

Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnalle

2007-210/541

## Asia: Hakemus tontinvarauksista vuokra-asuntotalojen tuottamiseksi

### Hakijan tausta ja tilanne

S-Asunnot Oy on Suomen Setlementtiliiton, Setlementtinuorten liiton ja Kalliolan setlementin perustama yleishyödyllinen asuntotuottajayhteisö, joka rakennuttaa valtion pitkään korkotukeen ja ARA:n avustukseen oikeutettuja vuokra-asuntoja. Yhtiö omistaa vuonna 2003 valmistuneen Malmin Ässäkodit, jossa on 149 asuntoa. Marraskuussa 2006 valmistui Pohjois-Haagan Ässäkodit, jossa on 104 asuntoa sekä kaksi vammaisille tarkoitettua, yhteensä 13-paikkaista ryhmäkotiä. Kesällä 2007 valmistuu 134 asuntoa kasittava Viikin Ässäkodit, jossa sijaitsee myös Helsingin kaupungin vuokraama päiväkotit. Nämä Helsingissä sijaitsevat kohteet on fuusioitu vuonna 2006 Suomen Ässäkodit Oy:ksi, joka on S-Asunnot Oy:n tytäryhtiö.

Espoossa S-Asunnot ja Espoon setlementti Onnenkenkä omistavat yhdessä tontin, jolle on tarkoitus rakentaa 32 asuntoa kasittava Kiinteistö Oy Muuralan Ässäkodit. Espoon kaupungille on jätetty hakemukset kolmesta muusta kohteesta.

Vantaalla ja Tampereella valmistellaan parhaillaan S-Asuntojen ensimmäisiä rakennushankkeita, joihin alustavien suunnitelmien mukaan tulisi yhteensä noin 200 asuntoa; Tampereen kohteeseen on suunniteltu myös ryhmäkoti ja kehitysvammaisten tukiasuntoja.

S-Asuntojen pääkohderyhmä ovat yksinasuvat ihmiset. Siksi kohteitamme asunnoista 2/3 toteutetaan pienasuntoina. Asunnot suunnitellaan käytettävyyden ja tehokkuuden lähtökohdat huomioon ottaen ja kiinteistöihin sijoitetaan erilaisia yhteistiloja. Elinkaariajattelun mukaisesti asuntojen yhdistämismahdollisuudet otetaan huomioon jo suunnittelussa. ARA:n avustusten johdosta kohteiden vuokrataso kyetään pitämään kohtuullisena. S-Asuntojen asuntojonossa Helsingissä on tällä hetkellä noin 600 hakemusta.

### S-Asuntojen toimintamalli

S-Asuntojen toimintamalli perustuu siihen, että asukkaisiin suhtaudutaan yksilöllisesti yhteisöllisyyden näkökohdat huomioon ottaen. S-Asunnot ei tuota vain asuntoja vaan asumista. Kohteissamme asuu erilaisissa elämäntilanteissa olevia asukkaita. Osa asukkaista on myös elämässään vaikeuksiin joutuneita, mutta heidät integroidaan normaaliin asumiseen. Viime aikoina ovat toiminnassamme korostuneet erityisesti yksinäisten ja epäkäytännöllisissä asunnoissa asuvien vanhusten ongelmat.

Toimintamalliamme on kehitelty vuodesta 2000 alkaen Raha-automaattiyhdistyksen rahoittamien kolmen projektin turvin. Myös Espoon seurakuntayhtymä on tukenut projekteja. Projektien yhteydessä on tuotettu kaksi raporttia: Sosiaalikehitys Oy:n toteuttama ASKE-projektin arviointi vuonna 2005 sekä Ässäkotien asukaslähtöisen talonpidon käsikirja vuonna 2006. Näissä

toimintamalli on kuvattu yksityiskohtaisesti ja jälkimmäinen niistä toimii S-Asuntojen laatukasikirjana.

Mallin mukaisesti mm. jokainen tuleva asukas haastatellaan ennen valintaa ja tällä on samalla mahdollisuus ottaa selvää yhtiön toiminnasta. Asukasvalinnassa käytetään samoja tarve- ja varallisuuskriteerejä kuten esim. kaupunkien vuokra-asuntojen osoittamisessa. Järjestelmän tarkoituksena on luoda kohteisiin tasapainoinen ja monipuolinen asukasrakenne, mutta estää samalla ongelmakeskittymien kehittyminen.

Asukkaiden kanssa tehdään pääsääntöisesti aluksi määräaikaiset vuokrasopimukset, jotka myöhemmin uusittaessa muuttuvat toistaiseksi voimassaoleviksi. Vuokrasopimuksen yhteydessä allekirjoitetaan samalla erillinen Ässäopimus, joka on S-Asuntojen laatulupaus asukkaalle ja asukkaan vastavuoroinen ilmaus halustaan toimia siten, että kunnioittaa yhtiön ja hyvää asumisen tavoitteita.

S-Asuntojen kaikissa kohteissa toimii emäntä tai isäntä, jonka ensisijaisena tehtävänä on huolehtia talojen rauhallisuudesta, asukkaiden turvallisuudesta sekä asumistyytyväisyyden toteutumisesta. Hän on päivittäin läsnä sekä asukkaiden käytettävissä ja edistää toiminnallaan yhteisöllisyyden kehittymistä ja ylläpitämistä asukasyhteisössään. Hän huolehtii myös asukasdemokratian toteutumisesta ja innostaa asukkaita ottamaan vastuuta asumisyhteisöstään. Mikäli häiriöitä ilmenee, puututaan niihin aina välittömästi. Hän luo myös tarvittaessa kontakteja sosiaali-, terveys-, työvoima- ym. viranomaisiin ja auttaa asukkaita löytämään näihin tarvitsemansa yhteyden. Emännän/isännän tehtäviin kuuluu myös ulkopuolisen tahon tuottaman kiinteistöhuollon valvominen ja kehittäminen.

Toimintamalli vaatii huomattavasti enemmän työvoimaa kuin niin sanottu normaali asunnonjakomalli. Siksi S-Asunnot Oy:n kohteiden on oltava riittävän suuria, minimiasuntomäärä on noin 90-100 asuntoa.

## **Tulokset**

S-Asuntojen toimintamallia on nyt käytetty runsaat kolme vuotta Malmin Ässäkodeissa. Tänä aikana käyttöaste on ollut 100%, häätöjä on suoritettu vain yksi ja saamatta jääneitä vuokria on perinnässä muutama tuhat euroa. Vaihtuvuus on ollut alle 25%. Asunnot ja koko kiinteistö ovat säilyneet erittäin siisteinä. Asumisyhteisö on säilynyt rauhallisena ja rauhoittanut myös naapurustoa. Naapuriyhtiöiden kanssa on hyvät välit. Asukkaat itse arvioivat edellä mainitussa ulkopuolisen tahon tekemässä arvioinnissa tärkeiksi mm. rauhallisuuden, turvallisuuden ja isännän läsnäolon.

S-Asunnot Oy on ollut mukana pääkaupunkiseudun asunnottomuuden vähentämishjelmassa ja on ilman ongelmia voinut tarjota noin 20% asuntokannastaan asunnottomuustautaisille ihmisille.

## **Hakemus**

Viitaten esimerkiksi asuntohakemustemme määrään S-Asunnot Oy:n / Suomen Ässäkodit Oy:n kohtuuhintaisten ja pienehköjen asuntojen tarve Helsingissä on ilmeinen. Myös ryhrynäkoti- tai tukiasumisasuntoja tarvitaan tukea tarvitseville nuorille, vanhuksille ja varmrnaisille. Näiden ryhmien palveluita tuottavat kolmannen sektorin yhteisöt haluavat vuokrata tarvitsemiaan tila-ja. S-Asunnot on käynyt alustavia yhteistyöneuvotteluja Kalliolan kannatusyhdistys ry:n, Invalidiliiton

Asumispalvelut Oy:n, Alvi ry:n ja Yhteiset Lapsemme – All Our Children ry:n kanssa. Tarvittaessa toimitamme näiden tahojen lausunnot heidän kohderyhmiensä asumistarpeista.

**Toivomme kunnioittavasti, että Helsingin kaupunki luovuttaa valmistuneelta kaupunginosan 41, Suurmetsä (Alppikylä) kaava-alueelta S-Asunnot Oy:lle / Suomen Ässäkodit Oy:lle tontit 4130614 (2200 kem2) ja 4130615 (4500 kem2) valtion pitkän korkotuen turvin toteutettavien vuokratulojen rakentamiseen.**

S-Asunnot Oy:n / Suomen Ässäkodit Oy:n puolesta asiaa hoitaa toimitusjohtaja Risto Pontela, Sturenkatu 11, 00510 Helsinki, p. 7701 2102, f. 7701 2101, sähköposti [risto.pontela@s-asunnot.fi](mailto:risto.pontela@s-asunnot.fi). Hakemiemme tonttien projektikehitystä hoitaa puoleltamme Profitplan Oy, Ilkka Vainämö, p. 2709 2061, f. 622 4050, sähköposti [ilkka.vainamo@profitplan.fi](mailto:ilkka.vainamo@profitplan.fi).

Helsingissä tammikuun 25. päivänä 2007

S-Asunnot Oy  
XX  
XX

Risto Pontela,  
S-Asunnot Oy:n toimitusjohtaja