

OHJELMAKAUDEN 2004–2008 ASUNTOPOLIITTISET TOIMENPITEET

1 Asuntotuotannon määrä, hallintasuhte, rahoitusmuoto ja rakennuttaminen

Asemakaavoittamalla, kaupungin maan luovutusehdoilla sekä valtion lainoituksella toteutetaan seuraavia asuntotuotannon mää-

rän sekä hallintasuhteen ja rahoitusmuodon tavoitteita.

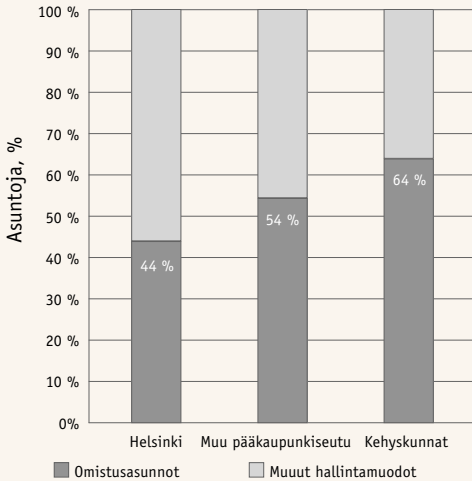
Asuntotuotannon tavoitteet (asuntoja, kpl, keskimäärin vuodessa)

	Kaupungin maa		Valtion maa		Yksityinen maa		Yhteensä	
	kpl	%	kpl	%	kpl	%	kpl	%
ARA-vuokra-asunnot	780	30	90	30	-		870	25
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot	560	22	-	-	-	-	560	16
Hitas-omistusasunnot	650	25	-	-	-	-	650	19
Sääntelemättömät omistusasunnot	610	23	210	70	600	100	1 420	40
Yhteensä	2 600	100	300	100	600	100	3 500	100

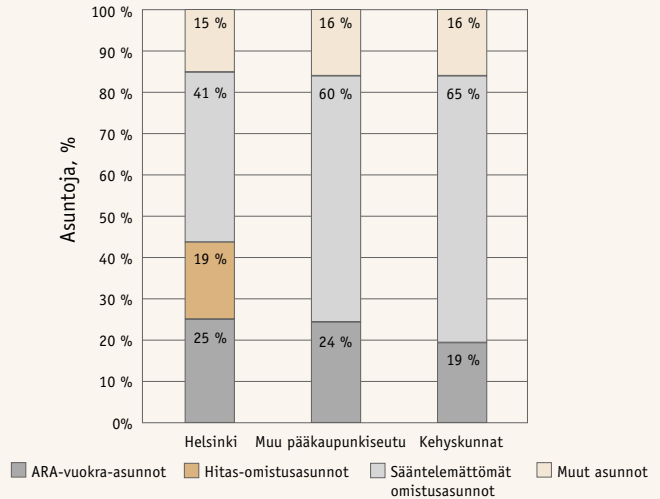
Rakennuttaminen kaupungin omistamalla ja myymällä maalla sekä kaupungin oman tuotannon (Att) tavoitteet (asuntoja, kpl, keskimäärin vuodessa)

	Rakennuttaja		Rakennuttaja		Yhteensä	
	Att		Muut			
	kpl	%	kpl	%	kpl	%
ARA-vuokra-asunnot	630	56	150	10	780	30
Muut vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot	300	26	260	18	560	22
Hitas-omistusasunnot	100	9	550	37	650	25
Sääntelemättömät omistusasunnot	100	9	510	35	610	23
Yhteensä	1 130	100	1 470	100	2 600	100

Kuvio 22.
Omistusasuntojen osuus asuntokan-
nasta Helsingin seudulla 31.12.2001



Kuvio 23.
Asuntotuotannon tavoitteet Helsingin seudulla
rahoitus- ja hallintamuodon mukaan 2004->



Taulukkoa toteutetaan eri hallintamuotojen välillä tasaisesti tuotantokauden ajan ja sitä tarkistetaan tarvittaessa tässä ohjelmassa mainittujen selvitysten (erityisesti nro 2 / Tonttitarjonnan lisääminen ja nro 5 / Kaupungin oma asuntorahoitusmalli) valmistuttua.

2 Kaupungin tontinluovutus

Kaupunki luovuttaa asuntotontteja sekä vuokraamalla että myymällä.

Ohjelmakaudella toteutettavassa tontinluovutuksessa noudatetaan edellä kohdassa 1 esitettyjä hallintasuhteen ja rahoitusmuodon tavoitteita. Niistä voidaan poiketa silloin, kun tuotannon alueellisen rakenteen muuttamiseen painottamalla sääntelemättömiä omistusasuntoja on erityiset perusteet.

Sääntelemättömiä omistusasuntoja varten luovutetaan eri puolilta kaupunkia tontit ilman Hitas-ehtoja tontinluovutuskilpailuun perustuen. Tontit luovutetaan myymällä

mutta vaihtoehtoisesti niitä voidaan luovuttaa myös vuokraamalla. Osa näistä hankkeista toteutetaan erikseen määriteltävinä aluekokonaisuuksina ja erillisillä tonteilla erityisen korkeatasoisiksi käyttäen suunnittelun ohjauksen ja tontinluovutuksen keinoja.

Muut kuin edellä mainitut vapaarahoitteeseen omistusasuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan Hitas-ehdoin vuokratontteina. Valtion tukemaan vuokra- ja asumisoikeustuotantoon ei sovelleta Hitas-laadunohjausta.

Kaupungin omaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit luovutetaan varausmenettelyä käyttäen lukuun ottamatta sääntelemättömän omistusasuntotuotannon tontteja. Luovutettaessa aluekokonaisuus kaupungin omana tuotantona toteutettavaksi voidaan aluerakenteen edellyttämät omistustontit myydä tai vuokrata myös ilman kilpailumenettelyä sekä halutun aluerakenteen saavuttamiseksi tarvittaessa ylittää omistusasuntotuotannon tavoiteluvut.

3 Tonttien luovuttaminen ARA-vuokratuotantoon

Osoitettaessa kaupungin maalta tontteja yleishyödyllisille yhteisöille ARA-vuokratuotantoon luovutukseen voidaan sisällyttää ehto, jonka mukaan tontille rakennettavaan ARA-vuokrataloon voidaan sijoittaa kaupungin tai muun yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen, mikäli tällaisille on alueella tarvetta. Osuuksista päätetään hankekohtaisesti tontinluovutuksen yhteydessä. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi olla tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan korkeintaan 20 %.

4 Alueittainen rakenne

Ohjelmakaudella toteutettavassa tontinluovutuksessa tulorajoin varustettujen vuokra-asuntojen osuus on alueittain korkeintaan kolmasosa.

Asumiskustannusten alentamiseksi kaavoituksessa suositetaan sellaisia ratkaisuja, jotka myötävaikuttavat hankkeiden rakentamiskustannusten kohtuullisuuteen.

Väestörakennetta pyritään uusilla asuntoalueilla sekoittamaan korttelikohtaisesti luovuttamalla mahdollisuuksien mukaan tontit siten, että samaan kortteliin toteutetaan hallintasuhteeltaan ja rahoitusmuodoltaan erilaisia taloja.

5 Valtion suoraan asuntorakentamiseen luovuttamat tontit

Valtion ja valtion omistamien yhtiöiden ohjelmakaudella luovuttamien tonttien arvioidaan vastaavan keskimäärin 300 asuntoa vuosittain. Tavoitteena on mm. kaavoituk-

sen yhteydessä tehtävin sopimuksin varmistaa, että tästä tuotannosta osoitetaan ARA-vuokratuotantoon sama osuus, kuin kaupungin maan tuotannossa, eli 30 %.

6 Yksityisten omistaman tonttimaan rakentamisen edistäminen

Yksityisten omistaman tonttimaan rakentamista edistetään asemakaavamuutoksin ja maanomistajan kanssa tehtävin sopimuksin. Olemassa olevan rakennuskannan käyttöä edistetään muun muassa ullakkorakentamista suosimalla.

7 Kaupungin oma tuotanto

Kaupungin omana tuotantona rakennetaan valtion tukemien vuokra-asuntojen lisäksi myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, osaomistusasuntoja ja omistusasuntoja. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot toteutetaan kaupungin omistaman Kiinteistö-Oy Auroranlinnan omistukseen. Kaupungin omaa vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa sekä asumisoikeus-, osaomistus- ja omistustuotantoa käytetään muun muassa avaamaan uusien asuntoalueiden rakentuminen.

Kaupungin omassa asuntotuotannossa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuskustannuksiin, elinkaariratkaisuihin sekä sellaisiin suunnitteluun ja rakentamiseen ratkaisuihin, joilla voidaan alentaa hoitokustannuksia ja edistää kestävää kehitystä.

8 Opiskelija-asuntotuotanto

Opiskelija-asuntotuotantoa edistetään kaupungin ja valtion yhteisin toimin. Tavoitteena on vuosittain toteuttaa pääasiassa valtion



Hiekkalaiturin aukio Aurinkolahdessa, 2003. Kuva: Milja Virkkunen

omistamalle maalle keskimäärin 100 opiskelijasuonaa.

9 Asuntotuotannon huoneistotyyppi

Perheille soveltuvien asuntojen lisäämiseksi ja asumisväljyyden kasvun mahdollistamiseksi tavoitteena on 75 huoneistoneliömetrin keskipinta-ala normaalissa asuntotuotannossa. Erityisasumiskohteissa pinta-ala määräytyy tapauskohtaisesti. Huoneistotyyppikauma määrittellään tontinluovutuksen yhteydessä.

Lapsiperheiden asumiskustannusten kohtuullistamiseksi muutetaan kaupungin omis-

tamien aravavuokralojen neliövuokrajyvitystä uustuotantohankkeissa vastaamaan vuokra-asunnoissa yleisesti käytettyä jyvitystä siten, että neliövuokra alenee nykyistä jyrkemmin asunnon koon kasvaessa. Sekä tontinluovutusehdoin että asemakaavoituksen keinoin ohjataan aluekohtaisten kysyntäarvioiden perusteella rakennuttamaan myös isoja perheasuntoja, myös vähintään 5 huoneen ja keittiön asuntoja.

10 Huoneistojen hankinta

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab hankkii pääasiassa vanhasta asuntokannasta keskimäärin 200 asuntoa vuodessa valtion



Fallkulla, 2003. Kuva: Milja Virkkunen

rahoitustukea hyväksi käyttäen. Lisäksi hankitaan asuntoja yhtiön järjestämällä rahoituksella markkinatilanteen sallimissa puitteissa. Hankittavat asunnot ovat etupäässä yksioita ja kaksioita sekä lapsiperheiden tilapäiseen asuttamiseen soveltuvia perheasuntoja.

Valtion rahoitustuella hankittavat asunnot osoitetaan valtion lainaehdot täyttävälle sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille sekä kaupungin yleisestä asunnonjaosta asuntoa hakeville talouksille. Sijoitettaessa asukkaita vanhaan asuntokantaan kiinnitetään erityistä huomiota heidän kykynsä asua itsenäisesti. Yhtiön järjestämällä rahoituksella hankittavia asuntoja osoitetaan työssäkäyville pienipalkkaisille nuorille helsinkiläisille.

Yhtiön järjestämällään rahoituksella vanhasta kannasta ostamat asunnot otetaan huomioon siten, että lisätään vastaavalla määrällä vapaarahoitteisten omistusasuntojen määrää uudistuotantoalueilla.

11 Kaupungin vuokra-asuntojen välitys

Kaupungin vuokra-asunnot ovat pääsääntöisesti aravavuokra-asuntoja ja niitä välitetään keski- ja pienituloisille hakijatalouksille. Kaupungin vuokra-asuntojen välitys ehkäisee osaltaan syrjäytymistä tarjoamalla heikoimmassa taloudellisessa asemassa oleville asunnontarvitsijoille mahdollisuuden normaaliin asumistasoon.

Kaupungin vuokra-asunnot muodostavat yleisten vuokramarkkinoiden lohkon. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluista ja erityisesti lisääntyneestä vuokra-asuntotarjonnasta huolimatta kaupungin vuokra-asuntojen asema pyritään säilyttämään vuokra-asuntojen tarjonnan kilpailukykyisenä vaihtoehtona.

Suurin kysyntä on pienistä asunnoista, ja perheasunnon voi saada kohtalaisen helposti. Nykyiset kannustinjärjestelmät ohjaa-



vat vuokralaisia siirtymään ruokakunnan väljyystarpeiden pienentyessä kannan sisäisillä asunnonvaihdolla isommista huoneistoista pienempiin.

Asukasvalinnassa sovelletaan lakisääteistä valtakunnallista kiireellisyysohjetta huomioiden Helsingin erityisolot. Segregaation estämiseksi vältetään sosiaalisten ongelmien paikallista ja korttelikohtaista kasaantumista. Kiireellisyyskriteeriä sovellettaessa myös vähemmän kiireellisessä asunnontarpeessa oleville osoitetaan asuntoja siten, että kiireellisessä ja vähemmän kiireellisessä asunnontarpeessa olevia hakijoita sijoitetaan alueellisen, korttelikohtaisen ja talokohtaisen sekoittamisen periaatteella. Aukkaiden enemmistön tulee aina olla omilla tuloillaan toimeentulevia. Vaihtajilla on etuoikeus yhteen kolmasosaan uuden kohteen asunnoista koko kaupungin alueella.

Asuntotoimen ja sosiaalitoimen yhteistyötä kehitetään edelleen pyrkien aiempaa selkeämpään työnjakoon. Asuntotoimi vastaa yleisestä asunnonvälityksestä. Sosiaalitoimen vastuulla on tukiasuminen sekä tarvittavan tuen järjestäminen siirryttäessä tuetuista asumisyksiköistä kaupungin vuokra-asuntoon. Tiedonkulkua kiinteistöyhtiöiden, asuntotoimen ja sosiaalitoimen välillä parantamalla varmistetaan asumisen tuki ja palvelut tuen tarpeessa oleville ihmisille. Näin ehkäistään kiinteistöyhtiöille mahdollisesti koituvia ongelmia ja tuetaan asumisyhteisöjen rauhallisuutta.

Asukkaiden turvallisuuden ja hyvinvoinnin lisäämiseksi saatetaan kokeiluna alkanut asumisneuvojatoiminta pysyväälle pohjalle. Asumisneuvojat palkataan keskitetysti, jolloin toiminta kohdentuu joustavasti kaupungin kiinteistöyhtiöihin niiden kulloistakin tarvetta vastaavasti. Kustannusvastuusta sovitaan yhteisesti kiinteistöyhtiöiden ja sosiaalitoimen kesken.

12 Asunnottomuuden vähentäminen

Toteutetaan valtion sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien yhteistä pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämishjelmaa 2002–2005. Ohjelman tavoitteena on osoittaa vuosittain rakentamisen ja hankinnan keinoin asunnottomille 1 000 uutta asuntoa sekä tarpeelliset tukipalvelut. Helsingin osuus tavoitteesta on puolet.

Yksinäisiin asunnottomiin luetaan kotona asuvat nuoret ja muut tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asuvat, joita on 60 % yksinäisistä asunnottomista. Muut asunnottomien ryhmät ovat ulkona ja ensisuojsissa majoilevat, asuntoloissa ja yömajoiissa asuvat, laitoksissa ja huoltokodeissa yms. omaa asuntoa vailla olevat ja ilman asuntoa olevat vapautuvat vangit sekä asunnottomat perheet ja pariskunnat.

Asunnottomuutta tulee vähentää seudullisen yhteisvastuun hengessä lisäämällä ARA-vuokratuotantoa ja asunnottomien tarvitsemia tukiasuntoja koko Helsingin seudulla. Ohjelman toimenpiteissä korostetaan myös erityistä tukea tarvitseville asunnottomille soveltuvien tuetun asumisen ja palveluasumisen yksiköiden toteuttamista. Etsitään uusia tapoja ja toimintamuotoja erityisiä tukipalveluja tarvitsevien asunnottomien ongelmien ratkaisuun.

Helsingin kaupunki on omalta osaltaan toteuttanut sinänsä varsin haastavaa asunnottomuuden vähentämishjelmaa täysimääräisesti.