

Ympäristöministeriö
PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

LAUSUNTO ASUNTOPOLIITTISEN OHJELMAN VALMISTELUUN LIITTYEN

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n Vuokralaisneuvottelukunta edustaa kaupungin 43.000 aravavuokra-asuntojen lähes 90 000 asukasta.

Haluamme tuoda esille näkemyksemme asuntopolitiikan kehittämisestä.

- **Sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat**
Rakentamisen rahoitukseen tulee kiinnittää huomattavasti enemmän huomiota. Nykyinen kalliilla lainarahalla rakentaminen vie ihmisten mahdollisuudet sellaiseen asumiseen, jossa on tarpeeksi tilaa ja hinta on tulojen mukainen. Rakennuttajilla ei ole omaa pääomaa juuri nimeksikään ja uutta lainaa peruskorjauksiin joudutaan ottamaan jo ennen kuin entistä on maksettu pois. Tämä tekee rakentamisesta entistä kalliimpaa.

Helsingissä asumisen hinta on kasvanut enemmän suhteessa kotitalouksien tulojen nousuun. Asumiskustannusten nousu aiheuttaa palvelujen kulutuksen laskun ja sitä kautta koko kansantalouden kehityksen kasvun hidastumisen. Jos halutaan, että pääkaupunkiseudulla riittää työntekijöitä, erityisesti pien- ja keskituloisia hoiva- ja palvelualojen työntekijöitä, on asumisen hintaa laskettava rajusti.

- **Maan käyttö ja kaavoitus**
Helsingissä maan hinta nostaa huomattavasti asumiskustannuksia. Kuntien ja valtion tulee osoittaa kunnalliseen vuokra-asuntotuotantoon tontteja. Ara - rahoitteisten talojen maan arvottaminen ei saa perustua markkinavuokriin tai tuottojen hakemiseen.

Kaavoitusprosessi sekä rakentamisen aloittaminen on hidasta ja liian yksityiskohtaiset kaavoitusmääräykset sitovat rakentajan kädet sekä nostavat kustannuksia. Rakentajille tulee antaa suurempia kokonaisuuksia tehtäväksi, jolloin heillä olisi enemmän mielenkiintoa ryhtyä hankkeisiin.

Kunnat on myös veloitettava yhteistyöhön, jolloin infrastruktuurin rakentaminen helpottuu, kun kuntarajat eivät ole rajoitteena.

Asuntoja pitää rakentaa sinne, missä työ- ja opiskelupaikat ovat. Jos asumisen kalleuden takia joutuu muuttamaan ympäryskuntiin ja sitten matkustamaan jatkuvasti (yleensä omalla autolla) alueen keskustuntaan työhön, niin se on ympäristön kannalta kestävä ratkaisu. Valmistuvien asuntojen koot tulisi myös vastata kysyntää, pieniä ja isoja asuntoja tarvitaan enemmän. Asuntojen liian vähäinen rakentaminen vääristää osaltaan hintakehitystä.

Kaavoitettuja tontteja on runsaasti, mutta niitä ei jostain syystä haluta rakentaa. Maan omistajan tulee valvoa, vaikka sanktioiden uhalla, että rakentaminen aloitetaan viivytyksettä, kuitenkin kahden vuoden sisällä kaavan hyväksymisestä.

- **Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen**

Esteettömyyden ja erityisryhmien asunto-olojen ylikorostaminen tulee kalliiksi kun rakentamista koskevat lainsäädäntö, määräykset ja ohjeet ovat nopeasti valmisteltuja, havaittujen epäkohtien ja puutteiden korjaamiseen ja parantamiseen tähtääviä yksittäisvaatimuksia, jossa kokonaisvaltaisuus unohtuu. Erityisryhmät tulee huomioida, mutta se ei saa tapahtua muiden ryhmien kustannuksella.

- **Energiatehokas rakentaminen**

Yleishyödyllisten vuokraloyhtiöiden asuntokannalle ei tule säilyttää enempää kuormaa ja isompaa roolia energiatehokkuustavoitteiden toteuttamisessa kuin mitä yksityisellä asuntokannalla on. Rakentamisessa on käytettävä parasta saatavilla olevaa rakennus- ja talotekniikkaa, jolloin saadaan säästöjä energiankulutuksesta.

- **Rakentamisen laatu**

Rakentamisen laatu niin korjausrakentamisessa kuin uustuotannossakin on valitettavasti useimmiten heikkotasoista ja etenkin Helsingissä Ara:n rajoitteet laskevat rakentamisen laatua ja joudutaan tinkimään mm. materiaalivalinnoissa ja talojen kestävydestä. Liikat tiukat normit ja vaatimukset estävät kohtuuhintaisen vuokralorakentamisen pääkaupunkialueella. Huonolaatuinen rakentaminen on lyhytnäköistä ja tulee erittäin kalliiksi asukkaille.

Heikko laatu kertoo mm. epäonnistumisesta valvonnassa ja näkyy siinä, että uusia taloja joudutaan korjaamaan hyvinkin varhaisessa vaiheessa. Valvontaa tulee selkeästi parantaa rakentamisen kaikilla osa-alueilla ja mikäli valvonta pettää, vastuu ja korjausvelvollisuus on valvonnasta vastaavalla taholla. Valvonnan laiminlyönnistä seuraavia lisäkustannuksia ei saa laittaa asukkaiden maksettavaksi.

Kunta tilaa rakennuttamispalvelut ilman kilpailutusta sidosyksiköltä (in-house), joka ei aina ole hyvä ratkaisu. Tilanteissa, jossa lopputulos ei ole mitä pitää, tulee asukkaasta maksumies, in-house yhtiötä ei aseteta vastuuseen.

- **Lopuksi**

Asukkaiden osallistumismahdollisuuksien parantaminen niin asioiden valmistelussa kuin päätöksenteossakin on erittäin tärkeää ja se on jatkossa turvattava nykyistä paremmin. Laki yhteishallinnosta vuokraloissa tulee uudistaa siten, että se vastaa nykypäivän haasteita ja antaa asukkaille aidosti mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumiseensa liittyvissä asioissa.

Omistusasumisen korkovähennysoikeutta vastaava tulonsiirto puuttuu vuokra-asukkailta ja se tulee hyvittää heidän asumiskustannuksissaan. Lisäksi vuokraloyhtiöiden tuottamien palveluiden arvonlisäveroa (23%) tulee kohtuuttomana keventää.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n
Vuokralaisneuvottelukunnan puolesta



Erkki Heinonen, puheenjohtaja