



ASUMINEN & YHTEISKUNTA

1/2015



**Asuntosavutukset
2011-2015**

s. 4



**Mitä nuorten
asunnottomuudelle?**

s. 8



**Asuntopaneeli
eduskuntaan**

s. 4-5



**Asunnottomuuden
vähentäminen arvioitu**

s. 9



Asukasliitto ry
 Vuosaarentie 6 a B, 00980 Helsinki
 p. 045 132 8404
 asukasliitto@asukasliitto.fi
 www.asukasliitto.fi

Toimisto avoinna ma-pe klo 9-15. Tapaamiset vain ennalta sovittuina.

Perustettu vuonna 1974, jäsenenä yhdistyksiä ja henkilöjäseniä ympäri Suomen. Jäsenmaksu vuonna 2015 on 28 euroa/henkilöjäsen. Yhdistyksen jäsenmaksu jäsenmäärästä riippuen alkaen 40 euroa. Liitto julkaisee Asuminen & Yhteiskunta -lehteä.

Asukasliitto toimii hyvän, kohtuuhintaisen ja terveellisen asumisen puolesta ja asukkaita palvelevan, kestävästi kehityksen ratkaisut huomioivan asuinympäristön puolesta.

Asukasliitto yhdistää asukasyhdistykset ja muut yhteisöt, vuokra-asukkaat, omistusasukkaat, osaomistusasukkaat, omakotitaloasukkaat valtakunnallisesti vaikuttavaksi liitoksi ja verkottaa ne kansainvälisiin organisaatioihin.

Asukasliitto reagoi nopeasti asuntopolitiikan muutoksiin ja tuo esiin asukkaiden näkökulman. Asukasliitto osallistuu ja vaikuttaa valtakunnalliseen päätöksentekoon. Asukasliitto seuraa asumisen kehityssuuntia Euroopassa voidakseen edistää hyvien ja torjua huonojen vaikutusten siirtymistä Suomeen.

Asukasliitto neuvoo vuokra-asukkaita, asuntoyhtiön osakkaita, asukkaiden yhdistyksiä, asukas- ja talotoimikuntia asumisterveys- ja asuinympäristöasioissa. Asukasliitto kouluttaa teemapäivillä, seminaareissa, taloyhtiöiden koulutus- ja informaatiotapahtumissa sekä asukas- ja talotoimikuntien tapaamisissa.

Puheenjohtaja

(tiedotus ja lehdistö)
 Duncker Hans, puh. 050 308 2321

Varapuheenjohtaja

Rantanen Tarja

Toiminnanjohtaja

Kärkinen Carita

Asukasliitto ry:n hallitus 2015-2016

Anttonen Pasi
 Hänninen Ilkka
 Nikula Unto
 Poutanen Martti
 Raatikainen Tapani
 Tasanen Jari
 Töyri Hannu

Asukasliiton puhelinneuvonta kaikille

p. 0600 972 72 (puhelun hinta 1,69 e/min + pvm)

Jäsenten oma neuvontapuhelin

p. 050 339 1150. Puhelinneuvonta arkisin klo 10-14.

ASUMINEN & YHTEISKUNTA

Asuminen & yhteiskunta 1/2015

Päätoimittaja: Risto Kolanen

P. 0400 204 844
 risto.kolanen@pp.inet.fi (juttuideat, tekstit)

Toimituksen kuva- ja uutisposti: asuminenyhteiskunta@gmail.com

Toimittajat: Unto Nikula ja Manu Paaajanen

Numerossa avustivat: Hans Duncker, Riitta Granfelt, Katja Karjalainen, Hilikka Kotkamaa, Carita Kärkinen, Tuula Laukkanen, Ljudmila Paaajanen, Jouni Parkkonen, Tani Simberg.

Kannen kuva: Katja Karjalainen, Vuosaari, Helsinki

Taitto: Salon Seudun Sanomat Oy

Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2015

Painosmäärä: 5 000 kpl



ASUKASLIITON AVOIMET OVET

lauantaina 28.3.2015 klo 12-14 liiton toimistolla

os. Vuosaarentie 6a B, 1. krs, Helsinki

Tule keskustelemaan asumisesta.

Kahvitarjoilu.

SYYSSEMINAARI NAANTALISSA 14.-15.11.2015

Asukasliiton valtakunnallinen asumisalan syyssseminaari

la-su 14.-15.11.2015 Naantali Spa.

Kysy lisätietoja toimistolta.

Onko taas vuokra-säännöstelyn paikka?

Olemme Asukasliitossa tehneet kokonaiskartoituksen asumisen hinnan trendeistä. Hyvät lukijat, ei hyvältä näytä. Asunnon tarve seuraa meitä koko elämänkaaren ajan, synnytyssairaala tarjoa alussa pari päiväksi asunon ja huonolla onnella loppuu maallinen vaelluksemme sairaalan pitkäaikaisosastolla.

Koko muun ajan > 80 vuotta tarvitsemme kodin. Viimeiset vuodet ovat olleet taloudellisesti vaativia mutta emme voi mennä ankeitten aikojen taakse piiloon. Pitää vain tunnustaa, että pääkaupunkiseudun asuntojen hintataso on noussut sellaiseksi, että se on viemässä voimat maamme "talousmoottorilta". Asuminen on taloudellisesti niin laaja ja monisyinen kokonaisuus, että pelkkä väärä asuntopolitiikka voi yksin syöstä maamme pitkäaikaiseen kurimukseen.

Vuokra-asuntojen pula on ongelmien ykkönen. Vanhassa rallatuksessa lauletaan, että "moni on uupunut elontielle – jätkä sen kuin porskuttaa". Niiden uupuneiden muistelemisen ei auta, koska rakenteellista säästöä ei tule, kun ei tullut metropolialuetta eikä Sotea-kaan.

Elämme deflatorista aikaa; elinkustannusindeksin kehitys on miinusmerkkinen. Samaan aikaan nousevat vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat vaikkapa Espoossa 6,8 %. Elontien pientareella istuu muiden mukana kunnallinen asuntorakentaminen.

Helsinki lupasi rakentaa 750 uutta ARA-vuokra-asuntoa tänä vuonna. Valmistaa tulee 205 kodin verran. Asunnoista on aina ollut pulaa Helsingissä. Kun kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen kunnallinen

rakentaminen ei pysy tahdissaan, antaa se tilaisuuden kalliimpien toimijoiden nostaa vuokrahintoja liki mielin määrin.

Suomen Selitys - Finlands Förklaring. Niin kauan kuin Helsingissä on ollut asuntopulaa, on riittänyt syiden selittämisiä. Viime aikoina on kuultu kaksi pääasiallista selitystä; pula kaavoitetusta tonttimaasta ja rakennusmääräysten byrokraattisuus. Tällaista tilattiin jo 1970-luvulla väliotsikon selitysfirmasta. Kuka uskoi, kuka naureskeli.

Ollaan me silti vakavissamme. Syksyllä 2014 oli Helsingillä asuntorakentamista varten valmiiksi kaavoitettua maata 3,5 vuoden tuotantoa varten. Esteettömyys- ym. vaatimukset ovat samat koko maassa, pääkaupunkikunnissa ne aiheuttavat korkeammat kustannukset kuin vaikkapa Jyväskylässä. Olisikohan aika etsiä uusia selityksiä?

Epätasapaino etenee nopeasti. Etelä-Suomen alueen työttömyys alkaa lähestyä lukua 100 000. Helsingissä on työttömyys nyt ylittänyt 11 %. Onkohan jäänyt huomaamatta, että näiden lukujen takana on tuhansien talouksien sellainen taloudellinen ahdinko, että perheiden on pakko muuttaa pienempään ja siirtyä asumaan vuokralla.

Tämä kehitys lisää pienten vuokra-asuntojen kysyntää. Tämän näkee myös siitä, että vuodesta 2008 on pääkaupunkiseudulla asumisen väljyys (m² per asukas) pysähtynyt tai kääntynyt laskuun. Valitettavasti tämä trendi on huomattu vuokranantajapuolella. Paikka paikoin yksioiden ja kaksioiden vuokrat ovat jotakuinkin saman suuruiset.

Vuokrien nousu on saatava pysäyttämään. Vuokrien nousu on siis saatava pysäyttämään. Alkaa näyttää

Puheenjohtajan palsta



siltä että uuden eduskunnan olisi pikaisesti säädettävä valtalain, joka kieltää vuokrien nostamisen vuoden 2016 loppuun. Laki koskisi tasapuolisesti kaikkia vuokra-asuntoalalla toimivia.

Yksinkertaistaen olemme "Ruuhka-Suomessa" tilanteessa jossa yhteiskunnan on käytettävä yhä enemmän veromarkkoja asumisen tukemiseen. Yhä useampi joutuu turvautumaan yhteiskunnan tukimuotoihin saadakseen rahat riittämään sekä asumiseen että ruokaan.

Väestökadon Suomessa ei myöskään ole mitään ongelmaa vuokrasäännöstelyn kanssa. Hyvä kun löytää jonkun asumaan mummon mökissä. Jos vuokralainen lisäksi maksaa jotakin vuokraa, on se kaikki kotiinpäin.

Eikö tämä ole mennyttä aikaa?

Vastaus on yksiselitteisesti, että elämme nyt aivan eri elämää kuin vaikkapa 30 vuotta sitten. Taloudellinen aktiivisuus näyttää luovan mahdollisuuden antaa markkinavoimien toimia. Sitten kävi niin kuin kävi. Nyt meillä on leipäjonot, ja asuminen sitoo niin suuren osan ihmisten käytettävissä olevissa varoista, että erittäin paha noidankehä väijyy ihan kulman takana.

Meidän on toimittava nyt!

Ystävyydellä,
Hans Duncker

Asukasliiton puheenjohtaja



Måste vi återinföra hyresregleringen?

Vi har i Boendeförbundet kartlagt bostädernas kostnadsutveckling. Bästa läsare, det ser inte bra ut. Behovet av en bostad följer oss genom hela livet, från BB till långliggandet på sjukhuset.

Resten av vår levnadscykel, > 80 år behöver vi ett hem. De senaste åren har varit ekonomiskt tunga, men vi kan inte gömma oss bakom konjunkturer. Vi måste helt enkelt bekänna, att huvudstadsregionen boendepreis har stigit till en nivå som hotar att släcka landets "ekonomiska motor". Boendet är en betydande och mångfacetterad helhet som har en sådan tyngd, att om fortsätter med en felaktig bostadspolitik kan enbart detta försätta oss i seglivad misär.

Man brukar säga att de segaste orkar i mål. De som blir kvar längs vägen är det inte värt att fundera på. Det finns ingen orsak att se bakåt. När omstruktureringsgarna inte blev av finns det ingen snabb förbättring att dra nytta av. Vi lever i en deflationsperiod (med ett sjunkande levnadskostnadsindex) och samtidigt stiger bostadshyrorna på den fria marknaden i till exempel Esbo med 6,8 %. De olika aktörerna har tröttnat

på färden. Ett sätt att komma ur denna situation är ökad produktion av hyresbostäder i huvudstadsregionen. Helsingfors har lovat bygga 750 nya kommunala hyresbostäder detta år. Nu vet vi att färdig produktion blir det 205 nya ARA-hyresbostäder i år. Detta ger åter ett argument att höja priset för boendets bristvara.

Så länge det funnits bostadsbrist i Helsingfors, har det också funnits förklaringar. Nu har de två huvudargumenten blivit bristen på planlagd tomtmark och att regelverket för byggande av bostadshus fördröjar produktionen. Helsingfors hade förra hösten färdigt planerad tomtmark 3,5 års bostadsbyggande. Husbyggandets byråkrati är densamma i hela landet och därför är det svårt förstå, att produktionskostnaderna är avsevärt högre i Helsingfors än i resten av landet. Hur skulle det vara med nya förklaringar?

Arbetslösheten i storstadsregionen närmar sig 100 000 människor. I Helsingfors överstiger arbetslösheten 11 %. Man har inte noterat att i detta läge hamnar tusentals hushåll i en sådan ekonomisk misär, att de är tvungna att söka sig till en mindre bostad och börja bo på hyra. Detta

Ordförandes spalt



ökar behovet av små hyreslägenheter. Bostadsbranschen skor sig på detta. Redan nu finns det områden där hyran för en etta och en tvårummare är nästan den samma.

Vi måste sätta stopp för denna utveckling. För att lyckas med detta bör regeringen införa en maktlag som fryser hyrespriserna fram till minst slutet av 2016. Lagen berör opartiskt alla som opererar i branschen. Förenklat kan man konstatera att samhället betalar hyreshöjningarna i storstadsregionen och på glesbygden får man vara glad om man hittar en hyresgäst som "håller huset varmt".

Visst lever vi ett annat liv nu än för 30 år sedan. Den ökade ekonomiska aktiviteten möjliggjorde att man lät marknadskrafterna verka fritt och slopade de flesta regleringarna. Sedan gick det som det gick. Nu har vi brödköer och boendet tar en så stor del av de likvida medlen att allt fler hamnar välja mellan "bo eller äta".

Vi måste göra någonting nu!

Vänligen,
Hans Duncker
 ordförande

Vuokranantajilla pyyhkii hyvin Vuokrat nousivat

Vuokrat nousivat kahdesta viiteen prosenttiin viime vuonna. Palkkojen ja eläkkeiden korotukset liikkuvat nollalinjan tuntumassa. Vuokra-asunnot tuottivat 8,2 prosenttia. Pankit maksoivat talletuskorkoa vain 0,00 – 1,00 prosenttia. Lehti tutki oleelliset tilastot.

Vuokrat nousivat viime vuonna Suomessa Tilastokeskuksen mukaan keskimäärin 3,2 prosenttia. Mitä isompi paikkakunta, sitä suurempi oli vuokran korotus niin yksityisten kuin ARA:n rahoittamissa vuokra-asunnoissa.

Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat jopa yli 5 prosentin. Pienissä alle 2 000 asukkaan kunnissa, joissa vuokrataso on alhainen, korotukset jäivät alle kahden prosentin.

Vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokra pääkaupunkiseudulla oli 16,82 euroa neliöltä ja muualla maassa 10,92 euroa neliöltä.

ARA-rahoitteisten asuntojen keskineliövuokra pääkaupunkiseudulla oli 12,00 euroa ja muualla maassa 10,41 euroa.

Monet vuokranantajat ovat kottaneet vuokraa vuosittain 4 prosenttia. Kun esimerkiksi 500 euron vuokra korotetaan 4 prosenttia vuodessa, vuokra on viiden vuoden

kuluttua jo 608,33 euroa.

Palkkojen ja eläkkeiden korotukset ovat jääneet vuokrien korotusvauhdista. Palkkojen korotukset ovat liikkuneet lähellä nollalinjaa ja alle yhden prosentin.

Neliövuokrissa 2,6-kertaisia eroja

Tilastokeskuksen keskineliövuokrat eivät paljasta vuokratiskontaa eivätkä omakustannus- ja markkinavuokrien tolkkuttomia eroja. Keinottelijat perivät kiskurivuokria, minkä poliittiset päättäjät hyväksyivät.

Työeläkeyhtiö Varma perii esimerkiksi 19 neliön yksiöstä vuokraa 560 euroa kuukaudessa Helsingin Kalliossa. Varman markkinavuokraksi kutsuma neliövuokra on 29,47 euroa kuukaudessa.

Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka Oy omistaa myös asuntoja Helsingin Kalliossa. Niiden keskineliövuokra on 11,34 euroa kuukaudessa.



Vakuutusyhtiö Ilmarisen vuokra-asuntoja Helsingin Vuosaarella.

Omakustannusperiaatteella toimivan Hekan ja Varman asuntojen vuokrien ero on 18,13 euroa neliöltä kuukaudessa. Varman vuokra on 2,6-kertainen Hekan vuokraan verrattuna.

Vuokra-asuntojen tuotto 8,2 prosenttia

Vuokralaisen ehdinko on vuokranantajan osinko. Vuokranantajilla pyyhkii hyvin, vaikka Suomella menee huonosti.

Asuntomarkkinoita palveleva asiantuntijayritys Kiinteistötieto Oy kertoo katsauksessaan, että vuokra-asunto oli viime vuonna hy-

vä sijoitus. Vuokra-asunnot tuottivat 8,2 prosenttia, eli suhteellisesti saman verran kuin vuonna 2013. Viime vuonna vuokrat kohosivat ja asunnoilla oli korkea käyttöaste.

Kiinteistötieto laskee kiinteistösiioitusten kokonaistuoton kahdesta osasta: vuotuisen nettotuoton suhteesta markkina-arvoon sekä vuosittaisesta markkina-arvojen kehityksestä. Viime vuonna asuinkiinteistöjen markkina-arvot nousivat keskimäärin 2,6 prosenttia.

Suomen vuokranantajat ry:n mukaan vuokrankorotusten yhtenä syynä on kiinteistö- ja pääomaverojen kiristäminen. Vuokranantajat

Kova asuntuutinen

pitävät vuokra-asuntojen tuottoa nykyään liian pienenä, kun etujärjestön mukaan tuotto on vain 2,5 prosenttia. Pankit maksoivat talletuskorkoa vain 0,00 – 1,00 prosenttia.

Vuokrantajat vaativat verohelpoituksia energia- ja kiinteistöveroon.

Vuokraisäntien etujärjestö ennakoi, että vuokrat nousevat tulevaisuudessa.

Manu Paajanen

Kolmossivun vakiotoimittaja asuu Espoossa ja hän on toiminut lehtialalla pitkään, mm. Iltalehden toimittajana. Nyt eläkkeellä.

ASO-yhtiöt tekevät rahaa valtion tuella

Riidat repivät asumisoikeusjärjestelmää. ASO-yhtiöt tekevät rahaa, kun vuokrat ovat yli puolitoista kertaiset arava-asuntojen vuokriin verrattuna, asukkailla ei ole äänioikeutta yhtiökokouksissa ja valtio tukee ASO-yhtiöiden rakentamista.

Terassitalo on pääkaupungin erikoisin kerrostalo, jonka omistaa asumisoikeusasuntoja rakennuttava Asokodit.

Pikku Huopalahdessa asukkaiden asumisoikeusmaksuilla ja valtion ARA-lainoilla rakennetussa talossa asuminen on kallista.

Eläkeläinen **Martti Moilanen**, 65, maksaa 19,63 euron neliövuokraa yksiöstään, mitä hän pitää lailistettuna ryöstönä.

Terassitalon naapuritaloissa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Heka Oy:n omistamia asuntoja, joiden neliövuokrat vaihtelevat 11,22 – 12,45 euroon neliöltä.

Suurimmat ASO-omistajat

Asumisoikeusasunnossa asukas omistaa asumisoikeuden rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon. Asukas maksaa sisäänmuuttaessaan yhtiölle kertaalleen *asumisoikeusmaksun* ja kuukausittain vuokraa vastaavaa *käyttövastiketta*.

Vuoden 2014 alussa Suomessa oli yhteensä 40 500 ASO-asuntoa 47 kunnassa. Puolet asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa. Seuraavaksi eniten ASO-asuntoja on Tampereen ja Turun seuduilla.

ASO-asunnot on rahoitettu pääasiassa asukkaiden asumisoikeusmaksuilla ja valtion ARA-lainoilla. Rakennuttajayhtiön oma rahoitusosuus on olemattoman pieni. Asukkailla ei ole äänioikeutta yhtiökoko-

uksissa ja päätösvalta on kokonaan rakennuttajayhtiöllä.

Asuntosäätiö osti keväällä 2014 **Suomen Asumisoikeus Oy:n** eli Asokodit **SATO:lta** ja **VVO:lta**, ja nousi samalla suurimmaksi ASO-asuntojen omistajaksi. Asuntosäätiöllä on kaupan jälkeen 15 500 ASO-asuntoa. **TA-Asumisoikeudella**, entisellä Tarveasunnot Oy:llä on 8 800 asuntoa ja **AVAIN Asumisoikeudella** 5 600 asuntoa.

Seuraavaksi suurimpia ovat **YH-Asumisoikeus Länsi** ja **Helsingin Asumisoikeus**, joilla molemmilla on 3 300 ASO-asuntoa. Muut ASO-asuntojen omistajat ovat pienempiä yleishyödyllisiä asuntorakennuttajia.

ARA:n selvityksen mukaan viime vuonna oli tyjillään 440 ASO-asuntoa ja lähes 1 800 vuokrattuna.

ASO-asunto 130 eurolla

– ARA-taloja ei ole tarkoitettu asuntokeinoiteluun ja vuokratiskontaan, mihin ARA-asunnot usein päätyvät, sanoo **Suomen asumisoikeusasukkaat, SASO ry:n puheenjohtaja Jukka Kilpi**.

Hallitus ja eduskunta eivät halua Kilven mukaan estää valtion asuntolainoilla ja korkotuella tuettua asuntokeinoitellua ja vuokratiskontaa, vaikka arava- ja korkotukilaki antaa siihen keinot.

– Yleishyödyllisten asuntorakennuttajien tulisi toimia omakustannusperiaatteen mukaisesti,

eli ilman voittoa. Poliittinen tahto puuttuu, Kilpi muistuttaa.

Asumisoikeusasuntojen asukkaat kokevat, että heitä on huijattu. ASO-talot on rahoitettu asukkaiden asumisoikeusmaksuilla ja valtion ARA-lainoilla.

– Asukkaat katsovat, että he ovat yhtiön omistajia, mutta heillä ei ole äänioikeutta yhtiökokouksissa. Äänioikeus on vain rakennuttajalla, Kilpi pelkistää asukkaiden ja rakennuttajan kiistan keskeisen aiheen.

Kun Asuntosäätiö osti viime keväänä Suomen Asumisoikeus Oy:n, kaupassa maksettiin yhdestä asunnosta vain 130 euroa.

Asumisoikeusasukkaat olisivat Kilven mukaan halunneet ostaa yhtiön osakkeita, mutta heidät siivutettiin, kun osakkeita myytiin.

Valtion tukea miljoonia euroja ASO-omistajille

”Näin valtion tuella tehdään rahaa kiinteistöbisneksessä”, kertoi Helsingin Sanomat (Kaupunki 6.3.2015) ja avasi miten **Avain Yhtiöt** –konserni tekee liiketoimintaa valtion tuella.

Avain-konserniin kuuluu lähes 40 asunto-, kiinteistö- ja muuta yhtiötä, joista muutama Avain Asumisoikeus Oy:n lisäksi luokitellaan yleishyödyllisiksi yhteisöiksi.

Avain-konserni tekee rahaa valtion tuella, vaikka ARA:lta tukea ja tuettuja lainoja saavien yhtiöiden



Terassitalossa ASO-yhtiön vuokra on yli puolitoistakertainen verrattuna Helsingin kaupungin vuokratalojen vuokriin.

oikeutta jakaa osinkoja ja myydä kiinteistöjä on rajoitettu. ARA on ympäristöministeriön alainen valtion asuntopolitiikkaa toteuttava virasto.

Muutkin ASO-yhtiöt ovat valtion tuella rakennuttaneet vuokra- ja asumisoikeustaloja sekä perustaneet niiden ympärille erillisiä yhtiöitä, jotka hoitavat rakennuttamisesta, isännöinnöintiä, korjausrakentamista ja huoltopalveluja. Yhtiöiden liiketoiminta perustuu pääasiassa valtion rahoittamiin vuokra- ja asumisoikeustaloihin.

HS:n mukaan Avain Yhtiöiden tytäryhtiö **Avain Palvelukodit** on saanut investointitukea yli neljä miljoonaa euroa ja korkotukilainoja yli 97 miljoonaa euroa ARA:lta.

ASO-asunto 30 eurolla

Vuokra-asuntoyhtiö Avara omisti Avain Asumisoikeudet Oy:n vuoteen 2007 saakka, jolloin Avara

myi enemmistöosuuden yhtiöstä säätiölle. Perttu Liukku toimi Avara-konsernin toimitusjohtajana. Säätiö myi osakkeensa holding-yhtiölle, joka myi ne edelleen **Perttu Liukulle** ja hänen yhtiökumppanilleen **Kari Mäenpäälle**.

Liukku ja Mäenpää ostivat vuonna 2008 Avain Asumisoikeuden osake-enemmistön ja saivat kontrollin 5 500 asumisoikeusasuntoa omistavaan yleishyödylliseen Avain Asumisoikeus Oy:öön. He maksoivat Avaimen ASO-asunnoista 30 euroa per huoneesta, siis yhteensä 165 000 euroa. Yhtiö omistaa nykyisin 5 600 ASO-asuntoa eri puolilla Suomea.

Liukku toimii nyt Avain-konsernin toimitusjohtajana.

Avain Yhtiöt rakentaa Vantaan Kivistöön yli sata ASO- ja vuokra-asuntoa sekä hoivakodin.

Manu Paajanen

Eduskuntavaalikauden 2011–2015 asuntopolitiikka

Asuminen on pääministeri **Jyrki Kataisen** hallitusohjelmassa mukana lähes kautta linjan, ja sen tärkeys korostuu Valtioneuvoston asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa 2012–2015. Pääministeri **Alexander Stubbin** hallitus (24.6.2014–) päätti pitää Kataisen ohjelmat voimassa lisäten niihin ”asuntoja, raiteita ja väyliä”.

Pääministeri Kataisen hallitus nosti ensimmäiseksi painopistealueekseen köyhyys, eriarvoisuuden ja syrjäytymisen vähentämisen, mikä osaltaan suuntasi eri poliittikalohkoja. Ilmastonmuutos, valtiontalous, elinkeinoelämän tarpeet, infrastruktuurin kehittäminen, energiaratkaisut, väestön ikääntyminen ym. asettivat omat ehtonsa asuntopolitiikalle.

Eriytyneiden asunto-markkinoiden ongelma

Taustalla olivat alueellisesti eriytyneet asuntomarkkinat. Muuttotappioalueilla saattoi olla asuntojen ylitarjontaa, mutta kasvukunnissa ja varsinkin pääkaupunkiseudulla oli pulaa keski- ja pienituloisille soveltuvista asunnoista, etenkin nk. normaaleista ara-vuokra-asunnoista.

Hallitusohjelmassa luvattiin tukea vuokra-asuntojen tuotantoa ja vanhan asuntokannan korjaamista alueilla, joilla ennakoitiin jatkuvaa asuntojen tarvetta. Aiottiin siirtävä sopimusperusteiseen kaupunkipoliittikkaan. Haluttiin estää asuinalueiden ja kaupunkilähiöiden eriytymistä. Väestöryhmät, joiden asuinoloihin toimia kohdistettaisiin, kattoivat lähes koko väestön. Mainittiin myös erityisiä poikkialueellisia ohjelmia, jotka muun ohella kohdennetaan asumisongelmien ratkaisemiseen.

Toimenpideohjelman tavoitteet

Valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteiksi oli kirjattu

- 1) tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen,
- 2) asuntomarkkinoiden tasapainon edistäminen valtion tukitoimin,
- 3) erityistä tukea tarvitsevien väestöryhmien asumistilanteen edistäminen ja asuinalueiden eheyden parantaminen, sekä
- 4) asuinrakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen.

Alaluvuissa määriteltiin toimet tavoitteiden toteuttamiseksi. Huomiota kiinnitettiin mm. **Kuntarahoitus Oy:n** asemaan, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus **ARA:n** tehtäviin, korkotukilainsäädännön uudistamiseen ja tuki-suuntaamiseen.

Pääministeri Stubbin hallitus on halunnut käynnistää asuntojen ja infrastruktuurin rakentamista koskevan toimenpideohjelman, tehostaa Valtion asuntorahaston instrumenttien käyttöä ja huojentaa yleishyödyllisyyttä koskevia säännöksiä. Edelleen haluttiin selvittää valtion, kuntasektorin ja yksityisen sektorin omistaman rakennuttajayhtiön perustamisen tarve ja edellytykset.

Aikaansaannokset ja tulevaa odottavat

Suomessa asuntokysymyksen odotetaan hoituvan markkinoilla, ja julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Itsehallinnollisten kuntien on järjestettävä asunto-olot



VAVin asuintalo Vantaalla.

niin, että kuntalaisilla on käytettävissä elämäntilanteeseen ja asuimistarpeisiinsa soveltuva asunto.

Valtion asuntopoliittikan keskeiset työkalut ovat lainsäädäntö ja raha. Osa hallitusten ehdottamista toimista edellyttää taloudellista panostusta ja lainsäädäntöä, osa on viranomaisten toteutettavissa. Tässä lyhyt katsaus muutamiin:

Maankäyttö, asuminen ja liikenne: Valtio ja kunnat ovat solmineet MAL-aiesopimuksia, joita nyt on voimassa neljä. Niihin on kirjattu mm. kuntien kaavoituksen ja asuntotuotannon tavoitteet, joiden toteutumista valtio voi avittaa erilaisilla tuilla ja luovuttamalla maataan kunnille kohtuuhinnalla. Kaavoitustyön nopeuttamista tutkitaan eräissä kunnissa kevennetyjen rakentamis- ja kaavamääräysten määräämisessä kokeilussa, ja rakennusvalvontaa kehitetään. Tarkestelukaudesta vapaarahoitteisten asuntojen tuotanto liikenneyhteyksien varteen virkistyi nopeammin kuin ara-asuntojen tuotanto.

Valtion tukema asuntotuotanto: Tukea on suunnattu muuttotappioalueille heikon käyttöasteen ja tyhjien ara-vuokratalojen ongelmanratkaisuun. Vastaavasti tukea on haluttu suunnata kasvukeskukseen nk. normaalien vuokra-asuntojen uudistuotantoon ja vanhan kannan peruskorjauksiin, mutta pyrkimys on onnistunut lähinnä vain aso-asuntojen ja kunnallisten vuokra-asuntojen tuotannossa. Muutamat perinteiset yleishyödylliset yhteisöt ovat lähteneet tavoittelemaan voittoja vapaarahoitteisilla vuokra-asunnoilla, eivätkä ne enää rakennuta ara-asuntoja vaan odottavat entistenkin vapautumista käyttö- ja luovutusrajoituksista.

Valtion tukijärjestelmä ja ARA: Vireillä on ollut useita korkotukilainien uudistuksia ja viimeksi ehdotus uudeksi malliksi, jossa käyttö- ja luovutusrajoitukset olisivat kuten nykyjärjestelmässä, mutta rajoitus-

ten kestoajaksi nykyisestä puolet eli 20 vuotta. Säädösluonnoksista annettujen lausuntojen mukaan uudistuksilla ei olisi ollut riittävää kannatusta. Yksi uudistus sentään toteutui, ja sen mukaisesti ARA valvoo nyt paitsi aso-vastikkeiden myös vuokra-asuntojen omakustannusperusteisten vuokrien määrittämistä.

ARA-asuntojen uusi tuottaja: Kesällä 2014 ympäristöministeriön toimialaan kuuluviin yhtiöihin lisättiin **A-Kruunu Oy**, joka rakennuttaa, hankkii ja omistaa vuokra-asuntoja. Yhtiön uudistuotannon käynnistymistä odotetaan.

Väläkysymys ja ”kohtuullinen”

Lopuksi: Maaliskuussa 2013 oppositiopuolueet jättivät väläkysymyksen kohtuuhintaisen asumisen turvaamisesta. Viimeistään silloin ilmeni, että sanaparista ”kohtuuhintainen asuminen” on muodostunut synonyymi sosiaaliselle vuokra-asumiselle ja alkuperäiselle arava- ja nykyiselle ara-etuliitteille. ”Kohtuullinen” on kuitenkin niin sumea, että soisi hienolle suomalaiselle sosiaaliselle innovaatiolle paremman ilmaisan ja myös sen, että kansanedustajat opettelisivat järjestelmän keskeisen sisällön.

Tuula Laukkanen

Kirjoittaja on eläkkeellä oleva asuntopoliittikan tutkija, yhteiskuntatieteiden lisensiaatti, Vantaa. Hän kirjoitti lehdessä aiemmin vieraskolumnin numeroon 1/2013.



Tulevan kauden asunto

Tärkeä asuntopoliittinen eduskuntavaalipaneeli pidettiin 4.3. Ostrobotnian juhlasalissa Helsingin Etu-Töölössä. Mukana olivat **Tapani Mäkinen** (kok), **Pia Viitanen** (sd), **Matti Vanhanen** (kesk), **Juha Väättäin** (ps), **Kari Uotila** (vas) ja **Outi Alanko-Kahiluoto** (vihr). Paljon puhetta, vähän villoja?

Historiallisessa talossa on suunniteltu sata vuotta sitten jääkäriilikettä, pidetty pohjalaisten osakuntajuhlia ja suosittuja Bottan opiskelijatansseja arvokkaiden seinä kuvien keskellä. Täysi, asiantuntijavaltainen sali kuunteli kuuden suurimman puolueen asuntovisioita seuraavalle eduskuntakaudelle. Neljä niistä oli hallituksessa, mutta kaksi puoluetta hyppäsi pois viime vuonna sekä kaksi oli oppositiossa. Selostan näkemykset puolueiden suuruusjärjestyksessä ja yhteen kooten jokaisen näkemykset. Paneelikeskustelua johti puheenjohtaja **Hannu Penttilä**, järjestäjä ARY:n Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtaja hyvin juoheasti ja puolueettomasti.

Kokoomus luottaa markkinoiden toimivan

Tapani Mäkinen on pitkäaikainen kansanedustaja, ympäristövaliokunnan jäsen ja Vantaan kunnallispolitiikan napamies. Pääkaupunkiseudulla asuminen on kriisissä, ja toimenpiteitä tarvitsee tehdä. Tulee määrätietoisesti pyrkiä ratkaisuihin, jotka vaikuttavat asuntojen määrän lisäämiseen. Pitää löytää uusia keinoja todella vaikuttaa siihen päämäärään, että asuntoja nopeasti lähtee syntymään. Mäkinen haluaa purkaa kaava- ja suunnitteluburokratiaa, joka hidastaa rakentamisen vauhtia.

– Kaavoja tulisi voida tehdä varastoon juohevamminkin kuin nyt. Normeja ja sääntelyä on purettava. Kaavojen tulisi olla väljemmin yleisluonteisia; rakennusvalvonta voi seurata yksityiskohtia. Rakennusluville olisi saatava valtakunnallinen ohjeistus; on järjetöntä, että kunnat päättävät niistä erikseen. ASP-ikärajaa on alennettava kahdella vuodella.

Mäkinen oli paneelin osallistujista se, joka eniten korostaa, että on olemassa toimivia yrityksiä asuntotuotantomarkkinoilla, jotka ovat tähän saakka voineet tyydyttää tarpeen hyvin, ne ovat rakentaneet tuhansia asuntoja Helsingin seudulle vuosittain:

– Miksi emme hakisi senkaltaisia ratkaisuja, joilla lainsäädännöllä kannustamme heitä tekemään jatkossakin asuntoja? Ne ovat valmiita siihen, kun vain teemme toimenpiteitä samaan suuntaan kuin edellisellä kaudella, jotka välittömästi vaikuttavat uusiin asuntoihin ja antavat kannustuksen tekemiseen. Hän viittaa **Jan Vapaavuoren** asuntoministerikauden nk. välimallin toimivuuteen porvarihallituksen aikana.

Asuntorakentaminen on markkinataloutta, ja se on yrityksille myös bisnes, jossa on luvallista tehdä tili. Myös vuokra-asuntotuotanto on yrityksille bisnes.

Pääkaupunkiseudulla tarvitaan kipeästi ja pikaisesti joku ratkaisu maankäytön, asumisen ja liikenteen koordinointiin. Yhteistyö on viime vuosina tehostunut kuntien ja valtion välisten MAL-aiesopimusten myötä, mutta ei riittävästi.

Sosialidemokraatit haluavat tontteja toimijoille

– Maata, kaavoja, tontteja, jotta ihmisille syntyy koteja.

Kulttuuri- ja asuntoministeri **Pia Viitanen** (sd) pitää asuntopoliittikan suurena ongelmana sitä, ettei kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ole riittävästi. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ongelma on jatkunut jo vuosikymmeniä.

– Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja syntyy nytkin hyvää vauhtia. Ongelma on, että kaikilla ei ole varaa asua niissä. Jos markkinoiden määrämät vuokrat aina poikkeuksetta korvattaisiin asumistuella, nousisivat asumistukimenot hallitsemattomiin mittasuhteisiin.

Viitanen arvioi, että valmiiden rakennuskelpoisten tonttien puute on suurin syy siihen, ettei kohtuuhintaisia asuntoja rakenneta riittävästi pääkaupunkiseudulle. – Esimerkiksi Y-Säätiö ilmoitti hiljan, että se olisi valmis käynnistämään jopa parin tuhannen asunnon rakentamisen Helsinkiin, jos vain tontteja olisi.

Ministerin mukaan myös juuri toimintansa aloittanut A-Kruunu pitää tonttien saamista suurimpana haasteenaan.

Kuluneella eduskuntakaudella korkotuen ehtoja parannettiin niin, että kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja rakennuttaville on ollut tarjolla ennätyksellisen hyvät rahoitusehdot.

– Kunnilta tarvitaan maata ja tontteja. Tämän vuoksi on tärkeää, että myös niissä sitoudutaan yhteiseen tehtävään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseksi.

Ministerin salkkua kantaneen puolueen edustaja oli kaikkein ylpein kaupunkilähiöiden elävyyden ja tulevaisuuden huolenpidosta. Hän tuli paneeliin Lähiöasioiden neuvottelukunnan kokouksesta, jossa oli viiden eri ministeriön edustus ja halu jatkaa asuinalueiden työtä. ARA jatkaa asumisen tukemisen rahastona ja sen on oltava budjettitalouden ulkopuolella. Eli viime alkukesän puheet uudesta valtion asuntovirastosta loppuvat.

Perussuomalaiset tahtovat maareformin

Kansanedustaja, valtiovarainvaliokunnan asuntojaoston puheenjohtaja, helsinkiläinen **Juha Väättäin** vertaa asuntotilannetta karjalaisen siirtoväen asuttamiseen 1944-59. – Nyt tarvitaan ainakin kaksi vaalikautta (2015-2023) kestävä kansallinen asuntoreformi, johon neljä suurinta puoluetta sitoutuvat, riippumatta siitä, mitkä niistä ovat hallituksessa, mitkä oppositiossa.

Hän esittää myös uutta, ”rakennetun ympäristön”, ministeriötä, johon yhdistyisi sekä asunto- että liikenneasiat. – Kuntien ei pidä tehdä asumisella bisnestä. Asuminen on perusoikeus, joka maksaa nykyään liian paljon.

Useaan otteeseen Väättäin viittaa tavoiteltavana asuntoreformiesimerkinä keskieuropalaista

politiikan suunta



Kati Karjalainen

Asuntoreformiyhdistyksen paneeli 4.3.2015. Ostrobojniolla.

Wieniä, jossa 85 % ihmisistä asuu vuokralla, asuntoja riittää ja vuokrala-asuminen on arvostettua.

– Hyvää, mutta liian vähäistä, hän kommentoi kansliapäällikkö **Hannele Pokan** työryhmän tuloksia. Reseptit eivät vastaa suurille kaupunkiseuduille muuton valtavaan haasteeseen. Helsinki tekee tonttibisnestä.

Yhteisistä valtio-kunnat -sopimuksista on pidettävä kiinni. On oltava sanktiot paitsi kunnille asuntotavoitteista jäämisestä, valtiolle Pisara-ratahankkeen jarrutuksesta.

Väätäinen hakee usein esimerkin oman talonyhtiönsä korjaus- ja täydennysrakentamisesta. Usein taloissa korjataan asiat erikseen. Heidän talossaan tehdään kaikki yhdellä kertaa, suurella julkisella tuella: hissit, putket, seinät, parvekkeet ja saadaan myös kaksi kerrosta lisää asuntoja. Esteettömyyttä ei hänen mukaansa tarvita kahdeksan kerroksen talossa joka kerrokseen.

Keskusta puolustaa tieliikennettä

Entinen pääministeri, paluuta eduskuntaan yrittävä nurmijärveläinen **Matti Vanhanen** oli paneelin antiurbaani toisinajattelija. 4 – 5 000 rakennuksen tuottaminen kalliilla kunnallistekniikan urbaanilla konseptillä ei toimi. Hän haluaa kunnille enemmän harkintavaltaa ja lupien sääntelyn purkamista. MAL-sopimukset ja suuret ratahankkeet ovat ”suuria kulisseeja”.

– Markkinoiden toimiessa kysyntä kyllä ohjaa tarjontaa. Kohtuuttomia voittoja ei synny, jos tarjontaa on riittävästi. Asunnot on saatava nopeammin kierto. ARA-kannasta viidesosa voitaisiin realisoida, hän kiteytti avauspuheenvuorossaan.

Helmikuulla 2015 Vanhanen kirjoittaa blogissaan, että Pisara-radan siirtyminen seuraavalle eduskunnalle on järkevä päätös. – Sen hyödyllisyys vaihtoehtoihin keinoihin verrattuna on laskettava tarkkaan. Samalla tulee mietittäväksi kuinka paljon kannattaa investoida massiivisiin ja erittäin kalliisiin tunneliratkaisuihin ja kuinka paljon käytetään varoja perustienpittoon ja kävelyteiden avulla saatavaan liikenneturvallisuuteen.

Hän muistutti, että pääministerihän ajoi läpi Kehäradan rakentamisella paremmat joukkoliikenneyhteydet suurimmalle lentoasemallemme, Sipoon osakuntaliitoksen ja länsimetron tarvittavat päätökset. – Oikeus oman maan rakentamiselle pitää olla vapaampi.

Helsingin seudulla joukkoliikennettä järjestää HSL-kuntayhtymä. Sen joukkoliikennekulut lienevät jo noin 600 miljoonaa, josta matkali-

puilla matkustajilta kerätään enää alle puolet. Yhteiskunnan subventio tuntuu kasvavan ja kasvavan. Tämä on vanhoille yrityksille vaikeaa ymmärtää, kun he ovat järjestäneet linjoja vuosikymmenten ajan ja keränneet tulonsa matkustajilta.

– Miksi alueella, jossa on kaikkein tihein asutus, joukkoliikenne vaatii yhä enemmän verovaroja sekä näihin massiivisiin infrainvestointeihin että myös päivittäiseen kuljetustoimintaan?, Vanhanen kysyy blogissaan.

Vasemmistoliitto haluaa vahvan toimijan

Asuntopolitiikan pitkän linjan tunti- ja espoolainen kansanedustaja **Kari Uotila** näki päättyvässä olevan hallituskauden asunto-ohjelmalla olleen hyviä tavoitteita, mutta niiden toteutuminen jäi kesken. – Helpotusta kurjaan vuokra-asuntotilanteeseen odottavat kymmenet tuhannet vuokra-asuntojonoissa olevat ja vielä useammat liian korkeista vuokrista kärsivät pieni- ja keskituloiset kansalaiset.

Kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa. Epäsuhtaa on tasoitettava. Kohtuuhintaisuus on kriisissä talouden deflaatioaikana, ja vuokrat nousevat. Sääntelyn purkua hän kannatti esim. siinä, että kaikkialle ei tarvita väestönsuojia – emme ole Israel tai Turkki.

Hän haluaa uusia toimijoita vuokra-asuntotuotantoon. Jo kaksi vuotta sitten Uotila esitti verkko-blogissaan, että Helsingin seudun kuntien on perustettava asuntotuotantokuntayhtymä vastaamaan seudun vuokra-asuntotuotannosta. Niillä on oltava myös ensisijainen vastuu vuokra-asuntotuotannon riittävydestä.

Uotila korostaa, että jatkossakin valtion ja seudun kuntien MAL-sopimukseen sisältyvät porkkanat on kohdistettava kuntakohtaisesti niihin kuntiin, jotka vastaavat osuudestaan vuokra-asuntotuotannosta. Esimerkiksi pienten ns. KUHA-liikennehankkeiden valtionrahoitus on sidottava asuntotuotantotavoitteisiin. Pitemmällä aikavälillä myös valtionosuusjärjestelmän on palkittava kuntia onnistuneesta kohtuuhintaisesta vuokra-asuntotuotannosta.

Pääkaupunkiseudun asukasmäärä on vuonna 2040 yli 260 000 suurempi kuin nyt ja päälle tulee muu Helsingin seudun asukasmäärän kasvu. – Uudet asukkaat on pystyttävä asuttamaan ja tähän tarvitaan jo lähivuosina kymmeniä tuhansia uusia asuntoja. Uuden asutuskannan on oltava monipuolista, asukkaiden maksukyvyyn mukaista ja sijoitettava pääsääntöisesti raideliikenneyhteyk-

sien ulottuville.

Vihreät haluavat metropoliministerin

Eduskuntaryhmän puheenjohtaja, helsinkiläinen **Outi Alanko-Kahiluoto** esitti gallupsuosikkipuolueen edustaja Vanhaselle kysymyksen, tai oikeastaan pyynnön: – Olette luvanneet vähentää ministereiden määrää, mutta perustaa uuden perheministerin salkun. Pyydän, älkää tehkö sitä. Perustakaa mieluummin vaikka metropoliministerin salkku. Siitä olisi Suomen hyvinvoinnille enemmän hyötyä kuin perheministeristä.

Helsinki ja pääkaupunkiseutu ovat hänen mukaansa Suomen talouden vetureita, jonka hyvinvointi on koko maan hyvinvoinnin edellytys. – Siksi tarvitsemme tosiasiasa enemmän metropoliministeriä kuin perheministeriä.

Alanko-Kahiluoto korosti, että yksinasuvia on kaikissa ikäryhmissä. – Mielikuva yksinasuvista city-sinkkuina ei vastaa todellisuutta. Neljännes yksinasuvista on alle 35-vuotiaita, mutta suurimmat yksinasuvien ryhmät ovat 65 vuotta täyttäneet naiset sekä keski-ikäiset miehet.

Hän teki ennen joulua eduskuntakysymyksen ministerille kohtuuhintaisesta asumisesta. – Kaikkein pienituloisimmat maksavat asumisesta eniten; Kelan asumistuki ei riitä ja toimentuloturkiippuvuus kasvaa.

Helsingissä suuri osa ihmisistä ei omista autoa, hän linjaa puolueensa liikenne- ja yhdyskuntapolitiikkaa. Autopaikkakorjauksia hän purkaisi, mutta on varovaisempi esteettömyyden suhteen. – Ihmisten ikä nousee tulevaisuudessa, ja sitä tarvitaan taloissa.

Mitä jää käteen?

Panelisteilta kysyttiin kohtuuhintaisesta vuokramäärää: vasemmalla ja perussuomalaisilla se liikkui 10-12 euron välillä, joku tarjosi 14 euroa ja Mäkinen taisi sanoa ”Lähempänä kymmentä kuin 20 euroa”.

Löytyyköhän tulevan hallituksen asuntoministeri tästä joukosta? Joukko pohti asuntopulan poistamista (liian vähän), kohtuuhintaisuutta (ihan hyvin), sääntelyn purkua, joka ymmärretään selvästi hyvin erilailla.

Markkinalinjalla ovat eniten Mäkinen ja Vanhanen. Sosiaalisen asuntotuotannon tai yleishyödyllisyyden linjalla ovat Viitanen, Väätäinen, Uotila ja Alanko-Kahiluoto.

Vasta ihan lopussa tuli esiin metropolialueen suurten ongelmien hallintoratkaisu, maanlunastuksen mahdollisuus, metropolikaava. Siinä yllätti Uotila joka kertoi anteeksipyyttävästi olleensa juuri Espoon valtuustossa ”Helsingin ja Vantaan kokoomuksen linjalla” nk. metropolikaupungin eli suurkuntaliitoksen puolesta (jota Espoon kokoomus vastustaa henkeen ja vereen).

Risto Kolanen

Selostus pohjautuu muistiinpanoihin melkein kahden tunnin keskustelusta. Tietoja on lisäksi tarkistettu ja sanontoja täydennetty myös kuuden poliitikon verkkosivuilta ja blogeista. Katso järjestäjästä: www.ary.fi

Peruskysymysten äärellä

Suomi on käymässä eduskuntavaaleihin. Tämän lehden julkaisusta kevään 2015 eduskuntavaaleihin on aikaa noin kuukausi. Vaaleissa ratkaistaan Suomen suunta seuraavaksi neljäksi vuodeksi.

Tulevasta hallituskaudesta ei ole odotettavissa kovinkaan ruusuista. Tuleva hallitus ja eduskunta ovat vaikean tehtävän edessä: kuinka saada Suomi nousuun? Tärkeintä olisi saada nostettua työllisyysastetta sekä lisättyä työtä ja talouskasvua. Voisi sanoa, että politiikassa ollaan taas peruskysymysten äärellä.

Näihin peruskysymyksiin kuuluu myös ihmisten asuminen.

Vaalien jälkeen pitäisi ratkaista, miten kasvukeskusten asuntopulaa ja asumisen kalleutta voitaisiin helpottaa. Samalla pitäisi miettiä mitä tehdä väestöltään vähenevien alueiden asutuskannalle. Ei ole helppo harjoitus, sillä kuvitelma siitä, että koko Suomeen riittäisi vain yhdenlainen asuntopolitiikka, on jo kaukaista historiaa.

Asuntopolitiikalla voidaan keskeisesti vaikuttaa työvoiman liikkuvuuteen ja siten myös työllisyyteen ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen puute hidastaa työvoiman liikkuvuutta ja sitä kautta talouskasvua.

On keskeistä, että pienipalkkaisen ja tavallisen ihmisen on tultava toimeen tuloillaan myös suuremmissa kaupungeissa. Näin ei monin paikoin kuitenkaan ole. Tarvitaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Se vaatii kunnianhimoisempaa asuntopolitiikkaa. Kuntien on asetettava entistä suuremmat tavoitteet kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle ja sen vaatimalle tonttitarjonnan lisäämiselle.

Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon keskeinen edellytys on tuotantotuet.

Ne käsittävät käytännössä paitsi korkotuen, myös erilaiset avustukset. Vain tuotantotuilla voidaan vuokratokohteen lähtövuokra saada markkinahintaista alemmaksi. Tukien vaikuttavuus on hyvä, koska aidosti yleishyödyllisen vuokratyhtiön tavoitteena ei ole tehdä voittoa. Näin valtion tuki kanavoituu asukkaalle ja näkyy hänelle alhaisempana vuokrana. Valtion tuella rakennetuissa vuokratiloissa asuu pieni- ja keskituloisia, jolloin tuki kohdentuu aidosti sitä eniten tarvitseville. Kansainväliset selvitykset osoittavat, että tuotantotukien käyttö asuntopolitiikan välineenä hillitsee myös asumistukien kasvua.

Valtion roolina asuntopolitiikassa tulee erityisesti olla edellytysten luominen kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle. Koska valtion tukema vuokra-asuntotuotantoon liittyy erilaisia rajoituksia, on siinä oltava markkinaehtoista rahoitusta paremmat ehdot.

On välttämätöntä, että kevään

Vieras-kolumni

jälkeen muodostettava hallitus sioutuu luomaan pysyvät edellytykset kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että korkotuen omavastuukorko on asetettava pysyvästi 1 %:iin niin uudistuotannossa kuin perusparannuksissa ja käynnistysavustuksista on tehtävä pysyviä kasvukeskusalueilla.

Näiden toimien lisäksi valtion tulee samalla kuitenkin luoda edellytykset kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen käytölle ja ylläpidolle koko maassa, erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla, joilla vuokratyhtiöiden yksi suurimmista haasteista on sopeuttaa asutuskantaansa vähenevään kysyntään.

Nämä asiat kuuluvat myös Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry:n (KOVA) agendalle. KOVA on tuore, valtakunnallinen asuntoalan edunvalvontajärjestö. Yhdistys perustettiin, jotta aidosti kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa tekevien toimijoiden ääni kuuluisivat paremmin asuntopolitiikassa. KOVALLA on nyt 11 jäsenyhtiötä ja lisää mahtuu mukaan vaikuttamaan asuntopolitiikkaan.

Suomi ja suomalaiset tarvitsevat ja odottavat vastuullisia asuntopolitiittisia päätöksiä uudelta hallitukselta. Menestyksemme riippuu myös asuntopolitiikasta!

Jouni Parkkonen

Kirjoittaja työskentelee viime syksynä perustetun Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry:n (KOVA) toiminnanjohtajana



ARA-päivät

Asumisen vuosi alkoi korjausrakentamis-teemalla

Kulttuuri- ja asuntoministeri **Pia Viitanen** loi ARA-päivällä pitämässään puheessa katsauksen hallituskaudella tehtyihin asuntopoliittisiin toimiin. Tehtyjä toimia ovat muun muassa omavastuukorkojen merkittävä alentaminen ja käynnistysavustukset, lisävaltuudet asumisoikeusasunnoille, nuoriso- ja opiskelija-asuntojen lainaehtojen parantaminen, erityisryhmien asuntojen rakentamistukien lisäksi,

satsaukset lähiöiden kehittämiseen sekä ikäihmisten asumisen kehittämisohjelma.

Lisäksi solmittiin ”historiallinen” valtion ja Helsingin seudun täydentävä sopimus, jonka mukaan valtio rahoittaa seudun suurin liikennehankkeita, jos kunnat lisäävät kaavoitustaan neljänneksellä MAL-aiesopimuksiin nähden. ”Vaikka paljon on saatu aikaiseksi, vielä paljon jää tehtävää. Esimerkiksi kohtuuhintaisista asunnoista

on edelleen pula pääkaupunkiseudulla”, hän totesi.

ARA-päivän jälkeen sopimukseen kuuluva Pisara-rata, eteläisen Helsingin alueita yhdistävä rautatietunneli joutui vaikeuksiin ja päätökset siirtyvät eteenpäin.

ARA:n tukema uustuotanto kasvoi 2014

ARA:n tukemaa uustuotantoa käynnistyi 7 380 asuntoa vuonna 2014, mikä oli 15 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Eniten ARA-tuotanto kasvoi Helsingin seudulla, missä lisäystä oli yli 50 %. Asumisoikeustuotanto vetää parhaiten ja kaiken kaikkiaan uudistuotanto keskittyy pääkaupunkiseudulle. Myös perusparantamista tehtiin ahkerasti asunto-osakeyhtiöiden 40 % tuen turvin. Näin summasi johtaja **Jarmo Linden** ARA-päivän aluksi.

ARA:n korjausavustuksilla edistetään tehokkaasti ikäihmisten asumista kotona. Vanhoihin kerrostaloihin on asennettu ahkerasti



Jarmo Linden

hissejä, yhteensä 203 hissiä, joihin saatiin valtion hissiavustusta 20,1 miljoonaa euroa. Lisäksi ARA jakoi vanhusten ja vammaisten korjausavustuksia kunnille 13,8 miljoonaa euroa ja esteettömyysavustuksia 0,9 miljoonaa euroa vuonna 2014.

Perinteinen ARA-päivä kokoaa vuodesta toiseen asumisen ja rakentamisen ammattilaiset yhteen. Tänä vuonna päivän teema oli korjausrakentaminen.

(www.ara.fi)



Piia Viitanen

Asuntopolitiikalla ei kaikkea korjata

Vantaa kaupungin vuokra-asuntoyhtiö VAV Asunnot Oy:n toimitusjohtaja, filosofian tohtori **Teija Ojankoski** kritisoi ARA-päivän puheenvuorossaan voimakkaasti nykyisiä asumisen tuki- ja rahoitusjärjestelmiä.

– Järjestelmän tarkoituksena on edelleen kohdallaan, mutta sitä toteuttava rahoitusjärjestelmä ja asumistuen taso eivät tue tarkoitusta riittävästi. Rahoitusjärjestelmässä vanha monimutkainen aravalainakanta olisi pikaisesti yksinkertaistettava, samoin käyttö- ja luovutusrajoituksia olisi selvästi lievennettävä niin vanhassa aravajärjestelmässä kuin nykyisessä korkotukijärjestelmässä. Korkotukijärjestelmän lainojen lyhennysaikatauluja olisi voitava muuttaa etupainotteisemmiksi, jotta kiinteistökannan ikääntyessä ehtisi syntyä myös korjausvaraa. Valtiokonttorin vakuusrajoitteita olisi uudistettava siten, että va-

pautuneita vakuuksia saisi esimerkiksi korjauslainojen käyttöön jo ennen kuin alkuperäinen velka on maksettu.

Asumistukea nostettava

Asukasvalintaperusteisiin ei Ojankosken mielestä ole tarpeen puuttua. Sen sijaan hän katsoo, että asumisen tukijärjestelmissä erityisesti asumistuen tasoa on tarpeen nostaa, jotta tuki ei rajoitaisi työllistymishaluja ja ohjaisi tarpeettomasti toimeentulotuen pariin. – Asumistuen suhde ja sen vaikutus muihin sosiaalitukiin tulisi siten määritellä uudelleen.

Ojankoski näkee ARA-tuetun asuntokannan korjaustarpeen olevan sitä suuruusluokkaa, että uhkana on jopa kansallisuusomaisuuden arvon romahtaminen.

– ARA-rahoitteisten kiinteistöjen korjausvelka kasvaa nopeammin kuin kohteen ja kohteen korjausten lainat saadaan maksetuksi. Kaikkea ei ole varaa korjata.

ARA-asuntoja omistavat yhtiöt tietävät parhaiten mitä kullekin kiinteistölle on tarpeen tehdä. Yhtiöiden pitäisi voida nykyistä joustavammin tasapainottaa talouttaan myymällä, alas ajamalla, purkamalla, käyttötarkoitusta muuttamalla, täydennysrakentamalla tai tekemällä muita kehittämistoimenpiteitä kiinteistökantaansa. Eri maantieteellisillä alueilla toimenpiteet vaihtelevat, sillä kysyntä, kiinteistökannan laatutaso ja taloudelliset tilanteet ovat hyvin heterogeeniset. Esimerkiksi se mikä pääkaupunkiseudulla kannattaa korjata, ei välttämättä ole Itä-Suomen pikkukaupungissa enää talouden ja kysynnän näkökulmasta kannattavaa.

Asuntopolitiikka ei riitä

Pelkällä asuntopolitiikalla ei toimitusjohtaja Ojankosken näkömyksen mukaan pystytä ratkaisemaan kaikkia asumiseen liittyviä ongelmia. Asumisen rahoitus- ja tukijärjestelmien vinoumien lisäksi tarvitaan laajempia yhteiskuntapoliittisia toimenpiteitä.

– Ensisijaista olisi työllisyyden parantaminen ja niiden ensisijaisiksi luokiteltujen sosiaalietuuksien tason parantaminen ja keskinäinen yhteensovittaminen, jotka ovat jääneet jälkeen viimeisen 20 vuoden ajan yleisestä kustannuskehityksestä. Köyhyys on lisääntynyt selvästi ja tulohaarukka leventynyt. Näiden seurauksena näkyy asuntosektorilla, mutta niihin ei voida yksin asuntopoliittisin toimin vaikuttaa, sanoi Teija Ojankoski.



Teija Ojankoski

Katri Soini: Asukaslähtöinen perus

Tohtoriksi Aalto-yliopistossa väittelevä **Katja Soini** piti vauhdikkaan esitelmän ”Palvelumuotoilun rooli korjausrakentamisessa”. Hän lainasi remonttiryhmiä 18.3.2014: – Suunnitelmallinen lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpito-kulttuurin edistäminen asumis- ja

varallisuusarvojen säilyttämiseksi.

– Palvelumuotoilun ytimessä on muotoiluempatia eli ymmärrys toisen tilanteesta ja kokemuksista, Soinin ydinajatus kuuluu. Soinin omat kokemukset luovat yhteisen, jaetun näkökulman korjausrakentamiseen erilaisille osallistujille. Asukkaiden omat



ARA-asuntoja Helsingin Porslahdettiellä.



Katja Soini

(A&Y)

Peruskorjaamisen monet kasvot

ARA-päivät

Hannu Rossilahti haluaa siirtyä nykyisestä peruskorjausajankaudesta aikaan, jossa rakennettu ja yhdyskuntia ja asuinalueita enenevässä määrin uudistetaan hyvin monipuolisella ja laaja-alaisella keinovalikoimalla. – On siirryttävä yhden talon korjaamisesta, kokonaisten asuntoalueiden korjaamiseen.

ARA:n ylijohdaja **Hannu Rossilahti** keskittyi ARA-päivän puheenvuorossaan korjausrakentamisen haasteisiin ja eritteli asiaan liittyviä näkökulmia.

Hän haastoi muita tahoja osallistumaan yhteiskunnalliseen keskusteluun erilaisista asumisen kehittämisteemoista ja pohti korjaamisen ja peruskorjaamisen käsitteitä, niiden ulottuvuuksia eri tilanteissa ja markkinaolosuhteissa. Suomen kiinteistömarkkinta ikäännyy ja vaatii peruskorjaamista, mutta mitä kannattaa korjata?

– Kun puhutaan korjaamisen tarpeellisuudesta, viitataan yleensä kiinteistön havaittuun ja tutkittuun kuntoon. Korjaamiseen voi liittyä käsitteenä myös kannattavuus. Kannattavuuteen voi liittää kannattavuusvertailua. Kannattaako mieluummin korjata vai rakentaa uutta. Joskus korjaamisen kokonaiskulu on huokeampi kuin uuden rakentaminen.

– Väestöltään vähenevillä alueilla voi helposti löytyä tapauksia, joissa kysyntää ei välttämättä ole edes nyt, puhumattakaan tilanteesta 25 vuoden kuluttua. Joskus korjaamiselle ei ole tarvetta vähäisen kysynnän vuoksi, vaikka kiinteistön kunto voisi sitä edellyttää. Osa vanhasta asutuskannasta sijaitsee nykyiseen tai tulevaan kysyntään nähden väärässä paikassa. Osa kannasta voi jäädä kokonaan vaille toimenpiteitä, jolloin se ajetaan alas. Viimeisenä toimenpiteenä voi olla kohteen purkamisen, listasi Rossilahti korjausrakenta-

miseen liittyviä näkökohtia.

Perusparantaminen

Korjaamisen ja peruskorjaamisen lisäksi Rossilahti toi keskusteluun käsitteen perusparantaminen.

– Korjaustoimenpiteiden lisäksi kiinteistöjä on ajanmukaistettava kiinteistötekniikan, energiatalouden, hyvän sisäilman, terveellisuuden ja esimerkiksi esteettömyyden näkökohtien vuoksi. Tähän liittyy käsite perusparantaminen. Hissejä tarvittaisiin paljon lisää vanhoihin kerrostaloihin. Haasteena on, miten korjaus- ja muutostöiden kustannukset ja niistä aiheutuvat asumiskustannukset voidaan pitää kohtuullisina. Vuokratulopuolella kuluja voidaan toki tasata, mutta tasaaminen nostaisi huomattavasti koko vuokra-asutuskannan keskiarvoa, sanoi Rossilahti.

Täydennysrakentaminen

Voimakas kaupungistuminen ja asuntojen tarpeen keskittyminen pääkaupunkiseudulle, on saanut aikaan pulan rakentamiskelpoisesta maasta. Rossilahti teki puheessaan kustannusvertailua kokonaan uusien asuinalueiden ja jo rakennettujen alueiden täydennysrakentamisen välillä.

– Uusien asuinalueiden perustaminen tarkoittaa merkittäviä yhteiskunnallisia kustannuksia tiestön, kunnallistekniikan rakentamisen ja tonttien käyttöönoton valmistelun osalta. Uudelle alueelle tarvitaan julkisia palveluja, kouluja, terveydenhoitoa sekä toimiva joukkoliikenneverkosto. Monia

muitakin toimintoja kaivataan.

– Kun sitten uusi alue on aikanaan rakennettu ja on käytetty runsaasti julkisia varoja infrarakenntamiseen, meillä on lisää huonosti kannattavia kaupan palveluja ja yhteiskunnan tuen varassa toimivia julkisia palveluja. Sitten ehkä ihmettelemme miksi kaikki meillä Suomessa on niin kallista, niin yksityiset kuin julkiset palvelut sekä verotus muita maita korkeampi.

– Yhtenä osaratkaisuna käytetään täydennysrakentamista, joka voi helpottaa tilannetta.

Kehittäminen

Peruskorjauksen haaste olisi nähtävä entistä enemmän myös asutuskannan kehittämisenä. Käsitteenä kehittäminen on laajempi kuin peruskorjaaminen.

– Näkisinkin, että olemme valmiit siirtymään pelkästä suunnitelmallisesta peruskorjaamisesta laaja-alaisempaan suunnitelmiin ja vanhojen alueiden kehittämiseen ja uudistamiseen. Meidän pitää siirtää tarkastelujen painopistettä yksittäisistä kuntoarvioista ja kuntotutkimuksista laajempaan, vähintään kokonaisten asuinalueiden laajuiseen tarkasteluun. Vaikka peruskorjaaminen on tärkeä teemakokonaisuus myös jatkossa, se ei ilmeisesti enää käsitteenä ja toimenpiteenä varsinkaan kasvavilla alueilla, ole sellaisenaan riittävä, pohti puheenvuorossaan Hannu Rossilahti.

(A&Y)



Hannu Rossilahti

Katja Karjalainen

Arvot kohdallaan – tai sitten ei

Kolumni

Suomi on ollut Euroopan Unionin jäsen 20 vuotta. Unionin neljän perusvapauden toteutuminen – pääomien, työvoiman, tavaroiden ja palveluiden vapaa liikkuminen – on jokapäiväistä käytäntöä. Globaalit markkinat edellyttävät sitä.

Maailman markkinoilla kaikella pitää olla rahassa mitattava arvo, markkina-arvo. Työvoiman arvo on se maailmanmarkkinoilla yleisesti ymmärrettävä suure, joka määrittää muita arvoja.

Suomen kansallisvarallisuuden arvioidaan olevan raha-arvoltaan noin 800 miljardia euroa. Tästä asuinrakennusten osuus on runsas neljännes (28 %), euroissa noin 225 miljardia. Maassamme on noin kolme miljoonaa asuntoa, joten jokaisen asunnon arvoksi tulee keskimäärin 75 000 euroa. Näistä asunnoista miljoonan eli kolmasosan sanotaan olevan väärissä paikoissa. Tämä tarkoittaa, että tällaisten asuntojen rahassa mitattavat arvot eivät nouse, vaikka muut indekseillä mitattavat

talouden arvot nousevat. To-della pahoissa paikoissa olevia asuntoja on 10 prosenttia, noin 300 000. Näiden arvot laskevat. Tällaisia täysin "väärä" alueita ovat tässä katsannossa laajat maaseutualueet ja niin sanotut taantuvat teollisuuspaikkakunnat. Tuon tuohon tuomiton (?) asutomassan laskennallinen arvo olisi siis 22,5 miljardia euroa.

Suomen työikäisestä ja periaatteessa työhön soveltuvasta väestöstä noin kolmasosa ei ole työssä (työllisyysaste n. 67 %).

Näistä isohko osa asuu alueilla, joilla työllistyminen on vaikeaa. Työllistyminen on vaikeutunut monilla alueilla muun muassa niiden EU:n vapauksien mukanaan tuoman kannattavuusajattelun myötä. Virallisia työttömiä on noin 10 prosenttia. Ovatko nämä ihmiset väärissä paikoissa?

Suomessa on kautta aikain tehty työtä maan joka kolkassa, mutta nykyään työn arvoa mitataan mittareilla, jotka eivät ota

huomioon alueellisia ja paikallisia tarpeita ja pyyteitä. Kasvottoman kansainvälisen pääoman ei ole tarkoituksenmukaista järjestää työtä missä tahansa. Työ ei hakeudu eikä asetu olemassa olevan asutuksen ja muun infrastruktuurin mukaan. Näin työpaikat kyllä liikkuvat vapaasti, mutta työvoiman "vapaus" on tässä muuttunut pakoksi liikkua työn perässä. Niillä väärillä alueilla työ ei ole nykynormeilla kannattavaa.

Perinteisin kriteerein määritellyt arvot ovat menettäneet merkityksensä. Asunto ei pelkällä olemassa olollaan elätä, varsinkin jos se on väärässä paikassa. Tarvitaan myös syötävää ja päälle pantavaa. Tarvitaan valoa, lämpöä, hoivaa, hoitoa, opetusta... Tämä kaikki vaatii talouden toimeliaisuutta, siis työtä. Vapaa markkinatalous, yksi EU:n perusarvoista, edellyttää ihmisten hakeutuvan työn perässä sinne, mistä sitä milloinkin sattuu löytymään. Tätä kansainvaellustahan tapahtuu kaiken aikaa.

Ei vaikuta tämäkään lupaavalta, sillä esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on työttömiä 70 000 ja asuntoa jonottaa 40 000 ruokakuntaa. Ovatko ihmiset siis ruuhka-Suomessakin väärissä paikoissa?

Väärissä paikoissa olevia asuinrakennuksia voidaan hävittää purkamalla – ja näin tapahtuukin jo. Mutta mitä me väärissä paikoissa oleville ihmisille tekisimme?

Unto Nikula

Asukasliiton hallituksen jäsen
Vantaa, Asola



parantaminen muuttuu

elämäntilanteet vaikuttavat korjausrakentamisen edistämisen tai vastustamisen haluun.

Asukaslähtöinen perusparantaminen muuttuu. – Aiemmin tärkeintä oli katsoa vain korjausrakentamisen tulosta: pysyttiin aikataulussa ja kustannusarviossa, ja että tekninen työ oli hyvä, kohtuullinen, odotettu. Ei välitetty, miten näihin kolmeen tulokseen päästiin, vaan mentiin kuin norsu lasikauppaan. Se on se tärkein asia eli otettiin aika vahvaksi vaikuttajaksi asukasnäkökulma, hän lainaa isännöitsijä **Arto Huttusta** Ihmisten ja kiinteistöjen elämänsykliit -esiselityksestä (IKE).

Mellunkylän nuoret videoivat elämäänsä

Soini kertoi kolme esimerkkiä palvelumuotoilun keinoista korjausrakentamisessa. Mielenkiintoisin niistä oli Itäisen Helsingin Mellunkylän nuorten keskuudessa toteutettu videokilpailu, johon osallistui 117 nuorta, jotka tuottivat 34 videota Mellunkylästä. tarinat ker-

toivat kahtalaisesta todellisuudesta: toisaalla on huolestuttavia ja pelottavia asioita, joita kohtaa yksin, toisaalta on ihanaa ja aktiivista elämää toisten nuorten kanssa. Palkinnot jaettiin Mellunkylän Demokratia-illalla lokakuulla. ARA-päivien sali sai nähdä voittanutta parkourvideota **Lähimestoilla**, joka sai kiitosta elämänmyönteisyydestä, urbaanista vauhdista ja monikulttuurisuudesta.

Johtava neuvonantaja **Pekka Pajakkala** Forecon Oy:stä loi monipuolisen katsauksen korjaamiseen nyt ja tulevaisuudessa. Asutuskannan perusparantamiseen on tulevana vuosina huutava tarve, joka on määrällisesti kuumimmillaan 2025-2035. Yli 80-vuotiaiden määrä tuplaantuu vuoteen 2030 mennessä.

Tarvitaan miljoona esteetöntä asuntoa siihen mennessä. –Väestön ikääntyminen edellyttää suuria muutoksia koko rakennetun ympäristön toimivuuteen ja palvelukykyn, hän sanoi.



Pekka Pajakkala

Melkein kaikki ARA-päivän esitykset löytyvät verkosta: www.ara.fi
(A&Y)

Työryhmällä aikaa maaliskuun loppuun

Nuorisoasumista käsittelevä iso tutkimus julkaistiin tammikuulla 2015, **Toiveet ja todellisuus** (Kilpeläinen, Päivi, Kostainen, Eeva ja Laakso, Seppo, Suomen ympäristö 2/2015) Asuntoministeri **Pia Viitanen** asetti 28.1. työryhmän, joka pureutuu ongelmaan. Valmistuu

olla maaliskuun loppuun mennessä. Työryhmä etsii käytännöllisiä ratkaisuja, joilla voidaan ennaltaehkäistä asunnottomuutta ja tunnistaa ongelma nykyistä aiemmin. Maaliin pääsemiseksi tarvitaan useiden eri tahojen yhteistyötä, ja ryhmän kokoonpano onkin poikahallinnollinen.

Tehtävänä on selvittää nuorisotakuun kehittämistä siten, että se koskisi jatkossa myös asunnottomaksi joutunutta tai asunnottomuuden uhkaamaa nuorta. Samalla arvioidaan toimenpiteiden vaikutus vuokra-asuntojen tarpeeseen ja saatavuuteen. Tarkastelussa on myös mahdollisuus nimetä niin kutsut-

tu omatyöntekijä asunnottomalle tai asunnottomuuden uhkaamalle nuorelle.

Työryhmän puheenjohtaja on ympäristöministeriön erityisasiantuntija **Peter Fredriksson**, varapuheenjohtaja STM:n neuvotteleva virkamies **Elina Palola** sekä jäsenenä **Tuula Tiainen** (YM), **Tapani**

Kojonsaari (TEM), **Georg Henrik Wrede** (OKM) ja **Laura Hassi** (Kuntaliitto). Sihteerinä on **Hanna Djalmann** (ARA).

Lehti kysyi puheenjohtajan mietteitä työn keskellä ja kommentit Nuorisotasuntoliiton (NAL ry) ja Vailla vakinaista asuntoa (Vva ry) edustajilta. (RK)

Peter Fredriksson: Nuoret tarvitsevat vuokra-asuntoja

Viiden sadan nuoren asunnottomuuden välttäminen tuottaa yhteiskunnalle 7.5 miljoonan vuosittaisen säästön eli investointi asunnottomuuden hoitamiseen maksaa itsensä takaisin noin kahdessa ja puolessa vuodessa.

1. Kuinka laajaa nuorten asunnottomuus on ja miten se on luonteeltaan muuttunut 2010-luvulla? Pysyvä - tilapäinen, suuret kaupungit - muu Suomi?

Nuorten asunnottomien sekä absoluuttinen että suhteellinen osuus kakista yksinäisistä asunnottomista on pääkaupunkiseudulla ollut koko ajan pienessä kasvussa. Vuoden 2014 ARA:n kunnilta keräämien poikkileikkaustietojen (lasketaan aina marraskuun 15. päivänä) mukaan asunnottomia alle 25-vuotiaita oli pääkaupunkiseudulla noin tuhat (Helsinki 700, Espoo 159, Vantaa 135).

Kun mukaan lasketaan myös muuttouhan alla elävät, kaikki alle 29-vuotiaat, erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa olevat luku nousee yksinomaan Helsingissä 4 800. Tällöin on huomioitu muuttouhan synä vuokranantajan irtisanominen, ylisuuret asumiskustannukset, häätötilanne ja muut vastaavat asunnottomuuden syyt. Lukujen epävarmuus johtuu siitä, että tilastot on koottu asunnonhakijoiden omien ilmoitusten perusteella.

2. Nuorisotakuu luotiin tällä eduskunta- ja hallituskaudella nuorten työn ja koulutuksen ongelmiin. Miten se soveltuu nuorten asunnottomuuden tai sen uhan poistamisessa?

Kun takuu ulotetaan asumisen

alueelle esim. pääkaupunkiseudun kireillä asuntomarkkinoilla, on syytä välttää katteettomia lupauksia puhumattakaan siitä, että kyse olisi subjektiivisen oikeuden osoittamisesta asuntoon. Tämän vuoksi ajattelen, ettei lähdetä liikkeelle asunnon tarjoamisesta, vaan että jokaisen takuun piiriin tulevan nuoren *asuntotilanne ensin selvitetään* ja että asunnottoman tai asunnottomuuden uhkaaman nuoren tapauksessa *käynnistetään yksilölliset toimenpiteet asumisen järjestämiseksi* (asunnon ja asumisen tukien haku, toimeentulo, vuokravilan maksusuunnitelmat jne.) tai *asunnon menettämisen estämiseksi*.

Tällainen menettely ei ole ristiriidassa asukkaiden valintaa arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin koskevan valtioneuvoston asetuksen kanssa, koska asunnottomat asetetaan hakijoiden keskinäisessä etusijajärjestyksessä etusijalle vuokra-asuntoa eniten tarvitsevana hakijoina. Nuoren asunnottoman kannalta takuun lisäarvona on se, että asuntotilannetta koskeva selvitystyö tehdään ja käytännön toimet käynnistetään määrätyn enimmäisajan, esim. kolmen kuukauden sisällä.

3. Nuoret asuvat vuokralla? Mistä heille saadaan edullisia asuntoja ja keiden toimesta?

Asunnottomien nuorten kan-

nalta pääasiallinen vuokra-asuntojen tarjonta muodostuu edelleen valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta. Keskeisiä omistajatahoja pääkaupunkiseudulla ovat kaupunkien omistamat yhtiöt ja asumisyksiköt ja pienasunnot sekä lukuisat yleishyödylliset yhteisöt.

Esillä on ollut myös ajatus hyödyntää yksityisiä vuokra-asuntomarkkinoita ja etsiä keinoja, joilla yksityiset tai institutionaaliset vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen omistajat olisivat valmiit kohtuuvuokralla vuokraamaan asuntojaan asunnottomille nuorille. Esimerkiksi Helsingin kaupungin asumis-neuvojen asiakkaista vuonna 2014 21 % sijoittui joko yksityisen vuokranantajan tai vapaarahoitteisen vuokranantajan omistamaan asuntoon.

Yksityiset vuokranantajat ovat kokeneet asumisneuvonnan luovan heille turvallisempaa asuntojen vuokraustoimintaa tilanteissa, joissa asunnoton hakee asuntoa. Vuokranantajan intressissä on säännöllinen vuokranmaksu ja varmuus esim. toimeentulotuen maksutuksesta. Asumisneuvojan tulee olla tavoitettavissa pienissäkin ongelmissa, jolloin asumisneuvoja ottaa yhteyttä asiakkaaseen ja selvittää tilanteen. Vuokranantajalle voidaan myös tarjota palvelua vuokranmaksun seurantaan.

Iso-Britanniassa ja Irlannissa on



Peter Fredriksson johtaa pikatyöryhmää.

viime vuosina syntynyt yhteiskunnallisia vuokra-asuntojen välitykseen erikoistuneita yrityksiä (local tai social lettings agencies), jotka hankkivat asunnottomille asuntoja yksityisiltä vuokra-asuntomarkkinoilta.

4. Jos ongelmaan haetaan todellisia, vaikuttavia keinoja eduskuntakaudelle, minkä kokoluokan julkistaloudellisesta "haarukasta" silloin puhutaan?

Karkean arvion mukaan noin kahden tuhannen (2000) asunnottoman ja häädön uhkaaman nuoren pysyvän ja turvallisen asumisen järjestäminen maksaisi valtiolle ja kunnille yhteensä noin 20 miljoonaa euroa vuodessa. Tämä muodostuu vuokra-asuntojen rakentamiseen sisältyvästä ARA:n investointiavustuksesta ja lainojen korkotuesta, KELA:n maksamasta asumistuesta omavastuusuuden vähentämisen jälkeen sekä kunnan palvelutuottajalle maksamasta korvauksesta koskien nuorelle järjestettyä tukea asumisen onnistumi-

seen (kotikäynnit, edunvalvonta, kuntoutus jne).

Tällä investoinnilla saavutetaan kuitenkin nuorta kohden noin 15 000 euron säästö vuodessa verrattuna siihen, ettei nuorten asunnottomuuteen vakavammin puututa, vaan annetaan sen ajautua tilanteeseen, jossa tarvitaan yhä kalliimpia palveluita kuten sairaalahoitoa, päihdekatkaisua, mielenterveyspalveluita ja häätöjen jälkiselvittelyä. Viiden sadan nuoren asunnottomuuden välttäminen tuottaa yhteiskunnalle 7.5 miljoonan vuosittaisen säästön eli investointi asunnottomuuden hoitamiseen maksaa itsensä takaisin noin kahdessa ja puolessa vuodessa.

Risto Kolanen

Kirjoittaja on selostanut Asukasliiton syysseminaareja syksystä 2002 lähtien UP-uutispalvelulle, Demokraatille ja Stadin Ruusulle sekä toiminut lehden vastaavana toimittajana syksystä 2011 ja päätoimittajana 2013 lähtien.

Asuminen mukaan nuorisotakuuseen

Nuorisoasuntoliitto ry:n projektipäällikkö **Jyrki Malinen** Nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyhankkeesta (2012–15) antoi kommentin lehdelle.

– Nykyisessä muodossaan Nuorisotakuu on työvälinaana sovelnut huonosti nuorten asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja asunnottomuustyöhön. Onneksi ajatukset muuttuvat ja nyt asumisen ensisijaisuus jo tunnustetaan.

Nuorisoasuntoliitto tuottaa asuntoministerin asettamalle nuorten asunnottomuuden vähentämisen toimenpiteitä pohtivalle työryhmälle ehdotuksia uudistuvan Nuorisotakuun sisällöiksi. NAL on ehdottanut, että Nuorisotakuuseen sisällytettäisiin palvelukokonaisuus, joka perustuu sekä uuden sosiaalihuoltolain nuorisopalveluta-

kuun mukaiseen mahdollisuuteen omatyöntekijän käyttämisestä ja palvelutarpeen arvioinnista, että arkea tukevien palveluiden hyvään saatavuuteen. – Toivottavasti TEM:n Nuorisotakuutyöryhmä esittää uuteen Nuorisotakuuseen vahvaa klausuulia siitä, että jokaisen takuun piiriin tulevan nuoren asumisen tilanne selvitetään. Näin asumisen palvelutakuu saisi vahvemmat hartiat ja määritetyn aseman. Sitä tukisi valtioneuvoston ja kotivakuutuskeskuksen saamisen myös vaikeassa taloudellisessa tilanteessa olevalle asunnottomalle tai asunnottomuushan alla olevalle nuorelle.

Niin kauan kun työ- ja opiskelupaikat keskittyvät kasvualueille, tulee asuminen näillä alueilla kallistumaan suhteessa muita alueita

enemmän. Nuoret tulevat olemaan aina muita asunnon tarvitsijoita heikommassa asemassa maksukykykilpailussa ja tämän vuoksi nuoriso- ja opiskelija-asuntojen investointeja tulee edelleen tukea vuokratason pitämiseksi kohtuullisella tasolla.

– Nuorisoasuntoliitto toivookin, että Ympäristöministeriön asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuutta arvioineen kansliapäällikkö **Hannele Pokan** työryhmän esitys erityisryhmien asumisen investointitukien matalimman tukikiloukan poistamisesta ei toteudu! Näin nuoriso- ja opiskelija-asuntojen rakentamiseen voisi edelleen saada alinta 10% investointitukea. Lisäksi kuntien tulee kaavoittaa ja huolehtia kohtuuhintaisten tonttien saatavuudesta nuoriso- ja opiskelija-asuntorakennuttajien



Jyrki Malinen Nuorisotasuntoliitosta.

tarpeisiin. Tasa-arvoinen aluepolitiikka voi myös hidastaa muutoliikettä ja tätä kautta vähentää vuokra-asumisen lisärakentamisen painetta kasvukeskuksissa.

– **Kaikkein vaikeimmassa tilanteessa** olevien nuorten asumisen tukemiseksi tarvitaan erityisjärjestelyjä sosiaaliseen tukeen.

Tukea ovat sekä palvelut että taloudellisen tuen järjestelmät, kuten asumistuki. Näitä tukijärjestelmiä kehittämällä on nuorten asemaa vuokra-asuntojen hakijoina mahdollista parantaa, jolloin myös vapaiden markkinoiden vuokra-asuminen voi tulla nuorelle realistiseksi vaihtoehdoksi. (RK)

Kansainvälinen arvio valmistui (Pitkäaikais)Asunnottomasta asukkaaksi?

A sunnottomuus ja nuoret

Suomi on ainoa EU-maa, jossa asunnottomuus on viime vuosina laskenut. Vuoden 2014 marraskuussa yksin eläviä asunnottomia oli koko maassa yhteensä 7107, joista pitkäaikaisasunnottomia 2443 henkilöä.

Pitkäaikaisasunnottomuudella tarkoitetaan asunnottomuutta, joka on kestänyt vähintään vuoden tai toistunut useamman kerran kolmen vuoden aikana. Pitkäaikaisasunnottomien määrä on vähentynyt vuodesta 2008 vuoteen 2014 mennessä 1150 henkilöllä.

Paavo I ja II asunnottomuuskaupungeissa

Ympäristöministeriön koordinoima pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma (**Paavo I ja Paavo II**) vuosille 2008–2015 toteutettiin valtion, yhdentoista suurimman asunnottomuuskaupungin, kirkon, järjestöjen ja yritysten valtakunnallisena yhteistyöhankkeena. Ohjelmakauden aikana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen on kohdennettu varoja noin 210 miljoonaa euroa, millä summalla on rakennettu ja hankittu 2500 asuntoa asunnottomille ja palkattu 350 uutta asumissosiaalisen työn ammattilaista asumisen tukityöhön.

Pääkaupunkiseudun, erityisesti Helsingin, vuokra-asuntopula on kaikkein akuutein asunnottomuuden ja sen myötä pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen este. Helsingissä oli vuoden 2014 lopussa 3500 asunnottomia, joista 1220 pitkäaikaisasunnottomia. Näin siitä huolimatta, että sekä asunnottomien että pitkäaikaisasunnottomien määrä väheni myös Helsingissä vuo-

den 2013 aikana.

Ohjelmakauden aikana toteutettu asuntoloitten muunto-ohjelma on tarjonnut sadoille pitkäaikaisasunnottomille pysyvän vuokra-asunnon ja ympärivuorokautiset tukipalvelut, mutta hajasijoitettuja vuokra-asuntoja tarvitaan kiireellisesti lisää. Myös kriisiasumiseen kohdentuvia palveluita on tarpeen lisätä erityisesti Helsingissä.

Vähentämishjelma parhain esimerkki

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmakokonaisuudesta valmistui vuoden 2015 helmikuussa kansainvälisen tutkijaryhmän laatima arviointiraportti. Arviointiryhmä koostui Philadelphian, Yorkin, Lundin ja Tampereen yliopiston tutkijoista. Arviointiryhmän mukaan Suomen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma on yksi maailman parhaista esimerkeistä, mitä tulee asunto ensin -mallin toimivuuteen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen kohdentuvassa työssä.

Valtion, kuntien ja järjestöjen ohjelmaan sijoittama merkittävä taloudellinen panostus sekä valtakunnallisen ja paikallisen yhteistyön pitkäjänteisyys ja laaja-alaisuus on mahdollistanut paitsi pitkäaikaisasunnottomuuden pysyvän vähenemisen myös asumisen ja tukipalvelujen kehittämisen ja integroinnin.



Kirjoittaja Riitta Granfelt harrastaa koiria.

Asunto ensin -malli

Ohjelmakauden aikana suomalaisen asunnottomuuspolitiikan lähtökohdaksi vakiintuivat asunto ensin -mallin keskeiset periaatteet, jotka ovat asumisen pysyvyys, haittojen vähentäminen ja asukkaiden oikeus valintoihin suhteessa tukipalveluihin. Jatkossa tulee kiinnittää huomiota asumisen tukipalvelujen, kuten asumisneuvonnan valtakunnalliseen kattavuuteen ja joustavaan saatavilla oloon. Palvelujen joustava saatavilla olo ja riittävä pitkäkestoisuus ovat äärimmäisen tärkeitä ehtoja sille, että myös vakavista päihde- ja mielenterveysongelmista kärsivien henkilöiden asuminen saadaan turvatuksi.

Arviointiryhmä korosti paitsi asunnottomuuden ja sen myötä pitkäaikaisasunnottomuuden ennalta ehkäisyn merkitystä. Esimerkiksi asumisneuvonnan avulla on estetty vuosittain yli 200 häätöä, millä on suuri merkitys paitsi inhimillisestä myös taloudellisesta näkökulmasta katsottuna. Ohjelmakauden aikana kehitetyt matalan kynnyksen palvelut ja etsivä työ ovat tärkeitä toimintoja pitkäaikaisasunnottomuuden riskiryhmien varhaisessa tunnistamisessa.

Riskiryhmiä voivat olla esimerkiksi päihteitä käyttävät nuoret ja syrjäytymisvaarassa olevat maa-

hanmuuttajataustaiset henkilöt. Molempien edellä mainittujen ryhmien asunnottomuus kääntyi laskuun vuoden 2013 aikana. Kuitenkaan ei voida unohtaa sitä, että suomalaisten kaupunkien kaduilla elää suuri joukko äärimmäisen köyhiä EU-maiden kansalaisia ja päihteitä käyttäviä nuoria kiertelee kavereiden nurkissa, yöpyy rappukäytävissä ja tuulikaapeissa.

Arviointiryhmä kiinnitti huomiota ohjelmakauden aikana kehittyneeseen hallinnonalojen sektorirajat ylittävään moniammatilliseen yhteistyöhön, mikä on edesauttanut pitkäaikaisasunnottomien sijoittumista kuntien omistamiin vuokratiloihin ja yksityissektorin vuokra-asuntomarkkinoille. Tämän lisäksi verkostomaisella yhteistyöllä on kehitetty asumissosiaalisen työn yhteistyömalleja ja ammattikäytäntöjä vastaamaan myös hyvin vaikeassa tilanteessa elävien pitkäaikaisasunnottomien, kuten vankilasta vapautuvien tai psykiatrisesta sairaalahoidosta kotiutuvien tarpeisiin.

Asunto ensin -malli ei toimivuudesta huolimatta ole ratkaisu kaikkien pitkäaikaisasunnottomien asunnottomuuteen. Tarvitaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja, esimerkiksi päihteettömyyteen perustuvia yhteisöllisiä asumismuotoja.

Asumissosiaalinen työ korostuu

Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmän jälkimmäisellä jaksolla (2012–2015) asunnottomuuspolitiikan painopiste sijoitui ensisijaisesti hajasijoitetun asumisen ja siihen liittyvien tukipalvelujen kehittämiseen. Tämä suuntaus on useimpien asunnottomien toiveen mukainen, mutta sen toteuttaminen edellyttää muutosta vuokra-asuntojen saatavuudessa etenkin pääkaupunkiseudulla.

Kunnallisten vuokratilayhtiöiden rinnalla **Y-säätiöllä** on merkittävä rooli asuntojen rakentajana ja hankkijana pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Tämän lisäksi tarvitaan paitsi järjestöjen omille asiakasryhmilleen tarjoamia asuntoja myös ovien avauksia yksityisille vuokra-asuntomarkkinoille.

Asumissosiaalisen työn kehittämisessä vertaistukijärjestöjen, kuten **Vailla vakinaista asuntoa ry**, kokemusasiantuntijuus on voimavara, jonka hyödyntämistä kannattaa entisestään tehostaa. Pelkkä asunto ei aina riitä, vaan pitkään asunnottomana eläneellä on oikeus saada tukea mahdollisista psykososiaalisista ongelmista toipumiseen ja oman paikan etsimiseen yhteiskunnassa, jonka äärimmäisellä reunalla hän on joutunut elämään, joskus jopa vuosikymmenien ajan.

Riitta Granfelt

Kirjoittaja on VTT, yliopistotutkija Tampereen yliopisto, yhteiskunta- ja kulttuuritieteiden yksikkö/sosiaalityö. Hän on vuosien ajan tutkinut asunnottomuutta ja syrjäytymistä, erityisesti vankilasta vapautuvien ja naisten näkökulmasta. Tällä hetkellä hän työskentelee Tampereen yliopistossa Suomen Akatemian rahoittamassa tutkimushankkeessa "Pitkäaikaisasunnottomuus ja asunto ensin -periaatteen soveltaminen Suomessa". Kuvassa koiransa kanssa. Väliotsikot toimituksen.



Asunnottomien yö 2013, Helsingin Vaasanaukio Piritori.

Sanna Tiivola: Nuorten asunnottomuus ei näy

Vailla vakinaista asuntoa ry:n (Vvary) toiminnanjohtaja **Sanna Tiivola** korostaa, että nuorten asunnottomuus on laajempaa kuin tilastot antavat ymmärtää. Nuoret ovat vaikeasti tavoitettava ryhmä eivätkä he myöskään pidä ääntään kuuluvilla tai saa ääntään kuuluvilla.

– Heillä ei ole omaisuutta tai paljon tuloja vielä eli ei valtaa yhteiskunnassa. Syrjäytymisvaarassa olevat nuoret voivat olla myös masentuneita ylivelkaantuneita yms., mikä estää normaali kontaktit tai vaikeuttaa niitä.

Vvary:n asumisneuvonnan luona, Helsinki/Vantaa, kävi vuonna 2014 279 alle 25-vuotiasta nuorta hakemassa asumisneuvontaa. – Tilan-

teet vaihtelevat paljon: yksi nuori pariskunta nukkui autossa koiran kanssa ja huolestunut kansalainen raportoi siitä - asumisneuvoja pystyi järjestämään heille asunnon.

Suurimmassa vaarassa jäädä asunnottomiksi ovat nuoret, jotka joutuvat syystä tai toisesta lähtemään kotoaan niin, ettei heillä ole opiskelu- tai työpaikkaa. Jälkihuoltonuoret ovat yksi suuri ryhmä joka tippuu väliin. Vaikka heille kuuluisi automaattisesti asunto, näin ei aina ole. Heillä ei ole tavallaan mitään lastensuojelulaitoksen jälkeen, ei ole kotia minne mennä saamaan tukea tai syömään jääkaappi tyhjäksi.

– Joskus eräs toimittaja totesi minulle, etteivät nuoret ole

asunnottomia sanan varsinaisessa merkityksessä, koska tietty väliaikaisuus "kuuluu" nuoruuteen. On totta että nuoret eivät helposti identifioi itseään asunnottomiksi, mutta mikäli väliaikaisuus jatkuu pitkään on suuri riski että asunnottomuus jää pysyväksi tilanteeksi ja pahenee sekä muuttuu lopulta pitkäaikaisasunnottomuudeksi.

Avainasemassa asuntojen synnyssä nuorille ovat Nuorisosäätiö, NAL ja HOAS ja niille pitää varmistaa riittävä tonttien saatavuus. – Uusia innovatiivisia asumisratkaisuja pitää myös kehittää. Nuorten pitäisi saada osallistua itse oman asumisensa suunnitteluun, myös syrjäytyneiden nuorten. Tähän tarvitaan ulkopuolinen koordi-



Sanna Tiivola Vailla vakinaista asuntoa ry:n toiminnanjohtaja

nointi ja tietysti rahoitus.

Suomessa vailla vakinaista asuntoa on yli 7 000 ihmistä. Me haluamme heidät kadulta kotiin.

<http://www.vihdoinkotiin.fi/>
www.vihdoinkotiin.fi
Kiitos tuestasi!
(RK)

Neuvontapuhelimessa kysyttyä Onko meillä vielä kahden kerroksen väkeä?

**Päivystäjän
pakina**

Neuvoantapuhelimme elää oma elämäänsä. Aivan kuin tällainen pieni kännykkäpuhelin osaisi houkutelua tietynlaisia tiedusteluja yhtenä päivänä - ja jo seuraavana voi olla useampia puheluita, joissa on toinen, mutta jotakuinkin samaa teemaa. Eräs johdonmukainen piirre on se, että yhtiökokoukset saavat aikaan melkoisen lisäyksen osakkeen omistajien kyselyissä, ja sitten kokouksissa tehdyt päätökset löytyvät vuokralaisten kysymyksissä. Yhtiökokous virittää usein sijoitusasunnon omistajan miettimään, onko omistamani asunnon vuokrasopimus ajan tasalla?

Hassua ja vähemmän hauskaa

Eräs päivystäjää oudoksuttava piirre on suhtautuminen yksittäisessä sijoitusasunnossa asuviin vuokralaisiin. Välillä tuntuu, että joillakin meistä on elämä pysähtynyt jo 1930-luvulle. Tuolloin oli maisteriperheiden kotihengittäriillä oma rappu ja sisäänkäynti lokaaliin, se keittiörappu, josta **Juurakon Huldakin** kulki. Tuntuu välillä, että

vielä tänään omistus-asuntotalossa asuva vuokralainen tulisi liikkua samalla tavoin näkymättömissä. On aika masentavaa, että tällaista asennetta vielä löytyy. Seuraavassa kerron pari varsin hyvin menneen ajan ajatusmaailmaa kuvaavaa esimerkkiä.

Pitkäkätinen vuokralainen

Jossakin päin Helsinkiä asuu pienkerrostalossa nuori nainen pienen poikansa kanssa. Hänellä on lasitetulla parvekkeella varustettu yksiö kotinaan. Asunto on kaupungin asuntohankinnan omistama yksitaisasunto. Loput asunnot ovat siis omistusasuntoja.

Seinälle, jossa tarinamme naisen olohuoneen ikkuna on, ilmestyi tahroja. Julkisivu on rapattu ja muut asukkaat tiesivät kertoa, että asukas polttaa olohuoneen ikkunan raosta ja tumpkaa sitten tupakkansa talon ulkoseinään. Isännöitsijä tilasi seinäpesun ja lähetti sitten 700 €:n laskun asukkaalle.

Erikoista seinän pesukeikassa oli se, että kerrasta alempana (talo on siis kaksikerroksinen) oli ikkunan alla samanlaisia tahroja,

jotka pestiin samalla alkaen ikkunan tippapellin alta. Asia oli siksi mielenkiintoinen, että eräs laser-kaveri kävi mittamaassa tilanteen. Kyetäkseen tähän kahden kerroksen ikkunanalusliikuttamiseen, täytyy vuokralaisnaisella olla aika pitkä käsi, noin 3,4 metriä kainalosta sormenpäihin.

Tapasin ko. nuoren äidin ja hänen käsivarsiansa mitta oli kyllä aivan normaali. Mutta koska isännöitsijä terhakkaasti puolusti kantaansa, jäi ainoaksi järkeväksi selitykseksi se, että vuokralainen on jokin ulkoavaruuden mutantti, joka osaa pidentää raajojaan tilapäisesti ja jolla on intohimona polttaa ikkunan raosta, koska pelkää lasitettuja parvekkeita.

Pahanhajuinen asunto

Soitteli samaan sumaan niin ikään nuori nainen, jolla on lemmikkieläiminä kaksi kania. Kanit ovat oppineet käyttämään kissahiekkalaatikkoa, joten ovat aika vaivatomia. Asunto on ns. piian huone, erotettu yksiö jengentalossa. Asuntoon mennään ihan oikeaoppisesti keittiörapusta. Asunnon ovessa

on myös ihan oikeaoppisesti tarra, joka kertoo, että huoneistossa on lemmikkieläimiä. Eräänä alkuiltana soi ovikello ja käytävässä seisoi taloyhtiön isännöitsijä, joka varsin töksähtelevästi kertoi, että huoneistosta leviää hajua muihin asuntoihin.

Asukas pyysi isännöitsijää tulemaan sisään puhumaan asiasta, mutta tämä kieltäytyi vedoten siihen, että voi tulla hajusta huonovointiseksi. Asukkaalla oli ollut kaksi päivää aiemmin vieraita, jotka viihtyivät aika pitkään, mutta eivät äänekkäästi, eivätkä tulleet huonovointisiksi.

Yritin selvittää mitä tällainen hyökkäys oikein tarkoitti, koska suhteet vuokranantajaan ovat ihan OK ja vuokrasuhde on jatkunut monta vuotta. Keskustelun loppupuolella sitten selvisi aika selkeästi "kupletin juoni". Asukas oli tämän vuoden alussa löytänyt samaa sukupuolta olevan elämänkumppanin. Suhde on vielä siinä vaiheessa, että kummallakin on oma asunto, mutta yhdessä olo on kiinteä.

Nauroimme aika makeasti soit-tajan kanssa kun summasin: Jos

asuu vuokralaisena jengentalossa, on nuori nainen ja ryhtyy seurustelevaan samaa sukupuolta olevan ihmisen kanssa - on riski, että asunto alkaa haista, varsin suuri.

On helppoa neuvoa, mutta...

Molemmat tapaukset ovat sellaiset, että ei ole kovinkaan vaikeaa neuvoa kuinka hoitaa asia. Tuntuu, että emme voi olla kovin onnellinen kansa, kun emme lainkaan osaa hahmottaa millaista mielipahaa ja hätäännystä aiheutamme nuorille ihmisille, jos puramme heihin omat mielipahamme ja luutuneen elämäkatsomuksemme.

Nuoret ovat itsenäisen asumisensa alkuvaiheessa. Emme silloin saisi käytöksellämme ja toimillamme viestittää, että vuokralalla asuminen tai vaikkapa toisenlainen seksuaalinen suuntautuminen tekisi heistä "alakerroksen väkeä".

Ajat jolloin arvostusta mitattiin omistuksen tai yhteiskunnallisen aseman perusteella ovat toivottavasti menneet - nyt pitää arvostaa sydämen sivistystä.

Terveisin
Hans Duncker

Asumiskustannustaisteluja 1980-84

Asukasliitto
- historia haltuun 3

Asukasliiton 1980-luku oli täynnä kamppailua ja toimintaviikkoja asumiskustannusten ja kunnallisten maksujen nousua vastaan sekä vuokralaisdemokratian puolesta, josta on Kansan arkistossa paljon myös paikallista aineistoa.

Pääsihteeri **Juhani Pitkänen** lähetti, Kaarlenkatu 12 D 1 toimistosta, ajan tapaan numeroituja kiertokirjeitä paikallisyhdistyksille ja ohjeisti niiden toimikuntien työn käynnistämistä jo elokuulla (kiertokirje 2/1980) valtion ja kuntien budjettiesitysten valmistumisen alla. Ulkotilaisuuksia ja marsseja tarvitaan perinteisten asukaskokousten rinnalla.

Liittokokous oli 21.-22.3.1981 Kuopiossa tunnukseksi **"Asukkaat määräämään asumisestaan"**. Käsiteltäviä teemoja olivat kustannusten nousu, päätösvalta, yhdyskuntatyö, asumisen uudet suunnat, paikalliset ympäristöliikkeet (Hattuvaara, Orimattila, Riihimäki, Helsingin Kyläsaari ja Martinlaakso). **Asumisen arki** -tunnukseksi oli kuukauden näyttely Helsingissä loppukesällä.

Liittokokous oli 27.-28.3.1982 Forssassa. Keskeisenä asiana olivat vuokrien korotukset maaliskuulla aravavuokrataloissa ja huhtikuulla vapaarahoitteisissa taloissa.

Liiton puheenjohtajana oli yhä perustamisesta 1974 lähtien **Ilkka Hakalehto**, historiadoseentti ja pitkäaikainen kaupunginvaltuutettu. Varapuheenjohtajia olivat toimittajat **Larserik Häggman** ja **Sulo Kivinen** sekä **Eero Tuominen**. Työvaliokunnassa vaikuttivat heidän ja pääsihteerin lisäksi



Hallitus antoi asuntopolitiikkaa arvostelleelle Raimo Ilaskivelle tehtäväksi etsiä pulmiin ratkaisua.

Johannes Huomo ja kaupunginvaltuutettu **Marja Toivonen**. Järjestösihteerinä oli pidempään **Peter Fredriksson**. **Juhani Viilo** hoiti luottamustoimisena lakimiehen tehtävää ja vastasi lehdessä kysymyksiin.

Kiertokirjeessä 1/1982 Pitkänen kertoo, että "keskustoimikunta käsitteli 22.5. asumiskustannustaistelun edessä olevia tehtäviä" ja kannusti toiminnan suunnittelullisuuteen:

- Asumiskustannustaistelussa on kaksi painopistettä eli kohokohtaa: toinen syksyllä korotushakemusten tultua tietoon ja toinen kevätpuolella helmikuussa korotusten ollessa tulossa maksuun (haettua pienempänä toki, asukasliikkeen taistelun tuloksena!), pääsihteeri kirjoittaa huutomerkkinä.

"Ei vuokrankorotuksia 1982

ja 1983", kuului tunnus. Asuin-ympäristön toimintaopas ilmestyy kevyenä paperiversiona ja Asukas-lehteä tarjotaan yhdistyksille, jotka eivät ole sitä tilanneet.

Vuonna 1981 ilmestyi peräti seitsemän jäsenlehteä toimistopaperiversiona, keskeltä niitattuna. Numero 7/1981 on täynnä tilastotietoa Aravavuokratalojen vuokria ja hoitomenoja. Lehti kertoo myös siitä, miten Rovaniemen keskustan asukasliikkeen vastustaa Rovaniemen kaupungin esitystä osittain kokonaan yhdistää kaupunki ja maalaiskunta. Ystävyyssmatkoja Neuvostoliittoon on lehdessä usein mainostarjousena.

Asukasliitto järjesti **"Kansalaisliikkeet, kansanvalta"** juhlaseminaarin 28.1.1984 kymmenen vuoden kunniaksi Vanhan Ylioppilastalon juhlasalissa 12-17. Alustajina olivat tohtori **N.J.M.**

Nelissen katolisesta yliopistosta Hollannista, "neuvostoliittolainen asiantuntija", **Ilkka Hakalehto**, uusi varapuheenjohtaja **Hannu Laurila** sekä Kyläsaari-liikkeestä **Taisto Rantala**.

Asukas 3/1984 kertoo, että liittokokouksessa Tampereellä 24.-25.3. oli peräti 135 edustajaa asukasliikkeen eri puolilta maata. Pitkämatkaisimmat tulivat Rovaniemeltä ja Joensuusta. Keskusta-puolue, SKP, Luonnonsuojeluliitto, Rauhanpuolustajat, Varusmiesliitto ja Pirkanmaan luonnonsuojelupiiri tervehtivät, kuten kaupungin hallituksen puheenjohtaja **Jarmo Rantanen** (sd) ja Asuntokiinteistöliitto ja Pienkiinteistöliitto.

Kuntavaalivuonna lehdessä 4/1984 kerrotaan paikallisia uutisia Oulusta, Nokialta ja "Lahden taudin leviämisestä", vuokria ylös ja alas jne. Numerossa 5/1984 kirja-taan ylös, että jonkinlaista asukas-

demokratiaa toteutetaan Lahdessa, Vantaalla, Oulussa, Helsingissä, jonka malli on heikoin näistä.

Loppuvuotta täyttää taistelu huoneenvuokralaista. Numerossa 7/1984 on Hannu Laurilan hyvin perusteellinen katsaus hallituksen esitykseen eduskunnalle. Joulukuulla liitto jätti uudelle ympäristöministerille **Matti Ahteelle** kirjelmän asuntojen vuokrasta ja korjaustarpeista. Ministeri yhtyi kannatoihin, mutta vakuutti, että huoneenvuokralaki ei tuo "korotusautomaattia", vaan päätös on harkintavallassa. Asukas 8/1984 pääkirjoituksessa Pitkänen myöntää tämän, mutta lisää että lakiehdotus mahdollistaa vuokratason vuosittaisen yleiskorotuksen rakennuskustannusten nousun perusteella.

Risto Kolanen

Korkohyvityksen ongelma

ARA tarjoaa perusparannuksen korkotukilainaa ja korkohyvitystä vuokra- ja asumisoikeustaloille. Korkotukilainaa on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan. Vuokra- tai asumisoikeusasuntojen perusparantamista varten myönnettyllä korkotukilainalla on valtion täytetäks. Takaus tulee voimaan automaattisesti.

Lainansaajan perusomavastuu vuokratalon perusparantamiseen korkotukilainassa on 2,35 % ja asumisoikeustalossa 3,5 %. Vuok-

ratalon korko tulee lainoihin, jotka ARA hyväksyy korkotukilainoiksi vuoden 2015 loppuun saakka.

ARA tarjoaa korkohyvitystä näiden korkoprosenttien yli menevästä osasta ensimmäisenä vuonna 95 %. Maksettava korkotuki pienenee vuosittain.

Nyt vain on niin, että yleinen korkotasoa on alle noiden valtion (ARA:n) asettamien raja-arvojen, eli lainaa saa niin sanotuilta vapailta markkinoilta edullisemmin.

(A&Y)

Aurora Karamzin kehitti Helsinkiä köyhillekin

Kaupunkielämä kulttuurissa

Aurora Karamzin o.s. Stjernvall on jäänyt lähtemättömästi Helsingin ja koko Suomen historiaan. Hänet muistetaan paitsi Helsingin seurapiirien muodin esikuvana ja kohuttuna kaunottarena myös sosiaalisena vaikuttajana.

Hänen osansa Helsingin rakentamisessa on merkittävä. Hänen isäpuolensa **Wladimir Walleen** oli senaatin prokuraattori, keisarillisen perheen adjutantti 1861–62 ja Uudenmaan läänin kuvernööri 1862–69. Perhetaustan vuoksi Auroralla oli mahdollisuus päästä Suomen suurruhtinaskunnan korkeimmalle huipulle tsaarin hoviin ja keisarinna ystävyteen.

Suomessa elettiin kuohuvia vuosia. Tämä aikakausi sopii hyvin tulla kuvatuksi aktiivisen naisen Aurora Karamzin kautta **Raija Orasen** kirjassa Aurora (Teos).

Suomi, Venäjä vai Ruotsi

Käsitys Suomesta ja suomalaisista oli 1800-luvulla vasta muotoutumassa omaksi kansakunnakseen. Ruotsin vallan aikaan olimme kotiseudultamme suomalaisia, mutta isänmaa oli Ruotsi. Venäjän vallan aikaan oli kotiseutu Suomi, mutta Venäjä ei ollut koskaan isänmaa, vaan siksi muodostui

vähitellen Suomi.

– Yritin pysyä kirjassani niin pitkälti tosiasioissa kuin mahdollista. Mielikuvitusta on vain se tarina, jolla sidon tositahtumat yhteen kaunakirjalliseksi tuotteeksi. Siinä työssä Aurorasta paljastui kaksi rinnakkain elävää puolta. Seurapiiriperhonen oli vain hänen ulkoinen olemuksensa. Sen alla oli vahva tahtonainen, joka oli älykäs, lahjakas, valistunut, itsenäinen ja taitava liikemies. Hänellä oli myös sydäntä huolehtia köyhistä.

Avioliitto **Andrei Karamzinin** kanssa päättyi 1854, kun tämä kuoli Krimin sodassa. Aurora oli kaupungissa todellinen moniosaa- ja. Hän toimi paitsi Helsingin Rouvasväen yhdistyksessä myös rahoitti naisten työtupia, kouluja, lastenseimiä ja orpokoteja. Pietarissa ja Saksassa näkeminsä esimerkkien mukaisesti hän perusti vuonna 1867 Helsingin Diakonissalaitoksen, josta tuli hänelle elämäntyö.

Aurora Karamzin möi isäpuolensa perikunnalta lunastamansa, nykyisen Finlandiatalon vieressä sijaitsevan, Hakasalmen huvilan 1896 Helsingille. Kaupunki salli hänen asua siellä kuolemaansa 1902 asti. Huvila on sen jälkeen ollut museokäytössä ja talosta tuli 1912 Helsingin kaupunginmuseon näyttelytila. Aurora Karamzin on haudattu Hietaniemen hautausmaalle

– Kun hänellä oli rikkauksia, hän halusi kantaa vastuutaan köyhistä. Eikä hän halunnut olla rikas leidi, joka antaa rahaa vain kun pyydetään. Hän halusi antaa ihmisille mahdollisuuden nousta köyhyydestä konkreettisesti ja

henkisesti. Hän arvosti sivistystä kristillisen eetoksen hengessä, Oranen kertoo.

Hyväntekeväisyys kuului asiaan

Kirja etenee 1800-lukua, kohti nälkävuosia. Silloin Aurora kääri hihansa ja pelasti toiminnallaan suuren määrän ihmisiä hädältä ja kuolemalta. Aurorasta voisivat ottaa esimerkkiä nykyajan rikkaat, jotka eivät ole halukkaita edes maksamaan veroja. Jalosta naisesta on todella pitkä matka veroparatiiseihin – tai Ruotsiin – pakeneviin nykymenestyjiin.

– 1800-luvulla oli ajan henki se, että rikkaiden velvollisuus oli auttaa köyhiä. Hyväntekeväisyys kuului erityisesti vallasnaisille. Seurapiiritilaisuuksissa kerättiin usein rahaa milloin mihinkin tarkoitukseen. Ylhäisönaiset lähtivät sodan aikana usein sairaanhoitajiksi, se oli muotia ympäri Eurooppaa. Se oli sen ajan sosiaaliturvaa, Oranen muistuttaa.

Aurora Karamzin meni kuitenkin pidemmälle. Hän lähti kehittämään instituutioita, joista lopulta on kehittynyt terveydenhuoltomme ja sosiaaliturvamme. Sen lisäksi hän avusti koulutusta, antoi stipendejä ja loi järjestelmiä koululaitoksen vielä ollessa alkutekijöissään.

– Toiminta koulutuksen ja sairaanhoidon piirissä sopi hyvin Auroran kunnianhimoiseen luonteeseen. Hän oli valmis antamaan omastaan ja hän toimi omantuntonsa mukaan päättäväisesti ja valppaasti. Hän eli pitkän elämän (1808–1902). Hän ei ehtinyt nähdä itsenäistä Suomea, mutta viisi tsaaria.



Hilka Kotkamaa

– Sairaaloita ja kouluja perustaneesta Aurora Karamzinista voisivat ottaa esimerkkiä nykyajan rikkaat, jotka eivät ole halukkaita edes maksamaan veroja, sanoo Raija Oranen.

Hovi kuin eduskunta

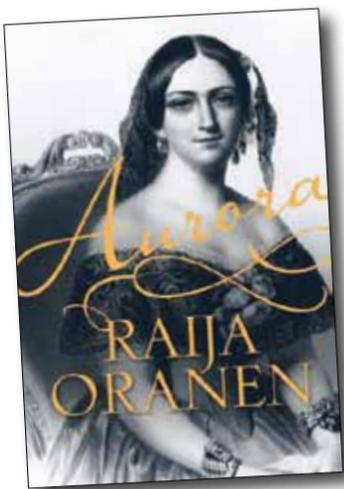
Hoviin pääseminen tarkoitti siihen aikaan samaa kuin nyt pääsisi eduskuntaan. Hovi oli tsaarinajan virkamieskoneisto ja verkosto jolla hallittiin maata. Sinne pyrittiin, lobattiin ja kenties päästiin, jos suosittelijat olivat tarpeeksi hyviä.

– Hovi oli ainoa paikka, jossa nainenkin sai valtaa, koska nainen ei tuolloin päässyt vielä yliopistoon eivätkä ylhäisönaiset tietenkään

tehneet työtä. Hovi oli poliittinen asema, Oranen tiivistää.

Aurora Karamzin ei ollut varsinaisesti Suomen itsenäisyyden kannalla. Aika ei ollut vielä kypsä, vaikka pinnan alla kuohui. Edes Snellman ei halunnut erota Venäjästä, vaan hän halusi tehdä Suomesta sisäisesti itsenäisen.

Hilka Kotkamaa



Äitiysvaateita ja asuntopulaa

Täysi yleisö nauroi kippurana **Elina Kilkun** ja Teatteri Tetaksen *Äideistä paskin* esitykselle Helsingin Kruunuvuorenkadun *Höyhentämössä*.

Sketsimäinen esitys kuvasi oivaltavasti ja itseironisesti naisten odotuksia ja käyttäytymistä äitiyteen: lapsen tuloon, lapsen keskenmenoon, äitien puheisiin keskenään leikkikasalla ja netti-keskusteluissa, perheenäidin ja uranaisen rooliin sekä syyllisyyteen, työmarkkinoiden vanhentuneisiin asenteisiin – unohtamatta vauvaläskiä ja suonikohjuja.

Minulle aiemmin tuntematon seitsemän naisen hauska ja vauhdikas ryhmä nautti selvästi äitiyden irrottelusta. Katsomossa oli paljon sukulaisia ja ystäviä. Ohjaaja ja käsikirjoittaja Kilkku on ammattilainen. Muut ovat eri-ikäisiä teatterin harrastajia.

Teksti oivaltaa ja esityksen tyyli on riemukkaan karnevalistinen. Lapsen saaminen on sekä yhteiskunnallinen että henkilö-



Taru Simberg

Luukun asuja esittävät (vas.) Sanna Hietala, Anja Bargum ja Paul Olin.

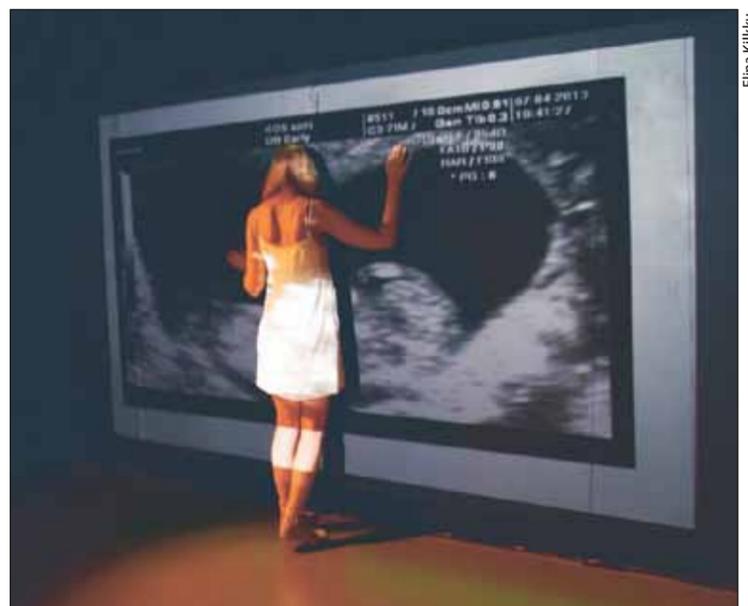
kohtainen asia.

Luukku - komedia asumisen sielä-mättömyydestä toi hirtehisuumoria helmikuun pimeyteen. Kymmenen vuotta sitten Sirius Teatern esitti Universumissa Helsingin Punavuorella suosittua komedian Bo, jonka ruotsinkielinen ryhmä oli itse kirjoittanut.

Uudelleen ajankohtainen kome-

dia sai käännöksen suomeksi **Ville Virtasen** toimesta. Aihe on synkän realistinen, mutta tunnelman luomiskeinot myönteisiä. Luukku keskustelee komediana pääkaupunkiseudun asumistilanteesta ja vuokrakämpän välityksestä. Todellisuus ajoi näytelmän viiltävyydessään kiinni!

Maaseudun pieneltä paikka-



Elina Kilkku

Niina Helakorpi etsii äitiyttään.

kunnalta muuttaa perinteisiä arvoja noudattava pariskunta isoon, pelottavaan pääkaupunkiin ruusuilla tulevaisuuden unelmilla. Samaan vuokrakämpään änkeää myös boheemi stadinfriidu, jolla on vuokrasopimus samalta asunnonvälittäjältä, joka katoaa hetimiten. Tytön psykologisoiva poikakaveri muuttaa ahtaaseen tilaan. Ja ra-

hapulassa vielä nuori maailmanparantaja.

Kukaan ei saa uutta vuokra-asuntoa. Pitäisikö oudon joukon yrittää asua yhdessä? Sujuva tarina kuvaa elämänläheisesti hetkiä, kun asuntoon majoittuvat työtön terapeutti, aktivistifregaani alkuperäisten huijattujen kera.

Risto Kolanen

Koulutettu henkilökuntamme takaa korkean laadun ja aikataulussa pysymisen

Tinkimätöntä laatua vuodesta 2008

Yhteystiedot
Linnintie 6
07560 Pukkila

Martti Toukola
p. 040 747 88 46
martti.toukola@netti.fi

Aarne Toukola
p. 0500 438 863

**LAATOITUS
VESIERISTYS
RAKENNUS
PURKUTYÖT**

linjasaneerauskohteissa pk-seudulla

**OMAKOTITALOJEN
TALOTEKNIikka
-SANEERAUKSIA**

ASURAS
RAKENNUSPALVELUT

ASIANAJOTOIMISTO

VIILO & VAINIO OY

Topeliuksenkatu 7 A • 00250 HELSINKI
Puhelin 010 8411 000 • Fax 010 8411 009
Sähköposti: etunimi.sukunimi@asianajotoimistoviilo-vainio.fi

ASUKASLIITON PUOLITUNTINEN
Helsingin Lähiradiossa taajuudella
100,3 Mhz

Radio-ohjelman **uusi lähetysaika** on joka kuukauden **ensimmäinen tiistai klo 14.15–15.00**, uusinta on kuukauden kolmas tiistai samaan aikaan.

Ohjelma kuuluu myös Helsingin naapurikaupungeissa. Ohjelmassa käsitellään monia asukkaiden arkipäivän ongelmia, joihin voi olla vaikea löytää ratkaisuja muualta..

**ASUKASLIITON
NEUVONTAPUHELIN**

p. 0600 972 72 arkisin klo 10-14

Liitto neuvoo:

- ▲ vuokra-asukkaita
- ▲ osakeyhtiöiden osakkaita
- ▲ asukkaiden yhdistyksiä
- ▲ asukas- ja talotoimikuntia
- ▲ asukkaiden oikeuksissa
- ▲ sopimus- ja vastuuasioissa
- ▲ asumisterveysasioissa
- ▲ asuinympäristöasioissa

Puhelun hinta 1,69 e/min + pvm

Liity jäseneksi!

Asukasliitto ry

on valtakunnallinen, kaikkia asumismuotoja edustava asumisen asiantuntija. Liittymällä jäseneksi saat asumiseen liittyvää neuvontaa sekä Asuminen & yhteiskunta-lehden kotiisi. Asukasliitto ry tarjoaa koulutusta, järjestää seminaareja ja asukastapahtumia.

Asukasliittoon voi liittyä:

- asukasyhdistys
- vuokralais- ja talotoimikunta
- muu asukkaiden yhteisö
- henkilöjäsen

Liitto neuvoo:

- vuokra-asukkaita
- osakeyhtiöiden osakkaita
- asumisoikeusasukkaita
- asukkaiden yhdistyksiä
- asukas- ja talotoimikuntia

Asukasliitto ry
Vuosaarentie 6 a B
00980 Helsinki
p. 045 132 8404 (toimisto)
asukasliitto@asukasliitto.fi

www.asukasliitto.fi
Jäseneksi voi liittyä myös netin kautta.



Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer	IBAN LUSP Virkkala FI64 4006 0010 2127 99	BIC HELSEFIHH
Saaja Mottagare	Asukasliitto ry Vuosaarentie 6 a B 00980 Helsinki	Merkitse viestikenttään jäsenen nimi, e-mail ja osoite, niin pystymme kohdistamaan jäsenmaksun oikealle jäsenelle. Henkilöjäsenmaksu 28;-
Maksajan nimi ja osoite Betalarens namn och adress		
Allekirjoitus Underskrift		Viitenumero Ref. nr
Tilityt nro Från konto nr		Eräpäivä Förfallodag
		Euro 28,00

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella. Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.