



## SUOMEN OPISKELIJA-ASUNNOT SOA RY:N TOIMINTASUUNNITELMA 2021

### I. YLEISTÄ

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry (SOA) on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA ry:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt SYL ja SAMOK. SOA:n jäsenet ovat yleishyödyllisiä vuokratoyhteisöjä. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella.

SOA:n toiminnan pääalueita ovat edunvalvonta, koulutustilaisuuksien ja jäsentapaamisten järjestäminen, opiskelija-asumiseen liittyvien selvitysten kokoaminen ja viestintä.

Järjestön toiminta rahoitetaan jäsenyhteisöiltä perittävillä jäsenmaksuilla, jotka muodostuvat perusmaksusta ja 31.12.2019 asuntokannan neliötietojen mukaan määräytyvästä maksuosuudesta.

Hallituksessa on puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan lisäksi jäsenenä neljä muuta opiskelija-asuntoyhteisöjen edustajaa sekä SYL:n tai SAMOKin edustaja. SOA:n asiamiestehtäviä hoitaa RAKLI. Päävastuu asiamiestehtävistä on nimetyllä toiminnanjohtajalla.

Vuonna 2019 päivitetty strategia toimii toimintasuunnitelman lähtökohtana. Strategia määrittää SOA:n keskeisiksi kehittämiskohteiksi:

- Ennakoiva vaikuttamistyö
- Opiskelija-asumisen brändin nostaminen
- SOA jäsenten tekemänä ja jäseniä varten
- Tietoa vaikuttamisen ja kehittämisen tueksi

SOAn vuoden 2021 toimintaa sävyttää toiminnanjohtajan perhevapaa. Tämä heijastuu siihen, että vuoden aikana ei ole tarkoitus käynnistää merkittävästi uutta toimintaa, vaan keskitytään nykyisen toiminnan tason ylläpitoon. SOAn toiminnan käytännön järjestelyistä vapaiden ajaksi päätetään tarkemmin kevään 2021 aikana. SOAn jäsenistön muodostaman tiiviin verkoston merkitys tulee korostumaan tilapäisjärjestelyiden myötä.

Tilapäisjärjestelyiden tarve on huomioitu toimintasuunnitelman valmistelussa. Valmistelun lähtökohtana on tarjota riittävästi eväitä ja tavoitteita vuodelle niin, että niiden tarkemmasta priorisoinnista ja toteuttamisesta voidaan päättää vuoden aikana, kun tilapäisjärjestelyiden toteutustapa selkiytyy.



## 2. KEHITYSKOHTTEIDEN TAVOITTEET VUODELLE 2021

### 2.1. Ennakoiva vaikuttamistyö

*SOA on aloitteellinen vaikuttaja, joka edistää opiskelija-asumisen kehittymistä tukevaa sääntely-ympäristöä. SOAn tavoitteena on aikaa kestävä asumisen tukipolitiikka, joka huomioi asumisen palvelullistumisen. Opiskelija-asuminen tunnustetaan tehokkaaksi tavaksi tukea opiskelijoiden asumista ja sille määritellään tuotantotavoitteet. Tuettua asuntotuotantoa koskeva sääntely edistää modernia yhteisöllistä asumista. Opiskelija-asumisen kustannuksia ei nosteta veroratkaisuilla.*

Vuoden 2021 aikana jatketaan vaikuttamista asuntopoliittiseen kehittämissuunnitelmaan ja korkotukilainamallin uudistamiseen päätettyjen linjojen pohjalta. Ympäristöministeriön valmisteleva kahdeksanvuotinen asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma on määrä antaa eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä. Näin ollen ohjelman varsinainen käsittely ja sen nojalla käynnistettävät hankkeet ajoittuvat vuoden 2021 puolelle. SOA pyrkii muun muassa saamaan ohjelmaan tai sen pohjalta tehtävään mietintöön tai lausumaan maininnan opiskelija-asumisen tuotantotavoitteesta sekä varmistamaan, että valtion asuntorahaston pitkän aikavälin tilanne otetaan huomioon asuntopolitiikan valmistelussa.

Kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämissuunnitelmassa on tarkoitus linjata suuntaviivat korkotukilainamallin uudistamiselle. Uudistustyö on kirjattu pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmaan. SOA jatkaa korkotukilainavaikuttamista aiemmin päätettyjen tavoitteiden pohjalta.

Yhteishallintolain uudistustyön on määrä käynnistyä vuoden 2021 aikana. SOA teetti syksyllä 2020 yhteishallintolakikyselyn jäsenyhteisöjen asukkailla ja kyselyn tulokset toimivat yhtenä lähtökohtana yhteishallintolakivaikuttamiselle. SOA pyrkii tiiviisti mukaan yhteishallintolain uudistuksen valmisteluun. SOAn tavoitteena on, että yhteishallintolaki vastaisi paremmin opiskelija-asukkaiden tarpeita ja siten houkuttelisi useamman mukaan asukastoiminnan ja -demokratian piiriin. Vastaavasti on tärkeää, että yhteishallintolain vaatimuksia nykyaikaistetaan, päivitetään ja kevennetään.

Kuntavaalit järjestetään huhtikuussa 2021. Vuoden aikana tehdään kuntavaalivaikuttamista hallituksen kokouksessa 4/2020 päätettyjen tavoitteiden mukaisesti. SOA keskittyy kuntavaalityössä tukemaan opiskelijajärjestöjen vaikuttamismahdollisuuksia tuottamalla tietoa. Lisäksi SOA osallistuu Sillanrakentajat-verkoston yhteiseen kuntavaalivaikuttamiseen ja tekee vaikuttamisyhteistyötä RAKLLIn kanssa.

### 2.2. Tietoa vaikuttamisen ja kehittämisen tueksi

*SOA on opiskelija-asumisen johtava asiantuntija, joka tuottaa laadukasta tietoa opiskelija-asuntoyhteisöjen kehittämistyön ja yhteiskunnallisen päätöksenteon tueksi. SOA tuntee opiskelija-asumisen historian, tietää faktat nykyisyydestä ja ennustaa tulevaisuuden trendit. SOA tuottaa säännöllistä tietoa opiskelija-asumisen suunnista, teettää selvityksiä ajankohtaisista aiheista ja rikastaa olemassa olevaa dataa vertailukelpoiseksi.*



Vuodelle 2021 ei ole suunnitteilla uusia tutkimushankkeita. Sen sijaan keskitytään hyödyntämään aiemmista tutkimuksista, kuten Opiskelijabarometrissa ja yhteishallintolaki-kyselystä saatua tietoa vaikuttamisen ja kehittämisen tueksi.

Vuoden aikana kerätään edellisvuosien tapaan SOAn jäsenyhteisöjen keskeisiä tilastotietoja Tietoja ja tilastoja -koosteeseen.

### 2.3. Opiskelija-asumisen brändi

*SOA-yhteisöt nostavat yhdessä opiskelija-asumisen brändin asuntosektorin näkyväksi edelläkävijäksi. Opiskelija-asuminen on potentiaalisten asukkaiden tuntema ja arvostama ensisijainen vaihtoehto. Suuren yleisö mielikuva opiskelija-asumisesta perustuu aitoon ja ajantasaiseen tietoon – edelläkävijyyttä näkyviin! SOA tuo opiskelija-asumisen näkyväksi päättäjille ja julkiseen keskusteluun.*

Vuoden 2021 aikana opiskelija-asumisen brändityötä jatketaan vuonna 2020 laaditun yhteisen viestintäsuunnitelman pohjalta. Osana brändityötä toteutetaan kaksi asukkaalle suunnattua kampanjaa, joille pyritään myös saamaan mediajulkisuutta:

- Parhaat kämppikset -kilpailu
- Asumisen pelisäännöt -kampanja

Yhteistä viestintätyötä koordinoidaan säännöllisissä viestintähenkilöstön tapaamisissa. Säännöllisen yhteydenpidon myötä pyritään tunnistamaan yhteisiä ajankohtaisia teemoja, joita pyritään nostamaan median huomioon. Viestintäyhteistyön myötä pyritään tehostamaan yhteisöjen some-viestintää ja keventämään kunkin viestinnän työkuormaa esimerkiksi jakamalla viestintämateriaaleja ja -ideoita.

Vuoden aikana pyritään käynnistämään yhteinen some-markkinointi, jossa hyödynnetään vuoden 2020 aikana valmistuvaa uudelleenohjaussivustoa.

### 2.4. SOA jäsenten tekemänä ja jäseniä varten

*SOA on kaikkia jäseniään varten ja jäsenyhteisöt osallistuvat aktiivisesti SOA:n toimintaan. SOA toimii katalyyttinä ja mahdollistajana yhteiselle kehitystyölle ja osaamisen jakamiselle sekä tarjoaa sille hyvät puitteet. Tieto ja uudet ratkaisumallit kulkevat ketterästi eri jäsenyhteisöjen välillä. Jäsenyhteisöjen yhteiset kehittämishankkeet on helppo toteuttaa etäisyyksistä huolimatta ja niitä panevat alulle niin SOA kuin jäsenyhteisöt. SOA toimii linkkinä ja tukee jäsenistönsä yhteistyömahdollisuuksia muiden toimijoiden kanssa niin kotimaassa kuin kansainvälisesti.*

Vuonna 2021 SOA-yhteisön merkitys kasvaa poikkeustilanteen vuoksi: koronapandemian jatkuessa erilaiset etäyhteistyön muodot ovat tärkeitä ja toisaalta SOAn toiminnan organisointi toiminnanjohtajan perhevapaiden aikana korostaa jäsenten sitoutumisen ja yhteistyön merkitystä.

Vuoden aikana on tarkoitus tiivistää viestintäyhteistyötä säännöllisillä etätapaamisilla. Lisäksi perustetaan uusi SOAn ICT-ryhmä, joka toimii alustana tietojärjestelmiin liittyvien kokemusten jakamiselle ja yhteiselle kehittämiselle.



Muita jäsenistöä kokovia teemaverkostoja käynnistetään, mikäli niille ilmenee jäsenistöltä tilausta.

### 3. VERKOSTO

*SOA tuo yhteen opiskelija-asumisen toimijat ja tarjoaa alustan yhteistyölle ja kokemusten vertailulle.*

SOA tarjoaa mahdollisuuden jakaa opiskelija-asumiseen liittyvää osaamista ja kokemuksia jäsenyhteisöjen kesken. Jäsenyhteisöjen johdolle suunnattuja teemoitettuja tapaamisia järjestetään tarpeen mukaan ja mahdollisesti muiden tapahtumien yhteyteen.

Vuoden aikana on tarkoitus toteuttaa pitkään suunniteltu Yhdysvaltoihin suuntautuva opintomatka. Matka järjestetään alustavasti syksyllä ja suuntautuu opiskelija-asuntoaiheisen seminaarin yhteyteen. Matkan yhteydessä tutustutaan mahdollisuuksien mukaan paikallisiin kampuksiin ja opiskelija-asuntokohteisiin. Matka on suunnattu erityisesti opiskelija-asuntoyhteisöjen johdolle.

Pohjoismaainen opiskelija-asuntojärjestö NSBOn kaksivuotisessa toimintasuunnitelmassa on kaavaillut seminaarin järjestämistä vuodelle 2021. Seminaari järjestettäisiin jossain Pohjoismaassa. NSBOn suunnitelmat tarkentuvat järjestön vuosikokouksen ja hallituksen kokouksen myötä. Mikäli seminaari toteutuu suunnitellusti, SOA kannustaa jäseniään osallistumaan ja järjestää mahdollisesti oheisohjelmaa tilaisuuden lomaan.

SOA ylläpitää kansainvälisiä verkostoja muihin opiskelija-asunto ja -palveluyhteisöihin. Näiden verkostojen kautta tuetaan jäsenistön mahdollisuuksia tutustumisvierailuihin ulkomaisiin opiskelija-asuntoyhteisöihin sekä hyvien käytäntöjen jakamista kansainvälisesti. Yhteistyön puitteissa edistetään myös ulkomaisten opiskelija-asuntoyhteisöjen vierailuja Suomeen yhdistämällä kiinnostuneita vierailijoita SOAn jäsenyhteisöihin.

Kaikkien ulkomaanmatkojen ja -seminaarien osalta huomioidaan koronatilanne ja nämä toteutetaan tautitilanteen salliessa.

### 4. YHTEINEN KEHITTÄMINEN

*SOA edistää ja fasilitoi uusien opiskelija-asumista kehittävien innovaatioiden löytämistä.*

Vuoden 2021 aikana jatketaan edellisvuonna käynnistettyä työtä soluasuntojen kämppisvalinnan mahdollistamiseksi.

Muita yhteisiä kehittämishankkeita käynnistetään jäsenistön toiveiden ja tarpeiden perusteella vuoden aikana.

Viestinnän ja tietojärjestelmien osalta yhteisiä kehittämishankkeita koordinoidaan aiheisiin keskittyvissä ryhmissä ja säännöllisissä tapaamisissa.

### 5. KOULUTTAMINEN JA OSAAMISEN JAKAMINEN

*SOA tarjoaa jäsenistölleen hyödyllistä koulutusta ajankohtaisista aiheista ja jäsenyhteisöt jakavat parhaat käytännöt SOA:n piirissä.*



SOA järjestää vuosittain koulutus- ja kehittämistilaisuuksia jäsenyhteisöjen henkilöstölle. Näillä päivillä käsitellään ajankohtaisia asioita ja edistetään yhteistyötä tavoitteena muun muassa hyvien käytäntöjen siirto sekä kustannustehokkaat ja laadukkaat koulutuspäivät.

Vuonna 2021 SOA järjestää asiakkuus-, kiinteistö-, viestintä- ja talouspäivät ja nämä pyritään aikatauluttamaan niin, että tilaisuudet järjestään yksi kvartaalia kohden. Sen sijaan erillistä vaihtuva-aiheista koulutuspäivää ei järjestetä. Vuosi 2021 suunnitellaan sillä oletuksella, että suunnitellut tapahtumat voidaan järjestää kasvokkain. Mikäli koronaepidemia ei anna myöten, tapahtumia korvataan webinaariohjelmalla. Tapahtumien tarkempi aikataulutus päätetään vuoden alussa päätettävässä SOA:n vuosikellossa.

Seminaarit ja tapahtumat ovat osallistujille maksullisia. Tilaisuuksien hinnoittelu tapahtuu omakustannusperiaatteella, mutta kuitenkin niin, että SOAlle tapahtuman järjestämisestä aiheutuvat kulut katetaan osallistumismaksuilla.

## **6. SIDOSRYHMÄT**

### **6.1. RAKLIn ja SOA:n välinen yhteistoiminta**

RAKLI hoitaa SOA:n asiamestehtäviä SOA:n ja RAKLIn välisen yhteistoimintasopimuksen mukaisesti. Vuonna 2016 laadittu uusi yhteistoimintasopimus on päivitetty kesällä 2019 ja on voimassa toistaiseksi. Asiamestehtävät ovat niitä RAKLlissa hoitavan henkilön päätehtävä.

SOA:n toiminnanjohtajana toimii Lauri Lehtoruusu ja myös muut RAKLIn henkilöt osallistuvat yhteistoimintasopimuksen mukaisten tehtävien suorittamiseen. SOA:n ja RAKLIn edustajat tapaavat tarvittaessa.

Toiminnanjohtajan perhevapaajärjestelyistä sovitaan erikseen RAKLIn ja SOAn välillä kevään 2021 aikana tehtävän valmistelun pohjalta. Näillä on mahdollisesti tilapäistä vaikutusta RAKLIn ja SOAn väliseen asiamiespalvelusopimukseen ja -maksuun.

SOA:n jäsenyhteisöt voivat osallistua myös RAKLIn aluetoimikuntien (Varsinais-Suomi, Keski-Suomi, Pirkanmaa ja Pohjois-Suomi) toimintaan.

### **6.2. Viranomaiset ja muut järjestöt**

SOA:n sidosryhmäsuhteita hoidetaan hallituksen määrittelemällä tavalla. SOA tekee opiskelijajärjestöjen kanssa aktiivista yhteistyötä, jonka tavoitteena on koordinoita yhteistä vaikuttamistyötä, tukea opiskelijajärjestöjen asumiseen liittyvää osaamista ja parantaa SOA:n ja jäsenyhteisöjen ymmärrystä opiskelija-asukkaiden asumistoiveista ja tarpeista.

### **6.3. Oppilaitokset**

SOA:n jäsenyhteisöt tekevät yhteistyötä omalla toimialueellaan oppilaitosten kanssa. SOA:n hallitus laatii tarvittaessa suunnitelman valtakunnallisesta yhteistyöstä.

### **6.4. Kansainvälinen yhteistyö**

Föreningen Nordisk Studentbostäder (NSBO) on pohjoismaisten opiskelija-asuntoyhteisöjen yhteistyöjärjestö. NSBOn asioita hoitaa hallitus, johon Suomella on kolme



paikkaa. SOA:n hallitus nimeää SOA:n edustajat ja hallitus nimetään vuosikokouksessa joulukuun 2020 alussa. SOA:n toiminnanjohtaja toimii SOA:n yhteyshenkilönä. NSBO:n sihteeristötehtäviä hoitaa Ruotsin opiskelija-asuntoyhteisöjen yhteistyöorganisaatio.

NSBOn hallitus kokoontuu vähintään kerran vuodessa. NSBO järjestää joka toinen vuosi laajemman opiskelija-asuntopäivän, jonka järjestämisvastuu kiertää Pohjoismaissa. Vuodelle 2021 on kaavailtu opiskelija-asuntopäivää.

SOA on ollut mukana valmistelemaan Helsingissä järjestettävää International Social Housing Festivalia. Koronatilanteen takia tapahtuma on päätetty lykätä vuodelle 2022. Vuoden 2021 aikana jatketaan tapahtuman valmisteluita. Festivaalin järjestämisestä päävastuu on ARA:lla ja Helsingin kaupungilla, ja SOA valmistautuu järjestämään opiskelija-asumista koskevan yksipäiväisen osion.

SOA pyrkii mahdollisuuksien mukaan laajentamaan kansainvälisiä verkostojaan muun muassa Deutsches Studentenwerkin (DSW) ja Centre national des œuvres universitaires et scolairesin (CNOUS) kautta. Verkostojen kehittämisen tavoitteena on tukea yleishyödyllisten opiskelija-asuntoyhteisöjen kansainvälisiä yhteistyömahdollisuuksia ja hyvien käytäntöjen jakamista näiden kesken sekä edistää suomalaisen opiskelija-asumisen mainetta maailmalla.