säätiöllä ja Vilusen Rinne Oy:llä yhteensä 5942 vuokra-asuntoa.
- Vuonna 1997 VTS Liinakonkatu saa Tampereen kaupungin ympäristölautakunnan kunniamaininnan.
- Hyvän rakentamisen palkinto vuonna 1998 Vuokratalosäatiölle Petsamoon osoitteeseen Oikokatu 13.

- Vuonna 1998 Hervannassa aloitetaan korttelitalonmieskokeilu.
- Sosiaalisen isännöinnin kokeilu alkaa vuonna 1999.
- Vuonna 1999 Tampereen Vuokratalosäätiö saa uudet toimitilat Puutarhakatu kahdeksasta.
- Vuonna 1999 otetaan käyttöön VTS-kodit tuotemerkki.
- Palvelutason mittausta toteutetaan ensimmäisen kerran vuonna 1999.
- VTS-kodit saa Tampereen kaupungin myöntämän hyvän rakentamisen palkinnon vuonna 1999 Piettastenkadun onnistuneesta kohteesta Linnainmaalla.
- Tampereen Vuokratalosäätiö, Tampereen kaupungin asuntotoimi, Tampereen Vuokra-asunnot Oy sekä Kotilinnasäätiö avaavat 1.6.2000 yhteisen palvelupisteen. Asuntotori on koko maassa ensimmäinen usean eri toimijan yhteinen toimipiste.
- VTS Kiinteistöpalvelu aloittaa toimintansa 1.4.2000. Yhtiön palvelutuotteita ovat isännöinti-, kiinteistönhuolto- ja talotekniset palvelut sekä korjaus- ja kunnossapito.
- Tampereen Vuokratalosäätiö perustaa 30-vuotisrahaston toukokuussa 2000. Juhlarahasto myöntää apurahoja asuntotuotannon, kiinteistönpidon ja isännöinnin sekä asumiskulttuurin tutkimukseen ja kehittämiseen sekä alan opiskelijoille ja tutkijoille, sekä alalla toimiville henkilöille.
- Valtion asuntorahasto valitsee VTS Villiviinin talot vuoden 2001 parhaaksi aravahteeksi Suomessa.
- Tampereen kaupungin ympäristölautakunta myöntää VTS Puna-tulkunpihalle hyvän rakentamisen kunniamaininnan vuonna 2003.
- VTS Kiinteistöpalvelu ottaa käyttöön kehittämänsä KIHILA – kiinteistönhoidon laadunvarmistusjärjestelmän.
- Vuoden 2004 vaihteessa säätiöllä on 126 kiinteistöä ja 6397 huoneistoa.
- Vuoden 2005 alussa säätiöllä ja Vilusen Rinteellä yhteensä noin 7500 huoneistoa.



Kuva: Juha Nokelainen

*Vilusen Rinne osakeyhtiön ensimmäinen kerrostalo Kaukajärvellä. Muinaishaudankadun peruskorjatut talot ovat kestäneet hyvin aikaa.*



## Julkinen asuntotuotanto elää ajassa

Tampereen edesmennyt kaupunginjohtaja Erkki Lindfors oli oman aikansa visionääri, jonka uudet ja uhkarohkeatkin ideat kaupungin kehittämiseksi ovat kantaneet hedelmää. Niin sanotun sosiaalisen asuntotuotannon aloittaminen Tampereella 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa on yksi Lindforsin ideatehtaan tuotteista. Kaupungin oli kyettävä tarjoamaan maaseudulta työhön Tampereelle muuttaville uusille kaupunkilaisille katto päin päälle.

Ensin kaupunki perusti syksyllä vuonna 1967 Vilusen Rinne Oy:n ja keväällä 1970 sosiaaliseen asuntotuotantoon yhtiöjärjestyksen osalta paremmin sopivan Tampereen Vuokratalosäätiön.<sup>1</sup>

Tamperetta rakennettiin 1960- ja 1970-luvuilla kiivaasti. Väki muutti lähiöihin Kaukajärvelle, Multisiltaan, Peltolammille, Tesomalle ja Hervantaan. Säätiö kasvoi kaupungin mukana. Asumisen ja asuntotuotannon historiassa tuota ajanjaksoa voi kutsua lähiörakentamisen, betonin ja tuhansien kerrosneliömetrien aikakaudeksi.

Kun toisen maailmansodan jälkeistä kaupunkirakentamista on tarkasteltu asemakaavaperspektiivistä käsin, on voitu todeta, että tuon ajanjakson kaupunkikerrostuma näkyy ruutuasemakaavan ja sen esikaupunkien välittömän kehän ulkopuolelle muodostuneina lähiöinä.<sup>2</sup>

Lähiörakentaminen oli tehokasta ja rationaalista. Koska ennestään rakennettujen alueiden muuttaminen tehokkaammiksi oli hidasta, suuntautui kaupunkien kasvu ydin-kaupungin ulkopuolelle erillisiin lä-



Kuva: Juha Nokelainen

*Muinaishaudankatu 3. Talot on rakentanut Rakennusliike Keskinen. Ensimmäiset Vilusen Rinne-talot valmistuivat vuonna 1969.*

hiöihin, joita pitkät välimatkat ja rakentamattomat metsät erottivat toisistaan. Kaupunkien alueellinen rakenne hajosi.<sup>3</sup>

Jälkeenpäin on jälkiviisaasti todettu, että tuolloin rakennettiin enemmän määrää kuin laatua. Tampereen Vuokratalosäätiöllekin taloja rakentanut Mattinen & Niemelän keulahahmo, teollisuusneuvos Aarre Mattinen puolustaa kuitenkin paljon arvosteltuja betonielementtitaloja:

*”Sanotaan, että ne olivat yksitotisia ja teknisesti huonoja eikä ympäristöön ole kiinnitetty tarpeeksi huomiota. Unohdetaan kuitenkin se, että 1960- ja 1970-luvuilla tuli jatkuvasti uutta väkeä, joka eli kellariloukoissa. Ihmiset olivat ikionnellisia päästessään halvalla hyvin varusteltuihin uusiin taloihin.”<sup>4</sup>*

Tampereen Vuokratalosäätiön toiminnanjohtaja Ahto Aunela on todennut, että lähiörakentamisen kuumina vuosina valmistuneet talot ovat oman aikansa tuotteita, joita tulee tarkastella silloisesta viitekehuksesta käsin. Talot ovat palvelleet niin säätiötä kuin sen asukkaitakin hyvin. Asumisen ja rakentamisen historiassa kyse on yhdestä kerrostumasta, tehokkuuden aikakaudesta.

Peruskorjaus- ja korjausrakennushakkeiden yhteydessä on ollut kuitenkin aiheellista ajanmukaistaa taloyhteisöjen toimivuutta kiinnittämällä huomiota myös talojen ympäristöön ja niiden rakentamiseen valmiiksi.

- Nyt meillä on mahdollisuus sekä korjata taloja että rakentaa uusia siten, että voimme aidosti tarkastella rakentamisen suhdetta ympäristöön sekä pohtia kiinteistöjen teknisiä ja ekologisia ratkaisuja.<sup>5</sup>

Suomalainen yhteiskunta on kokenut sodan jälkeisinä vuosina sekä demograafisesti että rakenteellisesti muutoksia, jotka heijastuvat suoraan myös asumiseen. Suurten ikäluokkien syntyminen, kaupungistuminen ja maaseudun autioituminen, perhesuunnittelu ja ydinperhe ovat käsitteitä, jotka kuvaavat suomalaista yhteiskuntaa vuosikymmenittäin 1980-luvulle asti.

Vuosituhannen vaihteessa ydinperhe on saanut rinnalleen käsitteen single, sinkku tai yksinasuja. Perheiden pieneneminen ja yhden aikuisen taloudet ovat lisänneet asuntomarkkinoilla pienten asuntojen kysyntää suurten perheasuntojen kustannuksella.

Suuresta perheasunnosta lähiökerrostalossa on tullut asuntomarkkinoilla vanhentunut tuote, jolle ei ole suurta menekkiä. Pienkerrostalot ja rivitalot lähiössä ja kerrostalot keskustan tuntumassa ovat tämän ajan asumista. Nyt asumisen kehä kiertyy uudelleen tiiviimmin kaupunkikeskustan ympärille.



## Vuokra-asuminen tuotteena

Vuokra-asuminen tuotteena on muuttunut kolmessakymmenessä vuodessa merkittävästi. Vuokra-asumisen vapauduttua vuokrasääntelystä 1990-luvun alkupuoliskolla kilpailu vuokra-asuntomarkkinoilla vähitellen lisääntyi. Tampereen Vuokratalosäätiö on vastannut haasteeseen panostamalla laatuun ja asiakaspalveluun. Sen kilpailukykyisyys vuokra-asuntomarkkinoilla perustuu lisäksi hyvään hinta-laatusuhteeseen sekä vakauteen.

Säätiön merkkituotteesta, asumisesta, on luotu brandi tai tuotemerkki, VTS-kodit, johon liitetään mielikuva hyvästä ja edullisesta asumisesta sekä julkisyhteisön tuottamasta laadukkaasta ja turvallisesta asumispalvelusta.

Säätiö on kehittänyt toimintaansa siten, että asiakas tietää, mitä hän saa, kun valitsee kodikseen Tampereen Vuokratalosäätiön asunnon.

VTS uusintaa vuokra-asumisen osalta Tampereesta syntyynyttä myönteistä ja vetovoimaista kaupunkikuvaa. Juha Kostiaainen kirjoittaa teoksessa *Tarinoita ja tutkimuksia kaupunkimarkkinoinnista*:

*”Suomalainen kaupunkimarkkinointi tähtää selvästi kaupunkien myönteiseen kokonaiskehitykseen ja toisaalta myös suomalaiseen hyvinvointiyhteiskuntaan kuuluva vastuu on tiedostettu eli vain ”kauniita ja rohkeita” varten ei kaupungeja haluta markkinoida ja kehittää.”<sup>6</sup>*

Vuokra-asuminen on valintana myös elämäntapakysymys, joka heijastelee ympäröivää yhteiskuntaa. Nuoret työn ja toimeentulon perässä liikkuvat henkilöt eivät halua tai voi sitoutua omistusasumiseen. Myös yhä yleisemmäksi käyneet epätyypilliset työsuhteet määräaikaasuksiineen ja pätkätöineen ovat tekijöitä, jotka saavat ihmiset valitsemaan asuinmuodokseen vuokra-asumisen.

Tehtyjen selvitysten mukaan säätiön vuokraisännäkseen valinneet arvostavat vakaata vuokratasoa, omakustannuseriaatteella toimivaa vuokranantajaa sekä asumisen hyvää hinta-laatusuhdetta.<sup>7</sup>

## Yksi yhteisö – monta ääntä

Kaavoittamisessa, rakentamisessa ja asumisessa polku kiivaan rakentamisen vuosista 2000-luvulle on loiventunut. Yksi syy tahdin ja tehokkuuden tasaantumisessa on ollut selkeästi asuntotuotannon määrällisten vaatimusten muuttuminen laadullisiksi tavoitteiksi. Perinteisestä eri sektoreihin jaetusta erillisestä, usein myös ylhäältä päin tulevasta, rakentamisen ja asumisen suunnittelusta on otettu askel kohti tiiviimpää yhteistyötä asukkaiden kanssa.

Open building eli niin sanottu avoin rakentaminen on yksi esimerkki asukkaiden ottamisesta mukaan heitä koskevaan päätöksentekoon. Sen tarkoituksena on saada vuokra-asuntokannasta viihtyisää ja yksilöllistä antamalla asukkaille mahdollisuus vaikuttaa heille varatun huoneiston suunnitteluun annettujen rajojen puitteissa. Valtion asuntorahaston yliarkkitehti Johanna Hankonen on todennut, että asiakaslähtöinen toimintamalli vähentää muun muassa turhia asunnonvaihtoja, kun sekä vuokranantaja että vuokralainen ovat olleet mukana suunnittelemassa ja päättämässä, miten asunto, koti, rakennetaan.<sup>8</sup>

Asukasdemokratialaki syysäi 1990-luvun alussa Tampereen Vuokratalosäätiössä asukkaiden ja säätiön laajemman yhteistoiminnan alkuun. Lain tarkoitus ja henki oli saada aikaan yhteistyötä asumisviihtyvyyden kehittämiseksi ja toisaalta asumista koskevien niin taloudellisten kuin toiminnallisten päätösten ulottaminen asukkaiden tai heidän edustajiensa vaikutuspiiriin. Talokohtaiset asukastoimikunnat, asukastoimikuntien yhteistyöryhmät, puheenjohtajatapaamiset sekä asukasdemokratiaryhmä toimivat asukkaiden äänitorvina säätiön hallinnon ja hallituksen suuntaan.

Asukkaiden edunvalvonnasta ja asioista huolehtii nykyään tuhatkunta säätiön asukasta. Yksi yhteisö, monta ääntä, on säätiön voimavara kehittää tamperelaista moniarvoista ja monikasvoista asumista edelleen.<sup>9</sup>

## Säätiö osa strategiaa

Tampereen Vuokratalosäätiö toteuttaa osaltaan Tampereen kaupungin kaupunkistrategiaa, jonka yhtenä kehitysnäkymänä on tiedollisen ja vakaan taloudellisen kehityksen lisäksi tasapainoinen väestörakenne sekä siihen liittyvä joustava asuntotuotanto erilaisine rahoituksellisine ja toiminnallisine ratkaisuuineen.<sup>10</sup>

Tampereen Vuokratalosäätiö ei tee asuntopoliittisia linjanvetoja. Se kuuluu kaupungin toimialaan. Säätiön ensisijaisena tehtävänä on tarjota sääntöjensä mukaisesti asuntoja mahdollisimman halpaa vuokraa vastaan vähävaraisille, monilapsisille perheille, invalideille sekä nuorille pareille tai muuten sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville henkilöille.<sup>11</sup>

Säätiö pyrkii vastaamaan väestönkasvuun ja muuttoliikkeeseen rakentamalla asuntomarkkinoille riittävästi kysyntää vastaavia vuokra-asuntohuoneistoja.<sup>12</sup>

Tällä hetkellä tamperelaisia on reilut 200 000 ja vuonna 2020 kaupungissa arvellaan asuvan noin 229 000 ihmistä.<sup>13</sup>

### Kaupungistumisen toinen aalto

Asuminen on kaikille tärkeää. Suomessa asuminen, suoja, on myös ilmastollisista syistä elintärkeä asia. Kiinnostus asumista ja siihen liittyviä kysymyksiä kohtaan herää yhteiskunnallisten murrosten ja väestömuutosten aikana. Edellisen kerran asumisesta, rakentamisesta ja asuntopoliitikasta keskusteltiin vilkkaasti 1960- ja 1970-luvuilla, niin sanotun suuren muuton aikana, jolloin suomalaiset muuttivat joukolla kaupunkiin.

Suomalaiset ovat kaupungistuneet vasta 1990-luvulla. Nyt puhutaan kaupungistumisen toisesta aallosta, johon liittyy lisääntynyt kansainvälinen liikkuvuus, globalisaatio ja kosmopolittisoituminen.

Mervi Immonen, Rikhard Manninen ja Maria Söderholm kirjoittavat tutkimuksessaan Suomalaisen asumistutkimuksen tila ja tarpeet:

Noin 30 vuodessa suomalaisten asumisvarallisuus on kasvanut. Asumisesta on tullut osa elämäntapavalintoja ja kulutusta. Puutteellisen asumisen ongelmat eivät ole enää ajankohtaisia, vaan 2000-luvun ongelmat ja haasteet koskevat asumisen rahoitusratkaisuja, yksilöllisen asumisen vaihtoehtoja, käyttäjälähtöisyyttä, asumisen laatukysymyksiä, asumisen ja ympäristön suhdetta, asumisen ja kaupunkisuunnittelun tiiviimpää yhteyttä, yhteisöllisyyteen kiinnittymistä ja monikulttuurisuutta.<sup>14</sup>



Kuvat: Juha Nokelainen

*Piettastenkatu 24:n näkymät kattoterrassilta ovat huikeat. Talon kattohuoneisto palvelee asukkaita esimerkiksi yhteisenä kokoustilana.*



*Hallilan Honkakatu 14. Mukavaa asumista ihmisen mittakaavassa.*

• *Toiminnanjohtaja Ahto Aunela:*

---

## VTS tarjoaa asumista ihmisen mittakaavassa

Kymmenen vuoden aikana Tampereen Vuokratalosäätön toimintaympäristö on muuttunut melkoisesti. Vuokrasääntelyn päättyminen, asuntomarkkinoiden vapautuminen ja rahan hinnanmuutokset ovat asettaneet säätiölle uusia haasteita. Miten vastata koventuneeseen kilpailuun unohtamatta säätiön yleishyödyllisyyden periaatetta.

Ahto Aunela kirjoitti Tampereen Vuokratalosäätön historiikissa kymmenen vuotta sitten:

*”Yleishyödyllisen yhteisönkin, kuten Tampereen Vuokratalosäätön, menestymisen tehtävässään ratkaisee tulevaisuudessa säätiön tuotteen, asuntopalveluiden, kilpailukykyisyys. Säätiön kilpailukyvyyn ylläpitäminen vaatii tulevana vuosina entistä voimakkaampaa panostusta peruskorjaukseen, uustuotannon ohjaukseen, pääomarakenteen tervehdyttämiseen ja rahoitusehtojen parantamiseen.”*

Toiminnanjohtaja Aunela näkee haasteet yhä ajankohtaisina. Säätiön toiminnan kannattavuus ja taloudenpidon haasteet ovat arkipäivää, joiden eteen tehdään jatkuvasti työtä.

- Toimintaympäristömme on kymmenessä vuodessa muuttunut. Kilpailu on kiristynyt joka suunnalla. Rahan hinnanlasku on lisännyt kilpailua vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä, vuokrasäännöstelyn loppuminen toi vuokra-asuntomarkkinoille yksityiset vuokranantajat ja yleishyödyllisten vuokranantajien välinen kilpailu on sekín lisääntynyt, Aunela listaa.

Tampereen Vuokratalosäätön tehtävä tuottaa sosiaaliselta pohjalta asuntoja tamperelaisille, ei toiminnanjohtajan mukaan saa olla este hoitaa säätiötä taloudellisesti ja tehokkaasti.

- Jo säätiön säännöt velvoittavat meitä hoitamaan säätiön omaisuutta varmalla ja tuottavalla tavalla.

Rahan hinnanmuutos ja korkojen lasku ei kuitenkaan näy VTS:n taloudessa samalla tavalla kuin yksityisillä kiinteistömarkkinoilla.

- Aravalainojen ehdot ovat parantuneet vain vähän ja käyttö- ja luovutusrajat sitovat meitä, Aunela sanoo.

- Kiinteistömarkkinoiden muutosta kuvaa hyvin se, että kymmenen vuotta sitten oli pulaa pääomista, mutta nyt rahaa on tarjolla runsaasti. Kyse on vain sen hinnasta. Rahoitusmarkkinoiden muutokset ovat avanneet meillemkin mahdollisuuden hankkia rakentamiseen erilaisia rahoitusvaihtoehtoja, muun muassa tavallisia pankkilainoja, aravan lisäksi.

- Säätiön asuntopolitiikkaan rahoitusmuodolla ei kuitenkaan ole vaikutusta. Toimintaperiaatteet määräytyvät säätiön säännöistä ja kaupungin asuntostrategiasta, ei lainoitusmuodoista, Aunela tähdentää.

## Unelma-asunto löytyy vuokramarkkinoiltakin läheltä keskustaa

Vuokra-asuminen ja omistusasuminen ovat entistä lähempänä toisiaan. Vuokra-asumisen asumisen muodokseen valinneet ovat laatu-tietoisia kuluttajia, jotka haluavat maksamilleen vuokraeuroille vastinetta koko rahan edestä.

Tampereen Vuokratalosäätiö on pystynyt vastaamaan asukkaiden toiveisiin kohtuullisen hyvin. Säätiöllä on tarjota perinteisten kerrostalohuoneistojen lisäksi rivija luhtikoteja niitä haluaville.

- Suomalainen unelmakoti hyvien ulkoilumaastojen tuntumassa, lähellä keskustaa, omalla pihalla ja hyvin varustettuna on asuntomarkkinoilla myyvä tuote, oli siten kyse omistus- tai vuokra-asumisesta, Ahto Aunela toteaa.

- Asumisen markkinoilla pärjätäkseen täytyy kyetä seuraamaan yhteiskunnan kehitystä laajemmaltikin kuin asuntopolitiikan osalta.



*Tampereen Vuokratalosäätiön puheenjohtaja Ahto Aunela.*





*VTS-kodit tarjoaa viihtyisää pientaloasumista keskellä kaupunkia Puu-Tammelassa.*

Tosiasia on, että suomalaiset ruokakunnat pienenevät ja siihen on reagoitava. Suuri osa VTS-kotien asiakkaistakin hakee pientä asuntoa, mutta myös isommilla rivitaloasunnoilla on kysyntää.

Tampereen Vuokratalosäätiö on vastannut asuntomarkkinoiden heittämiin haasteisiin suunnittelemalla uudistuotantoa mahdollisimman hyvin kysyntää vastaavaksi sekä peruskorjaamalla lähiöiden kerrostaloja.

Kymmenen viime vuoden aikana VTS-kotien nimikilven alle on valmistunut yhteensä **pitkälti toista tuhatta** asuntoa. Lisäksi säätiössä on menossa mittava vanhempien talojen peruskorjausprojekti, jonka tarkoituksena on saada asuntomarkkinoiden tuotteena jo hieman vanhentuneet lähiökerrostalot niin julkisivun kuin huoneistojen osalta hyvään kuntoon.

- Säätiön talojen peruskorjaushankkeet ovat onnistuneet hyvin. Korjaukset ovat olleet sekä taloudellisesti että toiminnallisesti onnistuneita. Suuretkaan korjaukset eivät ole korottaneet kohtuuttomasti vuokria. Ja ennen kaikkea talojen asukkaat ovat olleet tyytyväisiä uudistuksiin, Ahto Aunela sanoo.

Säätiö on ollut mukana myös Hervannan lähiöhankkeessa, jossa on perusparannettu paitsi kiinteistöjä myös pihaluoteita ja asukkaiden toimintaympäristöä.



Kuva: Juhana Nokelainen

*Vaikka pienempien asuntojen kysyntä kasvaa koko ajan, rivitaloasuminen omalla saunalla ja pienellä pihamaalla kuuluu VTS-kotien menekkituotteisiin.*

### **Asukas on kumppani**

Vaikka Tampereen Vuokratalosäätiön toiminta on tiukan kilpailun ja talouden realiteettien säätelemää toimintaa, säätiön arvolistalla ensimmäisenä on yhä asukas.

- Meidän asukkaamme ovat paitsi asiakkaitamme myös säätiön toiminnallista pääomaa. Asukkaat eivät ole vain toiminnan kohteita vaan näemme heidät selkeästi myös päätöksentekoon ja asumisen kehittämiseen osallistuvina toimijoina.

Ahto Aunela sanoo, että säätiölle on tärkeää, että asukkaat viihtyvät asuinyhteisöissään ja kodeissaan.

- En näe, että asukas olisi meille ainoastaan rahaa tuova asiakas. Kyse on pikemminkin kumppanuudesta. Silloin, kun yhteistyö toimii kitkatta, asu-  
misdemokratia voi toimia parhaimmillaan kuten asunto-osakeyhtiöissä.

- Olemme suunnitelleet asukasetujärjestelmää, jonka toimintaideana on palkita ja kiittää pitkään taloissamme asuneita henkilöitä. Asukasetujärjestelmä toimii bonusjärjestelmän tapaan. Kertyneillä bonuksilla asukas voi saada kotiinsa remontin tai jotakin asumiseen ja kotiin liittyviä hyödykkeitä tai palveluita, Aunela kuvaa kehitteillä olevaa hanketta.

Asukkaiden kotiutuminen säätiön taloihin voi lähteä jo uuden talon rakentamisen suunnitteluvaiheesta. Niin sanottu asiakaslähtöinen avoimen ra-

kentämisen malli sopii Aunelan mukaan hyvin myös aravavuokrataloihin.

- Kun asukkaat voivat vaikuttaa oman kotinsa ratkaisuihin, se lisää huoneistojen yksilöllisyyttä ja viihtyisyyttä. Huoneistoon asettuva perhe tuntee asunnon myös helpommin kodikseen, kun he ovat olleet itse suunnittelemassa sitä omiin tarpeisiinsa sopivaksi.

Avoin rakentaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että asukkaat voivat vaikuttaa huoneistojen sisämateriaaleihin ja varustelutasoon. Erikoisratkaisut näkyvät myös vuokran suuruudessa.

- Yhteishankkeet ovat olleet onnistuneita ratkaisuja. Myös vuokra-asumisessa pitää olla vaihtoehtoja, Aunela korostaa.

Yhteistyö asukkaiden kanssa on tuonut säätiölle myös hyödyllistä lisäopia siitä, mitä ihmiset asumisessaan arvostavat.

Kuva: Juha Nokelainen



Kuva: Juha Nokelainen



*Orivedenkatu 13 remontin jälkeen. VTS osallistui Hervannan lähiöhankkeeseen. Peruskorjauksen ja pihatöiden jälkeen Orivedenkatu 13 koki täydellisen muodonmuutoksen.*

*Hervanta. Paljon puhuttu, joskus parjattu, mutta myös pidetty ja parannettu asuinlähiö Tampereella. Tampereen Vuokratalosäätiöllä on useita kiinteistöjä Hervannassa.*

## Matalaa ja tiivistä sekä ranskalaisia urakoita

Vuokra-asuntotuotannossa 1970-luvun lkorkeiden betonikerrostalojen ähiörakentaminen alkaa olla jo historiaa. Tampereen Vuokratalosäätiön 2000-luvulla rakennuttamat talot ovat olleet pääosin alueiden täydennysrakentamista. Ero aikaisempaan julkisen rakentamisen kulttuuriin on siinä, että nyt talot rakennetaan ”valmiiksi”. Rakentamisessa otetaan huomioon myös esteettiset näkökohdat ja ympäristörakentaminen. Kolmekymmentä vuotta sitten rakentamisen haasteet olivat toiset. Tuolloin rakentaminen keskittyi määrän tuottamiseen, nyt on varaa pohtia entistä tarkemmin myös laadullisia kysymyksiä.

Ahto Aunela toivoo, että tulevaisuudessa voitaisiin suuntautua selvemmin pienimuotoiseen inhimillisen mittakaavan rakentamiseen, jota voisi kuvata vaikkapa sanaparilla matala ja tiivis.

- Käytännössä se tarkoittaa sitä, että meille osoitetut tontit rakennetaan tehokkaasti. Englantilaistyyppisen tiiviin rakentamisen asunnoilla on kysyntää. Ihmiset haluavat asua kuin rivitalossa, joka on toiminnallisesti kuin kerrostalo. Tällainen tiivis ja matala rakentaminen luo asumisviihtyvyydeltään aiempaa parempia ratkaisuja.

Säätiön uusimmat taloratkaisut on myös toteutettu uusin menetelmin.

- Olemme rakennuttaneet uudempia talojamme ns. ranskalaisen urakan –mallin mukaisesti. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että rakennusliikkeiltä on pyydetty kaikille samanhintainen kokonaistarjous, joka kattaa sekä suunnittelun että rakentamisen alusta loppuun.

Kokemukset ranskalaisista urakoista eli ”design and build” -rakentamisesta ovat olleet hyviä. Yksityisten ja julkisten tilojen selkeä erottelu sekä tilahierarkia tehostaa tilankäyttöä ja lisää asumisviihtyvyyttä.

- Tehokas maankäyttö ei ole sama asia kuin liian ahtaasti rakennettu tontti. Talojen sijoittelu tontin maastoa hyväksikäyttäen sekä rakentaminen siten, että asukkaat tuntevat talon pihapiireineen ”meidän taloksi ja pihaksi” ovat tärkeitä asioita. Haluamme, että talomme ovat sopivassa suhteessa ihmisen mittakaavaan.

Asumista ja rakentamista ei pidä nähdä ainoastaan kerrosneliömetreinä ja taloudellisina tehokkuuslukuina, vaan myös filosofisena kysymyksenä. Esteettinen kunnianhimo tuo arkkitehtuuriin iättömyyttä ja ajattomuutta. Sitä voidaan sanoa myös elinkaariedullisuudeksi.

Ahto Aunela sanoo, että taloista voi jälkikäteen korjata miltei kaiken muun, mutta ei epäonnistunutta arkkitehtuuria. Julkisessa asuntorakentami-



Kuvat: Jari Runsas



*Tampereen Vuokratalosäätiö on rakennuttanut uusimpia talojaan ns. ranskalaisin urakoin. Villilän pientalot ovat keränneet kiitosta valtakunnallisestikin. Valtion asuntorahasto palkitsi Villilän talot vuonna 2001 parhaana aravakohteena Suomessa.*



Kuva: Juha Nokelainen

*Tapionraitti 11. Perinteinen asuminen kiinnostaa.*

nessä myös tällaisille pohdinnoille on oltava tilaa, etenkin kun talot ovat rakennuskustannuksiltaan kilpailukykyisiä ja toimivia ratkaisuja.

Säätiön talot ovat saaneet kiitosta paitsi asukkailta myös asiantuntijoilta. Esimerkiksi Asuntorahasto valitsi arkkitehtuurikilpailun pohjalta Raholaan rakennetut VTS-Villiviinin vuonna 2001 maan parhaiksi asuntokohteiksi.

### **Vuokra-asunnoille yhä kysyntää**

Vaikka omistusasuminen suhteessa vuokra-asumiseen on kääntynyt nousuun neljän viime vuoden aikana, ei vuokra-asuminen säätiön näkökulmasta katsottuna ole menettänyt asemiaan.

- Tampere on Suomen suurimpia kaupunkeja ja taloudellisesti elinvoimainen alue. Tänne muuttaa uusia ihmisiä, jotka tarvitsevat aina asuntoja. Toisaalta säätiön tarkoituksena on turvata asunto myös vähävaraisille henkilöille, monilapsisille perheille sekä sosiaalisesti erityisessä asunnontarpeessa oleville ihmisille, Ahto Aunela muistuttaa säätiön tehtävistä.

- Uskon, että vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu suhteellisen vakaana. Meidän tehtävänämmä on huolehtia siitä, että kysyntä ja tarjonta kohtaavat ja VTS-kodit pysyvät näillä asumisen markkinoilla sekä kilpailukykyisenä että luotettavana asunnontuottajana.

Seuraavan vuosikymmenen haastavana tehtävänä Tampereen Vuokratalosäätiöllä on sovittaa markkinatalouden realiteetit yhteen yleishyödyllistä toimintaa harjoittavan säätiön tehtävien kanssa.<sup>15</sup>

### Tiivis, matala, tehokas ja perinteinen

Matala ja tiivis rakentamistapa ei ole uusi keksintö. Se on vain keksitty uudelleen. Rakentamistapa on peräisin vanhasta ja perinteisestä esi-teollisen aikakauden rakentamistavasta. Ei tarvitse kuin poiketa vanhojen keskieuropalaisten kaupunkien keskiaikaisissa ydinkeskustoissa, niin voi havaita, mistä matalassa ja tiiviissä rakentamisessa on kyse. Suomenlahden takaa Virossa tästä rakentamisen perinteestä voi toimia esimerkkinä Tallinnan vanha kaupunkialue.

Suomen keskiaikaiseen, matalaan ja tiiviiseen, kaupunkirakentamiseen voi tutustua vaikkapa Vanhassa Porvoossa, missä talot ovat tavallisimmin yksi- tai kaksikerroksisia puu- ja kivitaloja, jotka on rakennettu tiiviisti vierekkäin kapeiden katulinjojen varteen. Aluetehokkuuden mittarilla mitaten lukemaksi on saatu 0,29.

Porvoon lisäksi suomalaista vanhaa ja hyvin säilynyttä matalan ja tiiviin rakentamisen perinnettä edustaa Vanha Rauma. Uusista tiiviisti ja matalasti rakennetuista asuinalueista hyvää rakentamista edustaa esimerkiksi Espoon Säterinmäki.<sup>16</sup>

Tampereella tiiviin ja matalan rakentamisen kaupunginosa oli aikanaan esimerkiksi Amuri, jonka rakentaminen perustui vuonna 1868 vahvistettuun asemakaavaan. Vanhempi tamperelaisten polvi muistaa vielä puutalokortteleiden Amurin ja nuorempi väki voi päästä tunnelmaan Amurin työläiskorttelimuseossa vieraillessaan. Tiiviin ja matalan rakentamisen ideaa voisi Tampereella edustaa myös Palomäentien varren rakennukset tai niin sanottu Kilometritalo Pirkankadulla.<sup>17</sup> Tämän päivän Tampereella matalan ja tiiviin rakentamisen ajatus on toteutunut muun muassa Raholan Villilän alueella. Tampereen Vuokratalosäätiö palkittiin omasta matalan ja tiiviin rakentamisen periaatteella toteutetuista taloistaan vuonna 2001.

## Monipuolinen rahoitusrakenne luo pohjaa säätiön vakaalle taloudelle

Tampereen Vuokratalosäätiö on kaupungin suurin vuokra-asuntojen tuottaja ja alan keskeisin toimija Tampereella, sanoo VTS-kotien talousjohtaja Timo P. Nieminen.

- Asuntojen korkea käyttöaste on luonut säätiölle vakaan talouspohjan ja taannut säätiölle toimintavapautta. Asukkaille se on näkynyt muun muassa kilpailukykyisinä vuokrina.

VTS-kotien käyttöaste oli vuonna 2004 98,96 prosenttia.

Säätiön liikevaihto on tällä hetkellä 35 000 000 euron suuruusluokkaa.

Timo P. Nieminen uskoo säätiön menestymiseen kaupungin vuokra-asuntomarkkinoilla edelleen.

- Kun Tampereen Vuokratalosäätiön sisaryhtiö Vilusen Rinteen ensimmäiset talot 1960-luvun lopulla valmistuivat, meillä oli 54 huoneistoa. Nyt VTS-kodeilla on 7 650 vuokra-asuntoa.

- Tampere on Suomen toiseksi suurin kasvukeskus. Esimerkiksi tammi- maaliskuussa kaupunkiin muutti 192 uutta asukasta. Kaupungin kasvu merkitsee myös vuokra-asuntojen jatkuvaa kysyntää.

VTS-kotien taloudellisena haasteena Timo P. Nieminen pitää säätiön tasapainoisen talouskehityksen ylläpitämisen.

- Monipuolinen rahoitusrakenne turvaa säätiön kestäväen taloudenpidon. Asiallinen talous- ja rahoituspohja luo perustan hyvälle palvelulle ja säätiön kilpailukyvyille.

## Säätiö peruskorjaa 170 asuntoa vuosittain

Tampereen Vuokratalosäätiö ja Vilusen Rinne Oy on rakennuttanut vuodesta 1968 alkaen Tampereelle yhteensä 7 650 vuokra-asuntoa. 1990-luvun alussa alkaneen peruskorjausrakentamisen aikana säätiö on peruskorjannut 1 584 asuntoa ja 977 huoneistoa on remontoitu perusteellisesti.

VTS-kotien tekninen johtaja Esko Paaajanen laskee, että asuntokannasta on kunnostettu yksi kolmasosa.

- Käytännössä se tarkoittaa noin 170 asunnon remontoimista vuodessa. VTS-kotien kiinteistöistä 22 on peruskorjattu ja 14 kiinteistöön on tehty ns. Koti kuntoon -remontti.





**Esko Paajanen**

Esko Paajanen puhuu peruskorjauksen rinnalla mielellään myös talojen perusparannushankkeista.

- Kun olemme suunnitelleet näitä talojen peruskorjauksia, olemme selkeästi pyrkineet myös parantamaan niitä. Remonttien jälkeen kiinteistöistä on tullut sekä toiminnallisesti että laadullisesti selkeästi alkuperäisiä parempia.

Vaikka 1960-luvun lopun ja 1970-luvun kerrostaloista löytyy paljon korjattavaa ja uusittavaa, Paajanen sanoo, että monet tuon ajan huoneistoista ovat yhä ratkaisuiltaan toimivia ja asukkaat viihtyvät niissä.

- Korjaushankkeissa ei ole kyse pelkästään vanhan uusimisesta. Siinä on kyse myös talojen saattamisesta esimerkiksi talotekniikan ja lämmöneristyksen osalta nykyaikaisiksi.

Perusparannuksen yhteydessä kunnostetaan myös talon pihapiiriä ja ympäristöä.

- 1970-luvulla talojen piharakentaminen tarkoitti pitkälle hiekkalaatikkoa, pihakeinua sekä pyykki- ja mattotelineitä. Lisäksi tontin reunasta varattiin autoille pysäköintialue. Korjauksien yhteydessä koko tontti on otettu asukkaiden käyttöön ja tonteille on rakennettu esimerkiksi oleskelupihoja ja pihavarastoja, Esko Paajanen kuvaa.

### **Perusparannus kannattaa aina**

VTS-kotien tekninen johtaja pitää peruskorjausta taloudellisesti merkittävänä asiana. Ajanmukaiseksi remontoituiden talot menestyvät vuokra-asuntomarkkinoilla ja peruskorjaaminen on aina uuden rakentamisen rinnalla edullisempi vaihtoehto.

- Peruskorjaushankkeissa kiinteistö rakennetaan arviolta 50 prosenttisesti uusiksi. Jossakin korjauskohteessa vanhaa taloon saattaa jäädä paljon vähemmän. Myös tuolloin korjaaminen kannattaa.

Esko Paajanen arvioi, että nyt meneillään oleva Kitiniitynkatu 2:n perus-

korjaushanke on VTS-kotien tähän asti haastavin kunnostusprojekti.

- Taloissa tehdään laajin mahdollinen peruskorjaus. Kiinteistöihin rakennetaan lisää asuntoja ja taloja korotetaan. Toista neliportaista rakennusta korotetaan kahdella kerroksella kahden portaatan osalta ja toiseen rakennukseen lisätään yksi kerros.

- Lisäksi osaan asuntoja rakennetaan huoneistosaanat ja kiinteistöihin asennetaan hissit. Kun vielä ikkunat uusitaan, parvekeovet vaihdetaan, ulkoseinien eristystä parannetaan, taloihin asennetaan lämmön talteenottojärjestelmät sekä pihat rakennetaan uudestaan, peruskorjauksen osuus lähentelee 85 prosenttia, Esko Paajanen laskee.

### Hissien asennus seuraava suururakka

Tulevien vuosien yhtenä suurena säätiön kiinteistöjen ajanmukaistamiseen liittyvänä hankkeena Esko Paajanen pitää hissien asentamista kerrostaloihin.

- Hissien rakentaminen on myös yhteiskunnallisesti merkittävä asia. Vaikka hissien rakentaminen on kallista, se antaa ikääntyvälle väestölle mahdollisuuden asua itsenäisesti pidempään. Hissien myötä myös kerrostalojen asuttavuus ja vuokrattavuus paranee, Paajanen sanoo.

## VTS- Kiinteistöpalvelu on asuntotekniikan asiantuntija

Tampereen Vuokratalosäätiö yhtiöitti kiinteistöpalvelutoimintansa vuoden 2000 vaihteessa. Joulukuussa 1999 perustettu VTS Kiinteistöpalvelu Oy aloitti toimintansa huhtikuun 2000 alussa. Järjestelyiden tarkoituksena oli selkiyttää työnjakoa säätiön sisällä. Palveluyhtiön tehtäväksi tuli järjestää VTS-kotien isännöinti ja kiinteistönhoito mahdollisimman tehokkaasti siten, että isännöintipalvelut ja huoltotyöt täyttäsivät hyvän kiinteistönhoidon laatuvaatimukset. Säätiön tehtäväksi jäi huolehtia sen perustehtävistä kuten asunnon vuokraamisesta sekä kiinteistöjen omistamisesta ja rakennuttamisesta.

- Säätiön kannalta on tärkeää, että sen omistamaa ja hallinnoimaa kiinteistökantaa hoidetaan asiantuntevasti. Kiinteistöjen arvon säilyminen ja kohoaminen on kaikkien edun mukaista, VTS Kiinteistöpalvelun toimitusjohtaja Juhani Kolehmainen toteaa yhtiön lähtökohdista.

Erillisen palveluyhtiön toimialaksi ovat muovautuneet isännöintipalvelut, tekniset palvelut sekä korjaus- ja kunnossapitopalvelut.

Juhani Kolehmainen puhuu kiinteistönhoidosta kokonaispakettina, jonka tulee toimia standardin mukaisesti kaikissa kiinteistöissä.

- VTS Kiinteistöpalvelun aloittaessa toimintaansa viisi vuotta sitten, meillä oli selkeänä tavoitteena kehittää kiinteistönhoidon tehostamiseksi ja laadun parantamiseksi laatukriteeristö, jonka avulla talojen kiinteistöhuolto ja talotekniikka saataisiin toimimaan yhtenäisten mittareiden mukaisesti.



Kuva: Jari Runsas

*Toimitusjohtaja Juhani Kolehmainen.*

Suunnitelmallisen kehitystyön tuloksena VTS Kiinteistöpalvelu on luonut kiinteistönhoidon laadunhallintajärjestelmän KIHLAN™. Sen avulla seurataan huolto-ohjelmien ja tehtyjen sopimusten toteutumista.

- Tarkastusohjelman avulla voimme seurata ja verrata huoltoyhtiön kunnossapitotoimien ja huolinnan suhdetta kiinteistötoiminnan laatuun.

- Huoltoyhtiöiden kilpailuttaminen ja laatujärjestelmän mukaan ottaminen on tehostanut ja selkeästi parantanut kiinteistöjen huoltoa. Laadunvalvonta on lisännyt myös omistaja- ja asiakastyytyväisyyttä, Kolehmainen toteaa tyytyväisenä.

Juhani Kolehmainen muistuttaa, että laatujärjestelmien kehittämisen taustalla on myös nopea asumiseen liittyvän tekniikan kehitys.

- Enää talojen huoltotiloissa ei pärjää pelkällä jakoavaimella. Talotekniikka erilaisine konellisine järjestelmineen vaatii koulutettua asiantuntemusta. Isännöitsijät ja huoltohenkilöstö ovat oman alansa osaavia ammattilaisia.

- Tekniikan kehittymisen nopeutta kuvaa hyvin se, että viisi vuotta sitten, kun palveluyhtiö aloitti toimintansa, meillä työskenteli yksi talotekniikkaan erikoistunut henkilö. Nyt heitä on yhdeksän.

### Kiinteistöhuolinta jatkuvasti kehittyvä ala

Juhani Kolehmainen tietää, että kiinteistöalalla jatkuva muutos on alan arkea.

- Asumiseen liittyvän tekniikan kehittyminen, alan virtausten seuraaminen ja uuden kehittäminen pitävät meidät työssä ja touhussa koko ajan.

- Johtoajatuksena on tarjota asiakkaille laadukasta asumista VTS-kodeissa kilpailukykyiseen hintaan.

Elinkaariajattelu on tärkeä osa kiinteistöjen huoltoa ja hallintaa. Kiinteistöä pitää hoitaa ja huoltaa jatkuvasti. Isännöinnin lisäksi palveluyhtiö hoitaa VTS-kotien remontteja sekä erilaisia kiinteistötöitä.

- Huolto- ja kunnostustöiden oikea-aikaisuus ovat asukkaiden ja säätiön kannalta keskeisiä asioita. Ajallaan tehdyt korjaukset säästävät selvää rahaa, Juhani Kolehmainen toteaa.

### Asiantuntijapalveluita myös muille

VTS - Kiinteistöpalvelu myy osaamistaan myös säätiön ulkopuolelle. Tältä osin yhtiö on julkisten palveluiden tuottajapuolella eräänlainen edelläkävijä.

- Me toimimme jo tuottaja-tilaaja –mallin mukaisesti. Tuotamme kiin-

teistoteknisiä palveluita vuokratalosäätiön lisäksi muille asiakkaille. Esimerkiksi Tampereen kaupunkikonsernin asuntotekniset asiat hoituvat kauttamme, Juhani Kolehmainen sanoo.

- Vaikka olemme kehittyneet ja kehittäneet viime vuosina paljon työtämme, tehtävää toimialan kehittämässä riittää. Miten palvelulla asiakkaita entistä paremmin, on se kysymys, johon meidän pitää etsiä joka päivä vastausta, toimitusjohtaja Juhani Kolehmainen tiivistää VTS kiinteistöpalvelun toimintaideologiaksi.<sup>18</sup>

### VTS-Kiinteistöpalvelu:

- Idea VTS:n oman kiinteistöpalveluyhtiön perustamisesta syntyy marraskuussa 1997.
- Vuoden 1998 lopulla ajatus esitetään Tampereen Vuokratalosäätiön hallitukselle, joka näyttää hankkeelle vihreää valoa.
- 16. joulukuuta 1999 VTS-Kiinteistöpalvelu Oy perustetaan säätiön tytäryhtiöksi.
- 9. helmikuuta 2000 yhtiö kaupparekisteriin.
- 1. huhtikuuta 2000 VTS-Kiinteistöpalvelu aloittaa toimintansa.
- 1. kesäkuuta 2000 omat toimitilat Puutarhakadulta.

Tampereen Vuokratalosäätiön palveluksesta siirtyi 27 työntekijää kiinteistöyhtiön palvelukseen. Keväällä 2005 heistä on yhtiön palveluksessa 15. Nykyisin henkilöstöä 34.

- Isännöinti 7 henkilöä
- Korjauspalvelut 17 henkilöä
- Tekniset palvelut 9 henkilöä

## Asukasdemokratia- osallistumista ja osallisuutta

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/90) tuli voimaan keväällä 1991. Asukasdemokratialain tavoitteena on ollut antaa vuokralaisille mahdollisuus vaikuttaa aiempaa enemmän omaa asumista ja ympäristöä koskevaan päätöksentekoon.

Osallisuus tarkoittaa kuulumista yhteiskuntaan tai yhteisöön. Osallistuminen taas liittyy ihmisten, esimerkiksi asukkaiden, oikeuksiin ja velvollisuuksiin itseään ja lähipiiriään koskevassa päätöksenteossa.

Asukasdemokratiaan voi sisällyttää sekä passiivisemmän osallisuuden että aktiivisen toiminnan, osallistumisen käsitteet.

Asukasdemokratia antaa asukkaille mahdollisuuden tulla kuulluksi sekä siirtää asumista koskevaa keskustelua kohti käyttäjänäkökulmaa.

Asuminen on monen eri asian summa. Eikä ole yksiselitteisesti määriteltävissä, mitä siihen kuuluu. Asumista koskevat kysymykset ja siihen vaikuttavat tekijät ulottuvat yhteiskuntapolitiikasta talotekniikkajärjestelmiin.<sup>19</sup>

## Asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa

Nyt viisitoistavuotias asukasdemokratialaki antoi säätiön asukkaille kasvot, sanoo VTS:n palvelukoordinaattori Reijo Jantunen.

- Käytännössä se on tarkoittanut sitä, että meidän asukkaamme ovat olleet mukana tekemässä päätöksiä heidän omaa asumistaan koskevissa ratkaisuissa.

Vanhalle Suomi-Filmin mieleen piirtämälle kuvalle vuokra-asumisesta Jantunen naurahtaa.

- Mielikuva hattu kourassa vuokrahuonetta perheelle anelevasta perheestä on valovuoden päässä nykyaikaisesta vuokra-asumisesta. Asukas on asiakas, joka valitsee säätiön tarjonnasta itselleen sopivimman asumisen muodon niin asunnon sijainnin, huoneistotyyppin kuin kodin varustelutason suhteen.

Asukasdemokratia toimii käytännössä jokaisen talon oman asukastoimikunnan välityksellä. Tällä hetkellä toimikunnissa on yhteensä 1 000 jäsentä, joista puheenjohtajien osuus on 135 henkilöä.

Talokohtaisissa asukaskokouksissa jokainen säätiön asukas saa halutes-

*Palvelukoordinaattori Reijo Jantunen vastaa VTS:n asukaskoulutuksesta.*



Kuva: Jari Ruuska

saan äänensä kuuluviin, kun asukkaat pohtivat esimerkiksi oman kotitalonsa korjaushankkeita, kiinteistön hoitamiseen liittyviä kysymyksiä tai yhteisiä asumisen pelisääntöjä.

- Talotasolla asukkaiden äänitorvena säätion suuntaan toimivat tavallisimmin asukastoimikunnan puheenjohtaja sekä niin sanottu asukasekspertti. He ovat henkilöitä, jotka esimerkiksi neuvottelevat kiinteistöä koskevista asioista isännöitsijän kanssa tai toimittavat asukkaiden viestejä minulle, Jantunen sanoo.

- Asukaskoulutuksen kiistasta parhain saavutus on ollut vastuun jakaminen asukkaiden kanssa. Suuri osa asukkaista on motivoitunut pitämään oman kotinsa ja talonsa kunnosta hyvää huolta. Kyse on paitsi viihtyvyydestä myös rahasta. Kun asukkaat kiinnittävät huomiota esimerkiksi omaan energian – tai vedenkulutukseensa, se vaikuttaa myös asumiskustannuksien suuruuteen.

### VTS asukaskoulutuksen edelläkävijä

Tampereen Vuokratalosäätiössä on suhtauduttu alusta alkaen vuonna 1990 säädettyn yhteishallintolakiin kiinnostuneesti. Säätiön palvelukoordinaattori Reijo Jantunen on ollut aktiivisesti kehittämässä sopivia vaikutus- ja yhteistyökanavia säätiön ja asukkaiden välille.

- Asukaskoulutus on yksi toimivan yhteistyön ja yhteydenpidon avain. Asukaskoulutuksessa väki on opiskellut muun muassa asukastoiminnan aak-

kosia, kokoustekniikkaa ja hyvän naapuruuden pelisääntöjä. Asukasedustajat ovat saaneet myös heille erikseen räätälöityä ohjausta. Asukaseksperteille on tarjottu energiakoulutusta ja säätiön asukkaita on opastettu esimerkiksi kodin kunnostamisessa, puutarhatöissä ja jätehuoltoon liittyvissä asioissa, Reijo Jantunen listaa.

Vuodesta 1994 lähtien Tampereen Vuokratalosäätiössä on toiminut asukasdemokratiaryhmä, jonka tehtävänä on ollut ottaa kantaa esimerkiksi VTS:n suunnittelemiin kehityshankkeisiin ja pitkän tähtäimen suunnitelmiin.

- Pääomavuokrien taseus on ollut yksi suurimmista säätiön hallinnon ja asukasdemokratiaryhmän yhteistyöhankkeista. Toinen merkittävä asia oli säätiön palveluiden yhtiöittäminen vuonna 1999, kun perustettiin VTS Kiinteistöpalvelu Oy.

- Asukasdemokratiassa on kyse paitsi siitä filosofiasta, että jokaisella on oikeus vaikuttaa itseään koskevien ratkaisujen tekoon, myös toimivasta käytännöstä. Kun asukkaat ovat itse mukana tekemässä isoja ja hankaliakin päätöksiä, se sitouttaa ihmiset toimimaan yhteisesti tehtyjen päätösten onnistumiseksi.

Tampereen Vuokratalosäätiötä voidaan pitää asukasdemokratian edelläkävijänä. 2000-luvun alussa säätiössä alettiin kokeilla pilottina mallia, jossa suunnitteilla olevaan vuokra-asuntokohteeseen valittiin asukkaat jo hankkeen alkumetreillä. Esimerkiksi Kaukajärven Annalaan rakennettiin tuolloin 13 huoneiston rivitalo, jossa asukkaat pääsivät suunnittelemaan omaa asuinhuoneistoaan yhdessä arkkitehdin kanssa. Saman vuokrataloyhtiön asukashallitus kevensi asumiskustannuksia talkootyöllä sekä omavastuuperiaatteella. Käytännössä se tarkoitti talon huoltotöiden tekemistä talkoilla ja pienten vikojen ja kulumien korjaamista ja kustantamista omasta pussista.

- Tämän kaltainen yhteistyö on osa säätiön toimintaa. Tampereen Vuokratalosäätiön kiinteistöissä asukkaiden aktiivisuus vaihtelee talosta toiseen ja asukasdemokratian sekä yhteistyön muotojen kirjo on laaja, Reijo Jantunen kuvaa.

- Pienemmissä taloissa saattaa olla koko talon väki innolla mukana talokohtaisessa päätöksenteossa, erilaisissa tempauksissa ja toiminnassa. Toisaalta osassa taloista asukastoiminta on vain muutaman aktiivin varassa. Asukasdemokratiassa on kyse jokaisen mahdollisuudesta vaikuttaa. Se on vapaaehtoista ja ketään ei voi pakottaa mukaan toimintaan, Jantunen tiivistää.



### ”Olkaa vaativia asiakkaita”

Palvelukoordinaattori Reijo Jantusen työnkuva on laaja. Yhteistyö asukkaiden kanssa, koulutusprojektit, palvelujen hankintaan liittyvät tehtävät ja erilaiset kehittämishankkeet ovat hänen työsarkaansa. Hän korostaa, että toimiva yhteistyö asukkaiden kanssa tai asumisen uusien tuulien tunnustelu ovat osa säätiön toimintastrategiaa.

- Haluamme olla mukana kehittämässä ja luomassa laadukasta vuokra-asumista ja pärjätä vuokra-asuntomarkkinoilla. En tiedä voiko vuokra-asumista ”brändätä”, mutta säätiön jatkuvana tavoitteena on luoda VTS-kodeista hyvän ja toimivan vuokra-asumisen tuotemerkki.

Jantunen korostaa, että säätiön tavoite toimia asumisen markkinoita kuulostellen on kaikkien etu.

- Silloin kun saamme asuntorin tiskille ”vaativia asiakkaita”, tiedämme, missä vuokra-asuntomarkkinoilla yleisemminkin liikutaan. Siten voimme kehittää palveluitamme asiakkaiden toiveiden suuntaan.

- Usein asukkaiden toiveet ovat käytännönläheisiä ja maltillisia. Tällä hetkellä olemme esimerkiksi asentamassa laajakaistayhteyksiä niihin taloihin,



Kuva: Juha Nokelainen

*Pohjolankadulla kukkii. Asukastoiminnan tuloksena VTS-kotien pihamaat voivat olla vihreitä keitaita keskellä kaupunkia.*

joissa asukkaat haluavat tämänkaltaista palvelua. Jokainen ihminen on oman asumisensa asiantuntija ja me haluamme kunnioittaa sitä.<sup>19</sup>

### Asukkaiden oma edunvalvonta myös säätiön etu

Taisto Aaltonen asuu Hallilan ”lintukodossa”, kuten hän asuinalueitaan kutsuu. Siisti rivitaloyhteisö hyvin hoidettuine pihoineen sopii hyvin maisemaan.

- Me hoidamme näissä taloissa talkoovoimin pihatyöt ja pienet remontitihommat. Itse tekemällä ja osallistumalla saamme säästettyä hieman vuokrassa, Aaltonen sanoo.

Taisto Aaltonen on monessa mukana. Luottamustoimia ja talkoopestejä löytyy urheiluseurasta seurakunnan toimintaan asti. Aaltonen on VTS-kotien asukasaktiivi, joka toimii oman talonsa hallituksen nokkamiehenä, edustaa asukkaita säätiön hallituksessa sekä on mukana asukasdemokratiatyöryhmässä.

Luottamustoimet ovat kasautuneet sosiaaliselle miehelle puoliksi vahingossa.

- Minun on ollut vaikea kieltäytyä tarjotuista tehtävistä, sillä olen kokenut näiden asioiden hoitamisen tärkeäksi.

Taisto Aaltonen uskoo, että asukkaiden oma edunvalvonta palvelee myös säätiötä.

- Minun tehtäväni yhtenä säätiön asukkaiden edusmiehenä on kyseenalaistaa rakentavassa mielessä esimerkiksi vuokranantajan kaavailemia uudistuksia ja suunnitelmia sekä tuoda esiin asukasnäkökulma päätöksenteossa.

- Olen kokenut, että säätiössä asukasdemokratia toimii myös käytännössä. Asukkaita ei pelkästään kuulla vaan myös kuunnellaan.

Asukkaiden kannalta muutama vuosi sitten käyttöönotettu pääomatausvuokra on Aaltosen mielestä hyvä esimerkki siitä, että useiden keskustelujen, laskelmien ja neuvottelujen jälkeen säätiössä saatiin aikaan malli, jonka avulla siirtyminen uuteen järjestelmään on saatu hoidettua joustavasti siten, että myös asukkailla on ollut mahdollisuus valmistautua siirtymäjän avulla uuteen vuokramalliin.

- Yhteisten asioiden hoitamisessa on kyse molempien osapuolten kuulemisesta ja keskustelujen pohjalta syntyneiden mielipiteiden ja tavoitteiden soveltamisesta yhteen. Asiaista jo valmisteluvaiheessa saadut tiedot ja perusteet auttavat asukkaita hyväksymään muutoksia ja uudistuksia paremmin sekä sitoutumaan niihin, Aaltonen toteaa.

Kuva: Jari Runsas



*Taisto Aaltonen on asukasjäsenenä säätiön hallituksessa. Hän on sitä mieltä, että asukkaiden ääni kuuluu ja sitä myös kuunnellaan.*

### Markkinointi-isännöitsijät ja asukasetujärjestelmä uutta

Vaikka Tampereen Vuokratulosäätiön huoneistojen käyttöaste on hyvä, ei huoneistojen tyhjäkäyntiä voida koskaan täysin välttää.

- Sekä asukkaiden että vuokranantajan etu on, että talon jokaisessa huoneistossa asutaan. Tyhjän asunnon vuokran maksavat naapurit, Aaltonen toteaa.

- Asukkaiden kannalta markkinointi-isännöitsijät ovat tervetullut joukko säätiön henkilökuntaan. Heidän avullaan tyhjat asunnot saadaan asutetuiksi entistä nopeammin.

Aaltonen on myös sitä mieltä, että jokainen asukas voi vaikuttaa omaan asumiskustannuksiinsa helpolla ja järkevällä tavalla.

- Kun jokainen meistä pitää omalta osaltaan huolta siitä, että paikat pysyvät siistinä ja kunnossa, niin paineet vuokrankorotuksiin pienenevät. Ei siihen tarvita sen monimutkaisempaa matematiikkaa.

Uutena säätiön pitkäaikaisia asukkaita palvelevana etuna käyttöön on tulossa asukasetujärjestelmä, joka saa sekin Aaltoselta kiitosta.

- Idea on hyvä, vaikka me asukkaat rahoitammekin sen itse, kuten asiakkaat rahoittavat kauppojen bonusjärjestelmät. Pitkällä aikavälillä se on kuitenkin edullinen systeemi. Pitkät vuokrasuhteet ovat taloudellisesti kannattavia sekä asukkaille että säätiölle, Aaltonen toteaa.



Kuva: Jari Runsas

*VTS-kotien asukademokratiaryhmä.*

### **Asukastapahtumat suosittuja**

Taisto Aaltonen uskoo, että asukademokratian jatkuvuuden ja toimivuuden kannalta suurin haaste on saada etenkin nuoria ihmisiä toimintaan mukaan.

- Yhteisten asioiden hoitaminen vaatii hieman aikaa ja se tuntuu tällä hetkellä olevan monella ”kortilla”.

Asukastoiminnassa on mukana tuhatkunta säätiön asukasta. Varsinaisen asukasedunvalvonnan ja asukademokratiatyön lisäksi VTS-kotienasukkaat ovat järjestäneet talkoityönä asukastapahtumia ja kesäjuhlia, jotka ovat olleet menestys.

- Hyvän yhteishengen luominen ja sosiaalinen kanssakäynti ovat tärkeä osa asukastoimintaa. Uskon, että mukava keskinäinen kanssakäyminen lisää myös asumisviihtyvyyttä. Saattaa olla, että joku saa siellä kipinän lähteä mukaan myös oman talon asukastoimintaan, Aaltonen sanoo.

- Toissa vuonna Viikinsaari -päivä sai liikkeelle tuhat säätiön asukasta ja tänä suvena varaudumme samaan.<sup>21</sup>

# VTS sosiaalisen isännöinnin edelläkävijä

## Asuminen on jokaisen perusoikeus

Tampereen Vuokratalosäätiö on sosiaalisen asumisen edelläkävijä. 1990-luvun lopulla säätiön isännöitsijät Maarit Sundell ja Matti Montonen lanseerasivat asian säätiön johdolle ja ryhtyivät hankkimaan aiheesta lisätietoa. He loivat VTS:lle oman mallin sosiaali-isännöinnistä. Säätiö asuttaa tämän mallin avulla vuosittain satakunta vaikeasti asutettavaa henkilöä, joiden on mahdollonta saada kotia yksityisiltä asuntomarkkinoilta.

Tampereen Vuokratalosäätiön tehtävänä säädekirjansa mukainen velvoite asuttaa myös sellaisia henkilöitä, joiden on vaikea saada asuntoa muilta asuntomarkkinoilta.

VTS:n sosiaalisen isännöinnin toimintamallissa ideana on asuttaa yhteistyössä Tampereen kaupungin sosiaalitoimen kanssa sellaisia ihmisiä, joilla on riittävät edellytykset selvitä omatoimisesti tai tuetusti arjesta sekä oma halu itsenäiseen asumiseen.<sup>22</sup>

Idea hallitun asuttamisen mallista kypsyi Sundellin ja Montosen mielisä heidän toimiessaan isännöitsijöinä sellaisissa kiinteistöissä, joissa yhteisen asumisen ja elämisen pelisäännöt eivät olleet aina kaikille yhtä kirkkaita.

- Perinteinen isännöinti kohdistuu pääosin kiinteistön tekniseen kunnossapitoon ja taloudenhoitoon. Sosiaalinen isännöinti on pääosiltaan asukkaaseen kohdistuvaa isännöintiä.

Säätiön sosiaali-isännöitsijät ovat määritelleet työnsä sisällön:

*”Sosiaalisella isännöinnillä kiinteistönpidossa tarkoitetaan sosiaalisten asioiden kytkemistä yksilökohtaisesti asukasvalintaan, asukkaiden sijoitteluun ja asumisen turvaamiseen siten, että yksilön ja yhteisön asuinolot paranevat.”<sup>23</sup>*

Sosiaalisen isännöinnin mallissa henkilökohtainen kontakti asukkaaseen on tärkeä osa työtä. Jos esimerkiksi asumisessa tai vuokranmaksussa ilmenee vaikeuksia, asukas tietää kenen puoleen kääntyä. Myös säännölliset kotikäynnit ovat osa ennaltaehkäisevää työtä.

Säätiö tarjoaa asumiskykyiselle henkilölle asunnon, mutta tarvittava sosiaalinen tuki asujalle tulee muualta. Sosiaali-isännöinnin onnistumisen kan-

nalta toimiva yhteistyöverkosto on avainasia.

- Tämän toimintamallin avulla omaan itsenäiseen elämään voivat päästä kiinni esimerkiksi erilaisissa yhteisöissä asuneet nuoret tai laitoshoidosta itsenäiseen elämään kuntoutuneet henkilöt.

- Me valitsemme asukkaat haastattelujen ja hakemusten perusteella. Vaikka työmme ei olekaan perinteistä isännöintiä, emme smyöskään ole sosiaalityöntekijöitä, Sundell ja Montonen korostavat.

### Jokaiselle annettava mahdollisuus

Maarit Sundell ja Matti Montonen ovat sosiaalisen isännöinnin uranuurtajia Tampereella. He osallistuivat 1990-luvun lopulla Tampereen liiketaloudellisen tutkimuskeskuksen järjestämään sosiaalisen isännöinnin kurssiin ja alkoivat kehittää omaa toimintamallia säätiölle. Vastaavaa isännöintimallia tai samanlaista ennaltaehkäisevään työhön perustuvaa yhteistyömallia sosiaalitoimiston kanssa ei löydy muualta Suomesta, vaikka tuetun asumisen malleja sekä asuntoneuvoja löytyy muualtakin.

- Meidän mallimme pyrkii ennaltaehkäisemään vaikeuksia etukäteen. Tällaisen järjestelmän luominen on ollut Vuokratalosäätiölle hallittu riski. Projektiin ja toimintaan mukaan lähtiessään säätiön hallitus ja johto osoittivat edistyskellisyyttä, Sundell kiittää.

Sosiaalinen isännöinti alkoi säätiössä ensin projektina, jonka yhtenä tarkoituksena oli selvittää mallin toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus. Mallia kokeiltiin projektiluonteisesti 1.4.2000 lähtien pari vuotta, jonka jälkeen toiminta vakiintui osaksi säätiön toimintaa.

- Tällaisen toiminnan kannattavuutta voi tarkastella paitsi taloudellisesti myös inhimillisestä näkökulmasta. Jos asuminen ei onnistu, niin hädöt ovat aina kalliita ratkaisuja. Toisaalta tämänkaltaiset asumista tukevat toimet vähentävät eri laitosten kuluja ja nopeuttavat hoitopaikkojen kiertoa. Siten voidaan sanoa, että toiminta on myös taloudellisesti kannattavaa, Matti Montonen puntaroi.

Inhimillisesti ajatellen jokaisella pitäisi olla mahdollisuus koettaa omien sypien kantavuutta lähtökohdista riippumatta. Ilman asuntoa se ei onnistu.

- Aina tämäkään malli ei toimi ja itsenäinen asuminen ei suju kaikilta sitä yrittäviltä tukiverkostosta huolimatta. Vuokrasopimuksen päättäminen ja asukkaan muutto muualle voidaan kuitenkin hoitaa sosiaalisen isännöinnin mallissa hallitusti, Sundell sanoo.



*Sosiaali-isännöitsijä  
Maarit Sundell.*

*Sosiaali-isännöitsijä  
Matti Montonen.*

- Meidän kauttamme asunnon saaneista ihmisistä suuri osa on kuntoutunut ja he asuvat noin vuoden tai parin päästä itsenäisesti ilman sosiaali-isännöitsijän kanssa tehtävää yhteistyötä.

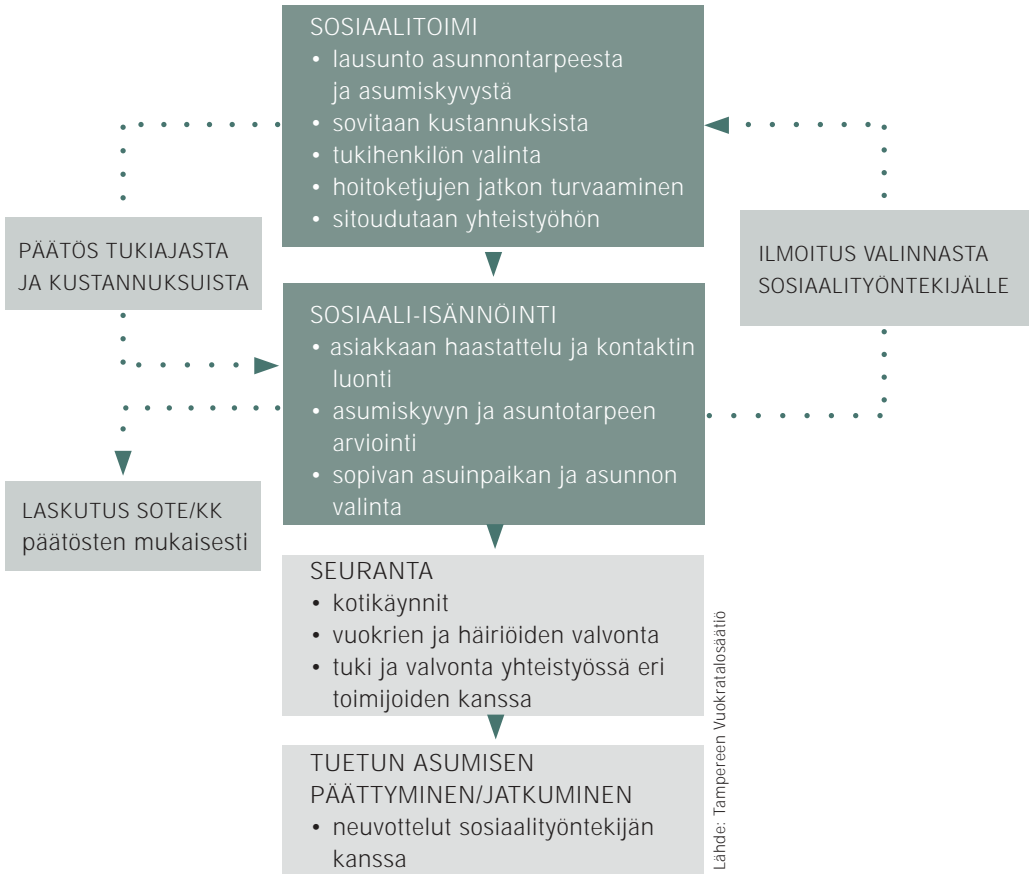
### **Työ tekijäänsä neuvoo**

Tampereen Vuokratalosäätiön sosiaali-isännöitsijät ovat käyneet kertomassa kokemuksistaan ja toimintamallin avulla saaduista tuloksista eri puolilla Suomea. Malli kiinnostaa myös muita kaupunkeja.

- Olemme pyrkineet kirjaamaan toimintamallin eri kehitys- ja työvaiheet mahdollisimman tarkasti ylös, sillä meillä ei ollut työhömmme valmista mallia, jonka pohjalta toimintaa aloittaa. Uuden työtavan sisäanajo vaati aikansa ja vakuuttelunsa. Faktaa työn tueksi oli hankittava monelta eri taholta. Nyt työ sujuu jo rutiinilla, Montonen sanoo.

- Ihmisen kohtaaminen on kuitenkin joka kerta uusi ja ainutkertainen asia. Sitä ei voi kansioista opiskella, Maarit Sundell ja Matti Montonen toteavat haastavasta, elämänmakuisesta työstään.<sup>24</sup>

## Sosiaali-isännöinnin toimintamalli



### Sosiaalinen isännöinti

- Työ Tampereen Vuokratulosäätiössä aloitettiin projektina 1.4.2000.
- Toiminta perustuu ennaltaehkäisevään työhön yhdessä tukea tarvitsevan asukkaan sekä hänen tukiverkostonsa kanssa.
- kohdistuu yksilöön eli asukkaaseen.
- edellyttää asukkaalta itsenäistä asumishalua sekä -kykyä.
- asuttaa vuosittain noin sata vaikeasti asutettavaa henkilöä.
- Säätiön palveluksessa kaksi sosiaali-isännöitsijää.
- Sosiaalisen isännöinnin kustannuksista osan maksaa Tampereen kaupungin sosiaalitoimi.





Kuva: Jari Runsas

*Asuntotoriemäntä Birgitta Karjalainen.*

### **Asuntotori – uudenlaista asiakaspalvelua**

Viisivuotias asuntotori on markkinapaikka, jossa kodinetsijä ja vapaa vuokra-asunto löytävät mukavasti toisensa. Asumisen aitiopaikalta voi löytää kodin Tampereen Vuokratalosäätion, Tampereen Kaupungin Asuntotoimen sekä Tampereen Vuokra-asunnot oy:n ja Kotilinnasäätion tarjonnasta. Lisäksi torin markkinoilla ovat mukana muun muassa VVO, Sato, TOAS ja YH.

Asuntotorilla käy päivittäin noin 100–250 vuoronumeroasiakasta, joista suurinta osaa palvellaan asuntoasioissa henkilökohtaisesti. Osa torin asiakkaista tutustuu asuntotarjontaan www-sivustojen kautta tai hakee esitteitä vapaana olevista asunnoista.

Asuntotoria emännöi toriemäntä Birgitta Karjalainen, jonka auttaa, neuvoo ja ohjaa kodinetsijöitä löytämään sopivia vaihtoehtoja.

Asuntotori on valtakunnallisesti ainutlaatuinen vuokra-asuntoja välittävä toimipiste, jossa kilpailevat yritykset tarjoavat asuntopalvelujaan rinnakkain.

- Tori on saanut asiakkailta runsaasti hyvää palautetta. Pyrimme asuntoasioissakin toteuttamaan niin sanottua yhden luukun periaatetta. Asiakasta ei juokseteta toimipisteestä toiseen turhaan, Birgitta Karjalainen sanoo.

Toriemännän on seurattava niin vuokra- kuin omistusasuntomarkkinointa, asumiseen liittyvää lainsäädäntöä sekä kaupungin rakentamista, sillä asiakkaitten kysymysten kirjo on laaja.

- En tokikaan voi tietää läheskään kaikkea, mitä minulta kysytään, mutta selvitän yhdessä asiakkaan kanssa, mistä tietoa on saatavissa.

Birgitta Karjalaisen edeltäjiä asuntotoriemäntinä ovat olleet Merja Lehtimäki ja Tanja Kivelä.



Kuva: Juha Nokelainen

*Nuijatie 31 sai valtakunnallistakin julkisuutta vuonna 1988, kun asunnonvaltaajat asettuivat korjausta varten tyhjennettyyn kiinteistöön. YTS on kunnostanut talon viihtyisäksi.*

## Eikan aika – Tampereen rakentajasta kaupungin rakennuttajaksi



Kuva: Jari Runsas

*Eino Mäkinen jätti vuoden alusta säätiön puheenjohtajan tehtävät. Mäkisellä on kokemusta tamperelaisesta rakentamisesta kuudelta eri vuosikymmeneltä.*

*Vuokratalosäätiön hallituksen puheenjohtajana reilun vuosikymmenen (1993-2004) toiminut Eino Mäkinen kuvaa aikaansa säätiössä värikkääksi ajaksi vuokra-asumisen aitiopaikalla. Mäkiselle VTS:n hallituksen puheenjohtajuus ei ole ollut vain kunnallispolitiikan mukanaan tuoma luottamus toimi muiden tehtävien joukossa, vaan puheenjohtajuus, jossa hänen ammatillinen asiantuntemuksensa on päässyt oikeuksiinsa. ”Eikan aika” tamperelaisessa rakentamisessa on pala kunnallisen rakentamisen historiaa, josta reilun parinkymmenen vuoden siivu on vierähtänyt paitsi VTS:n hallituksen puheenjohtajana myös sen rakennustoimikunnan jäsenenä.*

Eino Mäkisen (s.1926) tie rakentamisen ammattilaiseksi ja asiantuntijaksi on alkanut syntymäpitäjän Kurun metsistä. Kosketus suomalaisen rakentamisen alkuaineeseen, puuhun, löytyi metsätoivissa isän apupoikana, kun he rahtasivat valtion metsästä puita proomujen rakentamista varten. Tällä ”Näsijärven laivastolla” kuljetettiin polttopuita Tampereelle.

- Näissä metsätoivissa minun rakentajan taipaleeni alkoi. Opillista sivistystä kädentaitojen lisäksi olen saanut Tampereella Teknillisessä koulussa, josta valmistuin vuonna 1951 rakennusmestariksi. Teknillisestä opistosta sain rakennusinsinöörin paperit vuonna 1955 ja rakennusarkkitehdiksi valmistuin Tampereella vuonna 1960, Mäkinen listaa opintojensa virstanpylväitä.

- Ensimmäinen työpaikkani Tampereen kaupungilla oli Rakennustarkastustoimistossa tarkastajana. Se oli hyvä koulu. Siinä tehtävässä sain tutustua alan säännöstöön. Varsinaisen työurani tein kuitenkin Tampereen kaupungin talonrakennusosaston työpäällikkönä, Eino Mäkinen sanoo.

Paljon on vettä virrannut Tammerkoskessa, kun Eino Mäkinen muistelee sitä aikaa, kun hän on ollut mukana tai seurannut Tampereen rakentamista. Ensimmäinen merkittävä kaupungin rakennuttama vuokratalokohde on vuodelta 1947.

- Se oli sodan jälkeistä aikaa, jolloin oli pulaa paitsi asunnoista myös rakennusmateriaaleista, muun muassa betoniteräksestä.

- Tuolloin Tampereelle rakennettiin pula-ajasta huolimatta 105 asunnon kiinteistö Perhetalot Oy, Mäkinen kertoo kunnallisen vuokra-asuntorakentamisen alkua Tampereella.

Kiinteistöasakeyhtiömuotoisen Kalevan Sammon perustaminen on toinen merkittävä paalu tamperelaisen vuokra-asuntorakentamisen historiassa ennen Vilusen Rinteen ja Vuokratalosäätiön toiminnan alkamista.

- Tässä hankkeessa oli Tampereen kaupungin lisäksi mukana jo aravarahoitus. Mattinen & Niemelä urakoi hankkeen ja kehitti samalla betonirunkorakentamista. Tuolloin otettiin elementtirakentamisen ensiaskeleita. Kalevan Sampoon valmistui 1950- ja 1960-lukujen taitteessa 288 aravavuokra-asuntoa. Parhaimmillaan Kalevan Sampo tarjosi kodin liki 1500 tamperelaiselle.

Vilusen Rinteen ja Eino Mäkisen tiet yhtyivät ensi kerran 1960-luvun lopulla.

- Silloin rakennettiin Kaukajärvelle Vilusen Rinteen ensimmäistä kerrostaloa Muinaishaudankadun varteen. Tuolloin oli vallalla sellainen käytäntö,

että urakoitsija sai nostaa rahaa tehdyn työvaiheen mukaan ja kunkin vaiheen valmistuttua kaupungin tarkastaja kävi työmaalla tutkimassa tilanteen. Minunkin puumerkkini löytyvät osasta näitä asiakirjoja, Eino Mäkinen toteaa.

Vilusen Rinteen vuokra-asunnoille oli 1960- ja 1970-lukujen taitteessa sosiaalista tilausta ja kysyntää, mutta yhtiölle valittu osakeyhtiömuoto ei ollut sopiva ratkaisu julkisen ja sosiaalisen rakentamisen toimintapohjaksi. Tampereen kaupunginvaltuusto päätti tammikuussa 1970 perustaa Tampereen Vuokratalosäätiön hankkimaan asuntoja mahdollisimman edullista vuokraa vastaan tamperelaisille asunnontarvitsijoille.

### Rakennustoimikunnan jäseneksi 1980-luvulla

Eino Mäkisen virallinen pesti Vuokratalosäätiössä on alkanut 1980-luvun alussa, jolloin hänet valittiin säätiön rakennustoimikuntaan. Tehtävät toimikunnassa poikkesivat oman päivätyön haasteista ja perehtyminen aravasäännöstöön sekä suunnittelun hienosäätöön olivat erityisen mielenkiintoisia tehtäviä.

- Rehellisyyden nimissä täytyy tunnustaa, että kyllä sitä tuli kerran jos toisenkin mietittyä niitä määräyksiä, ohjeita ja rajoituksia, joita aravavuokratalojen rakentamiselle oli säädetty.

-Toisaalta tiedän, että selkeät normistot ovat välttämättömiä suurten asuntomassojen rakentamisen hallitsemiseksi. Tuolloin elettiin aikaa, jolloin taloissa piti olla neljä nurkkaa ja tasakatto. Säännöksissä pidettiin kiinni rakentamisen laadusta, mutta ajoittain arkkitehtuuri kärsi rahoituksen ja rakennusratkaisujen alituudessa kädenväänössä, Mäkinen pohtii.

- Arava on ollut toimiva järjestelmä. Uskon, että ilman Aravaa nykyinen kiinteistömarkkinta ei olisi näin laadukasta. Virheitä on tehty ja osa rakentamisen ratkaisuista eivät ole olleet kestäviä, mutta suuri osa säätiönkin kiinteistöistä on pärjännyt hyvin ajan hammasta vastaan.

### 1990-luku korjausrakentamisen vuosikymmen

Kun Eino Mäkinen valittiin Vuokratalosäätiön hallituksen puheenjohtajaksi 1993, säätiön toiminta oli vakaalla pohjalla, vaikka vuokra-asuminen oli eräänlaisessa tienhaarassa. Yksityinen vuokra-asuntokanta oli lisännyt kilpailua asuntomarkkinoilla ja pudottanut vuokrien hintaa lähemmäs aravatasoa. Säätiössä ei jääty seuraamaan kehitystä sivusta, vaan asetettiin selkeät tavoitteet kilpailukyvyyn parantamiseksi vuokra-asuntomarkkinoilla.



Kuva: Juha Nokelainen

*Ranskalaisen urakan pohjalta toteutettu Persiljakatu 10.*

- Yksi merkittävä keino vastata kilpailuun oli panostaa myytävän tuotteen laatuun. 1990-luvun alussa aloitettu kiinteistöjen peruskorjaaminen oli osaltaan vastaus kiristyvään kilpailuun.

- Korjausrakentaminen on vaativa rakentamisen laji. Kiinteistön ja huoneistojen kunnostus rahoitusjärjestelmän antamissa raameissa vaati tarkkaa laskutikun käyttöä. Toisaalta peruskorjaus oli sekä rakennuttajille että rakentajille vielä tuntematon kenttä. Kokemusta suurista peruskorjausurakoista oli varsin vähän, Mäkinen sanoo.

Suuri haaste oli sovittaa tämän kokoamattoman palapelin palat paikoilleen siten, että jokaisen osapuolen näkemys korjausrakentamisesta olisi tullut otettua mahdollisimman hyvin huomioon.

- Vuokratalosäätiön tavoitteena oli uudistaa rakennuskantansa kilpailukyiseksi ja varmistaa sijoitetun pääoman arvon säilyminen. Asukkaat toivoivat saavansa vuokramarkoilleen laadukkaan vastineen. Käytännön järjestelyt piti hoitaa huolella, Eino Mäkinen muistelee korjausrakentamisen alkuvuosia.

- Raha asetti jokaiselle hankkeelle selkeät raamit. Säätiö pyrki teettämään työt mahdollisimman hyvin rahoituksen, asukkaiden ja korjausurakoitsijoiden sekä ARA:n säännösten ja toiveiden nelikentässä.

- Suurien peruskorjausprojektien lisäksi jatkettiin myös kevyempien remonttien tekemistä kiinteistöissä. ”Koti kuntoon”- remonteissa kiinnitetään huomio asumisviihtyvyyteen ja uusitaan huoneistojen pintoja ja kalusteita. Näillä toimin on tarkoitus lisätä talojen elinkaarta ennen peruskorjausvaihetta.

Remonttien toteuttaminen vaati säätiön talouspuolella tarkkaa taiteilua, jotta hankkeiden kustannukset saatiin jyvitettyä asukkaiden kannalta oikeudenmukaisesti.

- Uskon, että esimerkiksi niin sanottu remonttimarkka, jota alettiin periä vuokrien yhteydessä sekä tiivis yhteistyö asukkaiden kanssa ovat olleet avainasioita näin isojen projektien läpiviemisessä, Mäkinen sanailee.

### Uusia vaihtoehtoja asumiseen

Eino Mäkinen sanoo, että Tampereen kaupungin rakentamispolitiikka ja säätiön herkkäkorvaisuus ovat olleet toimiva yhdistelmä vuokra-asuntorakentamisen markkinoilla.

- Asukkaiden toiveet ovat niin vuokra-asuntomarkkinoilla kuin omistus-asuntomarkkinoilla olleet saman suuntaiset. Asunnon pitää olla toimiva ja sen pitäisi sijaita lähellä palveluita, päiväkoteja ja kouluja. Toisaalta asumiskustannusten pitäisi pysyä kohtuullisina, Mäkinen listaa asuntotuotantopuolen jatkuvia haasteita.

- Näiden osatekijöiden yhteensovittaminen ei ole aina aivan ongelmantonta. Toisaalta säätiö on pysynyt vastaamaan vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntään melko hyvin. Perinteisen kerrostaloasumisen lisäksi säätiöllä on tarjota esimerkiksi rivi- ja luhtitalo huoneistoja. Hyvä suunnittelu on tuonut säätiölle kiitosta sekä asukkailta, Tampereen kaupungilta kuin Araltakin, Mäkinen sanoo.

### Toimiva yhteistyö kaupungin ja sidosryhmien kanssa on säätiön voimavara

Rakentaminen vaatii rutkasti yhteen pelaamisen taitoa. Julkisessa asuntotuotannossa yhteistyön merkitys korostuu erityisesti, mutta samat säännöt pätevät myös yksityisen rakentamisen puolella.

- Avoimet ja asialliset suhteet niin virkamiesten suuntaan kuin valtuus-

ton päättäjiinkin ovat olleet taloudellisten resurssien lisäksi ensiarvoisen tärkeä voimavara VTS:lle. Sama koskee myös suhteita suunnittelijoihin ja rakennusliikkeisiin, Mäkinen summaa.

- Esimerkiksi niin sanotut ranskalaiset urakat ovat osoittautuneet toimiviksi ratkaisuiksi säätiön kilpailuttaessa rakennusurakoitaan. Viime vuosina rakennusprojekteissa on kiinnitetty entistä enemmän huomiota asuntojen tarkoituksenmukaisuuden lisäksi kohteiden arkkitehtuuriin. Myös pihojen ja viheralueiden suunnittelu on saanut enemmän huomiota kohteen suunnittelussa.

Tampereen Vuokratalosäätiön kilpailukyvyyn ja toimivuuden takana on Eino Mäkisen mukaan ammattitaitoinen henkilökunta

- Osaavat ihmiset ovat säätiön voimavara. Minun tehtäväni säätiön hallituksen puheenjohtajana on ollut sikäli helppo, että olen voinut luottaa heidän ammattitaitoonsa ja osaamiseensa. Monet mutkikkaatkin asiat ovat järjestyneet heidän käsissään.

- Vuokratalosäätiön toiminta on ollut parhaimmillaan rakentavaa yhteistyötä sanojen täydessä merkityksessä, Eino Mäkinen tiivistää rupeamansa säätiön hallituksen peräsissä.<sup>24</sup>

*”Rakentaminen vaatii rutkasti yhteenpelaamisen taitoa.*

*Julkisessa asuntotuotannossa yhteistyön merkitys korostuu erityisesti.”*

*”Tampereen kaupungin rakentamispolitiikka ja säätiön herkkäkorvaisuus ovat olleet toimiva yhdistelmä vuokra-asuntorakentamisen markkinoilla.”*



Kuva: Mika Kanerva



*Tampereen vuokratalosäätiön hallitus 2001–2004.*

# Tampereen Vuokratalosäätiö

## Vilusen Rinne Oy

### Johtokunta

1969

Pentti Lilja  
(puheenjohtaja)  
Pentti Suojanen (vpj.)  
Paavo Marttinen  
Taavi Lintunen  
Reko Vilpas  
Pentti Järvelä (siht.)

### Hallitus

1970–1972  
Pentti Lilja (pj.)  
Pentti Suojanen (vpj.)  
Paavo Marttinen  
Taavi Lintunen  
Reko Vilpas  
Vesa Kauppinen (siht.)

### Hallitus

1973–1976  
Pentti Lilja (pj.)  
Pentti Suojanen (vpj.)  
Paavo Marttinen  
Taavi Lintunen  
Reko Vilpas  
Vesa Kauppinen  
(–1975 siht.)  
Matti Häkkinen  
(1975–31.1.1976 siht.)

### Hallitus

1977–1980  
Pentti Lilja (pj.)  
Pentti Suojanen (vpj.)  
pyysi eron tehtävästä)  
Paavo Marttinen  
(22.12.1982 vpj.)  
Reko Vilpas  
Jyrki Jyrkämä

Timo P. Nieminen  
(1.4.1976– siht.)

### Hallitus

1981–1984  
Pentti Lilja (pj.)  
Pentti Suojanen (vpj.)  
Paavo Marttinen (vpj.)  
Matti Kontio  
Reko Vilpas  
Jyrki Jyrkämä  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

1985–1988  
Reko Vilpas (pj.)  
Paavo Marttinen (vpj.)  
Matti Kontio  
Matti Perämaa  
Margit Mustonen  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

1989–1992  
Reko Vilpas (pj.)  
Matti Kontio (vpj.)  
Matti Perämaa  
Margit Mustonen  
Meeri Laukkanen  
(1.2.1992–)  
Reijo Jantunen  
(1.2.1992–)  
Jukka Salonen  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

1993–1996  
Eino Mäkinen (pj.)  
Meeri Laukkanen  
Esko Berg

Seppo Jokela  
Seppo Merikoski  
Erkan Nasib  
Reijo Jantunen(1993–1994)  
Ritva Salo (1994–)  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

1997–2000  
Eino Mäkinen (pj.)  
Liisa Haapaniemi  
Anneli Kivistö  
Raimo Pentinmäki  
Seppo Merikoski  
Taisto Aaltonen  
Ritva Salo (vpj.)  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

2001–2004  
Eino Mäkinen (pj.)  
Liisa Haapaniemi (vpj.)  
Erkan Nasib  
Anneli Kivistö  
Irene Roivainen  
Taisto Aaltonen  
Eija Parkkali  
Timo P. Nieminen (siht.)

### Hallitus

2005–2008  
Seppo Rantanen (pj.)  
Anneli Kivistö (vpj.)  
Erkan Nasib  
Antti Aalto  
Mervi Uitti  
Taisto Aaltonen  
Eija Parkkali  
Timo P. Nieminen (siht.)

## Isännöitsijät/toiminnanjohtajat

Lauri Sarhela 1.5.1969–31.5.1988

Ahto Aunela 1.3.1988 –

## Lähteet ja kirjallisuus:

### Tampereen Vuokratalosäätiön vuosikertomukset 1994–2003.

- Alajoki, Jaana Tampereen Vuokratalosäätiö 25 vuotta, Kangasala 1995.
- Asumistutkimuksen bibliografia 2000–2004, [www.kiinteistoliitto.fi/asunto2010/](http://www.kiinteistoliitto.fi/asunto2010/).
- Hankonen, Johanna, Lähiöt ja tehokkuuden yhteiskunta, Tampere 1994.
- Kaikem paree Tampere. Tampereen kaupunginvaltuuston hyväksymä strategia-ohjelma vuosille 2002–2012, Tampere 2003. ([www.tampere.fi/strategia/](http://www.tampere.fi/strategia/)).
- Kanerva, Erkki, Amuri just eikä melkeen, Tampereen kaupunginosat julkaisusarja IV, Tampere 1994.
- Kuntalainen ja ympäristö, toim. Aura, Seppo ja Siitonen, Pentti, Helsinki 1992.
- Lahti, Pekka, Matala ja tiivis kaupunki, Tampere 2002.
- Suomalaisen asumistutkimuksen tila ja tarpeet 2005. Hyvä asuminen 2010 valmisteluhanke, toim. Immonen, Mervi ja Manninen, Rikhard sekä Söderholm, Maria.
- Tampereen rakennuskulttuuri maisemat ja luonnonsuojelu, Tampereen kaupungin kaavoitusvirasto By/3/1985, Tampere 1986.
- Tarinoita ja tutkimuksia kaupunkimarkkinoinnista, toim. Kostiainen, Juha, Helsinki 2001.
- Ylönen, Ari, Hervanta: Arkkitehtien ajatuksista asukkaiden kotilähiöksi, Tampere 1997.

### Sanomalehdet:

- Aamulehti (AL)
- Mikkola, Pekka, Rauhan tuoksu oli lanttu. Aarre Mattinen muistaa elävästi kaupungin hajut 60 vuoden takaa. Peruna oli suurta herkkua, AL 8.5.2005.
- Vuokralla asuminen vetää hyvin. Etenkään nuoret eivät halua tai eivät voi ryhtyä asuntosäästäjiksi, Koti& asuminen, AL 14.12.1997.
- Saari, Seppo, Laadun nostaminen on selkeästi ajan henki vuokra-asumisessa, AL 19.3.2003.
- Asukasviesti. Tampereen Vuokratalosäätiön ja Vilusen Rinne oy:n asukaslehti. 1/1994–2/2005.
- Helsingin Sanomat (HS)
- Salmela, Marja, Tampereella laaja kokeilu vuokralaisdemokratiasta, HS 18.9.2002.

### Haastattelut:

- Aaltonen, Taisto, haastattelu 2.5.2005.
- Aunela, Ahto, haastattelu 18.1.2005 ja 18.4.2005.
- Jantunen, Reijo, haastattelu 16.3.2005.
- Karjalainen, Birgitta, haastattelu 9.5.2005.
- Kolehmainen, Juhani, haastattelu 4.4.2005.
- Montonen, Matti, haastattelu 18.4.2005.
- Mäkinen, Eino, haastattelu 22.2.2005.
- Nieminen, Timo P., haastattelu 17.5.2005.
- Paajanen, Esko, haastattelu 17.5.2005
- Sundell, Maarit, haastattelu 18.4.2005 ja 25.4.2005.

**Lähdeviitteet:**

- <sup>1</sup> Alajoki, Jaana, Tampereen Vuokralosäätiö 25 vuotta, 13;15;19 ja 20.
- <sup>2</sup> Aura, Seppo, Näkemyksiä rakennetusta ympäristöstä, teoksessa Kunta, kunta ja ympäristö, 26–27.
- <sup>3</sup> emt., 27.
- <sup>4</sup> Mikkola, Pekka, Rauhan tuoksu oli lanttu. Aarre Mattinen muistaa elävästi kaupungin hajut 60 vuoden takaa. Peruna oli suurta herkkua, Aamulehti 8.5.2005.
- <sup>5</sup> Ahto Aunelan haastattelu 18.4.2005.
- <sup>6</sup> Juha Kostiainen, Kaupunkimarkkinointi globaalissa kilpailutilanteessa. Esimerkkeinä Jyväskylän, Tampereen ja Turun seudut, 41, teoksessa Tarinoita ja tutkimuksia kaupunkimarkkinoinnista.
- <sup>7</sup> Reijo Jantusen haastattelu 16.3.2005; VTS-kodit yleiskalvosarja ja Vuokra-asuminen brandina; kts. myös Juha Kostiaisen em. artikkeli.
- <sup>8</sup> Hankonen, Johanna, Avoimessa rakentamisessa "Kotini on linnani, artikkeli Tampereen Vuokralosäätiön ja Vilusen Rinne Oy:n vuosikertomuksessa 1996–1997.
- <sup>9</sup> Taisto Aaltosen haastattelu 2.5.2005; Reijo Jantusen haastattelu 16.3.2005 ja Asukasviesti 2/2005.
- <sup>10</sup> Kaikem pree Tampere. Tampereen tasapainoinen kaupunkistrategia 2001–2012, 7 ja 10.
- <sup>11</sup> Tampereen Vuokralosäätiön säännöt 2§.
- <sup>12</sup> Seppo Saari, Laadun nostaminen on sikeästi ajan henki vuokra-asumisessa, Ahto Aunelan syntymäpäivähaastattelu, Aamulehti 19.3.2003; Ahto Aunelan haastattelu 18.4.2005.
- <sup>13</sup> Kaikem pree Tampere. Tampereen tasapainoinen kaupunkistrategia 2001–2012, 5; Väestörekisterikeskuksen tietojen mukaan 31.12.2004 Tampereen asukasluku 2020952 asukasta.
- <sup>14</sup> Immonen, Mervi, Manninen, Rikhard ja Söderholm, Maria, Suomalaisen asumistutkimuksentila ja tarpeet 2005, Hyvä asuminen 2010 valmisteluhanke, osatehtävä 4.
- <sup>15</sup> Ahto Aunelan haastattelu 18.4.2005.
- <sup>16</sup> Lahti, Pekka, Matala ja tiivis kaupunki, 8–11; 18–19.
- <sup>17</sup> Kanerva, Erkki, Amuri. Just eikä melkeen, Tampereen kaupunginosat julkaisusarja IV,8–14 ; Tampereen rakennuskulttuuri maisemat ja luonnonsuojelu,112 ja123.
- <sup>18</sup> Juhani Kolehmainen haastattelu 4.4.2005.
- <sup>19</sup> Immonen Mervi, Manninen Rikhard ja Söderholm Maria, Suomalaisen asumistutkimuksentila ja tarpeet 2005, Hyvä asuminen 2010 valmisteluhanke, osatehtävä 4; Bäcklund Pia, Häkli Jouni ja Schulman Harry, Osalliset ja osajat. Kansalaiset kaupungin suunnittelussa,12.
- <sup>20</sup> Reijo Jantusen haastattelu 16.3.2005; Salmela Marja, Tampereella laajakokeilu vuokralaisdemokratiasta, Helsingin Sanomat 18.9.2002.
- <sup>21</sup> Taisto Aaltosen haastattelu 2.5.2005.
- <sup>22</sup> Tampereen Vuokralosäätiön säännöt 2§.
- <sup>23</sup> Sosiaalinen isännöinti, Tampereen Vuokralosäätiö.
- <sup>24</sup> Maarit Sundellin ja Matti Montosen haastattelu 4.4.2005. ja Maarit Montosen haastattelu 25.4.2005.
- <sup>25</sup> Eino Mäkisen haastattelu 22.2.2005.