

Helsingin kaupunki

viite: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, HEL 2019-012950

Kirjaamo

PL10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Lausuntopyyntö sähköpostilla 7.6.2020, asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell

## **ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAANKÄYTÖN TOTEUTUSOHJELMA 2020, HEL 2019-012950**

”Yleishyödyllisen tuotannon etuna on kohtuuhintaisuus, joka turvataan omakustannusperiaatteella.”

Kaupungin vuokra-asuntojen kokonaisvuokrataso nostetaan vuosittain. Tilannetta ei ole auttanut kolme fuusiota. Suuruuden ekonomia ei ole liioin purrut. Omakustannusperiaate ei Hekan tapauksessa edistä kohtuuhintaisen asumisen tavoitetta. Se tarkoittaa operatiivisesti, että tämän vääristymän seurauksena suotta kannetut vuokrat vähentävät Hekan asukkaiden ostovoimaa. On tärkeää asettaa kaupungin oman asuntotuotannon kokonaistavoitteet, mutta niiden tulee olla realistiset. Tulee myös selvittää, miksi aikaisempaan tavoitteeseen ei ole päästy, vaan tavoitteesta on jääty selkeästi.

Kun tavoitteena on tarjota kaupungin omien yhtiöiden (Heka ja Haso) kautta kohtuuhintaista asumista helsinkiläisille, tulee myös asukasvalintaan asettaa helsinkiläisyys yhdeksi tärkeimmäksi kriteeriksi. Kaupungin tulee ensisijaisesti tarjota kohtuuhintainen asuminen oman kaupunkinsa asukkaille.

Kaupunki on hoitanut erityisryhmien asumisen hyvin. Olemme edelleen mm. Tukholmaa jäljessä laitosasumisen purkamisessa, mutta kehitys on oikeasuuntaista. Erityisasumisessa ovat korostuneet yksilölliset asumisratkaisut ja uudenlaisten asumisratkaisujen kehittäminen.

### **Tavoite 1. Asuntotuotanto**

Suhtaudumme kriittisesti seuraaviin piirteisiin ATT/Hekan uustuotannossa ja peruskorjaustoiminnassa:

Uustuotantoa voidaan paikoin tehdä kannattavasti siten, että kasvatetaan rakennusten korkeutta lisäämällä olemassa olevaan kiinteistöön kerros tai kaksi. Tämä on kuitenkin pienimuotoista toimintaa kokonaisuutta arvioiden.

Tarkempaa ja puolueetonta arviointia on ehdottomasti tarpeen tehdä niin sanotun purkavan peruskorjauksen osalta. Toimenpide perustellaan sillä, että näin saadaan samalle tontille lisää asuinkerrosalaa. Niin saadaan, mutta mitkä ovat ekologiset nettovaikutukset Hekan käytettävissä olevaan asuntokantaan? Hekan asuntokannassa on ”tyhjillään olo” kasvanut hälyttävästi – kuudessa vuodessa alle 7 miljoonasta eurosta vuoden 2021 budjetoituun yli 13 miljoonaan euroon.

### **Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot**

Haluamme painottaa, että toivomme kaupungin pitävän kiinni lyhytaikaisesti säänneltyjen ARA-vuokra-asuntojen enimmäisosuudesta. Asumisen tulee perustua pitkiin sykleihin ja historiallisesti on tuotu 40-vuotiskannan rinnalle lyhytaikaisempia versioita, nimenomaan rakennusliikkeiden lobbauksen tuloksena – tämän ei soisi toistuvan.

Asuntokannan hallintamuotosäätelyä on ehdottomasti jatkettava. ARA-vuokra-asuntojen osalta on syytä seurata entistä tiiviimmin rahoituksen välimuotojen käytön markkinavaikutukset näiden asuntojen vapautuessa ARA-rajoituksista.

#### Tavoite 5. Huoneistotyyppijakautuman ohjaaminen

Ehdotuksen sijaan olisi hyvä idea tuottaa elämänvaiheen mukaan muunneltavissa olevia ja jopa monen sukupolven asuntoja. Huonejärjestyksen ja -luvun muutokset mahdollistavat kevytrakaisut lienevät kuitenkin vielä tulevaisuutta.

#### Tavoite 6. Asuntorakentamisen kehittäminen

Hekan vuokralaiset suhtautuvat pääsääntöisesti erittäin myönteisesti uudistuksiin ja ennakkoluulottomaan kokeilemiseen. Hekalaiset eivät kaipaa palkintoja voittavia asuintaloja, joissa asuminen osoittautuu vähintäänkin haasteelliseksi. Mielestämme uutta luovaan rakentamiseen ja innovatiivisiin asumisen kokeiluihin tulisi lähteä korostetun kustannustietoisesti ja asukaslähtöisesti, myös nykyisiä asukkaita niihin tiiviisti osallistaen. Kokeilut tulisi jakaa tasaisesti Heka-, Haso- ja Hitas-asuntojen kesken.

Epäonnistuneiden ratkaisujen korjaaminen maksaa mittavia summia sivukuluineen, joita ei kateta rakentajan takuista. Tähän tulee lisätä asuntojen vajaakäyttöisyys, vuokralaisten suunnaton mielipaha ja vuokralaisten suhteessa vuokraan heikentyneet asumispalvelut.

#### Tavoite 8. Kaupunki uudistus

Segregaation ehkäiseminen on työ, jossa Hekan vuokralaiset ovat todella avainasemassa. Parhaimman panoksen tässä asiassa voimme antaa, kun vuokranantaja on aidosti mukana turvaamassa asukasdemokratiamme toiminnan edellytykset.

Reaalielämässä ja -taloudessa on ymmärrettävä, että ero kumppaneina ja erillään toisistamme tehtävä työ on mitattavissa rahassa.

Toivommeekin että AM2020-ohjelmaan sisällytetään jatkuva arviointi asukasdemokratian toimivuudesta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksista kaupungin vuokra-asunnoissa. Tällainen kehityshakuinen ja yhteistyömahdollisuuksia kartoittava seuranta molempia osapuolia tasapuolisesti kuunnellen antaa jo prosessina lisäarvoa, jolla säästetään asuinkiinteistöjen hoitokuluja ja ehkäistään segregaatiota.

Helsingissä 15.9.2020

Vuokralaisneuvottelukunta  
Helsingin kaupungin asunnot Oy

puolesta



Alexandros Binios  
puheenjohtaja



Sami Auersalmi  
sihteeri