



7.5.2018

Asia/44

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 28.11.2017 § 260

HEL 2017-006387 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ikäihmisten asumisen tarpeet

Väestön ikääntyminen lisää esteettömien asuntojen kysyntää. Yli 75-vuotiaiden määrän ennakoitaan yli kaksinkertaistuvan pääkaupunki-seudulla vuosina 2015–2035. Asumiseen liittyvät asiat ovat ikääntyneiden elämässä keskeisiä, koska kodin ja sen lähiympäristön merkitys korostuu toimintakyvyn heikentyessä. Asunnon puutteet ovat yleisin kotona asumista vaikeuttavia tekijä kaupunkiympäristöissä. Vanhojen kerrostalojen suurimpia esteettömyysaasteita ovat niiden hissittömyys tai hissien pieni koko.

Asumiskustannukset tulisi kuitenkin pystyä pitämään kohtuullisina, sillä enemmistö ikääntyneistä on pienituloisia. Kohtuuhintainen asuminen on erityisen tärkeää niille pienituloisille eläkeläisille, jotka ovat asuneet pitkään vuokralla. Ongelmia voi ilmetä, jos asunto ei ikääntymisen myötä vastaa tarpeita. Myös pienituloisilla omistusasunnossa asuvilla on haasteita kalliiden peruskorjausten takia.

Helsingin tavoitteena 6000 uutta asuntoa vuodessa

Helsingin kaupungin asuntotuotantotavoite on 6000 asuntoa ja vuoteen 2019 mennessä 7 000 asuntoa vuodessa. Näistä 1 500 asuntoa (25 %) olisi ara-vuokra-asuntoja, 1 800 asuntoa (30%) ns. välimuodon asuntoja eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa ja 2 700 asuntoa (45 %) sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoite on 1 500 asuntoa vuodessa. Tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa ja 750 välimuodon asuntoa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asunnot

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) vuokra-asuntokannassa on noin tuhat ikäihmisille tarkoitettua vuokra-asuntoa, joiden asukkaiden tulee olla yli 60-vuotiaita. Kohteita on Haagassa, Herttoniemessä (ikäraja poikkeuksellisesti 55 vuotta), Koskelassa, Kulosaarella, Länsi-Pa-



silassa, Maunulassa, Mellunmäessä, Munkkiniemessä, Roihuvuoressa, Savelassa ja Suutarilassa. Lisäksi tavallisen asuntokannan yhteydessä on yksittäisiä, ikäihmisille tarkoitettuja asuntoja.

Valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin ikäihmisille tarjotaan myös muita esteettömiä kaupungin vuokra-asuntoja. Valinnoissa huomioidaan ikäihmisten hissien tarve. Yleinen ikäihmisten syy asunnonvaihtoon on tarve siirtyä hissittömästä talosta hissilliseen.

Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasunto on ikäihmisille yksi varteenotettava asumisvaihtoehto. Helsingin Asumisoikeus Oy:n (Haso) asuntokannassa on tällä hetkellä noin 3 500 asumisoikeusasuntoa. Asumisoikeusasunnoissa asukkaat maksavat 15 % asunnon hankintahinnasta sekä käyttövastiketta kuukausittain. Lainsäädännön mukaiset varallisuusrajat ja tarvehdot eivät koske yli 55-vuotiaita, joten myös niillä, joiden tulotaso ylittää ara-vuokra-asuntojen tuloajat ja joilla on omistusasunto, on mahdollisuus päästä esteettömään asumisoikeusasuntoon ilman lisärahoitusta.

Olemassa olevan asuntokannan esteettömyyskorjaukset

Esteettömyysmääräyksiä on ollut asuntorakentamisessa 1990-luvulta lähtien. Väestön ikääntyminen on otettu huomioon myös uudessa esteettömyysasetuksessa, joka tulee voimaan 1.1.2018. Asuntojen, muiden rakennusten ja myös rakennetun ympäristön tulee olla nykyistä esteettömämpiä ja turvallisempia, jotta ihmiset voivat asua kotona entistä pidempään ja elää itsenäisesti.

Koska uudisrakentaminen ei riitä tyydyttämään tulevaa esteettömien asuntojen tarvetta, tarvitaan voimakasta panostusta olemassa olevan asuntokannan esteettömyyskorjauksiin. Vuoden 2017 alussa voimaan tulleen asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksia koskevan lain mukaan kunnat eivät enää vastaa korjausavustuksista vaan vastuu on siirtynyt Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). ARA:lta voi hakea avustusta ikääntyneiden henkilöiden asuntoihin, hissien jälkiasentamiseen sekä esteettömyyden edistämiseen.

Valtion avustukset vanhan asuntokannan korjaamiseen

ARA:n myöntämän korjausavustuksen saaminen ikääntyneiden asuntoihin edellyttää, että ympärivuotisessa asuinkäytössä olevassa asunnossa asutaan pysyvästi. Lisäksi ainakin yhden henkilön ruokakunnasta on oltava vähintään 65-vuotias. Korjausavustus on enintään 50 % hyväksytyistä korjauskustannuksista muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Rintamaveteraanien tai veteraanien leskien osalta avustus voi



olla enintään 70 %. Sama pätee tilanteeseen, jossa ikääntynyt muutoin joutuisi välittömästi muuttamaan pysyvästi pois asunnosta liikkumisesteiden vuoksi tai siksi, ettei asunnossa voida antaa hänen tarvitsemiin sosiaali- ja terveydenhuollon palveluita.

ARA myöntää taloyhtiöille avustusta liikkumisesteen poistamiseen. Esteettömyysavustus on tarkoitettu sellaisen liikkumisesteen poistamiseen, millä tehdään mahdolliseksi liikkumisrajoitteisten henkilöiden pääsy asuinrakennukseen, siinä oleviin asuntoihin tai muihin tiloihin. Avustuskohteita ovat esimerkiksi kulkuluiskien rakentaminen, ulkoovien leventäminen tai kaiteiden rakentaminen. ARA:n avustus kattaa enintään 45 % hyväksytyistä korjauskustannuksista.

Valtion ja Helsingin kaupungin hissiavustus

Helsingin kerrostaloasunnoista noin 30 prosenttia sijaitsi vuoden 2016 lopussa hissittömissä taloissa ja niissä oli yli 22 000 ikääntynyttä asukasta.

Hissin rakentaminen ja esteettömyyden lisääminen asuinrakennuksissa mahdollistaa monen ikääntyneen ihmisen asumisen kotonaan pidempään. Hissiavustuksella tuetaan hissien jälkiasennuksia kerrostaloihin. ARA:n myöntämän avustuksen määrä on enintään 45 prosenttia hyväksytyistä hissien tai hissien rakentamiseen liittyvistä kokonaiskustannuksista. Helsingin kaupunki on jo vuodesta 2000 myöntänyt 10 prosentin avustuksen hissien rakentamiseen valtion avustuksen lisäksi. Näiden tukien avulla on saatu toteutettua keskimäärin 70 hissiä vuosittain.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on peruskorjausten yhteydessä rakennuttanut omistamiinsa vanhoihin kerrostaloihin hissejä. Hissejä on toteutettu jonkin verran myös erillishankkeina.

Ikäihmisten asuminen osana kaupungin asuntopolitiikkaa

Helsingin kaupungin strategiassa toimiva kaupunki tarkoittaa muun muassa sitä, että ikäihmisten palvelut ovat helposti saatavilla. Ikääntyneiden asuntoja pyritäänkin sijoittamaan omatoimisuuden vahvistamiseksi monipuolisten palvelukeskusten lähelle.

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) tavoitteiden mukaisesti kaupungin tulee omilla toimillaan edistää kohtuuhintaista asumista. Ensisijainen tarkoitus on turvata tavallisten helsinkiläisten asumisen mahdollisuudet.

Monipuolisten esteettömien asumisvaihtoehtojen toteuttaminen eri puolille Helsinkiä edistää ikääntyvien asumista. Erityisesti tulee huolehtia ikäihmisille sopivien kohteiden rakentamisesta täydennysrakentamis-



lueelle ja edistää hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Myös asuinympäristöjen suunnittelussa tulee huomioida esteettömyysnäkökulma entistä laajemmin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjo Tapana, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34222
marjo.tapana(a)hel.fi
Merja Liski, yksikön päällikkö, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi
Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108
marjaana.santala(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.10.2017 § 262

HEL 2017-006387 T 00 00 03

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi kaupunginhallitukselle valtuutettu Sirpa Asko-Seljavaaran ikäihmisille tarjottavia kohtuuhintaisia esteettömiä asuntoja ja hissien toteuttamista koskevaan toivomusponteen seuraavan lausunnon:

”Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman tavoitteet vuosille 2013–2017 on sisällytetty Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan (AM-ohjelma). Ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa kesällä 2016. Ohjelman tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain. Seurantaraportti käsiteltiin kaupunginvaltuustossa 17.5.2017.

Keskeisten toimijoiden yhteistyöverkostona toimii AM-sihteeristö, jonka tehtävänä on varmistaa Helsingin asunto-ohjelman tavoitteiden toteutuminen myös ikääntyneiden kohdalla. Toiminnasta vastaa kaupunginkanslia ja mukana on edustus kaupunkiympäristön toimialan eri palvelukokonaisuuksista ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:stä (Heka).

AM-sihteeristö oli edustettuna Stadin ikäohjelman verkoston lähtöä asumista -ryhmässä. Ryhmän toimintaan osallistuivat sosiaali- ja terveystoimen, järjestöjen, palvelukeskusten asiakasneuvostojen ja vanhusneuvoston edustajat. Ryhmä edisti osaltaan asumiseen liittyvää tiedottamista ja neuvontaa, esteettömän asumisen toteuttamista ja asumisen vaihtoehtojen kehittämistä. Verkoston toiminta päättyi keväällä 2017.

AM-ohjelman mukaan pieni- ja keskituloisten asumismahdollisuuksien turvaaminen Helsingissä edellyttää kohtuuhintaisten vuokra-, asumisoi-



keus- ja omistusasuntojen tuotannon edellytysten tukemista. Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjonnan lisäämiseksi on säänneltyjen vuokra-asuntojen tuotanto pidettävä Helsingissä korkealla tasolla. Kaa-voitusvaiheessa on tehtävä arvioivaa kustannustarkastelua ja vältettävä lähtökohtaisesti liian kalliita ratkaisuja ara-vuokra-asuntotuotannolle. Markkinahintoja edullisemman omistusasumisen turvaamisessa Helsingin keskeisin asuntopoliittinen ohjauskeino on kaupungin oma Hitasjärjestelmä.

AM-ohjelman seurantaraportin mukaan kaupunki on omistajanohjauksessaan kehottanut asuntokiinteistöyhtiötään vuokratason kohtuullisena pitämiseen. Helsingissä olevien ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra vuonna 2016 oli 12,38 €/m²/kk ja vapaarahoitteisten 18,98 €/m²/kk. Helsingin kaupungin asuntojen, Hekan, ara-vuokra-asuntojen keskimääräinen kokonaisvuokra oli 11,49 €/m²/kk.

Sosiaali- ja terveystoimiala pitää kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrän lisäämistä tärkeänä. Tietokeskuksen selvityksen mukaan pienet tulot ovat keskimääräistä yleisempiä vanhemmissa ikäryhmissä. Lisäksi köyhyysriski on keskimääräistä suurempi vanhemmilla naisilla johtuen pienistä työeläkkeistä ja miehiä yleisemmästä yksinasumisesta.

AM-ohjelman seurantaraportin mukaan valtio myönsi kaupungin asuntokantaan avustusta 84 jälkiasennushissille, joka on 34 prosenttia koko maan avustuksista. Helsingin kaupungin hissiasiamies neuvoo ja antaa maksutonta apua taloyhtiöille hissien hankinnan suunnitteluun.

Vuoden 2017 alusta alkaen valtion jälkiasennushisseille myöntämä avustus pienenee 50 prosentista 45 prosenttiin, mutta kaupungin 10 prosentin avustus pysyy ennallaan. Valtion vuosittainen jälkiasennushissien avustusmääräraha ei ole riittänyt kaikille hankkeille, joten osa hankkeista on jouduttu siirtämään seuraavalle vuodelle. Kaupunki on pystynyt maksamaan kaikille hankkeille avustuksen. Vuoden 2017 alusta lähtien olemassa olevaa asuntokantaa koskevat korjausavustukset myöntää kaupungin sijasta valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

lökkäiden kotona asumista tukevat ratkaisevasti hissit ja muu asuinympäristön esteettömyys. ARA:n tilaaman kyselyn mukaan jälkiasennushissi mahdollistaa ikääntyneiden ihmisten kotona asumisen 7,8 vuotta pidempään kuin ilman hissiä. Hissi mahdollistaa omatoimisen ja turvallisen arjen. Kaupungin tulee vaikuttaa valtion suuntaan niin, että määräraha jatkossa riittää esitettyihin jälkiasennushissihankkeisiin ja muihin esteettömyyskorjauksiin.

Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi



Suurin osa ikäihmisistä haluaa asua kotonaan kotihoidon turvin, vaikka heillä on toimintakyvyn vajausta. Ihmisten terveyden ja hyvinvoinnin kannalta on tärkeää, että he voivat asua omissa kodeissaan mahdollisimman pitkään. Tuttu asunto ja asuinympäristö tukevat arjessa selviytymistä."

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirkko Suppanen, projektisuunnittelija, puhelin: 310 43895
pirkko.suppanen(a)hel.fi
