

Helsingin kaupunki
kaupunginkanslia

18.9.2020

HELSINGN ASUMISOIKEUS OY:N LAUSUNTO AM-OHJELMALUONNOKSESTA

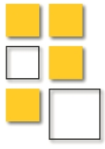
Helsingin Asumisoikeus Oy (HASO) kiittää mahdollisuudesta saada lausua luonnoksesta Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (AM-ohjelma).

Tällä hetkellä HASOn uudistuotanto nojautuu Helsingin kaupungin voimassa olevan vuoden 2016 AM-ohjelmaan, jossa on tavoitteena, että välimuodon asuntotuotantoa, mukaan lukien asumisoikeus, rakennetaan vuosittain 30 prosenttia kaikesta asuntotuotannosta. Ohjelman mukaan kaupungin Asuntotuotannon tavoitteena on rakentaa 750 välimuodon asuntoa (asumisoikeus-, Hitas ja osaomistusasuntotuotanto) vuosittain. Välimuodon asuntoja on valmistunut keskimäärin 10 prosenttia asuntotuotannosta vuosittain. HASOn omistukseen on valmistunut yli 60 prosenttia vuosina 2016–2019 Helsinkiin rakennetuista asumisoikeusasunnoista.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on suurta. HASOn jonossa (ei sisällä uudistuotantoa) on jatkuvasti 4 000–5000 hakijaa, joten lähes aina kaikille asunnoille löytyy jonon kautta ottaja. Jonottajille tarjoutuu asuntoja vuosittain HASOn asuntokannasta 4,5–5 %, joka vuosina 2019–2020 tarkoittaa 240–260 asuntoa. Vuoden 2019 uudiskohteiden hauissa oli haettavana yhteensä 302 asuntoa. Lisäksi yhtiön asukkaiden keskinäisiä asunnonvaihtoja on vuosittain noin 30 kpl sekä siirtoja/luovutuksia noin 70 kpl. Ohjelmaluonnoksen asuntotuotannon kokonaistavoite pidetään edelleen 7000 asunnossa.

Lausunnolla olevassa ohjelmaluonnoksessa on todettu kaupungin omalla asuntotuotannolla olevan tärkeä rooli asuntotuotannon kokonaistavoitteen kannalta mahdollisissa markkinatilanteen svannoissa. Kaupungin oman asuntotuotannon tavoitetta on nostettu vastaamaan 25 prosenttia 7 000 asunnon vuositavoitteesta vuodesta 2022 alkaen. Hallinta- ja rahoitusmuotojakaumassa tuotantotavoitteena on 10 prosenttia pitkäaikaisesti säänneltyjä ARA-asumisoikeusasuntoja (700 asuntoa). Kaupungin omassa asuntotuotannossa on tavoitteena rakennuttaa mm. 750 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumis-oikeusasuntoa vuodessa vuosina 2020-2021 ja 875 Hitas- tai hintakontrolloitua omistusasuntoa sekä asumisoikeusasuntoa vuodesta 2022 alkaen.

HASO toteaa, että kaupungin omassa asuntotuotannossa asumisoikeusasuntojen tuotantotavoitetta ei ole tarkalleen määritelty. HASOn asunnonhakijoiden määrä on suuri tarjontaan nähden, joten HASOn mielestä on hyvä, että tavoite luo edellytykset asumisoikeusasuntojen korkealle omalle tuotannolle jatkossakin. HASOlla on valmiudet tavoitteen mukaiseen



asuntokannan kasvuun omien henkilöresurssien ja joustavien ostopalveluiden avulla.

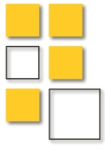
HASOn mielestä ohjelmaluonnoksen maankäytön suunnitteluun liittyvä tavoite, jossa asemakaavojen tulee mahdollistaa tavoitteiden mukainen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tuettava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä, on erittäin tärkeä. Edelleen tontinluovutuksessa on mahdollisuuksien mukaan ja muiden tavoitteiden ohella tärkeää ottaa huomioon ARA-rahoituksen edellytykset.

HASOn mielestä ohjelmaluonnoksen huoneistotyyppijakaumaa koskevat tavoitteet ovat tärkeitä. Tavoitteita ovat mm. että perheasunnoiksi soveltuvien eli vähintään kahden makuuhuoneen asuntojen riittävä osuus omistusasuntotuotannosta turvataan, varmistetaan omistustuotannon perheasuntojen määrä ja tuotannon laatu ja että lapsiperheille sopivia asuntoja rakennetaan riittävästi uusille alueille sekä täydennysrakentamiskohteisiin. Lisäksi tavoitteena on, että vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta varmistetaan riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. HASOn asumisoikeusasunnot mahdollistavat hyvin kohtuuhintaisen asumisen perheasunnoissa kaupungin eri alueilla. HASO käy asuntotuotannon kanssa läpi kohteittain asuntojen keskipinta-alat ja huoneistotyyppien monipuolisuuden. Erityisesti selvitetään perheasuntojen toteuttamismahdollisuudet ja -edellytykset kysynnän perusteella.

HASO suhtautuu myönteisesti tavoitteeseen jatkaa monipuolisen kerrostalorakentamisen ja -asumisen kehittämistä ja että edistetään kestävästä rakentamisesta muun muassa Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti. HASO on jo nykyisin kohteissaan edistänyt omalta osaltaan tavoitteiden toteuttamista.

HASO pitää tärkeänä tavoitetta, jossa asuinalueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi kehitetään poikkitoimialainen kaupunkiuudistuksen malli. Ohjelmakaudella kaupunkiuudistusalueet ovat Malminkartano-Kannelmäki, Malmi ja Mellunkylä. Alueilla sijaitsee useita HASO -kohteita ja myös uusia kohteita on suunnitteilla. Alueiden elinvoimaisuuden vahvistaminen on HASOn mielestä hyvin tärkeää. HASOa kiinnostaa jatkossakin projektialueiden ohella täydennysrakentamiskohteet, joissa HASO-kohteet voidaan toteuttaa valmiiseen eri palveluita tarjoavaan kaupunkiympäristöön. Asumisoikeusasuminen puolestaan monipuolistaa kaikenlaisia erilaisia asuinalueita hyvin. HASOn asuntokanta on verrattain uutta, joten HASOn hallinnoimilla tonteilla ei todennäköisesti ole merkittävää täydennysrakentamispotentiaalia. HASO suhtautuu kuitenkin lähtökohtaisesti myönteisesti myös omassa hallinnassa olevien tonttien kehittämiseen.

Ohjelmaluonnoksen tavoite, jossa kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran ja käyttövastikkeen kohtuullisena pitämisestä huolehditaan, on ollut HASOn keskeisenä



Helsingin Asumisoikeus Oy

HASO

tavoitteena ja siten kannatettava tavoite jatkossakin. HASO varautuu ensimmäisiin mittavimpiin peruskorjauksiin 2020-luvun loppupuolella. HASOn keskimääräinen käyttövastike Helsingissä oli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) mukaan vuonna 2019 keskimäärin noin 20 % muita asumisoikeusyhteisöjä halvempi.

HASO omistama asuntokanta on tällä hetkellä 5 108 asuntoa, joka on hieman kasvanut AM-ohjelmaluonnoksessa esitetystä luvusta 4 800.