



Helsingin kaupunginhallitus

LAUSUNTO AM-OHJELMALUONNOKSESTA

Helsingin kaupunginhallitus on pyytänyt Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä (jäljempänä Heka) lausuntoa AM-ohjelmaluonnoksesta sekä siihen liittyvistä toivomusponseista. Heka kiittää mahdollisuudesta päästä lausumaan AM-ohjelmaluonnoksesta.

Heka pitää AM-ohjelmaa keskeisenä asuntopolitiikan ohjausvälineenä Helsingissä ja pitää hyvänä sitä, että AM-ohjelmaluonnos on jälleen laadittu huolellisesti ja koko toiminta-alue kattavasti.

Hekan kannalta keskeistä AM-ohjelmassa ja kaupungin asuntopolitiikassa on ARA-vuokra-asuntojen uustuotannon määrän turvaaminen, kaupungin oman asuntokannan arvon ja kunnon säilyminen, vuokran kohtuullisena pitäminen sekä asukasrakenteen monipuolisena pitäminen.

Heka pitää hyvänä sitä, että Helsingin asuntotuotannon määrän tavoitetaso pidetään edelleen korkeana (luonnoksessa 5 500 asuntoa/vuosi), mutta näkee tarpeellisena sen, että AM-ohjelmassa varauduttaisiin mm. maailman pakolaistilanteen johdosta vieläkin suurempaan asuntotarpeeseen ja päätettäisiin lisätä kaavoitettavan asuntorakennusoikeuden määrää ja rakennettavien asuntojen määrää entisestään. Lisäksi, koska suurin kysyntä kohdistuu aidosti kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, tulisi ARA-vuokra-asuntoina toteutettavien asuntojen suhteellista määrää kokonaismäärästä kasvattaa.

Hekan mielestä ARA-vuokra-asuntotuotantoon tarkoitettuihin tontteihin ja asuntomääriin tulee jatkossa huomioida vain ns. pitkän korkotuen (40 v.) hankkeet. Uuden, tulossa olevan ns. välimallin (10 v.) kohteet tulee mielestämme lukea välimallin tuotannoksi. Ko. uudella välimallin rahoituksella toteutettavat kohteet eivät tule olemaan aidosti kohtuuhintaisia ja ne voivat jo 10 vuoden kuluttua muuttua markkinahintaisiksi vuokra-asunnoiksi tai omistusasunnoiksi.

Heka pitää hyvänä järjestelyä, jossa Att vastaa sekä Hekan uustuotannon että isojen peruskorjaushankkeiden rakennuttamisesta.

Heka pitää hyvänä myös sitä, että AM-ohjelmassa ei määritellä vuokra-asuntotuotannon huoneistotyyppejä tai keskipinta-aloja, vaan jätetään se omistajan ratkaistavaksi. Hekan asuntojen uustuotannossa asuntojen keskipinta-ala on viime vuosina ollut noin



60 m², mikä on tarkoittanut monipuolisen ja tehokkaan asuntovalikoiman tuottamista.

Hekan mielestä on hyvä, että AM-ohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi se, että kaupungin omistaman asuntokannan ylläpidosta, arvon ja kunnon säilymisestä sekä vuokran pitämisestä kohtuullisena tulee huolehtia. Tämä tarkoittaa pohjaa ja periaatteellista hyväksyntää suunnitelmalliselle korjaustoiminnalle ja toisaalta sitä, että korjaustoiminnasta huolimatta vuokratason tulee säilyä kohtuullisena.

Heka pitää hyvänä sitä, että kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnassa edelleen on tavoitteena turvata monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne. Heka kantaa kuitenkin huolta siitä, miten suunnitellut tuloajat asukasvalintaan sekä erityisesti mahdollinen vuokrasopimusten määräaikaiseksi muuttuminen tulevat vaikuttamaan tähän kaupungin keskeiseen tavoitteeseen.

AM-ohjelmaluonnoksen mukaan kaupungin asuntokannan peruskorjaustoiminnassa pyritään tavoitteellisesti D-energialuokkaan ja energian ominaiskulutusta pyritään vähentämään kaksi prosenttia vuodessa. Hekan peruskorjauksissa pyritään pienentämään kiinteistöjen energiankulutusta ottaen huomioon energiainvestointien takaisinmaksuajat. Koko kiinteistökannassa kiinnitetään huomiota kaukolämmön lisäksi myös kiinteistösähkön ja käyttöveden kulutuksen pienentämiseen. Hekan kiinteistökannassa on tehty energiakatselmuksia ja Hekalle on laadittu 10v energiainsäästösuunnitelma. Suunnitelman mukaan toteutetaan käyttötekniisiä toimenpiteitä kiinteistöissä, huoltohenkilökunnan koulutusta sekä asukkaiden informointia omien käyttötottumuksien vaikutuksesta kokonaiskulutuksiin.

Normeeratun kaukolämmön kulutus ei ole vähentynyt alueilla toivotulla tavalla, jo aiemmin tehdyistä säästötoimenpiteistä sekä poikkeuksellisesta talvesta johtuen. Absoluuttista kulutusta on saatu vähennettyä lähes kaikissa alueyhtiöissä, mutta näemme, että kahden prosentin vuotuinen säästötavoite ei ole jatkossa realistinen ilman suuria investointeja.

Hekan mielestä on myös hyvä, että AM-ohjelmaan kirjataan edelleen tavoitteeksi Hekan hallinnon kehittäminen, sillä Hekan monimuotoinen ja laaja hallintorakenne vaatii selkeyttämistä ja yksinkertaistamista.

Heka pitää laadittua AM-ohjelmaluonnosta erittäin onnistuneena, mutta kuitenkin ihmettelee sitä, miksi siitä on poistettu edellisessä AM-ohjelmassa ollut periaate käyttö- ja luovutusrajoiuksista vapautuvan



vuokra-asuntokannan säilyttämisestä vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Toivomusponnet:

1. ARA-vuokra-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla

Heka pitää Maija Anttilan huolta aiheellisena, mutta toteaa omalta osaltaan sen, että Hekan omistamaa asuntokantaa korjataan ja uudistetaan järjestelmällisesti pitkän korkotukilainoituksen turvin, jolloin Hekan omistamat asunnot tulevat säilymään säänneltyinä vuokra-asuntoina.

2. Yksinasuvien tarpeen huomioiminen vuokra-asuntotuotannossa

Hekan uustuotannossa huomioidaan myös yksinasuvien tarpeet. Kun asuntojen keskipinta-ala on noin 60 m², tarkoittaa se monipuolista asuntojakaumaa, mutta myös sitä, että jokaisessa rakennushankkeessa on aina perheasuntojen lisäksi myös runsaasti pieniä asuntoja.

Toisaalta, kun yhtenä kaupungin keskeisenä tavoitteena on monipuolinen ja tasapainoinen asukasrakenne, ei ole tarkoituksenmukaista, että Hekan kantaan rakennettaisiin pelkästään pienasuntovaltaisia hankkeita.

8. Hallintamuotojen sekoittaminen ARA-vuokratuotannon hintojen alentamiseksi

Hekan mielestä ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä toteuttamaan ns. sekatalomallia ainakaan Hekan omistukseen tulevilla hankkeilla.

Heka pitää sekatalomallia hallinnollisesti turhan raskaana ja uskoo, että joidenkin esim. asemakaavasyistä hieman kalliimpien (mutta kuitenkin ARA-hintaisten) erikoisasuntojen vuokrien taso pystytään hallitsemaan Hekan käytössä olevalla vuokrien tasausmallilla sekä talokohtaisilla pisteytyksillä.

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö
toimitusjohtaja