



AM-OHJELMAN VUODEN 2015 SEURANTARAPORTIN KÄSITTELYN YHTEYDESSÄ JÄTE- TYT TOIVOMUSPONNET

Tähän muistioon on koostettu MA-ohjelman valmistelun aikana käsitte-
lyssä olleet toivomusponnet. Toivomusponsiin vastataan vielä erikseen
aikataulun mukaisesti viimeistään keväällä 2016. Vastausluonnokset on
koostettu tähän koska valtaosassa toivomusponsia sisältö pyydettiin
huomioimaan jo tässä valmistelussa.

1. Ara-vuokra-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla	2
2. Yksinasuvien tarpeen huomioiminen vuokratuotannossa.....	4
3. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotannon turvaaminen	5
4. Asuntotuotantotoimiston tuotannon turvaaminen	7
5. Lainatakausjärjestelmä ryhmärakennuttamishankkeille	9
6. Aurinkopaneelien liittäminen kaupungin sähköverkkoon	10
7. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamien tontinluovutuksen keinoin	11
8. Hallintamuotojen sekoittaminen ara-vuokratuotannon hintojen alentamiseksi	13
9. Ikääntyvien asumisen kehittäminen.....	14



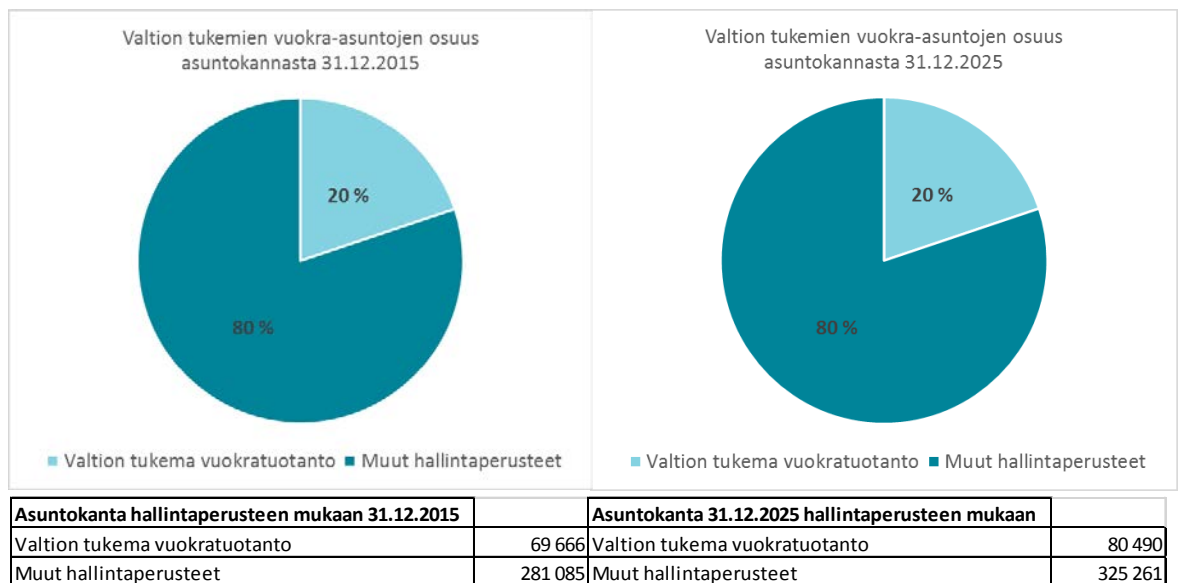
28.10.2015

1. Ara-vuokra-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla

Anttila Maija

Merkityksensä AM-ohjelmaraportin tiedoksi, valtuusto edellyttää, että seuraavaa AM-ohjelmaa valmistellessa selvitetään, miten taataan riittävä ARA- vuokra-asuntojen rakentaminen, jotta niiden osuus säilyy keskeisesti vähintään 20% tasolla koko asuntokannasta.

Helsingissä oli vuoden 2014 lopussa yhteensä 346 751 asuntoa, joista valtion tukemia vuokra-asuntoja 70 889 eli 20 prosenttia asuntokannasta. Vuoden 2015 arvioidulla asuntotuotannolla valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus säilyy 20 prosentissa. Vuoden 2015 loppuun mennessä valtion tukemista vuokra-asunnoista vapautuu sääntelystä 1 301 asuntoa. Näistä Helsingin kaupungin ja muiden yleishyödyllisten tahojen omistuksessa on 44 prosenttia. Nämä asunnot säilyvät luultavimmin säännellyn vuokratuotannon piirissä. Vapaaksi vuokraksi vapautuneen taten reilut 700 asuntoa. Asuntorakentamisennusteen mukaan Helsinkiin valmistuu vuosina 2016–2025 yhteensä 55 000 asuntoa, joista 25 prosenttia on valtion tukemaa tuotantoa (ara-vuokra-asunnot sekä opiskelija- ja nuorisoasunnot). Vuoteen 2025 mennessä sääntelystä vapautuu reilut 11 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Näistä vapaarahoitteiseen vuokraan siirtyä omistajatietojen perusteella tehdyn arvon mukaan noin 27 %. Vuoden 2025 lopussa Helsingissä ennustetaan olevan 405 751 asuntoa, joista 20 prosenttia on valtion tukemaa tuotantoa.





AM-ohjelman seurannan yhteydessä tullaan uutena asiansa seuraamaan myös ara-vuokrakannan osuutta koko asuntokannasta. Nykyinen tavoite taso turvaa 20 prosentin kannan osuuden, mutta mikäli osuus pienenee, tuodaan esitys tarkoituksenmukaisesta tavasta korjata tilanne.



2. Yksinasuvien tarpeen huomioiminen vuokratuotannossa

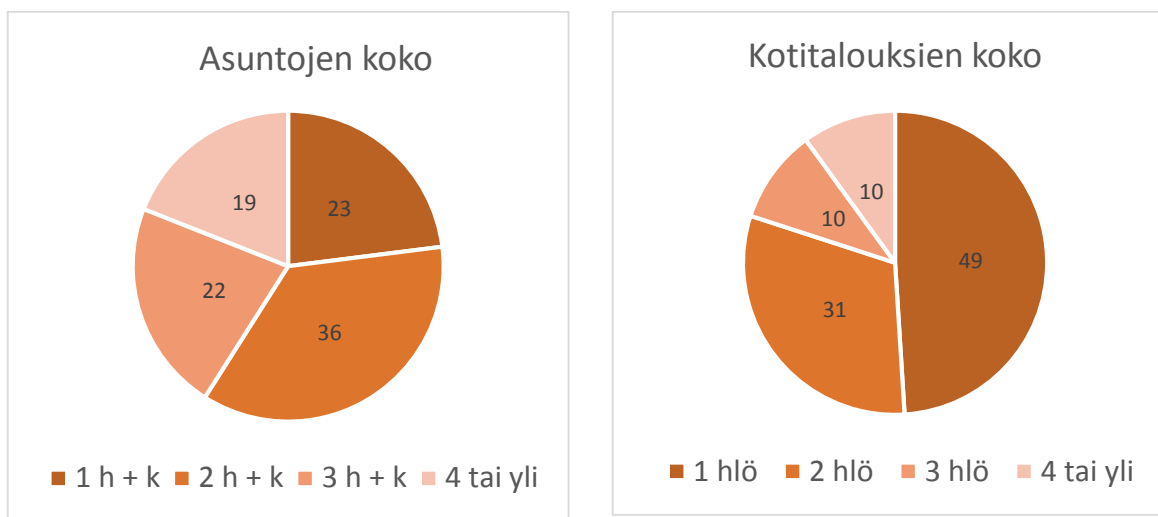
Malin Petra

Hyväksyessään AM-ohjelmaraportin valtuusto edellyttää, että seuraava AM-ohjelma valmistellaan siten, että selvitetään, miten ARA-tuotannossa voidaan huomioida erityisesti yksinasuvien tarve edulliselle vuokra-asumiselle.

Helsingin kaupunki ei sääntele vuokra-asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa tai keskipinta-alaa. Vuokra-asuntojen kysyntä koostuu merkittävältä osin yksin asuntoa hakevista kotitalouksista.

Helsingin asuntokanta on pienasuntovaltainen. Kaksio on Helsingin yleisin huoneistotyyppi. Kaksioita on 36 prosenttia asunnoista. Yksiöitä on asunnoista 23 prosenttia ja kolmioita 22 prosenttia.

ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta merkittävä osa rakentuu juuri pienasuntoina, opiskelija- ja nuorisoasunnot lähes kokonaan. Kaupungin omassa asuntotuotannossa arvioidaan kohdekohtaisesti huoneistotyyppijakauma. Tällöin voidaan kysynnän mukaan rakentaa eri alueille hieman erityyppisellä asuntojakaumalla uudiskohteita.



Kuva x. Asuntojen ja kotitalouksien koko Helsingissä.



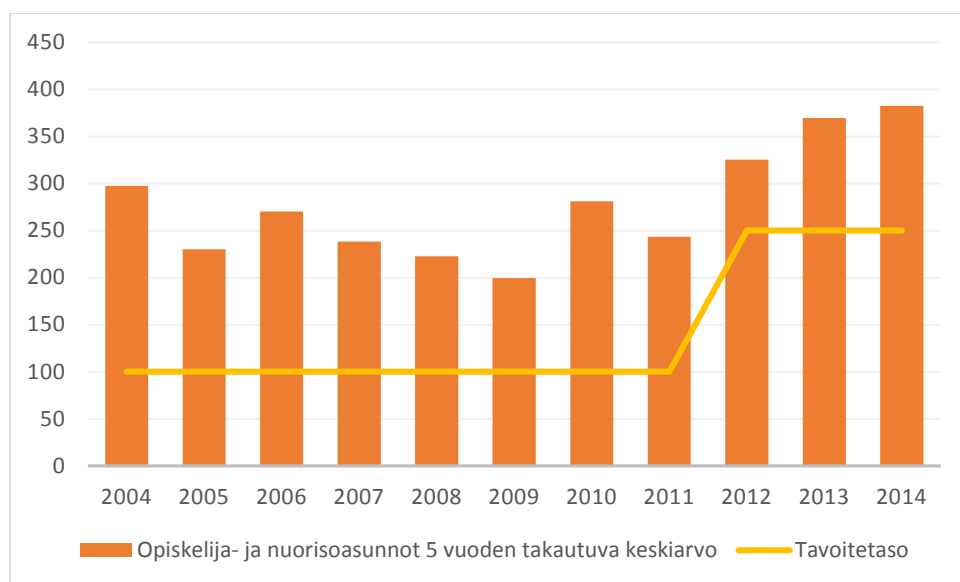
28.10.2015

3. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotannon turvaaminen

Malin Petra

Hyväksyessään AM-ohjelmaraportin valtuusto edellyttää, että seuraavan AM-ohjelman valmistelussa luodaan valmiudet nykyistä suuremmalle nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tuotannolle.

Opiskelija- ja nuorisoasuntoja on rakennettu merkittävä määrä 2000-luvulla.



Kuva x. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen toteuma laskettuna 5 vuoden takautuvana keskiarvona sekä tavoitetaso 2004-2014.

Opiskelija-asuntoja on rakenteilla (28.10.2015) 311 asuntoa (Hoas ja Fst Ab Kvarteret Viktoria Jätkäsaaressa). Tontteja on lisäksi varattuna kaupungin maalta 325 asunnon rakentamiseksi (Kalasatamaan S-asunnot ja Diak sekä Jätkäsaareen Hoas ja Aalto-yliopiston ylioppilaskunta). Syksyn 2015 tontinvarauskierroksella esitetään varattavaksi lisäksi neljä tonttia, joille voidaan rakentaa 231 opiskelija-asuntoa.

Nuorisoasuntoja on rakenteilla (28.10.2015) 95 asuntoa (Alkuasunnot Kruunuvuorenrantaan). Tontteja on varattuna 273 nuorisoasunnon rakentamiseksi. Syksyn 2015 varauskierroksella esitetään varattavaksi kaksi tonttia, joille voidaan rakentaa 192 nuorisoasuntoa.

Lisäksi kaupunki on syksyllä 2015 puoltanut ARA:lle käyttötarkoituksen muutoksella toteutettavaa nuorisoasuntohanketta Mäkelänkadulta 132



28.10.2015

asunnon rakentamiseksi yksityiselle maalle. Kaupunki on lisäksi työstänyt Myllypuron alueella Helsingin kaupungin

asunnot Oy:n tonteille täydennysrakentamisen mahdollistava asema-kaavaa, jonka tarkoituksena on turvata uusia opiskelija-asuntoja lähelle Metropolian tulevaa kampusta.

Tämän ryhmän asuntojen määrällinen tarkastelu on perusteltua tehdä pidemmän aikavälin keskiarvona, koska kohteet ovat pienasuntovaltaisia kerrostalokohteita, jolloin yhden kohteen asuntojen lukumäärä voi olla hyvin merkittävä (jopa 250 asuntoa) tällöin liki koko vuoden tavoite koostuu vain yhden hankkeen asunnoista.

Opiskelijoille ja nuorille (alle 35-vuotiaat) kohdennettujen asuinkiinteistöjen lisäksi tulee kokonaistarkastelussa huomioda, että valtaosa ko. ikäluokan nuorista sijoittuu tavanomaiseen asuntokantaan.

Kaupunki on turvannut omilla toimillaan merkittävästi tavoitteita paremmat mahdollisuudet opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakentamiseen Helsingissä. Jatkossa tulee lisäksi edellyttää, että valtio omalta osaltaan vastaa ko. ryhmien asuntotonttitarpeesta.



4. Asuntotuotantotoimiston tuotannon turvaaminen

Rantanen Tuomas

Valtuusto edellyttää, että kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto valmistelevat yhdessä konkreettisen toimintaohjelman siitä, miten kaupungin ara-vuokra-asuntoja voidaan myös käytännössä toteuttaa kaupungin tavoitteiden mukaan.

Asuntotuotantotoimiston tuotannon varmistamiseksi tehdään poikkihallinnollista viranomaisyhteistyötä säännöllisesti.

Kaupunginkanslialla on koordinaatiovastuu aluerakentamisprojektin osalta. Kaupungin maalle tulevien asuntohankkeiden suunnittelua ohjataan aluerakentamisprojektien vetämissä alueryhmä-kokouksissa.

Kaupungin käyttämiä toiminnan ohjauskeinoja ovat strategiaohjelman ja AM-ohjelman tavoitteet sekä talousarvion sitovat ja talousarviotavoitteet. Lisäksi vuosina 2012–2013 toimi erillinen asuntotuotannon sujuvoittamistyöryhmä, jonka yhtenä tehtävänä oli tarkastella kaupungin oman tuotannon mahdollisuuksia. Kaupungin strategian ja AM-ohjelman tuotantotavoite ATT:lle on ollut 1 500 asuntoa. Talousarvion sitovaksi tavoitteeksi on vuodesta 2016 alkaen nostettu ATT:n tavoitteeksi 1 500 asunnon rakentaminen.

Konkreettiset keskeiset kriteerit ATT:n tuotannon varmistamiseksi ovat seuraavat tekijät:

- Riittävä tonttivaranto siten, että ATT:lla on mahdollisuus ottaa suunniteltuun vuosittain vähintään tavoitteiden mukainen määrä hankkeita (kv/tontti vastaa)
- asuntotontteja tulee saattaa rakentamiskelpoisiksi 1 500 asunnon verran ATT:lle varatuista tonteista (HKR toteutus, koordinointi kanslia)
- Tonttien asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus tulee varmistaa (ksv vastaa)
 - o ATT tekee pääsääntöisesti vain säänneltyä asuntotuotantoa, jolloin rakentamiskustannusten tulee pysyä ARA-, asumisoikeus ja hitas-tuotannon edellyttämällä tasolla. Tällöin asemakaavoista johtuvien kustannusten tulee pysyä maltillisina, jotta hankkeita voidaan edistää sujuvasti. Koska asemakaavoitusvaiheessa ei vielä tehdä ratkaisua toteuttajasta taikka hallinta- ja rahoitusmuodosta on ensiarvoisen tärkeää huolehtia kaiken asemakaavoituksen toteuttamiskelpoisuudesta myös säännellyn hallintamuodon tuotantoon.



28.10.2015

- Asuntotuotannon kokonaiskoordinaatio on kaupunginkanslian vastuulla. Auerakentamisprojektien koordinaatiokokoukset (projektialueen rakennuttajien kanssa käydään alueen rakentamistilannetta läpi), alueryhmytyöskentely (yksittäisen hankkeen etenemisen varmistaminen kaupunkiorganisaatiossa), infra- ja esirakentamisinvestointien oikea-aikaisuus yhteistyössä rakennusviraston kanssa
- Kokonaistarkastelu yhteistyökokouksissa (ns. tonttiryhmy kanslia, kv, ksv) (3-4 kertaa vuodessa), jossa keskeisenä tavoitteena on varmistaa tuotanto-ohjelmassa pysyminen muiden keskeisten virastojen toiminnan osalta
- Asuntotuotantotoimikunta vahvistaa tuotanto-ohjelman kerran vuodessa, seuranta kahdesti vuodessa

Ehdotetaan tehostettavaksi kaupungin nykyisiä ohjauskeinoja. Kunkin viraston tulee kantaa vastuu oman toimialueensa tavoitteiden täyttymisestä siten että kokonaistavoite (ATT:n osalta 1 500 asuntoa) on mahdollista saavuttaa. Kanslian tehtävänä koordinoida asuntotuotannon kokonaisuutta siten, että ATT:n tuotannon toteutumisedellytykset ovat olemassa.



28.10.2015

5. Lainatakausjärjestelmä ryhmärakennuttamishankkeille

Rantanen Tuomas

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää voiko ryhmärakentamishankkeita auttaa käynnistämisvaiheessa luomalla tarkoituksenmukaisin kriteerein ohjattu kaupungin lainatakausjärjestelmä.

Tavanomaisten asuntohankkeiden osalta kaupungin takaus ei ole ollut tarpeen vaan hankkeet ovat saaneet normaalin pankkilainan. Ryhmärakennuttamishankkeisiin sisältyi ensi vaiheessa haasteita nimenomaan rahoituksen järjestymiseksi. Ryhmärakennuttamislaki astui voimaan 1.9.2015. Lain turvin oletetaan ryhmärakennuttamishankkeiden saavan normaalien asuntohankkeiden tavoin pankkilainaa ja siten kaupungin taustarvetta ei olisi.

Helsingin kaupunki on yleensä taannut ainoastaan joitakin erityisryhmähankkeita.

Tässä yhteydessä ei ehdoteta kaupungin takausjärjestelmän laajentamista koskemaan ryhmärakennuttamishankkeita.



6. Aurinkopaneelien liittäminen kaupungin sähköverkkoon

Karhu Jessica

Merkittessään tiedoksi asumisen ja maankäytön ohjelman seurantaraportin valtuusto edellyttää, että seuraavaa ohjelmaa valmisteltaessa selvitetään asukkaiden mahdollisuudet osallistua kaupungin energiantuotantoon esimerkiksi asuintalojen omien aurinkopaneelien ja muiden ratkaisujen liittämisellä kaupungin sähköverkkoon.

Helen Oy, kaupunginkanslia, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto ja ympäristökeskus ovat laatineet yhdessä raportin "Hajautetun energiantuotannon edistämisen mahdollisuuksista sekä kaupungin kiinteistöjen ja kaupunkirakenteen energiatehokkuuden tavoitteiden ja seurannan". Raportti tuotiin tiedoksi 26.10.2015 kaupunginhallituksen konsernijaostolle. Konsernijaosto päätti kokouksessa esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi, että Helen Oy:n kehitysohjelma toteutetaan erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun mukaisena. Raportin mukainen energiatehokkuuden potentiaali ja hajautetun uusiutuvan energiantuotannon teknistaloudellinen potentiaali tukevat Helenin kehitysohjelman erilliseen lämmöntuotantoon perustuvan hajautetun ratkaisun (kehitysohjelmavaihtoehto 3) toteuttamista.

Raportissa todetaan myös, että sähkön hinta on Suomessa niin alhainen, että kiinteistöillä tuotantoon investoiminen yli oman tarpeen ei ole kannattavaa. Teknisesti sähköä on mahdollista nytkin myydä kaupungin sähköverkkoon, mutta siirtomaksujen ja verojen jälkeen ei myyntituloja juuri jäisi. Kiinteistökohtaisten aurinkopaneelien sähköntuotanto on suurinta kesällä, jolloin sähkön kysyntä ja siitä maksettava hinta on pienintä. Tuulivoiman rakentaminen nykyisellä sähkön hinnalla ei markkinaehtoisesti ole ollenkaan kannattavaa.



28.10.2015

7. Kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamien tontinluovutuksen keinoin

Rantanen Tuomas

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää, voiko kohtuuhintaisten omistusasuntojen tekemistä vauhdittaa tarjoamalla vuokratalovaltaisten alueiden tontteja rakennuttajille erityisen edulliseen hintaan ja/tai kytke-mällä niiden rakennuttamista haluttujen alueiden tonttien tarjouskilpailuihin.

Täydennysrakentamisalueella on useita alueita, joilla vuokra-asuntojen osuus on tavanomaista suurempi. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus vaihtelee osa-alueiden asuntokannasta 0–80 % välillä. Vuokratalovaltaisten alueiden täydennysrakentamisessa on tärkeä edistää myös muiden hallinta- ja rahoitusmuotojen osuutta. Erityisesti omistusasuntotuotannon lisääminen toisi alueille tervettä asuntorakenteen tasapainoa.

Kaupungin maalta luovutettavat omistusasumiseen osoitetut asuntotontit luovutetaan Hitas-ehdoilla tai sääntelemättömänä. Vuonna 2014 järjestetyn yleisen tontinvarauskierroksen yhteydessä varattiin myös omistusasumisen tontteja, joissa rakennettavien asuntojen ensimmäinen myyntihinta on säännelty Hitas ehtoja vastaavalla tavalla. Näiden nk. hintakontrolloitujen tonttien sääntely päättyy, kun asunto on siirtynyt hankkeen rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle. Sääntelemättömät tontit pääsääntöisesti myydään, mutta Hitas- ja hintakontrolloituja asuntojen rakennetaan vain kaupungin vuokratonteille.

Karkealla tasolla jaoteltuna uudisasunnon hinta rakentuu tontin hinnasta, rakentamisen kustannuksista sekä rakennuttajan edellyttämästä katteesta. Näistä kaupungin toimin voidaan sääntelemättömän rakentamisen osalta vaikuttaa suoranaisesti vain tontin hintaan. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa säännellään myös rakennuttajan katetta. Kaupungin tulee ensisijaisesti kuitenkin varmistaa, etteivät rakentamiseen vaikuttavat kaavoituksen ja tontinluovutuksen ehdot aiheuta rakentamisen kustannuksien nousua.

Kaupungin tonttien hinnoittelu perustuu tonttimaan käypään arvoon. Kaupungin toiminnan tulee olla tasapuolista ja läpinäkyvää sekä sen myös tulee näyttää siltä. Tontinluovutusmenettelyssä kaupungin keskeinen tavoite on varmistaa, ettei synny epäselvyyttä yritysten tasapuolisesta kohtelusta ja että kaupungin toimenpitein ei vaikeuteta asuntomarkkinoiden kilpailua ja toimintaa. Tämän vuoksi omistusasuntotuotantoon osoitettavien tonttien hinnanalennuksissa tulee käyttää suurta harkintaa.



28.10.2015

Kahden eri alueilla sijaitsevan tontin luovuttaminen samanaikaisesti samalle toimijalle mahdollistaa rakennuttamisjärjestyksen sääntelemisen. Vaiheittain luovutusta on käytetty aiemmin mm. useamman samalla alueella olevien tonttien varauksessa rakentumisen etenemisen seuraamiseksi (KHS 15.4.2013 § 667). Oletettavaa on, että rakennuttajan tuotto-odotus halutun alueen tontista mahdollistaa rakentamisen tavanomaista pienemmällä katteella heikomman kysynnän alueen kohteesta. Koska rakennusalan toimintamallina voidaan pitää käytäntöä, jossa tontteja hankitaan ja rakennetaan vain kysyntää vastaavasti, on mahdollista, että heikomman kysynnän alueen tontin rakentumisen viivästyminen hidastaa asuntotuotantoa myös halutummalla alueella.

Ehdotetaan, että tontinluovutuksessa kokeillaan kahden erilaisilta alueilta olevan tontin yhteisvarausta, jos kohteiksi sopivat tontit ovat samanaikaisesti varattavissa. Varausehdoissa tonteille määritetään rakentamisjärjestys huolehtien kuitenkin siitä, ettei järjestely aiheuta häiriötä rakentumisjärjestyksessä alueella, jossa jälkimmäisenä rakennettava tontti sijaitsee.



8. Hallintamuotojen sekoittaminen ara-vuokratuotannon hintojen alentamiseksi

Rantanen Tuomas

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää mahdollisuudet alentaa arava-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä eri hallintamuotoja yhdistävien sekatalojen avulla siten, että myymällä joitakin talon asuntoja - esimerkiksi usein uusilla alueilla kaavoissa edellytettäviä kattuhuoneistoja - voidaan vuokra-asuntojen loppuvuokraa vivuta ara-vaatimusten mukaiseksi.

Helsingissä on pitkään tähdätty tasapainoiseen kaupunkirakenteeseen asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamisella kaupunginosa- ja korttelitasolla. Talotasolla hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittamista on ollut vähemmän. 1990-luvun alussa sekatalomallia kokeiltiin Ruoholahdessa, kun kaupunki hankki omistukseensa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja osakeyhtiöistä. Sitten sekataloja ei ole sen varsinaisessa merkityksessä rakennettu. Toki suuri osa Helsingin kerrostaloista on sekatalomallin mukaisia, kun esimerkiksi vapaarahoitteisessa omistusasuntotalossa osa asunnoista on käytännössä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kaupunki suhtautuu hallintamuotojen sekoittamiseen talotasolla myönteisesti, mikäli toteuttajia hankkeille löytyy. Sekatalomallin soveltamista voidaan kokeilla tulevilla ohjelmakaudella esimerkiksi osana Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaa. Ohjelman puitteissa voidaan varata sekatalomallin toteuttamiseen tontti kantakaupungista tai sen välittömästä läheisyydestä. Tontille tulevassa asuintalossa sekatalomallia voidaan kokeilla joko sekoittamalla eri hallintamuotoja tai jakamalla asuintaloja useammaksi eri yhtiöksi.



9. Ikääntyvien asumisen kehittäminen

Anttila Maija

Merkityksensä AM-ohjelma raportin tiedoksi, valtuusto edellyttää, että seuraavan AM-ohjelman valmistelussa otetaan huomioon ikääntyvien asumistarpeet ja varataan "erityisryhmien" asumistarpeisiin hoiva- ja erilaisten palvelutalojen rakentamismahdollisuudet.

Rantanen Tuomas

Valtuusto edellyttää, että kaupunki selvittää, voisiko ikääntyneiden kotona-asumista tukea tuottamalla sellaisia yhteisöasumiseen perustuvia aravavuokrataloja, joissa kotihoidon palveluja voidaan hoitaa keskittymmin ja samalla laadukkaammin.

Kaupunki on luovuttanut tontteja sekä ikäihmisten omatoimiseen ryhmärakennuttamiseen että eri toimijoiden ikäihmisille suunnattuihin asunohankkeisiin. Ikäihmisille suunnattuja hankkeita on toteutettu Helsingissä kaikkiin hallintamuotoihin. Helsingin kaupunki omistaa valtion tukemia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka on suunnattu ikääntyneille. Pääsääntöisesti ikäihmisten kohteissa yleensä yhden asuntoon muuttavan asukkaan tulee olla 55 vuotta täyttänyt.

Ikäihmisille suunnatuissa ryhmärakennuttamiskohteissa yhteisöllisyys perustuu asunnon ostajien sopimukseen siitä, mihin tehtäviin kohteessa asuvat sitoutuvat. Lisäksi kohteissa on keskimääräistä enemmän yhteis-tilaa. Yksityisillä toimijoilla on kohteita, joissa asukkaiden yhteistilassa toimii yhteisökoordinaattori, joka palvelee asukkaita virka-aikana. Tehtävänä on luoda yhteisöllisyyttä vahvistavaa toimintaa sekä auttaa ikäihmisiä käytännön asioissa.

Valtakunnallisten suositusten perusteella 13–14 prosentin 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmästä tulisi olla kotihoidon piirissä. Kotihoidon tarve arvioidaan ja sen saamiseksi tarvitaan aina päätös. Kaupungilla on käytössä myös kotihoidon palveluseteli, jota asiakas voi päätöksen kotihoi-
dosta saatuaan käyttää kotihoidon palvelujen hankintaan yksityisessä palvelutalossa.

Ikäihmisten palvelutarpeet vaihtelevat ja vain osa ikäryhmästä tarvitsee kotona selviytyäkseen palveluja. Vuonna 2014 Helsingissä kotihoidon asiakkaita oli reilut 12 prosenttia 75 vuotta täyttäneistä. Kotihoidon tar-
koituksena on mahdollistaa kotona asuminen mahdollisimman pitkään. Jotta voitaisiin muodostaa kotihoidon tarpeessa olevien ikäihmisten asuintaloja, tarvittaisiin kohteita kotihoidon päätöksen saaneille asiak-
kaille. Ikäihmisille yleisesti suunnatut asuintalot auttavat muodostamaan



28.10.2015

yhteisöjä, joissa eri kuntoiset ikäihmiset voivat tarjota myös toisilleen apua ja niissä on luultavasti tavallista asuintaloa enemmän kotihoidon asiakkaita.

Valtion tukemaan vuokratuotantoon liittyy aina varallisuusrajat, joten yhden hallintamuodon kohdentaminen ikäihmisille, ei ole järkevää. Myöskään vain kotihoidon asukkaille suunnattuja asuntokohteita ei ole kannattavaa rakentaa. On järkevää jatkaa ikäihmisille suunnattujen asunto-kohteiden toteuttamista kaikkiin hallintamuotoihin.

Asko-Seljavaara Sirpa

Merkittyään tiedoksi ja käytyään keskustelun AM-seurantaraaportista 2015 valtuusto toteaa, että Helsingin vanhusväestöltä puuttuu asumisen vaihtoehtot. Palveluasuminen on mahdollinen vasta hyvin huonokuntoisena, jolloin liian monet yksinäiset vanhukset jäävät avuttomina kotiin. Valtuusto edellyttää, että uudessa AM-ohjelmassa selvitetään mahdollisuus rakentaa lisää palvelu- ja yhteisöllistä asumista vanhennevalle väestölle.

Valtakunnallisten laatusuosituksien mukaan 75 vuotta täyttäneistä 91–92 prosenttia ikäihmisistä asuu kotona. Maksimissaan ikäryhmästä 10 prosenttia on palveluasumisen tai pitkäaikaishoidon piirissä. Helsingin kaupunki on panostanut viime vuosina laitoshoidon purkuun ja panostanut ympärivuorokautiseen palveluasumiseen sen sijaan.

Yksityiset toimijat tuottavat palveluasumista, johon voi hakeutua ilman kaupungilta saatua ympärivuorokautisen hoivatarpeen päätöstä. Näissä yksityisten omistamissa palvelutaloissa asukas maksaa asumisensa ja tarvitsemansa palvelut itse. Kotihoidon palveluseteliä on mahdollista käyttää yksityisissä palvelutaloissa.

Kaupunki on viime vuosina halunnut mahdollistaa ikäihmisille suunnattujen asuntokohteiden rakentamisen luovuttamalla tontteja ikäihmisten ryhmärakennuttamishankkeisiin sekä toimijoiden valtion tukemien vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntojen toteuttamiseen. Helsingin kaupunki omistaa ikäihmisille suunnattuja valtion tukemia vuokra-asuntoja, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Ikäihmisille suunnatuissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa on varallisuusrajat. Ikäihmisten asumisoikeustuotannossa varallisuusrajoja ei sovelleta. Ikäihminen voi saada asumistukea kaikkiin asumismuotoihin, jos hänen tulotasonsa täyttää asumistuen edellytykset.

Kaupunki luovuttaa myös tulevaisuudessa tontteja asuntotuotantoon, joka on suunnattu ikäihmisille. Tontin luovutuksissa otetaan huomioon



28.10.2015

kaikki hallintamuodot, jotta ikäihmisillä on tulotasosta riippumatta mahdollisuus halutessaan hakeutua ikäihmisille suunnattuun asuntokohteeseen.

Ikäihmisten ryhmärakennuttamat hitas-omistusasuntokohteet tukevat voimakkaasti yhteisöllisyyttä asuntokohteessa. Kohteeseen muuttajat sitoutuvat asunnon ostaessaan esimerkiksi ruuan valmistukseen ja yhteisten tilojen siivoukseen. Näissä kohteissa on panostettu myös tavalista asuntokohdetta enemmän yhteisiin tiloihin. Yksityisillä toimijoilla on erilaisia malleja ikäihmisten asuntokohteissa koskien yhteisöllisyyttä. Yhteisökoordinaattori-mallissa asuinrakennuksen yhteistilassa on virkaaikana paikalla järjestämässä toimintaa ja avustamassa ikäihmisiä.

Yhteisöllinen asuminen merkitsee eri henkilöille erilaisia asioita. Sen vuoksi kaupunki on halunnut mahdollistaa monenlaiset yhteisöllisyyden muodot. Asuinrakennuksiin rakennetaan yhteistiloja. Lisäksi kaupunki luovuttaa ikäihmisille suunnattuihin asuntokohteisiin tontteja eri puolilta kaupunkia. Palvelusetelimallilla kaupunki on halunnut tarjota kotihoidon asiakkaille mahdollisuuden hankkia kotihoitoa yksityiseen palvelutaloon.