§ 18
Asuntotuotantotoimikunnan lausunto luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 (AM-ohjelma)

HEL 2015-013121 T 10 01 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi
Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016 -luonnoksesta ja Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman vuoden 2015 seurantaraportin käsittelyn yhteydessä jätetyistä siihen liittyvistä toivomusponsista. Lisäksi lausunnossa otetaan lyhyesti kantaa ympäristöministeriölle laadittuun esitykseen uudesta korkotukimallista.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja sen alainen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto vastaavat kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksyttyjen tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman päämäärät luovat siten asuntotuotantotoimikunnan toiminnan keskeiset tavoitteet ja suuntaviivat, ja niillä on kaikilla oma vaikutuksensa asuntotuotantotoimikunnan vastuualueeseen. Toimikunta ottaa lausunnossaan kantaa esitettyihin viiteen päämäärään sekä niihin liittyviin, omaan toimintaansa vaikuttaviin keskeisimpiin tavoitteisiin. Toivomusponsista lausunnossa otetaan kantaa numeroihin yksi, kaksi, neljä, kuusi, seitsemän, kahdeksan ja yhdeksän.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asunto-ohjelman tarkistaminen on onnistunut. Ohjelma on keskeisessä asemassa kaupungin hallinto-

kuntien tavoitteiden yhdensuuntaistamisessa. Se ohjaa paitsi kaupungin alueelle toteutettavaa uudistuotantoa ja kaupungin omaa asuntotuotantoa myös kaupungin alueella sijaitsevan sekä kaupungin omassa omistuksessa olevan kiinteistökannan laatua ja kohderyhmiä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrätavoitteita on nostettu

Asuntotuotantotoimikunta toteaa että kaavoituksen ja tontinluovutuksen tavoitemäärien nostaminen tukevat asuntotuotantotavoitteen toteutumista, mitä on pidettävä hyvänä. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, ettei nyt esitettyihin tavoitteisiin sisälly kovinkaan suurta ylimäärää tuotannon tavoitetason varmistamiseksi ja häiriöiden haittojen minimoimiseksi.

Nyt esitetyt luvut tarkoittavat sitä, että kaupungin maalle asetettava tontinluovutuksen kerrosalan määrätavoite vastaa 4000 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 90 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta. Helsinkiin toteutetun uudistuotannon ja laajennusrakentamisen 10 vuoden toteutunut keskipinta-ala oli 71,2 neliötä. Vuonna 2014 viiden vuoden takautuvan tuotannon keskipinta-ala oli 68 neliötä. Tuotannon toteutumien keskipinta-alat vaikuttaisivat siten olevan laskussa. Mikäli arvellaan kaupungin maalle toteutettavan tuotannon keskipinta-alaksi 68 neliötä, tontinvaraustavoitteeseen sisältyvää väljyyttä olisi noin 500 asunnon verran.

Asemakaavojen vuosittainen tavoite 562 500 kem2 vastaa tavoitteellista 5500 asuntoa, kun asuntokohtainen kerrosalamäärä on 102 kem2. Tämä vastaa jotakuinkin 75 neliön keskipinta-alalla toteutettavan kerrosalatuotannon tarvitsemaa rakennusoikeutta yhteistiloineen. Asuntotuotannon kokonaistavoitteen ja asemakaavojen määrällisen tavoitteen välillä on väljyyttä noin 500 asunnon verran, keskipinta-alalla 68 m2.

Asuntotuotantotoimiston uudistuotanto toteuttaa ohjelmaluonnoksessa tontinluovutuksiin liitetyn energiatehokkuustavoitteen. Kansallinen FinZeb-hanke määritti kustannustehokkaat lähes-nolla-energiatasot eri rakennustyypeille vuoden 2015 keväällä. Uudisrakentamiseen kerrostaloille määritelty lähes-nolla-energiataso oli 116 kWh/m2. Kaupungin maalle rakennettaville uudiskerrostaloille ohjelmassa asetettu minimitaso 120 kWh/m2 on siten nykytuotannolle riittävä.

Asuntotuotantotoimikunta pitää erityisen hyvänä sitä, että lausunnolla oleva AM-ohjelma edellyttää, että jo kaavojen laatimisen yhteydessä selvitetään kaavaratkaisujen kustannusvaikutukset paitsi kaupungin investointeihin myös asuntorakentamiseen ja vältetään kaavojen yksityiskohtaisuutta tavoitteena poikkeamispäätösten vähentäminen. On myös

hyvä, että asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota ja asemakaavoituksen edellytetään mahdollistavan kaikkien hallinta- ja rahoitusmuotojen toteuttaminen tonteille. Käytäntöön vietyinä edellä mainituilla toimenpiteillä parannetaan asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia rakennuttaa kohtuuhintaisia asuntoja, joista on suurin pula.

Asuntotuotannon määrä ja hallintamuodot

Kaupungin omalle tuotannolle esitetyt kokonais- ja ARA-tuotannon määrätavoitteet ovat esityksessä ennallaan. Asuntotuotantotoimikunta haluaa esittää vakavan huolestumisensa valtion asuntopoliittisista linjauksista ja ARA-tuotannon toimintaedellytyksiin tehdyistä ja suunnitteilla olevista muutoksista. Erityisesti merkille pantavaa on, että vaikka valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuteen on varattu viime vuotta vastaavasti yhteensä 1170 milj. euroa, asumisoikeusasuntojen hyväksymisvaltuutta on pienennetty 335 milj. eurosta 230 milj. euroon. Tänä vuonna siihen on lisäksi lisätty ehto, jonka mukaan muihin lainalajeihin (osaomistusasuntolainat, erityisryhmien vuokra-asuntolainat ja muut vuokra-asuntolainat) mahdollisesti käyttämättä jäävää lainanmyöntövaltuutta ei enää voida käyttää asumisoikeusasuntotuotantoon. Jo hallitusohjelmaan kirjattu ja nyt toteutettu asumisoikeusasuntojen korkotukivaltuuksien pienentäminen uhkaa niin kaupungin oman kohtuuhintaisen tuotannon kuin myös koko kaupungin tavoitteen toteuttamisedellytyksiä. Asuntotuotantotoimiston asumisoikeushankkeiden lisäksi uhattuna on myös aso-hankkeisiin kiinteästi liittyvien 337 ARA-vuokra-asunnon 87 hitas-omistusasunnon rakentamisen käynnistyminen. Asumisoikeusasunnoilla on suuri merkitys erityisesti Helsingissä, jossa vapailla markkinoilla kysynnän ja tarjonnan epätasapaino ja omistusasuntojen kalleus nostaa asumiskuluja. Vaarana on asumisalueiden ja asuntokohteiden syvenevä segregoituminen. Asumisoikeustuotannon tärkeys korostuu entisestään nyt kun valtio suunnittelee ARA-vuokra-asuntoihin tiukkoja tulorajoja ja määräaikaisia vuokrasopimuksia.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan valtion kanssa solmittavaan MAL-sopimukseen tulisi liittää valtion pitkän korkotukijärjestelmän lainaehtojen parantaminen muun muassa omavastuukoron pienentäminen nykyisestä 3,4 prosentista pysyvästi 1 prosenttiin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-tuotannon osalta tulisi myös tuotannon osapäätösten hintahyväksynnässä siirtyä käyttämään rakennuskustannusten sijaan kohteen lainoituskelpoisuuden kriteerinä syntyvää vuokratasoa, mikä on asukkaiden näkökulmasta ensiarvoista. Kaupungin omistamassa asuntokannassa vuokrataso on kohtuullinen ja asuntomäärä on suuri. Vuokratarkasteluun siirtyminen mahdollistaisi

erilaisten hankkeiden toteuttamisen ARA-tuotantoon, myös haastavimmille ja toteutuskustannuksiltaan kalleimmille rakennuspaikoille.

Lisäksi asuntotuotantoon tulisi saada pääkaupunkiseudulle valtiolta lisätukia, jotka kohdennettaisiin erityisesti kunnille täydennysrakentamisen toteuttamisen helpottamiseen. Kysymykseen voisi tulla mm. tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen kohdennettu tuki. Olennaista olisi, että tuella voitaisiin alentaa hankkeen toteuttamiskustannuksia. Tämä edellyttäisi, että tuen piiriin otettaisiin esirakentamisen ohella tonttien poikkeuksellisen vaikeat perustamisolosuhteet.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä mainintaa hallintokuntien yhteistyöstä kaupungin oman tuotannon edellytysten varmistamiseksi erityisesti nyt, kun aiemmin asunto-ohjelmassa esitetty määrätavoite on otettu myös toimiston vuoden 2016 tuotantoa koskevaksi sitovaksi talousarviotavoitteeksi. Tavoitteen toteuttaminen tarkoittaa tosiasiallisesti asuntotuotantotoimiston tuotannon lähes kaksinkertaistumista ja edellyttää toimiston resurssien selkeää lisäämistä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että ohjelmaluonnoksessa esitetty viiden vuoden takautuvan tuotannon seuraamisen sijaan olisi parempi ottaa käyttöön kolmen vuoden takautuvan keskiarvon seuranta. Jo siirtyminen käyttämään usean vuoden tuotantomäärien keskiarvoa mahdollistaa tuotannon liukuvan ohjelmoinnin ilman loppuvuoteen sijoittuvaa urakkakilpailuruuhkaa. Viiden vuoden takautuvan keskiarvon seurannassa menneiden vuosien tonttipulasta johtuneet heikot tulokset näkyvät kuitenkin tarpeettoman pitkään.

Asuntotuotantotoimiston laatimien tarkastelujen mukaan toimiston nykyisellä tonttivarannolla vuosien 2016 - 2020 tuotantomäärien viiden vuoden keskiarvo saavuttaisi korkeimmillaan vain 1250 asunnon tason. Näin siitäkin huolimatta että vuodelle 2016 on ohjelmoitu yli tavoitteen menevät käynnistämispäätökset. Menneiden vuosien tuotantoluvut painavat keskiarvossa kauan. Tonttitilanteen paranemisesta seuraavia trendejä ei saada viiden vuoden keskiarvoilla näkyviin selkeästi.

Sen sijaan kolmen vuoden takautuvilla tuotantomäärien keskiarvoilla asuntotuotantotoimiston tämänhetkisen tonttivarannon puitteissa tehdyt tuotantoennusteet nostaisivat rakentamisen aloitukset 1500 asunnon tuntumaan jo vuonna 2016.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan huoneistotyyppijakauman ohjaustavoite on perusteltu ja asuntotuotantotoimikunnan tuotannon osalta se koskee hitas-tuotantoa, jossa perheasuntojen määrää ohjataan ohjelmassa tiukimmin. Toimikunta toteaa kuitenkin, että sijain-

nista ja markkinoitavuusnäkökulmista riippuvaa joustoa tulisi hitas-tuotannossa tapauskohtaisesti sallia esimerkiksi segregaation estämistarkoituksissa toteutettavissa hankkeissa. Helsingin kaupungin elinvoimaisuuden ylläpitäminen edellyttää, että uudistuotannosta löytyy myös lapsiperheille soveltuvia asuntoja.

Sen sijaan kaupungin vuokratuotannossa voisi lähitulevaisuudessa olla kysynnän perusteella perusteltua painottaa vahvastikin pienasuntojen osuutta. Turvapaikan saaneet Helsinkiin hakeutuvat henkilöt tulevat ennusteiden mukaan ruuhkauttamaan erityisesti pienasuntojen kysynnän. Monipuolisen asukasrakenteen ja rauhallisen asuttavuuden turvaamiseksi kohteissa tulee kuitenkin yleensä olla myös perheasuntoja.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä paitsi täydennysrakentamisen edistämistä myös hallintokuntien koordinaation vahvistamista entisestään ja prosessien ja kannusteiden kehittämistä. Asuntotuotannon toteuttaminen projektialueilla on täydennysrakentamiseen verrattuna hyvin resurssoitua ja organisoitua. Täydennysrakentaminen on kaupungin kannalta kannattavaa ja siksikin sitä tulisi pyrkiä kaikin tavoin edistämään. Täydennysrakentaminen tukeutuu usein olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Lisäksi alueen palvelut hyötyvät asukasrakenteen täydentymisestä.

Täydennysrakentamisen toteuttamiseen liittyy kuitenkin merkittäviä vaikeusasteita. Rakennuspaikat voivat olla tuotantoteknisesti erittäin vaikeita: maapohjat on voitu alun perinkin jättää rakentamatta huonoina rakennuspaikkoina, tonttien koot johtavat tehottomiin hankekokoihin ja tiivistämistavoite voi johtaa vaatimukseen rakentaa autopaikat maan tai pihakannen alaisina.

Täydennysrakentamisen tarkoituksena tulee olla hyvien, esteettömien ja kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen vanhoille asuinalueille sekä alueen asuntotarjonnan monipuolistaminen. Asuntotuotannon näkökulmasta ongelmallista on täydennysrakennusalueilla tuotannon laatutavoitteiden ja kohtuuhintaisuuden tuottama ristiriita asuntojen ARA-hyväksynnälle ja markkinoitavuudelle. Asuntojen halutaan nostavan alueen imagoa, mutta käytännössä niiden tulee myytävyyden vuoksi vastata alueen markkinatasoa.

Toivottava olisi, että täydennysrakentamisen edistämiseksi sallittaisiin joustavasti myös autopaikattomien ja vähäautopaikkaisten asuntokohteiden toteuttaminen erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Täydennysrakentamisen edistämiseksi ja siitä koituvien erilaisten hyötyjen saamiseksi olisi tarpeen sallia joustoa ja hyväksyä myös kompromisseja kaupungin ohjeisiin ja määräyksiin. Tonttien väli-

siä rasitteita ja yhteiskäyttöä tulisi välttää tuotannon toteuttamisen helpottamiseksi.

Olisi myös toivottavaa, että ARA:n vuoden vaihteessa päättynyt asuinalueiden kehittämisavustus saisi jatkoa. Avustusmuodosta ARA saattoi myöntää tukea täydennysrakentamista mahdollistaviin toimiin, kuten esirakentamiseen. Avustusta voivat kuitenkin hakea vain Asuinalueiden kehittämisohjelmassa 2013 - 2015 mukana olevat kasvukeskuskaupungit ja nekin ensisijaisesti ohjelmassa mukana oleville alueille. Helsingin kaupunki luovuttaa periaatteessa jo nyt tontit rakentamiskelpoisina. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että rakennusalojen perustusolosuhteet kustannettaisiin. Tuen avulla voitaisiin tosiasiallisesti alentaa hankkeiden kustannustasoa ja siten käynnistää täydennysrakentamishankkeita hallintamuodosta riippumatta.

Kaupungin asuntokanta ja sen kehittäminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että on tärkeää että kaupunkiyhteisesti asetetaan sellaiset strategiset tavoitteet, jotka ovat kaupungin yhteisen edun kannalta järkeviä ja joiden toteuttamiseen ei yhden hallintokunnan oma tavoitteen asetanta johtaisi. Myös sellaiset tavoitteet, jotka tarvitsevat useamman hallinnonalan yhteistyötä on syytä asettaa keskitetysti.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan asuntotuotanto monipuolistuu kaavoituksen yhteydessä tehtyjen, entistä kaupunkimaisempiin ratkaisuihin johtavien valintojen seurauksena. Asuntotuotantoratkaisut vaativat yhä osaavampaa suunnittelua ja toteutusta. Tontin rajoihin kiinni rakentaminen, ahtaat rakennusalat, kantavien rakenteiden hybridit, hallintamuotojen yhdistelmät ovat kaikki osaltaan ratkaisuja, jotka ovat toteutettavissa, mutta vaikeuttavat asuntotuotannon toteuttamista.

Toiminnallisiin hybrideihin liittyen asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että kaupunki kehittäisi kaupunginkansliajohtoisesti omien hallintokuntiensa yhteistyötä erityisesti asuntotuotannon kivijalkatiloihin toteutettavien, muuhun kuin asumista palvelevaan käyttötarkoitukseen toteutettavien tilojen osalta. Asuntotuotantotoimikunnan mielestä on tärkeää, että ARA-tuotannossa, niin vuokra- kuin asumisoikeustuotannossakin, hankkeiden liiketilat rakennutetaan kaupungin omaan omistukseen. Näiden tilojen kaavoituksen tulee perustua selvityksiin tilojen käytettävyydestä ja vuokrattavuudesta. Jo hankkeiden suunnitteluvaiheessa tulee tilojen vuokrauksesta vastaavien huolehtia myös tilojen käytettävyyden ja vuokrattavuuden ohjauksesta.

Kaupungin omaan käyttöön tulevan tuotannon keskeisenä tavoitteena on noudattaa kestävän kehityksen periaatetta. Asuntotuotantotoimisto

haluaa ensisijaisesti olla rakentamassa tuotantoa, joka säilyttää arvonsa ja joka on myös tulevien sukupolvien arvostamaa niin rakenteellisesti, teknisesti, asuttavuudeltaan kuin viihtyisyydeltäänkin. Tämä edellyttää ratkaisuja jotka ovat kestäviä ja korjattavia, sekä tilaratkaisuja, jotka ovat soveltuvat muuntuviin asumistarpeisiin.

Kaupungin oman asuntokannan peruskorjaustuotannossa parannetaan energiatehokkuutta silloin kun se kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet huomioon ottaen on mahdollista. Todettakoon, että mm. vuonna 2014 valmistuneissa kohteissa peruskorjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 prosenttia parempi kuin ennen korjausta. Vuoden 2015 valmistuneiden peruskorjausten toteutumaluvut eivät ole vielä selvillä.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan energiatehokkuuskorjaustavoitteita ei ole tässä vaiheessa syytä kiristää. Ympäristöministeriön korjausrakentamista koskevissa energiatehokkuusmääräyksissä painotetaan suunnitelmallista korjaustoimintaa. Asuntotuotantotoimisto selvittää yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa kannassa toteutettavien energiatehokkuustoimenpiteiden optimaalista toteutusjärjestystä.

Yhdessä Insinööritoimisto Granlundin kanssa tehtyjen tarkastelujen mukaan korjauksissa on kohtuullisin kustannuksin tietyissä tapauksissa mahdollista päästä C-luokkaan. Tarkasteluissa on otettu huomioon seuraavat vaihtoehdot ja niiden yhdistelmät: aurinkopaneelien lisääminen, ulkoseinien lisälämmöneristäminen, katon lisälämmöneristäminen, ikkunoiden vaihto U-arvoltaan paremmiksi, aurinkolämpöjärjestelmän lisääminen ja ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen. Alustavien tarkastelujen mukaan seinien lisälämmöneristämiseen tulisi ryhtyä viimeisenä vaihtoehtona, ja vain mikäli tavoitellaan A-luokkaa ja alle 90 kWh/m2 lukuarvoa. C-luokkaan pääsemiseksi voisi riittää aurinkopaneelien, katon lisälämmöneristämisen ja aurinkolämpöjärjestelmän yhdistelmä.

Asukasrakenteen monipuolisuus

Asuntotuotantotoimikunta pitää monipuolisen asukasrakenteen tavoitetta hyvänä ja eräänä keskeisenä ohjelman tavoitteena.

Toivomusponnet

Asuntotuotantotoimikunta viittaa kaupunginkanslian asuntotiimin laatimiin vastauksiin ja toteaa AM-ohjelman käsittelyn yhteydessä annetuista valtuuston toivomusponsista annettujen vastausten lisäksi seuraavaa:

Tontinluovutukseen liittyvät toivomusponnet

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 7), että kaupunki selvittäisi kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon vauhdittamista vuokratalovaltaisilla alueilla haluttujen alueiden tonttien luovutukseen kytkettynä.

Ponnessa nostetaan esiin tärkeä asia. Asuntotuotantotoimisto on aiemmin pohtinut vastaavanlaista kahden eri tontin kytkemistä yhteen lähtökohtanaan urakkakilpailujen kiinnostavuuden ja tarjoushalukkuuden nostaminen ARA-kohteissa. Toimisto kehitti vuonna 2012 mallin, jossa asuntotuotantotoimiston ARA-hankkeissa urakkakilpailujen voittaja olisi saanut option ostaa tai vuokrata nimetyn omistustuotantoon tarkoitetun tontin halutulta alueelta. Vaihtoehtoisesti palkintona olisi voinut olla ennakkoon ilmoitetun kohteen urakka. Mallista käytiin neuvotteluja myös kiinteistöviraston kanssa ja ns. palkintotontti menettelyyn löytyikin Länsisatamasta.

Kilpailumallia esiteltiin myös rakennusliikkeille samassa yhteydessä, kun niille esiteltiin ATT:n kyseisen vuoden tuotanto-ohjelmaan kuuluneita hankkeita ja pyrittiin lisäämään tarjoajien kiinnostusta urakkakilpailuja kohtaan. Malli sai jonkin verran ristiriitaisen vastaanoton rakennusliikkeiltä muun muassa siitä syystä, että kaikki tarjoajat eivät olleet kiinnostuneita omistustuotannon toteuttamisesta tai eri kokoluokan hankkeista. Kilpailutilanteen muuttumisen ja tarjoushalukkuudessa tapahtuneen parantumisen sekä menettelytapaan liittyneiden ongelmien vuoksi kehitettyä mallia ei käytännössä testattu.

Tuomas Rantanen esittää toivomusponnessaan (ponsi nro 8), että kaupunki selvittäisi mahdollisuuden alentaa ARA-vuokra-asuntojen tuottamisen kynnystä hallintamuodoiltaan sekoitettuina sekataloina.

Asuntotuotantotoimikunnan näkemyksen mukaan hallintamuodoltaan erillisten rakenteiden perustamisessa saavutettavien hyötyjen tulee olla varsin huomattavia ennen kuin järjestelyihin on kannattava ryhtyä. Esimerkkinä tällaisesta toteutuksesta voidaan pitää mm. Kampin kauppakeskuksen päälle toteutettuja asunto-osakeyhtiöitä. Kohteessa on yhdelle tontille toteutettu yhteensä yhdeksän erilaista yhtiötä hallinnonjakosopimuksin. Yhtiöiden rajapinnan määrittäminen on asuntotuotantotoimiston käsityksen mukaan ollut varsin työlästä.

Toivomusponnen taustalla lienee huoli asemakaavoituksen edellyttämien monimuotoisten ylimpien kerrosten aiheuttamista kustannuksista ja siten ARA-tuotannon toteuttamisen vaikeutumisesta kaupunkikuvallisesti kunnianhimoisille alueille. Asuntotuotantotoimiston laatimien laskelmien mukaan terassimaisen ylimmän kerroksen neliöhinnat tulisi jyvittää 45 prosenttia keskineliöhintaa kalliimmiksi, kun kustannustarkastelussa otetaan huomioon ylimmän kerroksen sisäänveto ja terassit se-

kä hissin kustannukset jaettuna eri kerrosten asunnoille arvioidun hyödyn mukaan. Laskelmissa ei otettu huomioon asunnon koosta tai näkymistä laskettavia hyötyjä, joita käytetään yleisesti asunto-osakehuoneiston hinnoittelussa jyvitysperusteina.

Asuntotuotantotoimisto on toteuttanut niin sanottua sekoittamisen periaatetta toteuttamalla samaan kortteliin – usein myös ikään kuin samaan taloon, vaikkakin omille tonteilleen – eri hallinta- ja rahoitusmuodoin rakennettuja asuntoja.

Olisi suotavaa, että alalle saataisiin yhteisesti sovitut yleiset tavat määritellä päällekkäin sijoittuvien kiinteistöjen rajat. Maa- ja metsätalousministeriössä on ollut valmisteilla 3D-kiinteistöjärjestelmä jo vuosia. Uusi kiinteistöjärjestelmä luo yhteisiä määritelmiä kiinteistöjen rajapinnoiksi. Lain voimaan tulon ajankohdasta on esitetty erilaisia ennusteita, arvioissa on ollut esillä myös vuosi 2016. Asuntotuotantotoimikunta toivookin, että kaupunki pyrkisi vaikuttamaan valtioon lainsäädännön kiirehtimiseksi, olkoonkin, että ensimmäisiä kokeiluja lain soveltamisessa tuskin on tarpeen toteuttaa kaupungin omassa tuotannossa.

ARA-kannan määrään liittyvät toivomusponnet

Maija Anttilan esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 1) edellytetään taattavan ARA-asuntokannan säilyminen 20 prosentin tasolla.

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä ARA-vuokrakannan osuuden säilyttämistä kestävästi 20 prosentin tasolla asuntokannasta.

Nyt ohjelmaluonnoksessa esitetty 25 prosentin ARA-asuntotuotantotavoite turvaa 20 prosentin ARA-kannan osuuden, mikäli kaupungin omistama ARA-rajoitteista vapautuva vuokrakanta pidetään jatkossakin säännellyn vuokra-asumisen piirissä. Lausuntokierroksella olevasta AM-ohjelmaluonnoksesta on poistettu edellisen ohjelman linjaus, jossa kaupungin omasta asuntokannasta todettiin, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuva asuntokanta säilytetään vuokra-asuntokäytössä ja Helsingin kaupungin omistuksessa.

Asuntotuotantotoimikunta huomauttaa, että jossakin tapauksissa asuntotarjonnan alueellisen monipuolistamisen vuoksi voisi olla tarpeen muuttaa olemassa olevan asuntotuotannon hallintamuotoja. Erityisesti kiinteistökantaa mahdollisesti purettaessa voitaisiin luoda alueen asukkaille erilaisia asumisvaihtoehtoja, mm. ARA-vuokra-asuntovaltaisia alueita voitaisiin täydentää asumisoikeusasuntotuotannolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa myös, että ARA-asuntokannan turvaamisen kannalta on keskeistä tonttien löytyminen ko. tuotantoon ja sitä voi vaikeuttaa hallintamuotojakaumille asetettu tavoite ja sen noudatta-

minen eri alueilla. Erityisesti vuokratalovaltaisia täydennysrakentamisalueita olisi luonteva täydentää muulla kuin ARA-vuokratuotannolla. Näin ollen ARA-tuotantoa tulisi vastaavasti voida toteuttaa enemmän vetovoimaisille projektialueille ja muille alueille, joilla ARA-vuokra-asuntokantaa on vähän. Asuntotuotantotoimikunta esittääkin, että tontinluovutuksessa noudatettavaksi aluekohtaiseksi ARA-vuokra-asuntokannan osuudeksi otettaisiin koko kaupunkia koskevien kokonaistarkastelujen perusteella 30 prosenttia.

Tuomas Rantasen toivomusponnessa (ponsi nro 4) esitetään, että kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto ja asuntotuotantotoimisto valmistelisivat yhteisesti toimintaohjelman kaupungin ARA-vuokra-asuntojen toteuttamiseksi käytännössä.

Kaupunginkanslian asumisen tiimin valmistelemassa nyt käsiteltäviä toivomusponsia koskevassa muistiossa on kiitettävällä tavalla käsitelty asuntotuotantotoimiston eri yhteyksissä esiin nostamia ARA-vuokra-asuntojen toteuttamista turvaavia keinoja ja asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä niiden edistämistä hallintokuntien yhteistyönä.

Asuntotuotantotoimistolla ei ole aiemmin edes käytännössä ollut mahdollista saavuttaa1500 asunnon tavoitetta ARA-vuokratuotantoa vaivanneesta tonttipulasta johtuen. Viimeisen neljän vuoden aikana asuntotuotantotoimistolle on varattu vuosittain keskimäärin jo yli 1550 asunnon tontit ja mahdollisuudet päästä valtuuston päättämään tavoitteeseen ovat parantuneet huomattavasti. Merkittävä määrä viime vuosien varauksista on osoitettu kumppanuuskaavoitukseen, jossa tavoitteena on toteuttamiskelpoisuuden paraneminen ja mm. kaavamääräysten yksityiskohtaisuuden väheneminen. Varattujen tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatii aikansa, edellyttää hyvää hallintokuntien välistä yhteistyötä ja pidentää tonttien rakennuttamisen läpimenoaikoja tonttien varaamisesta asuntojen sisään muuttoon. Tontinvarausten kasvu osoittaa kuitenkin, että hallintokunnat ponnistelevat yhdensuuntaisesti asuntotuotantotoimiston tavoitteiden saavuttamiseksi.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarannon tulisi vastata noin neljän vuoden tuotantoa. Asuntotuotantotoimiston vuosille 2016 - 2020 ohjelmoitu tonttivaranto vastaa 5663 asuntoa, mikä merkitsee 1133 asunnon vuosituotantoa. Neljälle vuodelle ohjelmoituna tonttivaranto vastaisi 1415 asunnon tuotantoa. Voidaan siis todeta, että asuntotuotantotoimiston tämänhetkinen tonttivaranto vastaa lähestulkoon tavoitetta. Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi asuntotuotantotoimiston tulisi kuitenkin vuonna 2016 saada vähintään 1500 - 1840 asunnon tontinvaraukset, jotta tonttivaranto saataisiin vastaamaan neljän vuoden tuotantotavoitetta.

Aurinkopaneeleihin liittyvä toivomusponsi

Jessica Karhun toivomusponnessa (ponsi nro 6) esitetään, että kaupunki selvittäisi asukkaiden mahdollisuudet omien aurinkopaneelien ja muiden ratkaisujen liittämiseksi kaupungin sähköverkkoon.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että aurinkopaneelien toteuttamisratkaisujen selvittäminen on järkevää siten, että mahdollistetaan erilaiset joustavat ratkaisut aurinkopaneelien lisäämiseen asuntotuotannossa. Erilaisia toteutustapoja voivat olla mm. kiinteistöryhmien, kiinteistön tai yksityisten asukkaiden omistamat paneelit, jotka toteutetaan kiinteistöjen alueelle. Tuotettavan energian kuluttajia voisivat siten olla esimerkiksi kiinteistö, kiinteistön asukkaat tai kiinteistössä toimivat yritykset tai muut organisaatiot.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että Aalto-yliopisto on vastikään selvittänyt sähköverkkoon liitettävien järjestelmien kannattavuutta. FinSolar-hankkeen selvityksen mukaan omien uusiutuvan sähköenergiantuotantolaitteiden toteuttaminen on kannattavaa vain siten, että niistä saatava energia voidaan hyödyntää kiinteistön sisällä. Aurinkosähköenergian myynti verkkoon ei ole kannattavaa vaikka siihen saisi 30 prosentin tuen, koska sähkön pörssihinta on niin alhainen. Kannattavuus edellyttää tuen lisäksi siirto- ja sähköveromaksujen välttämistä.

FinSolar-selvityksen mukaan maailmalla suositussa energian ostosopimusmallissa (PPA, power purchase agreement) yritys tai kunta investoi aurinkoenergiajärjestelmään ja myy tuotettua energiaa kiinteistön alueen toimijoille kuten asukkaille, yrityksille ja muille organisaatiolle. Markkinaselvityksen mukaan Suomessa on jo toistakymmentä yritystä, jotka asentavat aurinkoenergiajärjestelmiä asiakkaille energianmyyntisopimuksilla. Monet näistä yrityksistä ovat pyrkineet palvelemaan myös taloyhtiö- ja asukasmarkkinoita. Työ- ja elinkeinoministeriö ei kuitenkaan myönnä yrityksille energiatukea kohteisiin, joissa energia menee asukkaiden käyttöön. Tuen puute rajoittaa järjestelmien kannattavuutta.

FinSolar-selvityksen mukaan potentiaalisimpia aurinkolämpöjärjestelmien hyödyntämiskohteita olisivat alue-, kiinteistöryhmä tai kiinteistökohtaiset hybridilämpöjärjestelmät. Tyypillisesti tällaiset järjestelmien koot ovat 3 kW - 1000 kW:n (6000 eur - 1 M€) välissä.

Yksinasuvien tarvetta koskeva toivomusponsi

Petra Malinin esittämässä toivomusponnessa (ponsi nro 2) esitetään että ARA-tuotannossa otettaisiin huomioon erityisesti yksinasuvien tarve kohtuuhintaiselle asumiselle.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ARA-vuokratuotantoon ei sovelleta huoneistotyyppikohtaista ohjausta. Kohteiden tilaohjelmat laaditaan monipuolisina kuitenkin alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Viime aikoina tuotannon keskipinta-alat ovat laskeneet alittaen 60 neliötä. Vuosina 2012 - 2014 valmistuneiden vuokra-asuntokohteiden keskipinta-alat olivat yli 65 neliötä, joten jatkossa jo toteutuksessa olevat vuokra-asuntokohteet toteutuvat aiempaa pienasuntovaltaisempina. Vuokratasoltaan ARA-vuokra-asunnot ovat Helsingin edullisimpia.

Maija Anttilan toivomusponsi ikääntyneiden asumisen kehittämisestä

Maija Anttilan, Tuomas Rantasen ja Sirpa Asko-Seljavaaran toivomusponnet (ponnet nro 9) ikääntyneiden asumisen kehittämisestä sisältävät esitykset varata AM-ohjelman valmistelussa erityisryhmien asumistarpeisiin hoiva- ja erilaisten palvelutalojen rakentamismahdollisuudet ja laatia selvitys ikääntyneiden kotona asumisen tukemisesta yhteisöasumiseen perustuvin ARA-vuokrataloin siten, että kodinhoidon palveluja voitaisiin hoitaa keskitetymmin ja samalla laadukkaammin.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ikäihmisten asumisen keskittämistä ei voitane pitää pääsääntönä.

ARA-vuokra-asunnoissa on varallisuusrajat, mikä rajaa asuntojen kohdistamista. Vuokra-asuntotuotantoa toteutetaan pääsääntöisesti monipuolisina asumiskokonaisuuksina. Asuntotuotantotoimisto voi kuitenkin yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja asunto-osaston kanssa toteuttaa yksittäisiä kohteita tarkoituksenmukaisesti kohdennettuina toisinkin, Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja ARA-lainsäädännön määrittämien kriteereiden puitteissa.

Asumisoikeustuotannossa ei ikäihmisiin sovelleta varallisuusrajoja. Asuntotuotantotoimisto onkin toteuttanut hyvien ikäihmisille suunnattujen palveluiden ääreen Kontulaan ikäihmisille asumisoikeuskohteen Iltarusko. Kohde valmistui vuonna 2012. Kohteen ikärajoina sovellettiin 55-vuoden ikärajaa. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli yli 75-vuotta. Toinen asuntotuotantotoimiston ikäihmisille kohdennettu asumisoikeuskohde valmistui kesällä 2015. Kohteeseen muuttaneiden henkilöiden keski-ikä oli 64 vuotta. Rakenteilla on myös Tapulikaupunkiin sijoittuva asumisoikeuskohde Postipuisto. Kohteen on määrä valmistua vuonna 2017. Kohteesta asumisoikeuden hankkineiden keski-ikä on 66 vuotta.

Korkotukilainojen asetusmuutos 7.1.2016 ja uusi lyhyt korkotukimalli

Valtioneuvosto muutti 7.1.2016 asetusta vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. Korkotukilainan pituus säilytettiin asetuksessa ennallaan. Muutoksella tarkennetaan, mitä tarkoitetaan

kohtuullisella varautumisella tuleviin korjauksiin. Sillä myös yhtenäistetään vuokrien ja käyttövastikkeiden määräytymisperusteita ja poistetaan eroja eri vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen omistamien asuntojen vuokra- ja käyttövastiketasoissa.

Jos kyseessä on alle 20 vuotta vanha vuokra- tai asumisoikeustalo, vuokrissa tai käyttövastikkeissa perittävä varautuminen saa olla enintään yksi euro asuinneliötä kohti kuukaudessa. Vanhemmissa taloissa enimmäismäärä on kaksi euroa. Lisäksi omakustannusvuokrissa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron määrä alennetaan asetusmuutoksella nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään.

Muutoksella muutetaan myös korkotukilainojen lainanlyhennyksiä nykyistä etupainotteisemmiksi. Lainan lyhentäminen nopeammin lainaajan alussa pienentää sekä omistajan että valtion riskejä. Omistajalle omarahoituskoron laskeminen on selkeä heikennys.

Hallitusohjelman mukaisesti valtion tukemaan vuokratuotantoon ollaan palauttamassa tulorajat.

Hallitusohjelman asuntopoliittisen ohjelman mukaisesti valtioneuvosto valmistelee uutta lyhyen korkotuen (10 vuotta) mallia. Marraskuussa julkistetun luonnoksen mukaan lainoitusehdot asemoivat tukimuodon pitkän korkotukimallin ja vapaarahoitteisten rahalainoitusmallien väliin. Tukimuodolle olisi mahdollista hakea jatkoaikaa aina 30 vuoteen asti.

Esityksessä uuden korkotukimallin omavastuukoroksi kaavallaan 2,5 prosenttia. Asukasvalintakriteerit ja käyttötarkoitusrajoitukset esitetään olevan voimassa tuen ajan. Asukasvalintakriteereissä esitetään myös tulorajoja: niitä esitetään asetettavan korkeammalle tasolle kuin pitkän korkotukimallin tuotannossa. Näin ollen uusi 10 vuoden korkotukimalli kohdentuisi pieni- ja keskituloisiin ja siis myös ylempiin tulodesiileihin kuin pitkän korkotuen tuotanto.

Niin sanotun uuden lyhyen korkotukimallin taustaksi on laadittu selvitys, joka valottaa ARA-tukimuodon historiaa ja tarkoitusta sekä nykytilanteen tiettyä ongelmallisuutta. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että esitetyn uuden lyhyen korkotukimallin luonnostellut ehdot herättävät kysymyksiä sekä huolen pitkän korkotuen tuotannon osalta. Esitetyssä 10-vuotisessa korkotukimallissa valtion tukiehdot ovat paremmat kuin pitkän korkotuen ehdot erityisesti nyt, kun vuodenvaihteessa pitkän korkotuetun tuotannosta poistuivat käynnistämisavustukset ja omavastuukorkoraja palautui yhdestä prosentista 3,4 prosenttiin. Lisäksi lyhyen korkotuetun asukasvalintakriteereistä kaavaillaan vapaampia kuin mitä pitkän korkotuen tuotannossa tulee noudattaa. Tässä on selkeä ristiriita. Raportissa väitetään pitkän korkotuen mallissa olevan suurempi valtion tuki, käytännössä matalan korkotason vallitessa pitkän korkotuen mal-

lissa ainoa valtion tukimuoto on lainalle saatava täytetakaus. Tätä tukea vasten tuotantomuotoa rasittavat raskaat suunnittelunohjaus- ja rahoitusmenettelyt, asukasvalintakriteerit ja käyttö- ja luovutusrajoitukset. Lisäksi pitkän korkotuen asuntoihin suunnitellaan tulorajoja ja vuokrasopimusten määräaikaisuutta.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) on keskeinen kaupungin asuntotuotantoprosessia ohjaava asiakirja ja täydentää kaupungin valtuustostrategiaa ollen kuitenkin sitä yksityiskohtaisempi aihealueeseensa liittyvissä kysymyksissä. Ohjelma kokoaa kaupungin asumisen järjestämiseen liittyvät maapolitiikkaa, asuntotuotantoa, asuinalueiden ja kaupungin omistaman asuntokannan sekä kaupungin asuntorakenteen kehittämistä koskevat päämäärät ja tavoitteet.

Kaupungin edellinen AM-ohjelma on hyväksytty valtuustossa syyskuussa 2012. Nyt esitetty päivitetty luonnos noudattaa rakenteeltaan edellistä, esitetyt päämäärät ja tavoitteet on kuitenkin päivitetty uudelleen arvioitujen tarpeiden mukaisesti.

Lausuntopyynnössä lausunnonantajilta toivotaan kannanottoja erityisesti omaan toimialaansa koskeviin päämääriin ja tavoitteisiin. Kannanottoja on toivottu myös oman toimialan osalta asiaan liittyvistä toivomusponsista. Kaupunginkanslia on myös esittänyt suullisen toiveen, että lausunnossa otettaisiin kantaa viimeaikaisiin toimialan kehitystoimiin mm. ylijohtaja Hannu Rossilahden ympäristöministeriölle valmistelemaan uuteen lyhyeen 10 vuoden korkotukimalliin.

Tavoitteita ajanmukaistettu

AM-ohjelmaluonnoksen tavoitteita on ajanmukaistettu toimintaympäristön muutosten ja pääkaupunkiseudun kehitysennusteiden mukaan.

Helsingin vetovoimaisuus on säilynyt. Helsingin väestönkasvu on vaihdellut vuosina 2008 - 2015 vuosittain 7000 - 9000 asukkaan vuosivauhtia. Ainoana poikkeuksena kehityksessä on vuosi 2010, jolloin Helsingin kokonaisväestönkasvu oli vain 5000 asukasta.

Helsinki on muuttovoittoaluetta. Helsinkiin muuttaneiden määrä on samana ajanjaksona kasvanut runsaasta 30 000 henkilöstä 40 000 henkilöön. Poismuuttaneiden määrä sen sijaan on kasvanut vain hiukan 30 000 henkilöstä ja on yhä alle 35 000. Helsingin sisäinen muuttoliike on vuosina 2005 - 2014 pysytellyt melko vakaasti 90 000 asukkaassa.

Helsinki houkuttaa sekä pieni- että suurituloisia. Muihin pääkaupunkiseudun kuntiin verrattuna Helsingin väestön tuloluokkien jakaumassa on edustettuina varsin tasaisesti molemmat ääripäät. Alimpaan tulodesiiliin kuuluvien osuus on Helsingissä vain hieman suurempi kuin Espoossa tai Vantaalla. Merkittävämpi ero näkyy ylimpien kolmen tulodesiilin edustuksissa: Espoossa kahteen ylimpään tulodesiiliin kuuluu jotakuinkin yhtä suuri osuus väestöstä kuin Helsingissä ja Vantaalla on kolmen ylimmän tulodesiilin osuudet.

Kohtuuhintaisen asumisen löytyminen on kasvavan ja vetovoimaisen Helsingin haaste. Asumisen hinta on vuosina 2010 - 2015 jatkanut kallistumistaan ja Helsingin eri alueiden hintaerot ovat hienokseltaan kasvaneet. Helsinki 3 -alueen hintataso vastaa keskimääräistä pääkaupunkiseudun hintatasoa.

Myös vapaarahoitteinen neliövuokrataso vuosina 2010 - 2015 on noussut 14 - 15 euron tasolta 17 - 18 euroon neliöltä. Helsingin ja pääkaupunkiseudun ARA-vuokrataso sen sijaan asettuu koko maan ARA-vuokratason ja vapaarahoitteisen vuokratason väliin, vähän alle 13 euroon neliöltä ollen Helsingissä hiuksenhienosti halvin.

Kaupungin omistamien ARA-vuokra-asuntojen osuus kaupungissa olevista ARA-vuokra-asunnoista on merkittävä ja niiden vuokrat laskevat koko kaupungissa olevien ARA-vuokra-asuntojen keskimääräistä vuokratasoa.

Valtion asuntopolitiikan heijastusvaikutuksia

Hallitusohjelman mukaan valtion asuntopoliittisena tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvaa vuokra-asuntotuotantoa erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa. Linjauksissa on esitetty ARA-vuokra-asuntojen vuokrasopimusten määräaikaistamista asuntojen kohdentamiseksi aiempaa tarkemmin pienituloisille. Tämä on tarkoitus toteuttaa palauttamalla tulorajat nykyiseen valtion tukemaan vuokratuotantoon ja asettamalla lievemmät tulorajat uuteen korkotukimalliin. Asetusta on valmisteltu, mutta keskeiset päätökset puuttuvat.

Valtioneuvosto muutti vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua asetusta 7.1.2016. Asetus tuli voimaan 15.1.2016. Valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrissa ja käyttövastikkeissa perittävälle tuleviin korjauksiin varautumiselle asetettiin euromääräinen enimmäisraja ja omarahoitusosuuden koron enimmäismäärä alennettiin neljään prosenttiin hallitusohjelman mukaisesti. Lisäksi lainanlyhennysten määrää uusissa korkotukilainoissa lisätään lainan alkuvuosina korkotukilainajärjestelmän houkuttelevuuden parantamiseksi.

Ennen asetuksen voimaantuloa korkotukilainoiksi hyväksyttyihin lainoihin sovelletaan asetuksen voimaan tullessa voimassa ollutta 9 §:n 1 momenttia. Momentissa esitetään vanhoissa lainoissa noudatettava lyhennysaikataulu, jota on nyt siis muutetulla asetuksella uusien lainojen osalta jonkin verran kiristetty. mm. ensimmäisen kymmenen vuoden aikana tarkoitus on lyhentää lainoja 6 prosenttia viiden sijaan ja kahdenkymmenen vuoden aikana yhteensä 20,3 prosenttia entisen 17,8 prosentin sijaan.

Valtioneuvosto hyväksyi tammikuussa 2016 korkotukilainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman vuodelle 2016. Summa on yhtä suuri kuin vuonna 2015. Korkotukilainoilla arvioidaan voitavan rakentaa noin 7500 uutta vuokra-asuntoa ja peruskorjata 4500 asuntoa. Takauslainoilla arvioidaan voitavan rakentaa lisäksi 2000 asuntoa.

Vuokra-asuntojen osuus korkotukilainoista on 80 prosenttia. Valtuuksista suunnataan niin sanottuun normaaliin asuntotuotantoon 44 prosenttia ja erityisryhmien asumiseen 36 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen osuus valtuuksista on 230 miljoonaa euroa, mikä on 105 miljoonaa viimevuotista vähemmän.

Uudistuotantoon tarkoitettuja lainoja kohdennetaan nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Lainojen myöntöpäätöksissä painotetaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uudistuotantoa, joka myös eheyttää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Peruspa-rannukseen ohjattava tuki kohdennetaan erityisesti alueille, joilla asuntojen arvioidaan pysyvän korjauksen myötä käytössä vielä pitkään.

Valtion kanssa solmittavan MAL-sopimuksen (maankäyttö-, asuminen ja liikenne) neuvottelut ovat vielä kesken. MAL-sopimukset on tarkoitus kirjoittaa vuosille 2016 - 2019. Sopimusten ennakoidaan nostavan kaavoitustavoitetta 25 prosentilla.

Kasvava haaste tulevina vuosina tulee olemaan maahanmuuttajien kotouttaminen ja asumisen järjestäminen ja sen vaikutus asuntomarkkinoihin. Valtion ARA-tuotannon tukea on viime vuosina ohjattu voimakkaasti erityisasumiseen. Niillä on ollut normaalin vuokratuotannon määriä pienentävä vaikutus yhdessä ARA-tuotantoa samanaikaisesti vaivanneen tonttipulan kanssa.

Vuonna 2015 ARA hyväksyi 2851 uuden niin sanotun tavallisen vuokra-asunnon rakentamisen käynnistämisen. Väliaikaisen yhden prosentin omavastuukoron nousu 3,4 prosenttiin vuoden 2016 alusta vauhditti ja nosti tuotantoa loppuvuodesta verrattuna vuoteen 2014, jolloin tehtiin vain 1758 asunnon käynnistämispäätökset. Asuntotuotantotoimiston tuotannon osuus edellä mainituista luvuista oli 513 vuonna 2015 ja 507

vuonna 2014. ATT:n osuus vuoden 2015 koko maan käynnistämispäätöksistä oli siten 18 prosenttia, kun se vuonna 2014 oli jopa 29 prosenttia, eli lähes kolmannes.

Keskeisiä tuotannon ominaisuuksiin vaikuttavia ilmiöitä ovat väestön ikääntyminen ja pientalouksien määrän kasvu, urbaanien lapsiperheiden määrän kasvu sekä asunnottomien asuttamistoimissa onnistuminen. Ikääntyneiden asumistarpeista nousee esteettömyysvaatimuksia. Pientalouksien määrän kasvu ohjaa lisäämään pienasuntojen osuutta tuotannosta. Toisaalta kaupunkimaisten perheasuntojen tuotannolle on myös kysyntää. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämisellä olisi merkitystä vuokrien kohtuuhintaistumiseen ja siten myös muun muassa palvelualojen työvoiman saantiin. Viime kädessä kohtuuhintaisen asumisen saatavuus vaikuttaa Helsingin kilpailukykyyn.

Ohjelman rakenne ennallaan

Verrattuna vuoden 2012 AM-ohjelmaan nyt esitetyssä luonnoksessa viittä aihealuetta koskevat päämäärät ovat pysyneet pääosin ennallaan. Päämäärät koskevat maankäyttöä, asuntotuotantoa, asuinalueita, asuntokanta ja asukasrakennetta. Asuinalueita koskevasta päämäärästä on poistettu uudisrakentamista koskeva maininta jalankulun ja ympäristön kaupunkimaisuudesta. Asuntokantaa koskevasta päämäärästä on poistettu maininta meluntorjunnasta.

Päämäärä I Maankäyttö antaa tavoitteet kaavavarannolle, jonka toteutuminen on keskeinen edellytys asuntotuotantotoimiston määrätavoitteille. Keskeisimmin asuntotuotantotoimiston toimialaan koskevat tavoitteet sisältyvät päämäärään II Asuntotuotanto, jossa määritellään kaupungin oman asuntotuotannon vuosittaiset määrätavoitteet. Tuotannon laadullisia tavoitteita on kuitenkin johdettavissa myös ohjelman päämäärien III Asuinalueet ja IV asuntokanta ja V asukasrakenne tavoitteista.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen määrätavoitteita on nostettu

Maankäyttöön liittyvän päämäärän tavoitteet ovat rakenteellisesti ennallaan. Keskeinen asuntotuotantoon vaikuttava muutos on tonttien luovutustavoitteen kasvattaminen 325 000 kem2:stä 360 000 kem2:öön. Vuosittain laadittavien asemakaavojen tavoitetta esitetään kasvatettavan 450 000 kem2:stä 562 500 kem2:öön. Kaavatuotantoa esitetään seurattavaksi jatkossa kaupunginvaltuuston hyväksymistä asemakaavoista vuosittaiset vaihtelut huomioiden.

Aiemmasta ohjelmasta poiketen kaupungin maalle rakennettavan tuotannon energiatehokkuustavoite on kirjattu osaksi maankäyttötavoitetta. Tuotannon energiatehokkuustavoite on päivitetty uusien laskentata-

pojen mukaiseksi (ET-luvun A-luokasta E-luvulla määriteltyyn C-luokan keskitasoon) käytännössä jo aiemmin.

Asuntotuotannon määrä ja hallintamuodot

Ohjelmaluonnoksessa esitetään asuntotuotannon vuositavoitteeksi 5500 asuntoa. Määrätavoite vastaa vuonna 2013 hyväksyttyä valtuustostrategiaan kirjattua tavoitetta. Strategiaohjelman tavoin tuotantotavoitteeseen lasketaan nyt myös käyttötarkoituksen muutokset.

Asuntotuotannon määrää seurataan vuosittain alkaneiden ja valmistuneiden asuntojen lukumäärinä sekä asuntojen määrää myönnetyissä rakennusluvissa. Rakentamisen tilannetta seurataan rakennusvalvonnan ylläpitämästä kuntarekisteristä.

Hallinta- ja rahoitusmuotojen osalta ARA-asuntojen tavoitetta on nostettu 5 prosentilla 25 prosenttiin. Nuoriso- ja opiskelija-asuntotavoite (300 asuntoa) on siirretty entisestä ns. välimallin 40 prosentin tavoiteosuudesta ARA-tuotannon alle. Käytännössä ARA-asuntojen tavoitemäärä nousee edelliseen AM-ohjelmaan verrattuna 75 asunnolla ilman nuoriso- ja opiskelija-asuntoja. Välimallin eli asumisoikeus- ja hitas-asuntojen tavoite on vastaavasti laskettu 5 prosentilla 35 prosenttiin. Sääntelemättömän vuokra- ja omistusasuntotuotannon tavoiteosuus on pidetty 40 prosentissa.

Kaupungin omalle tuotannolle esitetty kokonais- ja ARA-tuotannon määrätavoitteet ovat esityksessä ennallaan. Kaupungin omalta sääntelemättömältä tuotannolta on esityksessä poistettu määrätavoite ja vastaava asuntomäärä lisätty asumisoikeus- ja hitas-asuntotavoitteeseen. Kaupungin tuotantona sääntelemättömiä asuntoja esitetään edelleen rakennettavan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi.

Kaupungin oman tuotannon määrää esitetään jatkossa seurattavan aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen määrän lisäksi myös viiden vuoden takautuvana keskiarvona.

Huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Helsinkiin rakennettavan omistusasuntotuotannon huoneistotyyppijakaumien ohjauskeinot esitetään pidettävän pääasiassa ennallaan ja niillä pyritään turvaamaan perheasuntojen rakentaminen. Kaupungin maalle kohdennettavaan ohjaukseen esitetään täsmennystä, jonka mukaan ohjausta kohdistettaisiin ainoastaan kerrostalotuotantoon. Perheasuntojen määrää ohjataan edelleenkin erityisesti asuntotuotantotoimistoa koskevassa Hitas-tuotannossa, jossa asuinrakennusoikeudesta on keskimäärin 60-70 prosenttia toteutetaan perheasuntoina. Vapaarahoitteiseen säätelemättömään omistustuotantoon luovutettavilla tonteil-

la ohjaus on väljempää kuten ennenkin. Valtion ja yksityisten tahojen maalla asemakaavamääräyksiin perustuva ohjaus säilytetään edelleen mahdollisuutena.

Asuinalueiden elinvoimaisuus ja täydennysrakentaminen

Asuinalueiden elinvoimaisuutta koskevassa tavoitteessa painopistettä on siirretty aiempaa enemmän täydennysrakentamiseen. Aiemman 30 prosentin osuuden sijaan täydennysrakentamisen osuudeksi koko tuotannosta arvioidaan 40 prosenttia.

Täydennysrakentamiskaavoituksen ohjelmoinnin järjestelmällisyyttä lisätään. Ohjelmaluonnoksessa korostetaan myös täydennysrakentamisen luonnetta olemassa olevan asuntokannan täydentäjänä.

Autopaikattomien ja vähäautoisten asuntokohteiden toteuttamista esitetään jatkettavan erityisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Kaupungin asuntokanta ja sen kehittäminen

Asuntokannan kehittämistavoitteena esitetään edistettäväksi edelleenkin hissien rakentamista vanhaan asuntokantaan. Samoin esitetään jatkettavaksi monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittämistä, vanhan rakennuskannan uusiokäytön, ullakkorakentamisen ja lisäkerrosrakentamisen lisäämistä sekä nyt myös hybriditalojen rakentamista.

Kaupungin oman asuntokannan ylläpidolle, arvon ja kunnon säilymiselle esitetyt tavoitteet ovat pääosin ennallaan. Peruskorjauksissa pyritään tavoitteellisesti E-luvulla mitattuna D-energialuokkaan. Nyt tavoitteisiin on otettu mukaan kaupungin energiansäästöneuvottelukunnan kautta aiemmin koko kaupungin omistamalle kiinteistökannalle kohdennettu 2 prosentin vuotuinen energiansäästötavoite.

Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen asukasvalinnalle asetettuna tavoitteena on edelleenkin monipuolinen ja alueellisesti tasapainoinen asukasrakenne.

Asukasrakenteen monipuolisuus

AM-ohjelman päämääränä on edelleenkin eri väestöryhmien asumismahdollisuuksien turvaaminen Helsingissä.

Monipuolisuustavoitteessa korostetaan niin lapsiperheille sopivien asuntojen toteuttamista kuin myös asuntomarkkinoille tulevien nuorten ja yksinasuvien kaupunkilaisten mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen.

Esteetöntä tuotantoa esitetään lisättävän erityisesti täydennysrakennusalueilla ja ikäihmisille kohdennettua tuotantoa esitetään toteutettavan kaikkiin hallinta- ja rahoitusmuotoihin.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)hel.fi
Ifa Kytösaho, kehittämispäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Liitteet

1 AM-2016 ohjelmaluonnos 30.11.2015
2 AM-2016 toivomusponnet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano