



§ 310

Valtuutettu Yrjö Hakasen toivomusponsi edullisen vuokra-asunto- tuotannon osuuden lisäämisestä

HEL 2017-006398 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Vastaehdotus:
Paavo Arhinmäki:

Kappale (6) korvataan tällä:

"Nykyinen AM-ohjelman mukainen asuntotuotant jakauma(25% ara-
vuokra-asuntoja, 30% välimuodon asuntoja, 45% sääntelemättömiä
vuokra- ja omistusasuntoja) ei ole kyennyt varmistamaan edullisen
vuokra-asumisen riittävyyttä. Seuraavan AM-ohjelman tarkastamisen
yhteydessä tulee tarkastella ara-vuokra-asuntojen osalta määrän lisää-
mistä yhtenä keinona varmistaa edullisen vuokra-asuntotuotannon riit-
tävyys. ARA-asuntojen osuus kaikista asunnoista on tällä hetkellä noin
20 prosenttia. ARAvuokrakohteet vapautuvat rajoituksista pääsääntöi-
sesti 40 vuoden jälkeen valmistumisesta. Helsingin kaupungin asunnot
Oy on peruskorjausten yhteydessä ottanut ARA-peruskorjauslainan ja
siten asuntokanta on uudelleen siirtynyt rajoitusten piiriin. Monet toimi-
jat ovat kuitenkin oman asuntokantansa osalta toimineet toisin ja muut-
taneet ARA-rahoitteisina rakennetut asunnot vapaarahoitteisiksi rajoi-
tusten päättyttyä."

Kappale (9) loppuun lisätään virke:

"Helsingin kaupungin on aktiivisesti selvitettävä uusia keinoja, joilla var-
mistetaan riittävien ja kohtuuhintaisten urakkatarjousten saanti."

Kannattaja: Kaarin Taipale

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheen-
johtajan ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 17.5.2017 hyväksymän toivomusponnen (Yrjö Hakanen) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Merkitessään Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelman seurantaraportin 2017 tiedoksi 17.5.2017 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

”Merkitessään tiedoksi AM-ohjelman seurantaraportin valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuudet lisätä edullisen vuokra-asuntotuotannon, erityisesti ara-vuokra-asuntotuotannon osuutta. (Yrjö Hakanen)”

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että toivomusponteen on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto.

Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan todennut, että nykyinen AM-ohjelman mukainen asuntojen hallintamuototavoite on riittävä varmistamaan koko kaupungin tasapainoisen kehityksen. ARA-asuntojen tuotantotavoite on tällä hetkellä 25 prosenttia. ARA-asuntojen osuus kaikista asunnoista on tällä hetkellä noin 20 prosenttia. ARA-vuokrakohteet vapautuvat rajoituksista pääsääntöisesti 40 vuoden jälkeen valmistumisesta. Helsingin kaupungin asunnot Oy on peruskorjausten yhteydessä ottanut ARA-peruskorjauslainan ja siten asuntokanta on uudelleen siirtynyt rajoitusten piiriin. Monet toimijat ovat kuitenkin oman asuntokantansa osalta toimineet toisin ja muuttaneet ARA-rahoitteisina rakennetut asunnot vapaarahoitteisiksi rajoitusten päätyttyä. Kaupungin ARA-tavoite turvaa ARA-asuntokannan osuuden pysymisen nykyisellä tasolla.



Vuonna 2018 aloitetuista asunnoista 29,2 prosenttia ja valmistuneista 23,1 prosenttia oli ARA-vuokra-asuntoja. Näiden lisäksi aloitettiin 555 kohtuuhintaisen ARA-asumisoikeusasunnon rakentaminen. ARA-asumisoikeusasuntoja valmistui 373. ARA-vuokra-asuntojen tuotantotason tavoitteen mukaisena pitämisen lisäksi on tärkeää huolehtia tasapainoisen kaupunkirakenteen muodostumisesta. Helsingin kaupunki on pystynyt merkittävän maaomaisuuden turvin harjoittamaan aktiivista sosiaalisen sekoittamisen asuntopolitiikkaa. AM-ohjelman mukaisesti asuminen hallintamuotojen tasapainottamista edellytetään valtion maalta samoin periaattein kuin kaupungin maalla toimitaan. Yksityisellä maalla hallintamuotojakauman toteutumista ohjataan maankäyttösopimuksilla.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) omistaa noin 48 000 ARA-vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 90 000 helsinkiläistä. Keskivuokra Hekan asunnoissa on kuluvana vuonna 11,61 euroa kuukaudessa neliömetriltä. Kaupunkiympäristötoimialan asuntotuotanto (ATT) vastaa Hekan uusien asuntojen rakennuttamisesta. Vuonna 2017 kaupungin vuokra-asuntoja valmistui 564 ja alkoi 912 asunnon rakentaminen. Vuositavoite on 750 asuntoa.

Tällä hetkellä rakentaminen on sekä pääkaupunkiseudulla että Helsingin seudulla erittäin voimakasta. Helsingissä on parhaillaan rakenteilla noin 7 000 asuntoa. Asuntotuotannon tasoa ei ole pystytty nostamaan korkeammaksi erityisesti resurssihaasteiden takia. ARA-kohteiden rakentamisen suurena haasteena ovat vähäinen urakkatarjousten määrä sekä erittäin korkeat hinnat. Tällöin hankkeiden aloittaminen viivästyy ja pahimmillaan tarkoittaa kilpailuttamisen uusimista.

Asuntotilanteen kehittymistä seurataan Helsingissä aktiivisesti. Kaupunki on viime vuosina pystynyt nostamaan kaavoituksen määrää voimakkaasti eivätkä asuntotuotannon haasteet enää johdu kaavojen tai tonttien puutteesta vaan pikemmin koulutetun ja kokeneen työvoiman saatavuudesta, joidenkin rakennusmateriaalien pitkistä toimitusajoista.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

1 Hakanen Yrjö, toivomusponsi 2, Kvsto 17.5.2017 asia 8

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2017 § 218

HEL 2017-006398 T 00 00 03

Hankenumero 5264_150

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että nykyinen AM-ohjelman mukainen asuntojakauma (25 % ara-vuokra-asuntoja, 30 % välimuodon asuntoja, 45 % sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja) on riittävä varmistamaan koko kaupungin tasapainoisen kehityksen. Edullisen vuokra-asuntotuotannon osuutta koko kaupungin tasolla ei ole tarvetta nostaa. Sekä säännellyn vuokra-asumisen että kohtuuhintaisen omistusasumisen tuotantoa tulisi kuitenkin lisätä alueilla, joissa sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osuus on suuri. Vastaavasti alueilla, joissa ARA-vuokratuotannon osuus on merkittävä, tulisi laadukasta omistusasuntotuotantoa lisätä. Erittäin tärkeää on alueellisen eriarvoisuuden ehkäiseminen, johon voidaan vaikuttaa täydennysrakentamisen hyvällä laadulla sekä palvelu-, virkistys- ja joukkoliikenneverkostojen suunnittelulla ja toteutuksella.

Asukasrakenteen monipuolisuuden ja kaupunginosien tasapainoisen kehityksen kannalta on olennaista, että AM-ohjelman jakaumaa sovelletaan mahdollisuuksien mukaan kaikkialla kaupungissa – ei ainoastaan ns. projektialueilla ja esikaupunkien täydennysrakentamisessa. Kantakaupungin sairaala-alueiden muuttaminen asumiseen avaa esimerkiksi erinomaisen mahdollisuuden vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen kantakaupungissa. Kantakaupungissa ja sen lähialueilla tapahtuvalla täydennysrakentamisella on parhaimmillaan alentava vaikutus koko Helsingin asuntojen hintoihin, jota asuntojakauman ja -tuotannon monipuolistaminen lisää.

Kaupungin luovuttamien tonttien osalta AM-ohjelman mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on toteutunut lähes tavoitteiden mukaisesti, vaikka määrällisistä tavoitteista onkin jääty jälkeen 2000-luvun alun

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



laskusuuntaisista asuntotuotantomääristä johtuen. Sen sijaan yksityiselle ja valtion maalle ei ole toteutunut säänneltyä tuotantoa kuin marginaalisesti, mikä on vaikeuttanut asetettujen tavoitteiden saavuttamista ja johtaa siihen, että valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ei vuosittain toteudu asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Kokonaistavoitteen saavuttaminen edellyttäisi kaupungin maalle toteutettavalta asuntotuotannolta ainakin jossain määrin kokonaistavoitteesta poikkeavaa jakaumaa. Tämä voisi kuitenkin puolestaan johtaa kaupungin omistamien alueiden osalta yksipuolistavaan asuntokantaan.

Olennaista kokonaistarkastelun kannalta olisi myös valtion sitoutuminen omalla ja luovuttamallaan maalla noudattamaan ohjelman mukaista hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa.

Seuraavan AM-ohjelman tarkistuksen yhteydessä on etsittävä keinoja miten ohjelman toteutuminen erityisesti ara-tuotannon määrän osalta turvataan.

Käsittely

14.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Silvia Modig: lisätään uusi lause: Seuraavan AM-ohjelman tarkistuksen yhteydessä on etsittävä keinoja miten ohjelman toteutuminen erityisesti ara-tuotannon määrän osalta turvataan.

Kannattaja: Mai Kivelä

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Silvia Modigin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Silvia Modig: Korvataan toisen kappaleen kaksi ensimmäistä lausetta kuulumaan: Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että nykyinen AM-ohjelman mukainen asuntotuotantojakauma (25% ara-vuokra-asuntoja, 30% välimuodon asuntoja, 45% sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja) ei ole kyennyt varmistamaan edullisen vuokra-asumisen riittävyyttä. Seuraavan AM-ohjelman tarkastamisen yhteydessä tulee tarkastella ara-vuokra-asuntojen osalta määrän lisäämistä yhtenä keinona varmistaa edullisen vuokra-asuntotuotannon riittävyys. Loppu kappaleesta esityksen mukaan.

Kannattaja: Mai Kivelä

1 äänestys



07.05.2018

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Korvataan toisen kappaleen kaksi ensimmäistä lausetta kuulumaan: Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että nykyinen AM-ohjelman mukainen asuntotuotantokausi (25% ara-vuokra-asuntoja, 30% välimuodon asuntoja, 45% sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja) ei ole kyennyt varmistamaan edullisen vuokra-asumisen riittävyttä. Seuraavan AM-ohjelman tarkastamisen yhteydessä tulee tarkastella ara-vuokra-asuntojen osalta määrän lisäämistä yhtenä keinona varmistaa edullisen vuokra-asuntotuotannon riittävyys. Loppu kappaleesta esityksen mukaan

Jaa-äännet: 8

Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Leo Stranius, Mikko Särelä

Ei-äännet: 4

Eveliina Heinäluoma, Mai Kivelä, Jape Lovén, Silvia Modig

Poissa: 1

Sirpa Asko-Seljavaara

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 8-4 (1 poissa).

07.11.2017 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34439
mii.pasuri(a)hel.fi