

Valtuustoaloite

Kj / Ashu

Helsingin kaupunginvaltuustolle

Teimme vuonna 2001 aloitteen kaupungin kiinteistöjen uudeksi saneerausmalliksi. Myöhemmin valtuusto hyväksyi yksimielisesti aloitteen kolmanneksi tavaksi toimia ja selvittää vaihtoehtojen edut sekä haitat aikaisempien purku- tai remontoituvaihtoehtojen lisäksi. Päätös myös edellyttää, että näistä kolmesta vaihtoehtoista paras valitaan. Tällaisia valtuuston edellyttämiä selvityksiä ei kuitenkaan ole tehty eikä tapaa ole otettu käyttöön, vaikka kysymyksessä oleva uusi toimintatapa toisi Helsingille seuraavan 40vuoden aikana tehtyjen päätösten osalta jo vuokra-asuntosaneerauksessa keskimäärin miljardin euron säästöt vuodessa, mikä vastaa puolta maksamistamme kuntaverosta. Edut saavutettaisiin asuntojen saneerauksessa kertyneillä säästöillä, uusien velattomien asuntojen vuokratuloilla, omistusasunnoiksi muuttuneiden asuntojen myyntituloilla sekä niihin muuttaneiden uusien asukkaiden tuomilla verotuloilla.

Uusi malli korvaa kaupungin kaikki vanhat 60000 vuokra-asuntoa uusilla, minkä lisäksi sen tuomilla varoilla voitaisiin esimerkiksi tuplata Helsingin koko asuntokanta (runsas 300000 kpl) ilman julkista rahaa seuraavan 40-vuoden aikana. Malli ei estä kaupungin vuokra-asuntojen määrän lisäämistä.

Malli toimii siten, että kaupunki myy myyntirajoitteista vapautetut saneerausikäiset vuokra-asuntonsa vapailla markkinoilla (näin tekevät jo muut kaupungit ja vastaavat toimijat, vaikka heille hyödyt ovat marginaaliset Helsinkiin verraten):

Kaupungin 60 000 vuokra-asunnon myynti 40 vuoden aikana (mikä lasketaan keskimääräiseksi kiinteistön elinkaareksi) tarkoittaa 1500 asunnon vuosimyyntiä. Näin kertyvillä varoilla kaupunki rakentaa asukkaille uudet asunnot ja siis korvaa vanhat. Helsingin markkinatilanteessa vanhoista asunnoista saadaan uustuotannon kustannuksia vastaava hinta, joten uutta rahaa ei tarvita. Täten kaupunki säästää kalliit remonttikustannukset, jotka voivat olla uustuotantokustannuksia suuremmat ja jotka veronmaksajat ja vuokralaiset joutuisivat maksamaan. Lisäksi kaupunki saa myyntitulot, joten uudet asunnot tulisivat olemaan velattomia, mistä seuraa, että pääosin asumiskustannukset muodostavia lainanhoitokuluja ei olisi, eikä lainanantajan eli valtion mielivaltaisia ja kohtuuttomia lainaehdoja mm. vuokrauspolitiikan ja myyntiehtojen osalta.

Koska asumiskustannukset ovat vain noin 4€ neliölle kuukauden hoitovastikkeesta, voisi kaupunki kohtuullistaa vuokraa ja saada silti huomattavat vuokratulot, mitä nykyisessä ARA-mallissa ei ole. Myytyihin asuntoihin muuttaisi Helsingissä työssä käyviä ja asuvia veronmaksajia, joiden verotulot ja muukin rahankäyttö tulisi Helsingin hyödyksi. Lisäksi tulisi monia muita hyötyjä, joiden rahallista arvoa on vaikea arvioida, kuten segregaatien lieveneminen, työmatkaliikenteen väheneminen ja sen myötä monet liikenteen haitat: saasteet, ruuhkat, onnettomuudet ja tarve uusinvestointeihin vähenisi.

Maailman talouskriisi uhkaa kotikaupunkiamme. Tarvitsemme nopeita tehokkaita toimenpiteitä kriisin negatiivisten vaikutusten torjumiseksi. Esitämme, että Helsinki ottaa pikaisesti kiistattomat miljardihiödyt tuovan, eniten vuokralaisia hyödyttävän ja valtuuston jo aiemmin yksimielisesti hyväksymän "vaihtomallimme" käyttöönsä kiinteistöjensä kehittämisessä muiden alan toimijoiden tapaan.

Helsingissä 24.10.2011

Pauli Leppä-aho