

16.9.2020



Helsingin kaupunki  
kaupunginkanslia

## LAUSUNTO AM-OHJELMALUONNOKSESTA

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta saada lausua luonnoksesta Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (jäljempänä AM-ohjelma).

### Yleistä

Hekan mielestä lausunnolla oleva luonnos AM-ohjelmaksi on erittäin korkeatasoinen ja laadukas. Pidämme hyvänä sitä, että AM-ohjelmassa on selvitetty aiempien asuntopoliittisten linjausten vaikutuksia ja arviointia sekä sitä, että AM-ohjelma pitää sisällään hyvin kattavan toimintaympäristökuvauksen eli selvityksen Helsingin asuntotilanteen nykytilasta ja kehityssuunnista.

Asunto-ohjelmaa on Helsingissä ja muissakin kunnissa tehty perinteisesti valtuustokausittain eli nelivuotiskausille. Asunto-asiat ja asuntopoliittikka ovat kuitenkin hyvin pitkävaikutteisia ja toisaalta monesti hitaasti toteutuvia. Tämän vuoksi ja mm. enustettavuuden parantamiseksi on alalla jo pitkään peräänkuulutettu pitkäjänteisempää asuntopoliittikkaa. Eduskunnassa onkin parhaillaan valmisteilla kahdeksanvuotinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma, jossa on tavoitteena luoda asuntopoliittisia suuntaviivoja hieman pidemmälle ajalle. Myös MAL-sopimuksissa ollaan nyt siirtymässä 12-vuotiseen sopimuskauteen. Jotta myös Helsingin asuntopoliitikassa olisi enemmän pitkäjänteisyyttä, haluamme herättää kysymyksen, että voisiko myös Helsingin AM-ohjelma olla tarkoitettu yhtä valtuustokautta pidemmälle ajanjaksolle?

### **Päämäärä I, Riittävän asuntotuotannon varmistaminen** **Tavoite 1. Asuntotuotanto**

Pidämme hyvänä, että asuntotuotannon määrä pidetään korkeana ja että kaupungin oman asuntotuotannon määrää ohjelmakaudella nostetaan. Kaupungin omalla asuntotuotannolla turvataan kohtuuhintaisen asumisen suhteellisen määrän säilyminen Helsingissä.

### **Päämäärä II, Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen** **Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot**

Pidämme hyvänä sitä, että Helsingissä jatketaan hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuolisen asuntotuotannon toteuttamista ja yksipuolisten asunalueiden välttämistä.

Samalla kun linjataan, että vuokrakerrostaloissa sijaitsevien asuntojen osuus alueen asuntokannasta saa olla vain 50 %, olisi hyvä linjata tavoitteeksi myös se, että alueille, joilla on hyvin vähän vuokrakerrostaloissa sijaitsevia asuntoja, olisi hyvä pyrkiä toteuttamaan kaikki tai merkittävä osa uudesta asuntorakennusoikeudesta juuri vuokra-asuntoina.

Samalla ilmoitamme, että mikäli kaupungille suunnatusta asuntotuotantomäärästä (1500 tai 1750 asuntoa vuodessa) ei pystyittäisi toteuttamaan kaikkia muita hallintamuotoja (ASO, Hitas) niille suunniteltuja määriä, on Hekalla sinällään valmiudet toteuttaa ja ottaa vastaan enemmänkin kuin sille kohdennetut 750 uutta asuntoa vuositain.

#### **Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen**

Pidämme hyvänä sitä, että Helsingissä halutaan turvata riittävä perheasuntojen määrä. Arvostamme kuitenkin sitä, että vuokra- ja asumisoikeusasuntojen osalta ei olla laatimassa mitään erityisiä määrällisiä huoneistotyyppi- tai keskipinta-alatavoitteita, vaan luotetaan vastuullisten toimijoiden harkintaan asiassa.

Uusissa Heka-taloissa on pääsääntöisesti aina erittäin monipuolinen huoneistoja-kauma ja alan toimijoita merkittävästi suuremmat keskipinta-alat. Vain senioreille tarkoitettuihin Heka-taloihin teemme pelkästään pieniä asuntoja.

#### **Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät**

On hyvä, että Helsingissä halutaan varmistaa erilaisissa elämäntilanteissa olevien asuntokuntien mahdollisuudet alueellisten asuntopolkujen turvaamiseen ja että halutaan edistää ikäihmisille kohdennettujen asumisvaihtoehtojen toteuttamista.

Heka ilmoittaa olevansa valmis toteuttamaan lisää senioreille tarkoitettuja vuokra-asuntoja, varsinkin silloin, kun ne sijoitetaan hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärelle ja erityisesti silloin, kun ne voidaan toteuttaa kaupungin monipuolisten palvelukeskusten läheisyyteen.

Hekalla on pitkäaikaiset ja hyvät kokemukset yhteistyössä kaupungin kanssa toteutetusta asumisneuvonnasta. Olemme mm. saaneet häätöjen määrän merkittävään laskuun ja parantaneet asumishäiriötilanteiden hallintaa. Nyt, kun Suomen hallituksen hallitusohjelmassa on tavoitteena tehdä asumisneuvonnasta lakisääteistä toimintaa, olemme hieman huolissamme siitä, ettei mahdollinen lainsäädäntömuutos vain huonontaisi mahdollisuuksia jatkaa Hekassa hyväksi todettua asumisneuvontayhteistyötä. Toivomme, että kaupungilla olisi jatkossa riittävät resurssit turvata sekä Hekan että muidenkin alan toimijoiden tarpeet asumisneuvonnan järjestämisessä.

#### **Päämäärä III, Elinvoimaiset alueet ja segregaaion ehkäiseminen**



### **Tavoite 8. Kaupunki uudistus**

Heka on mielellään mukana edistämässä esikaupunkialueiden elinvoimaisuutta ja segregaaation torjuntaa. Koska Hekalla on merkittävä asuntokanta kaupunki uudistusalueiksi valituilla alueilla, on luontevaa, että juuri Heka on keskeinen toimija, kun alueilla mietitään olevan kaupunkirakenteen ylläpitoa ja kehittämistä.

### **Tavoite 10. Täydennysrakentaminen**

Mielestämme on tärkeää, että täydennysrakentamista Helsingissä edistetään ja kehitetään. Omassa toiminnassamme tutkimme jatkuvasti peruskorjaamisten yhteydessä mahdollisuudet täydennysrakentamiseen sekä myös vaihtoehtoisia ratkaisuja, kuten purkamista ja talojen korottamista.

On hyvä, että täydennysrakentamiseen liittyen kehitetään pysäköintipaikkojen tarpeen arviointia, sillä täydennysrakentamisen myötä tuleva autopaikkamäärän kasvu on usein keskeisin syy siihen, että lisärakentamista ei voida toteuttaa, ainakaan kustannustehokkaasti.

### **Päämäärä IV, Asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittäminen**

#### **Tavoite 12. Kaupungin oma asuntokanta**

Kaikki tavoitteessa 12 mainitut toimenpiteet kaupungin oman asuntokannan ja asunto-omaisuuden kehittämiseksi ovat mielestämme kannatettavia ja hyviä.

Hekan vuokrantasausmalli on oikeudenmukainen tapa määritellä erilaisilla sijainneilla, eri ikäisille ja erilaisilla varustelutasoilla oleville asunnoille pisteytyksen mukainen kohtuuhintainen vuokra. Hekan vuokrat ovat paitsi markkinaehtoisia vuokria merkittävästi alhaisemmat, niin myös Helsingissä olevien muiden omistajien ARA-vuokria alhaisemmat. Lisäksi Hekan vuokrat ovat alhaisemmat kuin naapurikaupunkien Espoon ja Vantaan kunnallisten vuokrataloyhtiöiden vuokrat.

Pidämme hyvänä, että kaupungin asunto-omaisuuden keskittämistä edelleen kehitetään. Kannatamme sitä, että kaikki kaupungin ARA-vuokra-asunto-omaisuus keskitettäisiin Hekaan eli että Oy Helsingin asuntohankinta Ab:n omistuksessa nyt oleva ARA-vuokra-asuntokanta siirrettäisiin Hekan omistukseen. Tämä selkeyttäisi kaupungin asunto-omaisuuden hallintaa ja myös yhdenmukaistaisi koko ARA-vuokra-asuntokannan vuokranmäärittystä.

Kaupungin palvelussuhdeasuntokäytössä olevien vuokra-asuntojen järjestelyn suhteen ei AM-ohjelmaluonnoksessa esitetä mitään toimenpiteitä. Pitäisimme kuitenkin tarkoituksenmukaisena, että Hekan asuntokannan käyttämisestä kaupungin työntekijöiden palvelussuhdeasuntoina luovuttaisiin kokonaan. Vaikka tässä käytössä oleva asuntomäärä ei ole suuri (selvityksen mukaan 426 asuntoa), on se omiaan epäyhtenäistämään järjestelmää. Kun kaupungilla on tähän tarkoitukseen keskittyvä yhtiö, Koy Auroranlinna, olisi mielestämme tarkoituksenmukaista, että kaikki kaupungin palvelussuhdeasunnot vuokrattaisiin jatkossa sieltä.

16.9.2020



AM-ohjelmaluonnoksessa mainitaan useassa kohdassa Hekan omistuksessa olevan asuntomäärän olevan 49 500 asuntoa. Elokuun 31. päivänä 2020 valmistui kuitenkin jo Hekan 50 000. asunto, joten on syytä päivittää tämä tieto!

Helsingissä 16.9.2020

Helsingin kaupungin asunnot Oy

A blue ink handwritten signature, appearing to read "Jaana Närö".

Jaana Närö  
toimitusjohtaja