

Helsingin kaupunginkanslialle**ASIA: LAUSUNTO HELSINGIN AM-OHJELMASTA****VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ ASUMISEN JA SIIHEN LIITTYVÄN MAANKÄYTÖN
TOTEUTUSOHJELMASTA 17.6.2020**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua Helsingin kaupungille luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenenä on kunnallisia vuokraloyhtiöitä, erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja rakennuttavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokraloyhtiöitä ja -säätiöitä. KOVALLA on 69 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 215 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 340 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli puolet kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista ja lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2020 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana noin 2 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardin euron arvosta.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokraloyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokraloyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä

KOVAN mielestä Helsingin AM-ohjelma antaa hyvät eväät kaupungin kasvulle ja asuntopolitiikan tekemiselle. Valtakunnallisen asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ollaan lisäämässä valmisteilla olevalla kahdeksan vuoden kehittämissuunnitelmalla ja pidentämällä MAL-sopimusten kestoja 12 vuoteen. MAL-sopimuksen tavoitteet ovat myös AM-ohjelman taustalla, joten KOVAN mielestä Helsingin kaupungin olisi syytä pidentää myös AM-ohjelman kesto 12 vuoteen ja tuoda siten pitkäjänteisempää otetta myös kaupungin asuntopolitiikkaan.

KOVA pitää hyvänä, että ohjelmassa on kiinnitetty huomiota segregaatian ehkäisemiseen. Segregaation ehkäisemistä edistävät huoneistotyyppi- ja hallintajakaumaltaan monipuoliset ja tasapainoiset alueet.

KOVA kiinnittää kuitenkin huomiota myös siihen, että ohjelman tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon osalta voisivat olla kunnianhimoisemmat. Maankäytön suunnittelulla voidaan tukea kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteiden toteutumista vieläkin enemmän.

Päämäärä I Riittävän asuntotuotannon määrän varmistaminen

Tavoite 1. Asuntotuotanto

Kohtuuhintaisiin ARA-asuntoihin kohdistuu Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla suuri kysyntä. Helsingin kaupungin asuntojen hakemusmäärät ovat viime vuosina nousseet. Vuoden 2019 lopussa Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle oli yli 23 000 voimassa olevaa asuntohakemusta. Helsingin kaupungin asuntojen keskivuokra vuonna 2019 oli tavallisissa vuokra-asunnoissa 11,69 e/m²/kk. Vaparaohitteisten asuntojen keskivuokra Helsingissä samaan aikaan oli 21,00 e/m²/kk. Kysyntä kohtuuhintaisille asunnoille on kasvanut, koska ero kohtuuhintaisten ARA-asuntojen vuokrien ja markkinahintaisten vuokrien välillä on todella suuri.

Tästä syystä KOVA katsoo, että ARA-tuotannon osuus asuntotuotannosta voisi olla enemmänkin kuin 35 prosenttia 7 000 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta. Asuntotuotannon tavoitteiden on myös seurattava väestökehitystä, ja asuntotuotantomääriä on tarvittaessa nostettava.

Tavoite 2. Maankäytön suunnittelu

KOVAn mielestä maankäytön suunnittelussa tavoitteena täytyy olla vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivarasto. Riittävällä tonttivarannolla voidaan merkittävästi vaikuttaa asumisen hintaan.

KOVAn mielestä rakentamisen määräyksissä tulisi aloittaa sujuvoittamistalkoot, joilla poistettaisiin tarpeettoman yksityiskohtaisia määräyksiä kaavoista ja muusta kuntatason rakentamisen ohjauksesta. Yksityiskohtaiset kaavamerkinnät nostavat investointikustannusten lisäksi myös ylläpitokustannuksia ja kohottavat siten osaltaan asumismenoja. Kaavamääräyksiä tulee joustavoittaa niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia.

Lisäksi haluamme kiinnittää kaupungin huomion seuraaviin asioihin, joihin kaavoituksella voidaan vaikuttaa.

KOVA katsoo, että kaavoituksessa on aina varmistettava etenkin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien suunnitteluratkaisujen edullisuus. Esimerkiksi kumppanuuskaavoituksella voidaan vaikuttaa kaavaratkaisujen kustannustehokkuuteen samalla kun tähdätään toimivaan ja viihtyisään kaupunkiympäristöön. Viihtyisää ja laadukasta kaupunkikuvaa voidaan luoda myös ilman turhan yksityiskohtaista säätelyä.

Autopaikat ovat merkittävä lisäkustannus kaikissa asuntohankkeissa, ellei kaavoissa erityisesti ole poistettu autopaikkavaatimusta kiinteistöiltä. KOVAn mielestä kaavoituksessa autopaikkojen rakentamisen määrän pitäisi aina lähteä autopaikkojen realistisesta tarpeesta kussakin rakennushankkeesta. Tämä koskee niin uudisrakentamista kuin täydennys- ja lisärakentamista. Erityisesti pitkän korkotuen ARA-kohteissa osa autopaikoista jää usein tyhjiksi, sillä talot sijaitsevat joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. KOVAn mielestä autopaikkojen rakentamisvaatimusta on kevennettävä nykyisestä yleisesti ja erityisesti pitkän korkotuen ARA-kohteiden kohdalla.

Kaavojen vaatimukset liike- ja palvelutilojen rakennuttamisesta kiinteistöihin ovat etenkin ARA-toimijoille vaikeita, sillä kun nämä tilat tulee rahoittaa erillisellä rahoituksella, aiheuttaa se merkittävää

lisäraportointivelvoitetta, vaikeuksia rahoituksen saamisessa ja riskiä tilojen tyhjäkäytöstä. ARA-asuntokohteisiin ei tulisi edellyttää liike- eikä palvelutilojen rakennuttamista.

Tavoite 3. Maapolitiikka

KOVAn mielestä kaupungin rakentamiskelpoisen tontinvarauskannan tulisi olla tasolla, joka mahdollistaa vähintään neljän vuoden asuntorakentamisen kaupungin omalla maalla ohjelmassa määritellyn hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaan.

Myös asuntorakentamisen hiilineutraalisuuden edistäminen tontinluovutuksessa on hyvä tavoite.

KOVA pitää myös tärkeänä kaupungin aktiivisuutta maanhankinnassa, jolla varmistetaan tonttivaranto pidemmällä aikavälillä.

Päämäärä II Asuntotuotannon monipuolisen laadun turvaaminen

Tavoite 4. Hallinta- ja rahoitusmuodot

KOVA toteaa, että pitkän korkotuen ARA-tuotannon osuus asuntotuotannosta voisi olla enemmänkin kuin 35 prosenttia 7 000 asunnon vuosittaisesta tavoitteesta, esimerkiksi 40 prosenttia. Pitkän korkotuen asuntotuotannon lisääminen voitaisiin toteuttaa esimerkiksi vähentämällä lyhyellä korkotuella rakennettujen asuntojen osuutta.

Hitas-järjestelmään uudistamisessa tulee löytää ratkaisuja järjestelmään liittyviin ongelmiin. Hitas-keinottelun mahdollistaminen tulee lopettaa. Tämä voidaan tehdä esimerkiksi niin, että yksi henkilö voi hankkia vain yhden Hitas-asunnon.

Tavoite 5. Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Viime aikoina on käyty paljon keskustelua pienten asuntojen rakennuttamisesta ja niihin kohdistuvasta kysynnästä. KOVA pitää kuitenkin tärkeänä, ettei huoneistotyyppijakauman ohjaamiseen tehdä liian suuria muutoksia liian lyhyellä aikajänteellä. On hyvä, että turvataan myös perheasuntojen rakentaminen.

Tavoite 7. Asukasrakenne ja erityisryhmät

KOVA pitää erittäin hyvänä ja tärkeänä asiana asumisneuvonnan turvaamista kaikille asumismuodosta riippumatta. Kun asumisneuvonta on nyt muuttumassa lakisääteiseksi, on varmistettava, ettei jo olemassa olevien neuvontapalveluiden laatu heikkene.

Päämäärä III Elinvoimaiset alueet ja segregaaion ehkäiseminen

Tavoite 8. Kaupunki uudistus

KOVA pitää erittäin hyvänä tavoitteena alueellisen segregaaion ehkäisyä. Tätä tavoitetta edistävät asukasrakenteeltaan ja hallinta- ja rahoitusmuodoiltaan monipuoliset alueet.

Tavoite 9. Projektialueet

Tavoitteen mukaan projektialueilla kokeillaan markkinaehtoista pysäköintiä. KOVAn mielestä kokeilu on mielenkiintoinen. Markkinahintaisella pysäköinnillä vastataan tarpeeseen erottaa asumisen kustannuksista pysäköinnin kustannukset ja siten alentaa pelkän asumisen kustannuksia. Jää kuitenkin nähtäväksi, onko alueella, jossa on hyvät julkisen liikenteen kulkuyhteydet, riittävästi kysyntää pysäköintipaikoista maksamiseen niiden todellisten kustannusten mukaan, kun pysäköinnin kustannukset oletettavasti nousevat jopa huomattavasti markkinahintaisessa pysäköinnissä.



15.9.2020

Tavoite 10. Täydennysrakentaminen

KOVAn mielestä täydennysrakentaminen on taloudellinen ja järkevä tapa edistää kaupungin kasvua. Sillä voidaan myös vaikuttaa alueen asuntokannan hallintajakaumaan ja vähentää segregatiota.

KOVAn mielestä kunnissa kannattaa edistää paitsi täydennysrakentamista, myös olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä asuntorakentamisessa. Molemmat keinot ovat hyviä ja nopeita uusien asuntojen rakennuttamisessa. Täydennysrakentamista voidaan edistää kunnissa täydennysrakentamiskorvauksella, joka hyödyttää taloudellisesti myös tontinvuokralaista.

KOVA pitää tärkeänä, että kaupunki edistää täydennysrakentamista myös taloudellisesti. KOVAn mielestä tontinvuokralaisen tai omistajan saaman täydennysrakennuskorvauksen tulee olla aina vähintään puolet nettoarvonnoususta.

Helsingissä XX.9.2020,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi