



15.05.2018

Asia/6

§ 241

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto tarkastuslautakunnalle vuoden 2017 arviointikertomuksesta

HEL 2017-005026 T 00 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

Hankintojen ohjaus, arviointikertomuksen kohta 4.2

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.2 kohdassa seuraavaa:

Kaupunginkanslian ja toimialojen tulee:

- Vahvistaa ja yhtenäistää toimialojen hankintatoimintaa ja luoda toimialoille selkeät ohjeet.
- Parantaa hankintoihin ja eettisiin periaatteisiin liittyvän ohjeistuksen löydettävyyttä.
- Varmistaa, että työntekijöillä on mahdollisuus tuoda esiin väärinkäytösepäilyjä.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunkiympäristön toimiala on käynnistänyt hankintatoiminnan yhtenäistämistyön perustamalla hankintojen koordinoitiryhmän, jonka keskeisenä tehtävänä on varmistaa, että kaupunkiympäristön toimialalla hankintoja koskevat linjaukset sekä hankintojen suunnittelu ja toteutus toteutuvat toimialayhteisesti. Lisäksi hankinnoille on perustettu teemaryhmät, jotka tulevat kokoamaan yhteen hankintoja tekevät henkilöt toimialalla. Teemaryhmiä ovat: suunnittelu- ja asiantuntijapalvelut, rakentaminen, palvelut ja tavarat sekä ICT. Teemaryhmien tavoitteena on muun muassa hankintosaamisen ja parhaiden toimintatapojen jakaminen, hankintojen suunnitelmallisuuden tehostaminen ja tiedon jakaminen sekä koulutustarpeen kartoittaminen. Hankintakoulutusta on myös tarkoitus järjestää jatkossa säännöllisesti.

Vuoden 2018 aikana laaditaan lisäksi kaupunkiympäristön toimialan hankintastrategia, jonka pohjalta määritellään toimialan hankintatoiminnan yhteiset tavoitteet ja keinot saavuttaa ne.

Hankintoja koskeva ohjeistusta kootaan toimialan intraan, hankinnatsivustolle, josta on myös linkki kaupunkiyhteiseen ohjeistukseen. Ohjeistus täydentyy sitä mukaan kun yhteisiä ohjeita ja malliasiakirjoja saadaan luotua. Kaupungin hankintoja koskevat eettiset periaatteet tullaan



ottamaan esille kaupunkiympäristön toimialan hankintoja koskevassa strategiatyössä ja ohjeistuksessa. Keskeistä ohjeistuksen löydettävyydessä on hankintojen teemaryhmien tuleva toiminta, jonka välityksellä tietoa hankinnoista ja ohjeistuksesta voidaan jakaa.

Työntekijöiden mahdollisuus tuoda esille väärinkäytösepäilyjä varmistetaan lähtökohtaisesti avoimella kulttuurilla ja työilmapiirillä, jossa väärinkäytösepäilyt on aina mahdollista tuoda esille.

Toimitilojen käytön tehostaminen, arviointikertomuksen kohta 4.3

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.3 kohdassa seuraavaa:

Kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan tulee:

- Asettaa selkeät, velvoittavat tavoitteet toimitilojen käytön tehostamiselle tulevassa kiinteistöstrategiassa.
- Parantaa tilankäytön tilastointia ja seurantaa siten, että tilamäärästä ja tilatyypeistä on saatavilla vertailukelpoinen tieto, jotta myös toimistotilojen tehokkuutta voidaan seurata.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunkiympäristötoimiala valmisteleekin kiinteistöstrategian valmistelun yhteydessä tavoitteet tilankäytön tehostamiselle ja mittarit tilankäytön tehostumisen seurannalle. Seurannassa raportoidaan erikseen muutos toimistotilojen käytössä. Kiinteistöstrategian on määrä olla valmis 31.8.2018.

Asunnottomuuden vähentäminen, arviointikertomuksen kohta 4.5

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.5 kohdassa seuraavaa:

Kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan sekä sosiaali- ja terveystoimialan tulee yhteistyössä:

- Laatia yhteinen suunnitelma asunnottomuuden vähentämiseksi ja kiinnittää huomiota erityisesti nuorten ja maahanmuuttajien asunnottomuuteen. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon mahdollinen tuleva sote- ja maakuntauudistus.
- Suunnitella keinoja tilapäisesti tuttavien tai sukulaisten luona asuvien asunnottomien tavoittamiseksi ja palveluiden piiriin saattamiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että asunnottomuus on lähinnä isojen kaupunkien ongelma. Vuoden 2017 tilastojen mukaan Suomessa on yhteensä 7112 asunnottomia, joista yli puolet eli yhteensä 3 760 elää Helsingissä. Näistä yksinäisiä asunnottomia on 3 500, joista pitkä-



aikaisasunnottomia yhteensä 1 130. Tyypillisesti asunnottomuuteen liittyy puutteelliset asuinolot sekä usein myös terveydellisiä ja elämänhallintaan liittyviä tekijöitä. Ilmiönä asunnottomuus on haastava, koska se on prosessi, jonka laajuus ja haastavuus vaihtelee asuntomarkkinatilanteen ja talouden suhdanteiden mukaan.

Helsinki on panostanut jo pitkään asunnottomuuden hoitoon. Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävillä Paavo I ja II-ohjelmilla pystyttiin vähentämään pitkäaikaisasunnottomien määrää ja parantamaan heidän elinolosuhteitaan, sillä ohjelmien aikana huomattava määrä asuntoloita muutettiin vuokrasopimuksiin perustuviksi asumisyksiköiksi. Lisäksi Helsingissä hyvin toimiva asumisneuvojatoiminta on osoittautunut tehokkaaksi asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä. Keskeisin tekijä asunnottomuuden vähentämisessä on kuitenkin riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto ja etenkin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävä määrä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on tilastoinut asunnottomuutta 1980-luvulta lähtien osana kunnissa vuosittain koottavan laajempaa asuntomarkkinaselvitystä. Nuorten, alle 25-vuotiaiden asunnottomien seuranta omana ryhmänään aloitettiin vuonna 2013 ja maahanmuuttajien vuonna 2015, joten kattavampaa seurantatietoa on saatavilla vain lyhyehköltä ajalta.

Helsingin osalta kaupunkiympäristön toimialan asuntopalvelut-yksikkö kokoaa vuosittain tiedot ARA:lle kaikilta kaupungin alueen ara-asuntojen omistajilta tai toimijoilta. Toimeentulotuen siirryttyä Kelan hoidettavaksi vuoden 2017 alusta, on viime vuoden tilastojen perusteella vaikea arvioida asunnottomuuden kehitystä luotettavasti. Nyt ARA ja Kela ovat käynnistäneet toimeentulotukilomakkeen kehitystyön, jonka tavoitteena on vastata paremmin myös kuntien tietotarpeita asunnottomuuden tilastoinnissa. Asuntopalvelut-yksikön edustajat osallistuvat kehittämistyöhön asiantuntijoina. Tässä yhteydessä voidaan suunnitella yhteisten asiakkaiden ohjaamista asuntopalveluihin ja muille vuokra-asuntomarkkinoille.

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt yhteistyötä kaupunginkanslian ja sosiaali- ja terveystoimialan kanssa erityisryhmien asuntoasioihin liittyen. Yhteistyössä on selvitetty eri erityisryhmien asuntotilannetta, kriisimajoittamista sekä välivuokrausmenettelyä. Erillisten työryhmien lisäksi arvioidaan vuosittain uudishankkeiden sekä tukiasuntojen tarvetta. Yhteistyötä tehdään myös sote- ja maakuntauudistukseen liittyen mm. arvioitaessa sosiaali- ja terveystoimialan käytössä olevien toimitilojen, asiakasasuntojen sekä työsuhteasuntojen tilannetta. Parhaillaan ollaan kaikkien toimialojen yhteistyönä kokoamassa selvitystä nuorten asunnottomuudesta. Yhteistyötä jatketaan edelleen eri muodoissaan.



Yhteistyö ja työryhmätyöskentely antavat hyvät lähtökohdat toimialojen yhteisen suunnitelman laatimiseksi.

Lisäksi tarkastuslautakunta toteaa, että kaupunginkanslian ja kaupunkiympäristön toimialan tulee:

- Varmistaa asuntopoliitikassa kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon varmistaminen on yksi keskeisistä asuntopoliittisista tavoitteista Helsingissä. Kaupunginkanslia ja kaupunkiympäristön toimiala tekevät säännöllistä yhteistyötä asuntotuotantotilanteen seuraimiseksi sekä erityisesti asuntotonttien luovutusprosessin aikana. Asuntotonttien luovutusprosessissa käydään yhdessä läpi sekä rakenteilla olevien asuntojen että varattujen tonttien hallintamuotojakaumat. Suurten projektialueiden osalta tontinluovutusvaiheessa hallintamuotojen osalta arvioidaan alueen kokonaistilanne ja valmistellaan tontinluovutukset siten, että lopputilanteessa alueen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma on AM-ohjelman linjausten mukainen. Asuinalueita täydennysrakennettaessa tehdään alueelle kokonaistarkastelu ja pyritään tarvittaessa monipuolistamaan alueen nykyistä hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaa. Vuonna 2017 aloitettiin 1 483 ARA-asunnon rakentaminen ja vastaavasti asuntoja valmistui 1 129. Aloitettujen asuntojen osalta ARA-vuokra-asuntojen osuus koko tuotannosta oli 29,2 % ja valmistuneista 23,1 %.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon haasteena on tällä hetkellä se, että rakennuttajat saavat hyvin vähän tai eivät ollenkaan urakkatarjouksia hankkeisiinsa. Tällaisessa tilanteessa, jossa asuntohankkeita on hyvin paljon rakenteilla, on haasteena myös hintojen nouseminen. Osa tarjouksista on ollut niin kalliita, että valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei ole hyväksynyt hankkeiden aloittamista.

Suurten investointien hallinta, arviointikertomuksen kohta 4.10

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.10 kohdassa seuraavaa:

Kaupunkiympäristön toimialan ja liikenneliikelaitoksen tulee:

- Panostaa riittävästi hankkeidensa suunnitteluun, jotta hankesuunnitelmien enimmäishintojen korottamiset ja aikatauluylitykset hankkeiden toteuttamisen aikana vähenevät.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunkiympäristön toimialan tavoitteena on panostaa hankesuunnitteluvaiheen kykyyn tunnistaa



15.05.2018

kustannuksiin olennaisesti vaikuttavia tekijöitä sekä toteutussuunniteluvaiheen suunnittelun ja kustannusten ohjaukseen. Monimutkaisten ja vaativien hankkeiden liittyviä riskejä hallitaan mm. vaativilla allianssi- ja elinkaarihankkeilla. Näiden käyttö työllistää enemmän ja edellyttää entistä osaavampaa henkilökuntaa. Lisäksi hankkeita käsiteltäessä tulee tunnistaa ”kärkihankkeet” ja ”riskihankkeet”, joissa tietoisesti käytettäisiin enemmän resursseja suunnittelun ohjauksessa ja toteutuksen valvonnassa.

Riskihankkeita ovat erityisesti laajat peruskorjaukset vanhoihin rakennuksiin, joihin liittyy eniten epävarmuustekijöitä. Korjaustarpeen selvittämiseksi teetetään selvityksiä, mutta laajojen rakenneavauksien yms. tekeminen silloin, kun kohteessa on vielä toiminta päällä, ei osassa kohteita ole riittävässä laajuudessa mahdollista.

Lisäksi tarkastuslautakunta toteaa, että kaupunginkanslian tulee yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja liikenneliikelaitoksen kanssa:

- Selvittää suurten investointihankkeiden kustannusarvioiden laadintaan liittyvät ongelmakohdat ja tarvittaessa muuttaa tilahankkeiden käsittelyohjetta.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunkiympäristön toimialan osallistuu yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa tilaohjeiden käsittelyohjeiden määrittelyyn, joissa tulee huomioida myös uusien hankemuotojen kuten allianssi- ja elinkaarihankkeiden toteutuksen vaikutus päätöksentekoon. Uusien hankemuotojen avulla pyritään hallitsemaan paremmin suuriin hankkeisiin liittyviä riskejä. Tilahankkeiden käsittelyohjeiden tulee päivittää myös vuoden 2017 kesällä toteutuneen kaupungin organisaatiomuutoksen vuoksi sekä valmisteilla olevassa kiinteistöstrategiassa esiin tulevien muutostarpeiden takia. Tilahankkeiden käsittelyohjeen päivitys tulee käynnistää kiinteistöstrategian valmistuttua syksyllä 2018.

Lisäksi tarkastuslautakunta toteaa, että kaupunkiympäristön toimialan tulee yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa:

- Ryhtyä toimenpiteisiin kaupungin palkkakilpailukyvyn parantamiseksi rakennuttamistehtävissä.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että toimialalla on aloitettu työtehtävien vaativuuden arviointityö. Sen myötä toimialan virastoissa ennen vuoden 2017 organisaatiouudistusta luokitellut tehtävät luokitellaan uudelleen kaupunkiyhtenäisen linjan mukaisesti ja muodostetaan samalla toimialan ns. tehtävien vaativuuden arviointikartta. Tällä tavoin varmistetaan yhtenäinen linja sekä toimialan että koko kaupungin sisällä. Tehtävien vaativuuden arvioinnin avulla saadaan kestävä perusta joh-



donmukaisen ja kokonaisvaltaisen palkkapolitiikan toteuttamiselle. Samalla selvitetään systemaattisesti mahdolliset palkkakehitystarpeet.

Tammikuussa 2019 kunnallisen virka- ja työehtosopimuksen ja teknisen virka- ja työehtosopimuksen mukainen paikallinen järjestelyerä käytetään mahdollisuuksien mukaan tunnistettujen palkkakilpailukyvyyn kannalta kriittisten tehtävien palkkatason parantamiseksi sekä mahdollisten palkkaepäkohtien korjaamiseksi.

Tilanteissa, joissa havaitaan henkilöstön saatavuuteen liittyviä ongelmia, on mahdollista käyttää henkilökohtaista lisää ns. rekrytointilisänä. Vuoden aikana henkilökohtaisista lisistä rekrytointilisinä myönnettiin 45 % kaikista myönnetyistä lisistä.

Asuntotonttien alennettujen vuokrien taloudelliset vaikutukset, arviointikertomuksen kohta 4.11

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.11 kohdassa seuraavaa:

Kaupunkiympäristön toimialan tulee:

- Parantaa asuntotonttien maanvuokran määrittelyperiaatteiden läpinäkyvyyttä.
- Parantaa tontinvuokrauspäätösten perusteluja siten, että poliittisessa päätöksenteossa on käytettävissä tieto tontin vuosivuokrasta ja subvention määrästä.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että valmisteilla oleva ja kevään aikana päätöksentekoon tuleva asuntotonttien maanvuokrauseriaatteiden uudistus pyrkii lisäämään avoimuutta ja vuokraustoiminnan läpinäkyvyyttä. Uudistuksen myötä rakennusoikeuden yksikköhinnan määrittelylle saadaan luottamuselimissä vahvistetut selkeät periaatteet. Uusien periaatteiden mukaan rakennusoikeuden perusyksikköhinta asuntotontilla määritetään markkina-arvon mukaan puolueettoman arvioijan laatiman selvityksen perusteella. Rahoitus- ja hallintamuotojen perusteella (esimerkiksi ARA-vuokratonteille) ei toisaalta enää määritetä erillistä hintaa vuokrauksen perusteeksi, vaan hankkeen rahoitus- ja hallintamuoto otetaan huomioon maanvuokrasta tehtävin määräaikaisin alennuksin. Siten poistuu kritiikkiä osakseen saanut nykykäytännön mukainen rahoitus- ja hallintamuodon perusteella määriteltyyn vuokrahintaan sisältynyt vuokrasubventio, joka ei näkynyt järjestelmän ulkopuolelle. Kaikki myönnetyt alennukset tulevat näkymään markkina-arvon mukaisesta vuokraushinnasta annettavana prosentuaalisena osuutena, jolloin voidaan tarkasti laskea jokaisesta vuokrauksesta annettu euromääräinen alennus ja seurata subvention määrää suhteessa tehtyihin vuokrauksiin.



Vuokrausperiaatteita koskeva uudistus on osa kevään aikana päätöksentekoon tulevia tontinluovutusta koskevia maapoliittisia linjauksia. Nämä linjaukset ja niitä tarkentavat ohjeet muodostavat tontinluovutus-toiminnan pääsäännöt, jotka luovat pohjan pitkäjänteiselle, ennustettavalle ja kokonaistaloudellisesti tarkoituksenmukaiselle tontinluovutustoiminnalle.

Lisäksi tarkastuslautakunta toteaa, että kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian tulee:

- Parantaa taloudellisten vaikutusten esittämistä maa- ja asuntopolitiikan asiakirjoissa sekä tilinpäätöksessä.

Kaupunkiympäristölautakunta toteaa, että kaupunki luovuttaa tontteja vuokraamalla ja myymällä. Kaupunkiympäristön toimiala seuraa asuntotonttien eri luovutustapojen suhdetta, kehitystä ja jatkossa myös niiden subventioiden määrää, tiedottaen niistä kaupunginkanslialle yhdessä erikseen sovittavalla tavalla. Tulokset tullaan raportoimaan vuosittain tilinpäätöksen yhteydessä. Uuteen tilastointitapaan on tarkoitus siirtyä 1.1.2019 alkaen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kuntalain (410/2015) 121 § mukaan tarkastuslautakunnan tulee laatia kaupunginvaltuuston asettamien toiminnan ja talouden tavoitteiden toteutumisesta arviointikertomus valtuustolle. Helsingin kaupungin hallintosäännön 21 luvun 2 §:n mukaan tarkastuslautakunta hankkii arviointikertomuksesta kaupunginhallitukselta ja tarvittaessa muilta kaupungin toimielimiltä lausunnot, jotka toimitetaan valtuustolle yhdessä arviointikertomuksen kanssa.



Tarkastuslautakunta hyväksyi 10.4.2018 vuoden 2017 arviointikertomuksen ja pyytää 22.5.2018 mennessä kaupunkiympäristölautakunnan lausuntoa kertomuksen kohdista 4.2–4.3, 4.5 ja 4.10–4.11.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637
pekka.tirkkonen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano