

Lausuntopyyntö Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2024 (AM-ohjelma)

Viite: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024, HEL 2024-003498

Hekan Asukasneuvottelukunta (ANK) edustaa kattojärjestönä kaikkia Hekan yli 51 000 tavallisen vuokra-asunnon asukkaita, eli > 91000 helsinkiläistä.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua tästä ohjelmasta. Edustamme laajaa kokemusperusteista tietoa useista AM-ohjelman keskeisistä kysymyksistä.

Lausuntomme perusteet

Hekan vuokralaiset pitäytyvät tarkastelemaan tässä lausunnossa vain niitä seikkoja, jotka koskevat selkeästi kunnallisessa vuokra-asunnossa asumista. Yleisten seikkojen osalta Hekan vuokralaiset eivät poikkea oleellisesti muista helsinkiläisistä. Sosioekonomisen aseman ja ”uushelsinkiläisyyden” poikkeava osuus on riittävästi kartoitettu, joten siitä lausuminen ei anna erityistä lisäarvoa.

AM-ohjelman valmistelun lähtökohdat

Ennen siirtymistä tarkastelemaan osatekijöitä, haluamme tuoda esille ylivoimaisesti suurimman, Hekan toiminnassa tapahtuneen olosuhdemuutoksen.

Sivulla 11 todetaan Hekan asuntojen vuokrien olevan 33 % edullisemmat kuin kaupungin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen. Silti 49 % hakijoista kieltäytyvät vastaanottamasta heille tarjottuja asuntoja. Vuokraero on pienentynyt ja kieltäytymisprosentti kasvanut.

Kaupungin tulisi kiinnittää huomiota korkeaan kieltäytymisprosenttiin, onko syynä huoneistojen heikko kunto, siis korjausvelka ja/tai korkeaksi kohonnut vuokrataso? Alueellisesti tulisi myös hyvä selvittää vaikuttaako lapsiperheiden kohdalla kieltäytymiseen paikallisten koulujen maine?

Lähtökohta-analyysi on osittain oikea. Tarkastelua on kuitenkin täsmennettävä, koska oikea tieto vaikuttaa koko Hekan arviointiin.

Hekan asuntojen markkina-arvoinen vuokra ei ole todellisuudessa 33 % vapaarahoitteista vuokraa edullisempi. Todellinen luku on 20 % tai jopa sitä pienempi. Tämä johtuu siitä, että Hekan vanhempaan asuntokantaan, > 30 vuotta vanhat, kohdistuu mittaava korjausvelka, jota pahentaa viime vuosien huolenpitokorjausten laiminlyönti.

Heka ei ole korjaannut asuntokannan vuokratasauksen ”valuviikoja”. Tämä on johtanut siihen, että tietyillä Hekan painopistealueilla epäsuhta alueen sosioekonomisen summaindeksin ja vuokratason välillä on niin jyrkkä, että Hekan asunnot yksinkertaisesti eivät ole kilpailukykyisiä. Tätä ilmiötä valaisee myös hyvin selkeästi vuokralaisten haluttomuus palata takaisin peruskorjattuihin taloihin.

Todettakoon, että yllä mainitut seikat korostuvat niiden asukkaiden kohdalla, jotka pääasiallisesti maksavat itse vuokransa ja joilla näin on vaihtoehtoja. Palaamme tähän segregaatiota koskevassa kohdassa.

Toimenpiteet (s. 32)

Vuokra-asuntoja 40 % uudistuotannosta ja puolet tästä pitkän korkotuen asuntoja. Pitkän korkotuen asunnot tullevat olemaan liki yksinoman Hekan rakennuttamisvelvoitetta. Tämä rasittaa nykyisten vuokralaisten asumiskustannuksia. Lisäksi voidaan olettaa, että osa välimuodon asuntojen rakentamisesta (10 %) lisätään Hekan velvoitteisiin. Pitäisikö uudistuotanto eriyttää Hekasta?

Toimenpiteiden listauksessa (3.) sanotaan, että kullakin alueella tulisi vuokra-asuntojen osuus olla pääsääntöisesti korkeintaan 50 %. Tällöin asemakaavoitukselle (5.) on saatava poliittinen hyväksyminen sille, että Heka-asuntoja voidaan kaavoittaa ja rakentaa myös kaupungin sosioekonomisesti hyvälle alueille.

5. Kalliimmille alueille kaupunki voisi rakennuttaa hallitusti lyhyen korkotuen asuntoja erillisen tytäryhtiön kautta. Näin Hekan lainakanta ei kasvaisi hallitsemattomasti ja nostaisi nykyisten asukkaiden asumiskustannuksia kohtuuttomasti.

7. Korjausvelka on tosiasia. Omistajan pitää antaa Hekalle todellinen mahdollisuus sen hoitamiseen kustannustehokkaasti. Kalleimmista "Hiilineutraali Helsinki" toimenpiteistä tulisi luopua. Asukasdemokratian tehokas edistäminen parantaa kiinteistöjen ylläpitoa ja säästää näin konkreettisesti hoitokustannuksia.

8. Hekan yleinen, korjaustoiminnan ja uudistuotannon kustannuskuri on tärkeä asia asumiskustannusten pitämisenä kohtuullisina.

Toimenpiteet (s. 39)

3. Tulisiko senioritalot siirtää omaksi yhtiökseen?

5. Asumisneuvonnan tarve Hekassa kasvaa asukasrakenteen muuttuessa. Kapasiteetin lisäyksellä ja aktiivisella palveluiden tarjonnalla on kiire.

Erilaisiin tarpeisiin sopivia asuntoja (s. 40)

Hekalle rakennettavassa kannassa on kiinnitettävä huomio kolmioiden kokoon. Pientuloisiin perheisiin kohdistuu paine, joka voimistuu, jos asumisneliöt minimoidaan. Kolmioiden minimikoko on oltava 70 m². Sitä pienemmät perheasunnot rasittavat muutenkin haurasta elämäntilannetta ja sen myötä lisäävät segregaatiota.

Toimenpiteet (s. 45)

3. Perheasuntojen tarve Heka-kannassa kasvaa lapsiperheköyhyyden lisääntyessä nopeasti. Perhekoisia asuntoja on siis rakennettava lisää myös Heka-kantaan.

Toimenpiteet (s. 48)

1. Kerrostalot ovat kaikenikäisille helsinkiläisille, myös perheille.

Segregaatio, nykytilanne ja sen voimistumisen torjunta (s. 49)

Eriytyminen on koko Hekan kohdalla potentiaalinen lähitulevaisuuden ongelma. Nykyisen hallituskauden aikana kaupunki ei voi juuri tehdä muuta kuin tunnistaa ongelma-alueet ja keskittyä pistekohtaiseen tehohoitoon. Toimenpiteiden kohdistaminen ei ole vaikeaa.

Hekan on palattava hoitamaan itse sisäisen asunnonvaihdon.

Kun Hekan asukas haluaa vaihtaa elämäntilanteen muuttuessa, pienempään tai isompaan asuntoon, hoidetaan asia, jos hoituu lainkaan, kaupungin asunnonvälityksen toimesta. Vuosikymmeniä itse hoidettu toimintaa ulkoistettiin varsin kevein perustein. Nyt on syytä palata "in house-malliin". Emme argumentoi asiaa tarkemmin. Todettakoon kuitenkin, että tästä johtuva tyhjänä olon vuosikustannuksesta (n. 23 000 000 €), arviolta 9-12 000 000 € on suora lisä Hekan vuokratason. Jokainen lisäprosentti vuokrissa ajaa pois pääosin itse vuokransa maksavia vuokralaisia.

Riskialueet on tunnistettava ja havaittuihin ongelmiin on tartuttava heti. Ongelma-alueiden tunnistaminen ei ole vaikeaa. Avainluvut ovat selkeät. Sosioekonominen summaindeksi ja postinumeroalueen Heka-asukkaiden osuus tarkastellaan rinnakkain. Kun näiden peruslukujen rinnalle otetaan tarkastelualueen asuntokannan ikä ja korjaushistoriikki, löytyvät ensisijaiset ongelmakohteet, esimerkkinä vaikkapa Vuosaaren Kallahti ja osa Kontulaa. Vaikuttamisohjelmat tulisi rakentaa yhdessä Hekan asumisneuvonnan, kaupungin aluetoimijoiden ja tietysti Hekan isännöintitoimen kanssa.

MAL- ja AM-ohjelmien perusristiriita Hekan toimintaan nähden.

Hekan vuokralaisten asumisen perusongelma on lyhyellä aikavälillä uudisrakentamisessa ja peruskorjauksessa. Uudet tai peruskorjatut kohteet, eli vuokranmääritysyksiköt lisäävät Hekan velkaantumista ja nykyisten ARA-sääntöjen puitteissa omakustannusvelvoite rasittavat heti vanhan asuntokannan vuokran tasoa.

”Rajaseutu” Vielä on syytä mainita erityisesti Vantaan kanssa vuorovaikutuksessa olevat alueet, esimerkiksi Vesala, Mellunmäki, Tapulikaupunki jne. Näiden alueiden kohdalla tulisi erityisesti varmistaa niiden pitovoima. Riskinä on näissä maksukykyisten vuokralaisten muuttaminen toisen kunnan alueelle. Tällöin menetetään asukasdemokratian voimavaroja sekä kuntaveroa ja alueet yksipuolistuvat.

Kaupunki uudistusalueiden asuntotuotanto (s. 55)

Toteamme, että taloudelliset tosiasiat siirtänevät osia toteutuksista myöhemmiksi. Segregation torjumisessa on oleellista, että Heka pitää myös aikanaan purettaviksi merkityt talonsa asumiskunnossa. Nykyinen asenne, ”ei tehdä mitään, kun ne kuitenkin puretaan” kylvää eriytymisen siemenen. Sato tästä korjataan viimeistään silloin, kun laiminlyödyt asukkaat vievät turhautumisensa väistöasuntoihin. Lisäksi on hyvä huomata, että myös nämä yhdyskuntarakeenteen uudistamisen vuoksi purettavat asunnot ovat helsinkiläisten koteja purkamiseen asti.

Toimenpiteet (s.59)

1. Vaikuttaa siltä, että on tulossa Heka-kantaan kohdistuva purkukampanja. Kaupungin velvoittamat purkukohteet eivät saa kohtuuttomasti rasittaa muuta Heka-kantaa tai kääntyä asukkaitensa tappioksi. Kaupungin tulee ottaa etukäteen purkukohteet vastuulleen, jos niitä ei enää ylläpidetä Hekalaisten asumistarpeiksi.
2. Alueet tarvitsevat palveluita myös muutosprosessin aikana. Asukkaiden osuus tässä toteutuu asukasdemokratian kautta edellyttäen, että omistaja velvoittaa Hekaa edistämään tätä toimintaa.

Toimenpiteet (s. 66)

3/4/5. ARA-tonttien kohtuuhintaiset kustannukset ovat tärkeä osa kohtuullisen hintaista asumista.

Yhteenveto

Hekan velkaantumisen kasvu on saatava loppumaan, vaikka AM-ohjelma toteutetaan. Hekan vuokrien kilpailukyky on palautettava niin, että valtuuston edellyttämä vuokrien edullisuus toteutuu käytännön tasolla, ei vain teoreettisella laskennalla.

Segregation torjuntaan Hekan ongelmakohteissa on tartuttava kaupungin ohjauksessa ja vetovastuulla. Vastasyklisyys ARA-tuotannossa ei ole toteutunut ja tämä nostaa kaikkien Hekalaisten asumiskustannuksia. Meillä ei ole varaa nousukausien rakennushintoihin. Korkea korkotasoa on myös ongelmallinen kohtuuhintaisen asumiskustannusten näkökulmasta. Pitkän ajan ARA-tuotanto tulisi pyrkiä ajoittamaan laskukausille ja rakentaa nousukausina lyhyellä korkotuella, muun kuin Hekan puitteissa. Näin Heka voisi keskittyä enemmän korjaustoimintaan.

Helsingissä 8.4.2024

Asukasneuvottelukunta

Tiina Backström
puheenjohtaja