



05.10.2020

Asia/18

§ 637

Valtuutettu Laura Kolben toivomusponsi osuuskuntamuotoisen asumisen edistämisestä

HEL 2019-010684 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 9.10.2019 hyväksymän toivomusponnen (Laura Kolbe) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Samalla kun kaupunginhallitus merkitsee vastauksen tiedoksi se toteaa, että kaupungin tahtotila koskien välimuodon asumisen edistämistä ratkaistaan asumisen ja maankäytön ohjelmaa koskevan päätöksenteon yhteydessä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Daniel Sazonov: Lisäys: ”Samalla kun kaupunginhallitus merkitsee vastauksen tiedoksi se toteaa, että kaupungin tahtotila koskien välimuodon asumisen edistämistä ratkaistaan asumisen ja maankäytön ohjelmaa koskevan päätöksenteon yhteydessä”.

Kannattaja: Pia Pakarinen

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Daniel Sazonovin vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus



Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 9.10.2019 hyväksymän toivomusponnen (Laura Kolbe) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Käsitellessään valtuutettu Otto Meren aloitetta Hitas-järjestelmän lakauttamisesta 9.10.2019 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla valtuutettu Kolben toivomusponnen, jonka mukaan tulee selvittää mahdollisuutta, laadittaessa asumisen ja maankäytön toteutusohjelmaa, miten kaupunki voisi edistää osuuskuntamuotoista asumista.

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava toivomusponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua sen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi valtuutetuille.

Osuuskuntamuotoisen asumisen kehittäminen

Osuuskuntamuotoista asumista on ollut Suomessa 100 vuotta. Sittemmin osuuskuntatalot on muutettu asunto-osakeyhtiöiksi. Helsingissä ainoastaan Käpylässä ja Vallilassa on jäljellä osuuskuntamuotoista asumista.

Asumisen hintataso on Helsingissä korkea johtuen tarjontaa suuremmasta kysynnästä. Ns. välimuotoiset asumisen tuotteet sijoittuvat pitkäaikaisesti säännellyn vuokra-asumisen ja sääntelemättömän omistusasumisen väliin tarjoten vaihtoehtoja niille, joilla on mahdollisuus ja halua sitoa pääomaa asumiseensa, mutta ei mahdollisuutta tai halua ostaa sääntelemätöntä omistusasuntoa. Välimuotoisen asumisen tuotteita ovat mm. asumisoikeus-, Hitas- ja osa-omistusasunnot. Välimuotoista asumista on viime vuosina toteutunut vähemmän kuin olisi ollut kysyntää johtuen mm. rakennuttajien puutteesta. Tällä hetkellä erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotanto kiinnostaa rakennuttajia asuntosijoittamisen suosion lisääntymisen vuoksi. Asunto-osuuskuntamallia kehitetään erityisesti valtion toimesta vastaamaan välimuotoisen asumisen kysyntään. Toinen näkökulma osuuskunta-asumisen kehittämisen taustalla on pyrkimys kehittää välimuotoisen asumisen tuotetta, jossa asukkailla on laajat vaikutusmahdollisuudet asumiseensa, mm. sen kustannuksiin, ja mahdollisuus sitä kautta myös yhteisöllisyyteen.

Osuuskunta-asumista lähinnä oleva asumisen hallintamuoto on asumisoikeusasuminen. Asumisoikeusasumisessa asukas maksaa osuuskunta-asumisen tapaan osuuden asunnon hinnasta, jonka jälkeen



maksettavaksi jää kuukausittainen maksu. Asumisoikeusasunnot omistaa yhtiö, kuten Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva Helsingin asumisoikeus Oy (HASO), osuuskunta-asunnot omistaa osuuskunta, jonka jäsenenä asukkaat ovat. Asumisoikeusasumista kohtaan on kohdistunut valtakunnallisesti kritiikkiä, joka on kohdistunut mm. asumisen kalleuteen ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien vähäisyyteen. Kritiikki on pitkälti seurausta vanhentuneesta lainsäädännöstä. Asumisoikeuslain säädäntöä ollaan kokonaisuudessaan uudistamassa ja lakiluonnos oli lausunnoilla kesällä 2020. Lakiuudistuksen tavoitteena on lisätä asumisoikeusasumisen kohtuuhintaisuutta, järjestelmän läpinäkyvyyttä, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia sekä lisäksi kehittää asukasvalintaa. HASO on jo ennen lakiuudistusta erittäin kohtuuhintainen ja sillä on mm. olemassa olevat rakenteet asukashallinnolle (yhteishallintomalli), toisin kuin monissa muissa asumisoikeusyhtiöissä. HASO on myös kilpailijoitaan huomattavasti edullisempi.

Osuuskunta-asumisen kehittämiseen liittyen julkaistiin elokuussa 2020 Pellervon taloustutkimuksen (PTT) tutkimus, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) tilasi yhdessä alan toimijoiden kanssa. Kunnista mukana olivat Helsingin ja Tampereen kaupungit. Tutkimuksessa on ensi kertaa kootusti selvitetty, millaisia suomalaiset asunto-osuuskunnat ja niiden eri toimintamallit ovat. Lisäksi selvitettiin, miten lainsäädäntöä pitäisi kehittää asunto-osuuskuntien toiminnan edistämiseksi. Lainsäädännön kehittäminen tulee todennäköisesti tulevaisuudessa jatkumaan. Se, mikä tutkimuksesta jäi uupumaan, on osuuskunta-asumisen taloudellinen vertailu esimerkiksi suhteessa asumisoikeusasumiseen.

Asuntopoliittiset tavoitteet ja tontinluovutus

Helsingin kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet määritellään neljän vuoden välein laadittavassa Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamishjelmassa (AM-ohjelma). Voimassa oleva AM-ohjelma on vuodelta 2016. AM-ohjelmaluonnos 2020 on lausunnoilla 20.9. saakka ja tavoitteena on valmistella ohjelmaehdotus kaupunginvaltuuston päätettäväksi syyskaudella 2020.

Voimassa olevassa AM-ohjelmassa asumisen hallinta- ja rahoitusmuodot on jaettu kolmeen luokkaan: valtion tukemat pitkän korkotuen aravuokra-asunnot, välimuodon asunnot ja sääntelemättömät omistus- ja vuokra-asunnot. Välimuodon hallintamuotoihin kuuluvat pitkän korkotuen asumisoikeusasunnot, lyhyen korkotuen aravuokra-asunnot ja takauslainan turvin toteuttavat aravuokra-asunnot sekä Hitas-omistus-asunnot. Välimuodon asuntoja yhdistävä tekijä on asumisoikeusasuntoja lukuun ottamatta pitkää 40 vuoden korkotukea lyhyempi sääntely (10-30 vuotta).



Kaupungin tontinluovutuksessa pitkän korkotuen ara-vuokra- ja asumisoikeusasunnoille luovutetaan tontit ARAn määrittämän enimmäistonttihinnan mukaan. Välimuodon tuotteista Hitas-omistusasunnoille on pitkään ollut 30 vuoden sääntelyyn perustuen markkinaehtoista hintaa alempi tontinhinta. Syyskaudella 2020 päätöksentekoon tuotavien maapoliittisten linjausten yhteydessä otetaan kantaa siihen, jatketaan ko Hitaksen maanvuokra-alennusta. Jos maanvuokra-alennus Hitaksen osalta poistuu, markkinaehtoista hinnoittelua alempi tontinhinta olisi ainoastaan pitkään, vähintään 40 vuotta, säännellyllä asumisella, jossa on lakisääteinen valvonta, asukasvalinnan sääntelyä sekä asuminen on omakustannusperusteita.

Osuuskunta-asuminen on asumisen hallintamuoto, jota voidaan toteuttaa usealla eri rahoitusmuodolla. Mahdollisia rahoitusmuotoja ovat mm. ara-rahoitteinen tai täysin vapaarahoitteinen. Helsingissä on vireillä viisi osuuskunta-asumisen hanketta, joista kaikki on rahoitettu tai tullaan tämän hetken tiedon mukaan rahoittamaan valtion 20 vuoden takauslainalla. Kaupungin tontinluovutus tapahtuu tällöin markkinahintaisena.

Osuuskuntamuotoisen asumisen edistäminen

Kaupungin asuntopolitiikan tavoitteena on monipuolinen asumisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä kaupunki- että asuinaluetasolla. Kaupungin tontinluovutuksessa ja yksityisellä maalla maankäyttösopimuksissa tavoitetta edistetään AM-ohjelman linjausten mukaisesti. AM-ohjelmaluonnoksessa 2020 on tavoitteena esitetty, että asuntotuotannosta välimuodon asumisena toteutuu aiemman ohjelman tapaan yhteensä 30 prosenttia. Kaupungin tahtotila on siten edelleen edistää välimuodon asumista ja tarjota sitä kuluttajille.

Osuuskuntamuotoista asumista voidaan edistää pääsääntöisesti kahdella tavalla. Joko luovuttamalla tontteja osuuskuntamuotoiseen asumiseen (ja yksityisellä maalla edellyttää osuuskuntamuotoista asumista maankäyttösopimuksin) tai rakennuttaa osuuskuntamuotoista asumista kaupunkina omaan omistukseen. Kaupungin ensisijainen tapa edistää osuuskuntamuotoista asumista on määrittää AM-ohjelmassa välimuodon asuntotuotannolle riittävän korkea tavoite ja edistää tavoitteen toteutumista tontinluovutuksen keinoin. Osuuskuntamuotoiseen asumiseen on jo luovutettu tontteja ensimmäisille pilottihankkeille kaupungin tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

HASO rakennuttaa AM-ohjelman mukaisesti kohtuuhintaisia välimuodon asumisoikeusasuntoja Helsingissä. HASO:n osuus Helsingin asumisoikeusasunnoista on lähes puolet. Kaupungin näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista perustaa asunto-osuuskuntaa vielä tässä vaiheessa ennen kuin kokemuksia ensimmäisistä osuuskuntapiloteista ja



mm. niiden kohtuuhintaisuudesta on saatavilla. Asumisoikeuslainsäädännön uudistumisen vaikutuksia on myös hyvä seurata.

Kaupunki seuraa tarkoin osuuskunta-asumiseen liittyvää kehitystyötä (mm. lainsäädännön kehittyminen) ja on mukana aktiivisesti edellä mainitun PTT:n tutkimuksen kaltaisissa hankkeissa. Vireillä olevia asunto-osuushankkeita seurataan tarkoin ja niistä saatavia kokemuksia reflektoidaan asuntopoliittisiin tavoitteisiin. Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan on hyväksytty viidestä asunto-osuuskuntahankkeesta kolme, jolloin niiden tuloksia ja mm. asukaskokemuksia saadaan tulevaisuudessa hyvin kaupungin käyttöön.

Selvitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.09.2020 § 610

HEL 2019-010684 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

28.09.2020 Pöydälle



Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Daniel Sazonovin ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi