



# ASUMINEN & YHTEISKUNTA

2/2016

**Vuokra-asunto-  
markkina kukoistaa**

**s. 3**

**Vähähillisyys  
asumiseen**

**s. 4**

**Miten päästä  
kohtuuhintaan?**

**s. 6-7**

**Lahden syysseminaari  
29.10.–30.10.**

**s. 12**





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 sovituina.

Perustettu vuonna 1974, jäsenenä yhdistyksiä ja henkilöjäseniä ympäri Suomen. Jäsenmaksu vuonna 2016 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, kestävän kehityksen ratkaisut huomioivan asuin ympäristön puolesta.

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

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

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

#### Puheenjohtaja

(tiedotus ja lehdistö)  
Duncker Hans, puh. 050 339 1150

#### 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 2/2016

#### Päätoimittaja: Risto Kolanen

P. 0400 204 844

risto.kolanen@pp.inet.fi (juttuideat, tekstit)

#### Toimituksen kuva- ja uutisposti:

asuminenyhteiskunta@gmail.com

#### Toimittaja: Unto Nikula

**Kuvaaja & Kierrätysidea:** Katja Karjalainen

**Kuvaaja & oikoluku:** Carita Kärkinen

**Numerossa avustivat:** Anna Claudelin, Hans Duncker, Essi Henrikson, Suvi Konsti-Laakso, Anni Kotkamaa, Hilka Kotkamaa, Heimo Laakso, Virpi Lahti, Roosa Lindholm, Vesa Liukkonen, Katja Liuksiala, Päivi Pölkki, Riitta Salasto, Ville Uusitalo ja Jari H.K. Virtanen.

**Kannen kuva:** Katja Karjalainen, Porvoon vanhakaupunki

**Taitto:** Salon Seudun Sanomat Oy

**Painopaikka:** Salon Lehtitehdas 2016

**Painosmäärä:** 3 000 kpl



## Leikin loppu "Fin de partie"

**S**amuel Beckett kirjoitti 1957 absurdirin teatterikapaleensa "Leikin Loppu". Esitys on yksinäytöksinen, kun taas pääkaupunkiseudun asuntojen rakentaminen on ikuisuusnäytelmä. Jäljempänä yritän selvittää, kumpi on absurdimpaa, Beckettin vai valtiolisten ja kunnallisten asumisohjelmien kehityskaaret?

#### Huomaa alkukielinen nimi.

Alkuperäistekstin nimi "Fin de partie" voisi pientä mielikuviutusta käyttäen kääntää suomeksi "Puolueen loppu". Ennustaminen, varsinkin tulevaisuuden, on epäkiitollinen laji. Uskallan kuitenkin ennustaa, että kaikki ne puolueet, jotka menevät ensi kuntavaaleihin ilman todellista asunto-ohjelmaa pääkaupunkiseutua varten, joutuvat draamaattiseen äänestäjensä puristukseen seuraavan ja sitä seuraavan valtuustokauden aikana.

Koko pääkaupunkiseudun kehitys ratkaistaan seuraaviksi kahdeksi-kolmeksi vuosikymmeneksi kevään 2017 kuntavaaleissa.

#### Menneisyyden ennustaminen.

On helpompaa katsoa taaksepäin. Helsingissä on ollut tilastoitu ja muistiin kirjattu asuntopula 1800-luvun viimeisestä vuosikymmenestä alkaen. Kun tultiin syvältä Savosta Helsinkiin töihin, alkoi elämä täällä usein Kurvin hellahuoneessa kuuden muun ihmisen kanssa. Ei se ollut häppöistä, mutta hyryläisellä oli kuitenkin kortteeri, mistä ponnistella parempaan elämään.

Asumisen niukkuutta elettiin koko seuraava vuosisata, mutta koko ajan olosuhteet kohenivat. Kehitystä eivät katkaisseet pitkäsi aikaa raskaat sodat, ei lamat.

Menneisyyden ennustaminen onkin helppoa; menemme kohti parempaa, jos meillä on moraalista ryhtiä toimia suuren enemmistön hyväksi. Tänään tämä suoraselkäisyys tuntuu jääneen taka-alalle.

**Lähimenneisyys.** Tarkastelen tämän vuosituhannen kehitystä Helsingin näkökulmasta. Ilmiöt ovat toki koko "ruuhka-Suomen" osalta eriaisesti samat.

Asuntopoliittikkaan pääsi hiipimään moninkertaisesti voimakkaampina kaksi kautta maailman sivun tunnettua aksiomia: "Kaikki

minulle heti" ja "Kaverilta ostetaan suojelu".

**Kuinka tähän päästiin?** Varsin yksinkertaisin keinoin. Otan tähän vain kaksi esimerkkiä; tuhottiin Asuntohallitus ja sen kollegiaaliset vaikuttamiskeinot, ja siirryttiin sellaiseen kaavoitukseen, missä vain miljardikokoiset rakennusliikkeet kykenivät olemaan toimijoina.

Vuosaaren sataman valitusprosessi kuulemma aiheutti nyt valitsevan asuntopulan. Sotapäällikkö **Pajunen** onnistui kymmenen vuotta sitten valloittamaan idästä 30 km<sup>2</sup> uutta neitseellistä rakennusmaata. Eräs tärkeä argumentti oli se, että näin voidaan säilyttää Malmin lentokenttä toiminnallisena. Helsingin "Itä-Uudenmaan protektoraatti" on edelleen neitseellisessä tilassa. Infran rakennetta ei ole saatu lukkoon lyödyksi. Malmin lentokenttä on toki päätetty rakentaa uudeksi kaupunginosaksi. Mitäköhän tapahtuu seuraavan 10 vuoden aikana?

**Tänään.** Meillä on pääkaupunkiseudulla huutava tarve saada peruspalvelun tuottajia muuttamaan tänne vaikkapa sydän-Savosta. Mutta kun eivät tule. Täällä ei yksinkertaisesti ole tarjolla niitä hellahuoneita, joista saattoi ponnistella paremman elämän äärelle. **Väänäsen Teuville** tarjotaan huoltomiehen työtä (2 780 €/kk) ja hänen **Emmi**-vaimolleen määräikaista kouluavustajan työtä (1 800 €/kk). Mukaan tulevat lapset, **Liisa** ja **Ville**. Tämähän on winwin-tilanne, töihin pääkaupunkiseudulle. Halvin tarjolla oleva asunto on ARA-rahoitteinen uusi 70 m<sup>2</sup> asunto, hintaan 1 365 €/kk ja löytyy myös VVO:n Lumo-asunto Kalasatamassa, 1 770 €/kk.

Ei tarvitse mitään erityisiä laskeutaitoa toteamaan sen, että Väänäsen kynnys muuttaa Helsinkiin työn perään on aika korkea. Esimerkiksi otamme sen halvemman asunnon. Heidän nettoansionsa miinus työmatkat ovat n. 3 500 € ja lisätuloja ovat lapsilisät, joiden etuliite lapsi kertoo niiden käyttötarkoituksen. Vuokraan ja käyttömaksuihin (saunavuoro ja parkkipaikka) sekä sähköön menee kuukaudessa n. 1450 €. Tämä on kahden ansiotyössä käyvän talouden tilanne, jossa suoriin asumiskustannuksiin menee 41 % nettotuloista.

## Puheenjohtajan palsta

Entäpä, jos tänne pitäisi saada yksinhuoltajaäiti kahden lapsensa kera?

**Sote vaiko asuminen?** Näyttää vahvasti siltä, että ensi kuntavaalien pääteemoiksi muodostuvat Sote-uudistuksen vaikutukset. Onhan Sote-uudistus tärkeä asia, ja siihen liittyvät asiat kattavat ihmisen koko elinkaaren.

Mutta elinikäinen asia on myös asuminen. Ero sote-toimenpiteiden ja asuntopulan poistamiseen vaikuttavien päätösten välillä, on puhtaasti ajallinen kesto. Sote-alan jonkun muutospäätöksen ja sen voimaan tulon välillä kuluu aikaa n. 1,5-2 vuotta. Kaavapäätöksen ja valmiiksi rakennetun talon väliin mahtuu 5-8 vuotta, joskus enemmänkin.

**Hyvät kuntapäätäjät.** Asukasliitto vetoaa ensi vaalikauden (2017-2021) päättäjiin, että he priorisoisivat asumisen hintaongelman poistamisen.

Ongelmahan on kaksipuoleinen. Etenkin pääkaupunkiseudulla tarpeellisenkin muuttoliikkeen estää epärealistinen hintataso, niin omistus- kuin vuokramarkkinollakin. Muuttotappiokunnissa taas ovat hyvätasoistenkin kiinteistöjen hinnat niin alhaiset, että se puolestaan estää taloudellista toimeliaisuutta. Kun talousalueen merkittävin varallisuus on hinnoiteltu pilkkahintaiseksi, niin eipä sen osalta juuri raha liiku eikä uudistuotannosta synny työpaikkoja.

Vielä on aikaa miettiä vaaliteemojen tärkeysjärjestystä.

Hyviä kesäilmoja toivottaen,



Hans Duncker  
Asukasliiton puheenjohtaja

## Slutspel "Fin de partie"

**S**amuel Beckett skrev 1957 sitt absurda teaterstycke Slutspel. Slutspel är en enaktare medan huvudstadsregionens bostadsbyggnad är en tragikomisk evighetsshow. Jag försöker göra klart för mig vilket är absurdare; Slutspel eller de kommunernas bostadsplanering.

**Jag kunde inte** motstå frestelsen att skriva utgående från Becket. Med lite fantasi kan man gott översätta skådespelets originaltitel Fin de partie till "Partiets slut". Jag har på känn att de partier som inte ställer upp med ett vettigt bostadsprogram i kommunva-

let, kommer hamna illa i kläm under de kommande åren.

Huvudstadsregionens framtid avgörs för 2-3 decennier i kommunvalet 2017.

**Det är lätt att tolka** det gångna. Vi har haft statistikförd bostadsbrist i Helsingfors sedan 1890-talet. När man kom från Savolax för att arbeta i stan, fanns det ändå alltid en underhyresplats hos någon familj. I dag finns de inte krypin som man starta från mot ett bättre liv. Det märkliga är, att trots krig och lågkonjunkturer blev det hela tiden bättre, sakta men säkert.

Det kan det gå igen om vi har moralisk ryggrad att arbeta för majoriteteten.

**Om vi betraktar detta århundrade** ur Hfors-perspektiv (vyerna är nog i princip de samma i hela landet), ser vi att de nya axiomerna är "Allt åt mig, genast" och "Kompisen säljer skyds-servicen". Hur hamnade vi i den här situationen?

I själva verket behövdes bara några få åtgärder. Ett par exempel; Bostadsstyrelsen monterades ner och med den en aktiv övervakning och nyproduktionen grupperades i så stor enheter, att endast byggnadsföretag i miljardklassen kunde delta i offert-givningen. **Nu har vanliga löntagare** inte mera

råd att komma till Huvudstads-regionen för att arbeta.

Vi frågar kommunernas blivande beslutsfattare, kommer ni att koncentrera ert valarbete till hälso- och socialfrågorna, eller har ni förstått att det är ännu mer brådskan med boendet. I hälsofrågor är tidsspannet från beslut till operativt arbete 1,5-2 år. När det gäller byggande talar vi om 5-8 år, ofta även längre tid.

**Boendeförbundet vädjar till beslutsfattarna** under perioden 2017-2021, att de skulle satsa på att lösa boendets prisproblem.

Problemet har två sidor. Speciellt i huvudstadsregionen hindrar den orealistiska prisnivån, gäller både hy-

## O r d f ö r a n d e s spalt

res- och aktielägenheter, inflyttning från glesbygden. I kommunerna med negativ befolkningstrend är fastighetspriserna så låga, att de stryper den ekonomiska aktiviteten. Om vår mest värdefulla egendom är prissatt till skämtpriser, cirkulerar det inte mycket pengar i ekonomin.

Detta tar också död på arbetsplatserna.

Tillönskar läsarna en god sommar,  
Hans Duncker  
ordförande



## ARA-katsaus: suomalaiset pakkautuvat taajamiin

## Vuokra-asuntomarkkina kukoistaa

**Kova**  
asuntuutinen

Suomalaiset muuttavat kaupunkeihin. Vaparaohitteinen asuntotuotanto ei ole ratkaisu asumisen ongelmiin. Vuokra-asunto on varma sijoituskohde – sen takuuna ovat tarvittaessa valtion tulonsiirrot.

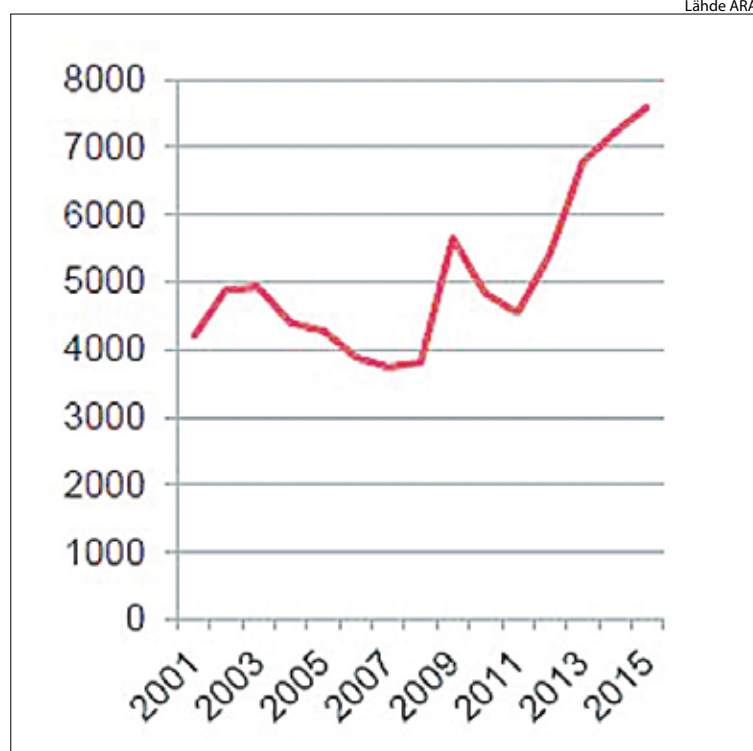
**A**sumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) Asuntomarkkina-katsauksessa tehdään ARA:n kunnilta keräämien tietojen pohjalta kattava yhteenveto vuoden 2015 asuntomarkkinoiden tilasta Suomessa. Kokonaisnäkömyksen saamiseksi katsauksessa arvioidaan sekä vuokra- että omistusasuntomarkkinoiden ja rakentamisen ajankohtaista tilannetta, ja tulevaisuuden näkymiä. Myös vapaa-rahitteiset vuokra-asuntomarkkinat on huomioitu. Vuokraveritilauksissa on käytetty **Tilastokeskuksen** ja **Kelan** vuokratilastoja.

Alkuvuoden aikana julkaistujen, kaikkien merkittävimpien arviointisijoiden (esim. PTT, Hypo, ARA) lopputulemissa on samansuuntainen tulevaisuuden visio: Suomi kaupungistuu, ihmiset muuttavat haja-asutusalueiden omakotitaloista suurimpien taajamien keskustojen kerrostaloihin, asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat kasvukeskuksissa ja laskevat muuttotappioalueilla. Käyttöasteet pysyvät korkeina ruuhka-Suomessa, ja vajaakäyttö, tyhjien vuokra-asuntojen määrä kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla kasvaa. Lukuina tilannetta voi kuvata esimerkiksi ARA-asuntojen kysyntä-tarjonta-mittarilla. Muuttovoittoalueiden 14 kunnassa jonotetaan ARA-asuntoa, on siis vähemmän tarjontaa, kuin on kysyntää, ja 235 muuttotappiokunnassa on vastaavista asunnoista ylitarjontaa.

### Vuokrat nousevat asuntojen hintoja voimakkaammin

ARA-asuntojen keskivuokra viime vuonna koko maassa oli 11,2 euroa neliöltä, jossa nousua oli 2,3 % edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat keskimäärin 12,0 euroa neliöltä, mikä on 2,9 % edellisvuotta enemmän.

Vaparaohitteisen asunnon keskivuokra koko maassa oli 13,3 euroa, nousua 3,6 %, pk-seudulla neliön keskihinta oli 17,5 euroa,



nousua oli 4 %. Kalleinta on asua yksiossessa Helsingissä, jossa uusien sopimusten keskivuokra oli lähes 25 euroa neliöltä.

Vuokrat nousivat jo viidentenä peräkkäisenä vuotena nopeammin kuin asuntojen hinnat. Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojen hinnat nousivat viime vuonna 3,1 %. Muualla Suomessa hinnat laskivat keskimäärin 1,7 % edellisvuodesta.

### Kelan asumistuet kasvoivat voimakkaasti

Vaparaohitteisen vuokra-asuntotarjonnan lisääntyminen ja vuokrien nousu näkyy Kelan asumistukien määrässä. Vuonna 2015 Kelan asumistukikorvauksia maksettiin 1 732 miljoonaa euroa. Se on 175 miljoonaa enemmän kuin vuonna 2014. Asumistukien kasvuun on vaikuttanut vuoden 2015 alussa voimaan tullut asumistukijärjestelmän muutos, jolla neliövuokran määrää ja asunnon kokoa koskevaa sääntelyä purettiin. Tuki nousi muun muassa pienissä asunnoissa, joista neliövuokraleikkuri oli aiemmin leikannut tuesta tietyn ”yli menevän” osan. Vaparaohit-

teisten vuokra-asuntojen rakentamisen voimakas kasvu on lisännyt vuokra-asuntotarjontaa asuntopulasta kärsivissä kasvukeskuksissa. Niiden vuokrataso on korkeampi kuin ARA-asunnoissa ja tämä johtaa jatkossakin asumistukimenojen kasvuun.

### ARA-asunnon saaminen vaikeinta Helsingissä ja Vantaalla

Helsingin ARA-asuntojono pieneni viime vuonna noin kolmanneksella. Tätä laskua selittää tilastointitavan muutos. Hakemusten voimassaoloaika lyhennettiin kuudesta kolmeen kuukauteen. Tämä vähensi ARA-asuntoa jonottavien määrää 30 %, vaikka saapuneiden hakemusten määrä lisääntyi vuoden aikana 12 %. ARA-asunnon saaneiden ruokakuntien määrä pysyi samalla tasolla kuin vuonna 2014.

Helsingin tarjontaa heikentää ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus (10,9 %) ja uudistuotannon niukkuus kysyntään nähden. Vuonna 2015 Helsingissä käynnistettiin tavallista enemmän (813) normaali-

leja ARA-vuokra-asuntoja, mutta ne valmistuvat markkinoille vasta vuoden 2016 aikana.

Vantaalla markkinatilanteen kiristyminen näkyy asuntojonon 35 % kasvussa, johon osaltaan vaikutti ARA-asuntojen tarjonnan vähentyminen 15 %. Suhteessa väkilukuun Vantaalla oli jopa Helsinkiä enemmän ARA-asunnon hakijoita.

### ARA-asuntoja tyhjiillään

Kasvukeskusten ulkopuolella tyhjien ARA-asuntojen määrä oli viime vuonna noin 7600. Tyhjien ARA-asuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2011 (kuviot 1). Tuon ajankohdan jälkeen on Suomen perusteellisuudesta hävinnyt 100 000 työpaikkaa, mikä on johtanut voimakkaaseen ”maalitapakoon”. Tyhjänä olon syyt johtuivat kuntien mukaan sijainnista, väärästä huoneluovusta tai asunnon huonosta kunnosta. Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (410), Rovaniemellä (252) ja Savonlinnassa (224).

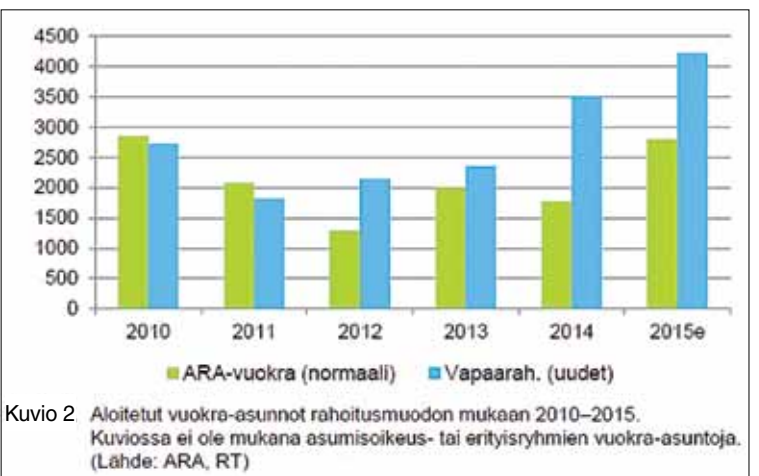
### Maahanmuutto lisää vuokra-asuntojen kysyntää

Tyhjiä ARA-asuntoja olisi ollut tuhat enemmän vuonna 2015, jollei niitä olisi hyödynnetty turvapaikanhakijoiden (670) tai turvapaikan saaneiden kiintiöpakolaisten asuintoimintoina (330). Vuonna 2015 Suomeen saapui 32 500 turvapai-

kanhakijaa, joista suurin osa saa turvapaikkapäätöksen vuoden 2016 aikana. Kuten tämän lehden edellisessä numerossa (A&Y 1/2016) kerroimme, **Pellervon taloustutkimus** PTT arvioi myönteisen päätöksen saavien määräksi perheen-yhdistämisen huomioiden noin 15 000 maahanmuuttajaa. Tähän arvioon tukeutuen ARA ennakoii vuokra-asuntojen lisätarpeeksi 5 000–7 000 asuntoa koko maan tasolla. Suuri osa kysynnästä tulee kohdistumaan ARA-asuntoihin, joissa asunnottomat hakijat ovat etusijalla muihin hakijoihin nähden.

Arviolta puolet turvapaikan saaneista päätyy muutamana vuoden sisällä pääkaupunkiseudulle, jossa ARA-asuntojen tilanne on ennestään vaikea. Asunnon saamisen pitkittyminen lisää tuttavien ja sukulaisten luona asumista. Vaikka väestöltään vähenevien kuntien tyhjiä ARA-asuntoja voidaan hyödyntää turvapaikanhakijoiden asuttamisessa, ne eivät ole pysyvä ratkaisu ongelmaan, koska maahanmuuttajat hakeutuvat kanta-vaestön tapaan kohti työpaikkoja, palveluja ja sukulaisia eli pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin. Tämä ilmiö näkyy vaparaohitteisten vuokra-asuntojen kysynnän kasvuna, mikä ylläpitää niiden korkeaa vuokratasoa.

Unto Nikula



Kuvio 2 Aloitetut vuokra-asunnot rahoitusmuodon mukaan 2010–2015. Kuviossa ei ole mukana asumisoikeus- tai erityisryhmien vuokra-asuntoja. (Lähde: ARA, RT)

## Sijoittajat asuntomarkkinoilla

ARA:n asuntomarkkinakatsauksesta, kuten muidenkin tahojen vastaavista yhteenvedoista menneeltä vuodelta käy selvästi ilmi asumisen hinnan yleinen nousu, oli sitten kysymys tuetusta tai vaparaohitteisesta asuntokannasta.

Näin on tapahtunut, vaikka yleinen talouskehitys on voinut olla miinus, ja koko yhteisvaluuttalueen tilaan, jossa niin indeksit, korkotasot, kuin inflaatiokin ovat olleet pitkään nollan tuntumassa, hetkittäin jopa miinuksien puolella. Asumisen kohdistuvien nousuprosenttien mukaisia palkkojen

korotuksiakaan ei ole toteutunut vuosien.

### Mikä sitten on se asumisen hintaan vaikuttava noste?

Vaparaohitteisen asuntotuotannon lisääntymiseen (kuviot 2) on vaikuttanut etenkin pääkaupunkiseudulla asuntotuotannon ja asuntojen omistamisen muodostuminen suosituksi – ja tuottavaksi – sijoituskohteeksi.

Tästä syystä pk-seudulla, ennen kaikkea Helsingissä, vaparaohitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrat ovat irtaantuneet realistisesta asumisen hinnasta. Sijoittajat halu-

avat jatkuvaa tuottoa sijoituksilleen.

Näitä raportteja lukiessa ei voi olla kiinnittämättä huomiota asumistukimenojen voimakkaaseen kasvuun.

**Tilanteen voi nähdä niin**, että kun yksityinen sijoittaja haluaa sijoitukselleen mahdollisimman hyvää tuottoa, ostaa sijoitusasunnon ja tuoton maksimoimiseksi pitää vuokran taso asettaa yli asunnon tarvitsijan sietorajan, silloin valtio – Kelan asumistuki – kuittaa asukkaalle maksukykyyn rajan yli menevän osuuden. Asukas on koko

ajan kestävyyskyvyyn rajoilla pienen palkkansa varassa, ja jos siitä vielä tilanne huononee kuittaa valtio toimeentulotuella loput.

**Tämä panee miettimään**, että onko se valtio jonka hyväntahtoisuutta tässä hyödynnetään. Siis matalapalkka-alojen työnantajat ja erilaiset sijoittajat ja ”asuntomeklarit” ovat tehneet asumisesta rahan-tekokoneen, jonka toiminnan takaa valtio. Mutta valtiohan – hallituksen mantran mukaan – ”luo otollisia edellytyksiä” yritystoiminnan turvaamiseksi ja investointien kan-

nattavuuden varmistamiseksi. Tämä tarkoittaa käytännössä tulonsiirtoa asumistuen muodossa rakennuskapitalisteille. Kestävyysvajeen tätä osiota valtio paikkaa kiristämällä asukasta mm. kiinteistö-, energiam. erilaisilla veroilla ja kerää näin osansa asumiseen liittyvästä rahanvirrasta. Ja pääosin välillisiä tasaveroja ne ovat ne Kelan tukirahatkin.

Eli kyllä se on viimekädessä asukas – se henkilökohtaisen kestävyysvajeen kanssa kamppaileva matalapalkka-alan työntekijä – jota tässä kiristetään koko ajan.

(UN)



Lahdessa haetaan vähähiilisiä asumisen ratkaisuja asukaslähtöisesti

# CleanAcceptance – vähähiilisyttä asumiseen

Asukas on keskeinen tekijä pyrittäessä löytämään sellaisia asumisen ratkaisuja, jotka vähentävät luonnonvarojen käyttöä, mutta ovat helppo omaksua ja sopivat asukkaan arkeen. Syksyn seminaarikaupungin hankkeen kolme asukaskohderyhmää ovat omakotitaloasujat, kerrostaloasujat sekä ikäihmiset.

**M**aailmassa kasvihuonepäästöjen vähennystarve on suuri; vuoteen 2100 mennessä maailman tulisi olla hiilineutraali, jotta ilmastonlämpeneminen jäisi alle 2 asteen. Vähennystarve on merkittävä, mutta tarjolla on kuitenkin erilaisia mekanismeja ja keinoja tavoitteiden saavuttamiseksi. Haasteena on saada nämä keinot nopeasti käyttöön yhteiskunnan kaikilla tasoilla.

Asuminen on liikkumisen ohella merkittävin yksittäisen ihmisen hiilijalanjälkeen vaikuttava tekijä. Etenkin tiiviissä kaupunkiympäristössä on helpompi hallita hiilijalanjälkeään kuin haja-asutusalueilla. Kuluttaja voi pienentää ilmastokuormaansa monilla arkisilla valinnoillaan, kuten suosimalla joukkoliikennettä, luopumalla muutamista asunneeliöistä ja käyttämällä uusiutuvista energialähteistä tuotettua sähköä ja lämpöä.

Jokaisessa näistä valinnoista myös piilee Suomen kannalta erittäin merkittäväksi tunnistettua liiketoimintapotentiaalia. Kuluttajille suunnatut ratkaisut, jotka vähentävät resurssien käyttöä voivat kohdistua niin hajaautetun energian kuin liikkumisenkin eri palveluihin. Tärkeitä ajureita kuluttajille tarkoitettujen ratkaisujen menestykselle ovat resurssien säästäminen, hinta, houkuttelevuus ja usein ylivertainen käytettävyyys.

## Lähtökohtana käyttäjälähtöisyys

*CleanAcceptance* -hanke pureutuu vähähiilisen asumisen nykytilaan, ongelmiin ja mahdollisuuksiin erityisesti asukkaan näkökulmasta. Hankkeen tavoitteena on etsiä ja tunnistaa vähähiilisiä asumisen malleja sekä kehittää olemassa olevia. Vähähiilisillä asumisen malleilla ja ratkaisulla tarkoitetaan asukkaiden elämäntilanteeseen sopivia ja tarkoituksenmukaisia asumisen ratkaisuja. Hanke on osarahoitettu **Euroopan Unionin rakennera-haston (EAKR) tuella.**

Hankkeen taustalla on käyttäjälähtöinen ajattelu, joka poikkeaa yleensä vallalla olevasta teknologisesta ja asiantuntijälähtöisestä kehittämistavasta. Käyttäjä voidaan nähdä niin tiedon lähteenä, tiedon tuottajana kuin uusien ratkaisujen kehittäjänä. Käyttäjä eli tässä tapauksessa asukas, on keskeinen tekijä pyrittäessä löy-

tämään ja kehittämään sellaisia asumisen ratkaisuja, jotka vähentävät luonnonvarojen käyttöä, mutta ovat helppo omaksua ja sopivat asukkaan arkeen. Samalla luodaan pohjaa uusille globaalistikin menestyville suomalaisille innovaatioille.

## Kolme asukaskohderyhmää

Hankkeen kolme asukaskohderyhmää ovat omakotitaloasujat, kerrostaloasujat sekä ikäihmiset. Ikäihmisten osalta hankkeen yhteistyökumppanina toimii Lahden vanhusasuntosäätiö. Omakotitaloasujien kohdalta hankkeen toimenpiteet tapahtuvat Lahdessa Renkomäen ja Venetsian asuinalueilla. Hankkeessa hyödynnetään erilaisia käyttäjäryhmälle soveltuvia menetelmiä, esimerkiksi muistelua, tarinankerrontaa sekä kyselyitä. Näiden menetelmien avulla saadaan kuva siitä, miten hyvin erilaiset uudet energiaa säästävät ja uusiutuvaan energiaan perustuvat teknologiat tunnetaan, millaisia tietotarpeita asukkailla on näihin liittyen mutta myös asumisen arkea, millaista asumisen on eri elämänvaiheissa ja mikä asumisessa on tärkeää.

Keskeisiä yhteistyökumppaneita ovat myös yritykset. Asukkaiden tieto, näkökulmat ja tarinat viedään yrityksiin, jotka haastetaan tunnistamaan liiketoimintamahdollisuuksia, kehittämään toimintaansa, tuotteitaan ja palveluitaan nopeiden kokeiluiden avulla. Yrityksille tämä hanke tarjoaa mainion mahdollisuuden käyttäjälähtöisyyden hyödyntämiseen.

Hankkeen lopputuotoksesta ymmärretään, minkälaisia rakenteita tarvitaan tukemaan vähähiilisten asumismuotojen yleistymistä, sekä mitkä asenteet ja arvot hidastavat vähähiilisten ratkaisujen, kuten uusiutuvan energian ja energiatehokkaampien ratkaisujen, yleistymistä. Hankkeessa kartoitetaan myös loppukäyttäjän arvomuodostusprosessia ja arvostuksia liittyen asumisen kestävyysasteeseen.

Hankkeen yksi keskeinen lopputulos on vähähiilisen asumisen tiekartra, joka koostaa yhteen mahdollisia reittejä kohti vähähiilistä tulevaisuutta eri elämänvaiheissa. Lisäksi hankkeen tuloksena syntyy uusia käyttäjälähtöisiä toimintamalleja, uutta liiketoimintaa sekä uusia kumppanuuksia.



Kuvassa on Venetsian pientaloalue Lahdessa. Tämä on yksi CleanAcceptance-hankkeen kohdealueista. Alueella on erityisen paljon rintamamiestaloja.

## Toteuttaja

Hankkeen toteuttajana on **Lappeenrannan teknillisen yliopiston (LUT) Lahdessa sijaitseva alueyksikkö LUT Lahti.** Hanke on poikkitieteellinen ja hankkeen toteutukseen osallistuu tutkijoita niin kestävyystutkimuksen kuin tuotantotalouden ja kauppatieteiden puolelta. LUT on aktiivinen toimija vähähiilisen asumisen ja rakentamisen saralla sekä rakennusohjelmassa. Esimerkiksi Kouvolassa LUT on mukana toteuttamassa vähähiiliseen rakentamiseen liittyvää EAKR-hanketta nimeltään ”Vähähiilisen rakentamisen innovaatio- ja toimintaverkosto”, jossa keskitytään etenkin puurakentamisen edistämiseen.

**Suvi Konsti-Laakso, Anna Claudelin ja Ville Uusitalo**

Kirjoittajista Suvi Konsti-Laakso on CleanAcceptance-hankkeen projektipäällikkö ja hänen keskeinen kiinnostuksen kohteensa on käyttäjälähtöinen innovaatiotoiminta. Anna Claudelin työskentelee hankkeessa tutkimusapulaisena. Ville Uusitalo on kestävyystutkimuksen asiantuntija. Hankkeen työmyyrinä ovat lisäksi nuorempi tutkija **Maija Leino** ja erikoistutkija **Lea Hennala.**



PÄIJÄT-HÄMEEN LIITTO



Vipuvoimaa EU:lta 2014–2020



Kuvassa on projektin henkilöstöä. Edestä lähtien Anna Claudelin, Suvi Konsti-Laakso sekä Maija Leino.

## Hankkeen perustietoja

CleanAcceptance – Vähähiilisyttä asumiseen. Rahoittajaviranomaisen Uudenmaan liitto Päijät-Hämeen Liiton rahoituskehyksestä. Kesto 1.9.2015-31.12.2017. Bud-

jetti 323 922 €. Toteuttaja LUT Lahti. Yhteystiedot: Suvi Konsti-Laakso, suvi.konsti-laakso@lut.fi, puh. 0400-784495



Lisää porkkanarahaa rakennusyhtiöille

# Lisää käynnistysavustusta

**H**allituksen eduskunnalle antamassa tämän vuoden toisessa lisäbudjetissa esitetään pääkaupunkiseudun kunnissa rakennettavaan vuokra-asuntotuotantoon kohdennetun, niin sanotun käynnistysavustusmäärärahan nostamista 10 miljoonasta vuodessa 20 miljoonaan vuosille 2016–2019.

Käynnistysavustuksesta on sovittu valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäyttöä, asumista ja liikennejärjestelyjä koskevassa MAL-sopimuksessa. Sopimuksen mukaan valtio osoittaa jokaiselle aloitetulle tavalliselle 40-vuotiselle korkotukivuokra-asunnolle 10 000 euron asunto-kohtaista käynnistysavustusta, yhteensä 10 milj. euroa/vuosi. Tämä on rajattu lisäbudjetissa koskemaan vain 40 vuoden kohtuuhintaan sitoutuneita, luovutusrajoituksen ollessa myös 40 vuotta.

Valtion asuntorahastosta varataan siis 80 miljoonaa euroa porkkanarahaksi niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja muille kuin erityisryhmille. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA).

Tuolla rahasummalla hallitus yrittää – tai ainakin toivoo voivansa – vilkastuttaa säänneltyä, kohtuuhintaista vuokra-asuntorakentamista houkuttelemalla rakennusyhtiöitä rakentamaan yhteensä 8 000 pitkän korkotuen tavallista uutta vuokra-asuntoja vuoteen 2019 loppuun mennessä.

## Uusi korkotukimalli

ARA:n ylijohtaja **Hannu Rossilahden** kehittämässä uudessa, niin sanotussa lyhyessä korkotukimallissa, josta kerroimme tämän



Arabianranta Helsinki

lehden edellisessä numerossa (A&Y 1/2016), rakentajayhtiö sitoutuu vain kymmeneksi vuodeksi pitämään vuokrat kohtuuhinnan tasolla. Rakennusteollisuuden edustajat olivat tyytyväisiä ylijohdaja Rossilahden innovaatioon, jolla pitäisi ratkaista pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen krooninen vajuus. Hallitus antaa asiaa koskevan lakiesityksen eduskunnalle, ja se tulee voimaan elokuun 2016 alussa.

Tässä on nyt kaksi uutta elementtiä valtion asuntorahoituspaletissa. Molemmat on suunnattu nimenomaan rakennusteollisuudelle sen saamiseksi sitoutumaan pitemmäksi, tai edes lyhyemmäksi ajaksi, pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotuotantoon. Hallitus on kovin antelias houkutellessaan rakennusyhtiöt rakentamaan kaivattuja kohtuuvuokraisia asuntoja

ruuhkaisimpaan Suomeen.

Finanssikriisin isettyä voimalla Suomeen vuonna 2008, ryhtyi silloinen hallitus elvytyksen nimissä subventoimaan vuokra-asuntomarkkinoita samanlaisella käynnistysavustuksella kuin tämä hallituksen esitys nyt on. Vuoden 2008–2009 määräaikainen käynnistysavustus näkyy kyllä rakentamisen volyymeja kuvaavissa tilastoissa, mutta tuotanto romahti välittömästi avustusrahan loputtua.

Vaihtoehtoja rahoituksen suhteen on siis tarjolla lisää, ja nyt sopinee odottaa, että niitä uusia toimijoita vuokra-asuntomarkkinoille alkaisi ilmestyä. Tämähän on ollut se pääperustelu, jolla tätä anteliasuutta on selitetty ulospäin. Nähtäväksi jää, missä määrin nämä porkkanarahat kiinnostavat nyt rakennusyhtiöitä.

## Uusia rakentajia tarvitaan

Uusia ARA:n tukemia rakentajia tarvitaan, koska alan toimijoista suurimmat, perinteiset vuokratuotantoyhtiöt VVO ja Sato ovat lopettaneet kokonaan valtion rahoittaman asuntotuotannon, ja keskittyvät nykyään ainoastaan kovan rahan asuntobisnekseen.

**Jyrki Kataisen** hallituksen asuntoministeri **Krista Kiuru** piti omana ministeriaikanaan esillä vaihtoehtoa, jossa valtio olisi aloittanut ja toteuttanut omaa vuokra-asuntotuotantoa, isojen asuntorakentajien ollessa jo silloin penseitä tuottamaan valtion rahoittamia asuntoja. Valtion omistama Kruunu-asunnot ei ole tähän mennessä silti rakentanut kuin häviävän pienen määrän asuntoja, eikä nytkään eduskunnalle menossa olevassa budjettiesityksessä aseteta tälle valtion asuntotuotanto-

yhtiölle minkäänlaista määrällistä velvoitetta, saati tavoitetta olla edes jollakin panoksella mukana pääkaupunkiseudun asuntokurjuuden ratkaisemisessa.

Jos, ja kun julkinen talous eli finanssipolitiikka on niinkin kiireää, kuin sen hallituksen taholta sanotaan pakosta olevan, niin sitä voi tässä yhteydessä asuntomarkkinoiden näkökulmasta hieman ihmetellä, että rahaa ihmisten asumisen järjestelyyn silti riittää.

Tuotantoketjun alkupäässä valtio on osamaksajana käynnistysavustuksella, ja loppupäässä valtio tukee kohtuuttoman kallista asumista maksamalla vuosittain asumistukea noin kaksi miljardia. Kaikki nämä tuet menevät kenenkään niiden perään kyselemättä kansainvälistyneelle rakennusteollisuudelle.

Unto Nikula

## Monia koskettaa

# Asuinhuonevuokralaki uudistettavana

Lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/481) päivitetään. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta tunnetaan asian kanssa työkseen tekemisissä olevien piirissä lyhenteenä AHVL. Asukasliiton puheenjohtaja arvioi.

**K**ysymyksessä on laki, jonka kanssa enemmistö suomalaisista on josakin vaiheessa elämänsä tekemisissä. Suomessa on eurooppalaisittain katsottuna poikkeuksellisen korkea omistusasuntojen osuus.

Itsenäinen asuminen opiskelijana ja muutenkin alkaa hyvin usein vuokralla asumisen kautta. Kaikilla ei suinkaan ole niin varakkaat vanhemmat tai isovanhemmat, että ostetaan lapselle oma asunto, kun tulee aika muuttaa pois kotoa.

Kysymyksessä on siis ihmisten kannalta tärkeästä laista asunto-osakeyhtiölain ja vaikkapa terveydenhoitopalveluja säätelevien lakien tavoin.

## Lakejakin on päivitettävä

Aina silloin tällöin kuuluu kysyttävän, että miksi lakeja ei valmistella niin huolellisesti,

että niitä ei tarvitsisi uudistaa?

Olisihan se hienoa jos eläisimme niin muuttumattomassa yhteiskunnassa, että voisimme sanoa kuten Runebergin Maaherra-runon Wibelius: ”On laki ennen mua syntynyt ja jälkeheni jää”. Silloin vuonna 1809 olivat elämän vaiheet ja suhteet jotta-kuinkin elinikäiset. Niin ei ole tänään, me elämme nyt pätkäelämää.

Laki, joka on yli 20-vuotias, kaipaa kyllä uudistusta.

## Lain valmistelu

Nykypäivänä lakiuudistuksia taustoitetaan laaja-alaisesti, ja niin tätäkin uudistustyötä. Mukana ovat kaikki merkittävät asumiseen kytkeytyvät järjestöt ja virkamiehet sekä alaan erikoistunut asianajotoimisto.

Koska työ on valmisteluvaiheessa, ei ole sopivaa kertoa yksityiskohtia. Tätä tulee

korostaa, koska viime aikoina tuntuu ”mehevien” yksityiskohtien vuotaminen olevan uutta kansanhupia. Unohdetaan että valmistelu- ja taustoittamisvaiheessa pulpahtaa esille hyvinkin omaperäisiä ideoita. Näillä otsikoita saavilla ideoilla on se taipumus, että ne harvoin pääsevät maaliin, eli sisällytetään lopulliseen esitykseen.

## Yleistä selkeyttämistä ja modernisointia

Yleisellä tasolla voi silti todeta eräitä ”ylitse muiden” nousevia asioita ja uudistamistarpeita. Uusien olosuhteiden kohdalla on digitalisaation vaikutus vailla kilpailijaa. Koko sähköisen asioimisen kenttä puuttuu voimassa olevasta laista. Toinen hyvin voimakas trendi on elämän ”pätkittyminen” yhä lyhempiin jaksoihin.

Uudistamisen tarve keskittyy näiden ilmiöiden takia vuokrasuhteen alkamiseen ja loppumiseen. Kuinka irtisanotaan, muuttopäivän käsite, vuokravakuuden palauttamisen kesto, vuokrasuhteen määräaikainen siirto ovat tyypillisiä esimerkkejä tästä

segmentistä.

Sosiaaliset ongelmat ja niiden aiheuttamat lain sisällölliset vaatimukset nousevat myös entistä enemmän lain keskiöön. Tunteeko laki eron hyvin käyttäytyvien vuokralaisten ja asiallisesta asumisesta viis veisäävien vuokralaisten välillä? Nythän tilanne on suurin piirtein niin, että laissa on lähinnä keppiä mutta ei lainkaan porkkanaa.

## Vuokralaiselle hyvä ja vuokranantajakin pärjää

AHVL:n uudistamisessa on sikäli kiitollinen tilanne, että nyt voimassa olevan lain kanssa voi elää. Se merkitsee käytännössä, että tämän lain kohdalla on aidosti kysymys päivittämisestä.

On pykälä joiden sisältöä pitää terävöittää tuoda tähän päivään ja lisäksi joitakin kohtia, joiden tekstien täydentämisellä saadaan aikaan vähemmän tulkintatarpeita.

Varsinaisia valuvikoja ei siis ole, ja silloin ei koko pataa kannata valaa uudestaan.

Hans Duncker



# Kohtuuhintaisen asumisen edellytyksistä huolehdittava

**Vieraskolumni**

**S**uomessa ei ole puutetta asunnoista, ei myöskään vuokra-asunnoista. Puute on asunnoista, joissa pienituloisilla on varaa asua.

Asuntopolitiikan tehtävä on vaikuttaa niihin olosuhteisiin, joilla alennetaan asumisen hintaa. Asumisen paletti on pidettävä monipuolisena. Niin omistus-, asumisoikeus-, osa-omistus- kuin vuokra-asumisen tasosta ja hinnasta on huolehdittava. Se on asunto- ja yhteiskuntapolitiittinen tehtävä, jolla suuri vaikutus ihmisen arkeen.

Valitettavasti **Sipilän** hallituksen toimet asuntopolitiikan sektorilla eivät vakuuta. Eduskunta käsittelee tällä hetkellä nk. lyhyen korkotuen esitystä, jolla on tarkoitus lisätä asuntotarjontaa vuokra-asuntomarkkinoilla.

**Kohtuuhintaista asumista mali** ei tuo, se on jo selvinnyt esityk-

sen valiokuntakäsittelyn aikana. Lähtövuokra tällä mallilla rakennettavissa asunnoissa olisi lähes 20 e/m<sup>2</sup>. Nyt voimassa olevassa pitkän korkotuen mallissa vuokrat jäävät lähelle 10 e/m<sup>2</sup>. Hallitus ei siis ole ratkaisemassa pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten yhtä suurinta ongelmaa eli kohtuuhintaisen asumisen pullonkaulaa. Sen sijaan hallitus tarjoaa rakennuttajille mahdollisuuden tuottavaan bisnekseen yhteiskunnan tuella.

Nyt olisi tärkeää, että nk. pitkän korkotuen ehdot saadaan pysyvästi kilpailukykyiselle tasolle. Kuntien omistamat vuokra-taloyhtiöt rakentavat pitkällä korkotuella, mutta nyt sen ehtoja on heikennetty suhteessa uuteen 10 vuoden malliin. Tämä tulee merkitsemään, että yhä vähemmän rakennetaan pitkään vuokra-asutokäytössä olevia omakustannushintaisia vuokra-asuntoja. Nyt olisikin

tärkeää, että mallia kehitetään eikä heikennetä, koska sen avulla voidaan luoda asuntoja, jotka ovat pitkään säädelyssä vuokra-asutokäytössä ja joissa vuokra jää kohtuulliselle tasolle, esimerkiksi Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa lähelle 10 euroa/neliö.

**Aikana jolloin kaikesta leikataan**, on entistä tiukemmin huolehdittava, että julkinen tuki menee oikeaan kohteeseen ja on vaikuttavaa asunnon hinnan ja tarjonnan lisäämisen näkökulmasta. Nyt ollaan menossa väärään suuntaan. Saadaan ehkä lisää asuntoja, mutta kenellä on varaa maksaa 50 neliön kaksiosista lähemmäs 1000 € kuukaudessa? Ei ainakaan lähihoitajalla, kaupan kassalla tai lastentarhanopettajalla joille olisi työpaikkoja pääkaupunkiseudulla, mutta ei varaa asua siellä.

Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan toki myös pääkau-

punkiseudun ulkopuolella. Moni tyhjenevä kunta painii sen ongelman kanssa, ettei asuntokantaa kannata korjata heikon kysynnän vuoksi tai asuntojen kysyntä on kokonaisuudessaan olematonta. Suomi on laaja maa myös asuntopolitiikan näkökulmasta, ja alueet tarvitsevat erilaista tukea.

**Asuntopolitiikka kaipaa** Suomessa uudistamista. Kaikki julkinen tuki on ohjattava niin, että se pitkäaikaisesti hillitsee asumisen hintaa. Pitkää, eli 40 vuoden korkotukea on kehitettävä niin, että vuokrataso pysyy koko asunnon elinajan kohtuullisena ja että myös tarpeelliset korjaukset voidaan tehdä ajallaan.

Tarvittavat muutokset tulee tehdä hallituskaudet ylittävän pitkäjänteisen ja johdonmukaisen asuntopolitiikan avulla. Kuntien mahdollisuus ja halu luovuttaa rakentamiskelpoisia tontteja

ARA-asunnoille on olennainen osa asuntopolitiikassa onnistumista. Tarvitaan yhteistyötä ja yhteistä näkemystä miten asuntoasioita hoidetaan.

**Riitta Myller**

*Kirjoittaja on pitkäaikainen kansanedustaja, ympäristövaliokunnan ryhmävastaava (sd)*



Riitta Myller

## Y-säätiö alentaa vuokria

”Tavoitteenamme on tarjota laadukasta asumista, johon tavallisilla pieni- ja keskituloisilakin ihmisillä on varaa. Olemme yleishyödyllinen toimija, emmekä tavoittele toiminnallemme taloudellista voittoa. Siksi meillä on mahdollisuus ja tahtoa tehdä päätöksiä, joissa asukkaiden etu on ykkösprioriteetti.” Näin määrittelee yleishyödyllinen vuokra-asuntoyhtiö Y-säätiö profiilinsa.

**Y**-säätiö laskee noin 1 500 asunnon vuokraa heinäkuun alusta. Tämän vuoden aikana säätiö alentaa lisää perimiään vuokria niin, että alennussumma kokonaisuudessaan on vuositasolla kolme miljoonaa euroa. Vuokranalennukset asuntoa kohti ovat keskimäärin noin 1,25 euroa neliömetriltä.

– Toinen merkittävä askeleemme kohti kohtuullisempaa vuokratasoa on se, että ensi vuonna vuokrat säilyvät vuoden 2016 tasolla. Totuttuja vuokrankorotuksia ei siis ole tiedossa keväällä, lupaa Y-säätiön toimitusjohtaja **Juha Kaakinen**.

Tällainen uutinen vaikuttaa yllättävältä aikana, jolloin on totuttu asumisen aina vain kallistuvan.

Selitys tälle Y-säätiön poikkeukselliselle vuokrien alennukselle tulee säätiön äskettäin tekemästä isosta vuokra-asuntokannasta. Y-säätiö osti VVO:lta 8 600 vuokra-asuntoa. Koko kyseisen asuntomassan oli VVO:n asuntokannasta Aran rahoittamaa eli niin sanottua omakustannusperiaatteeseen sidottua.

– Analysoimme kevään aikana huoneistokohtaisia vuokria kaikissa omistuksessamme olevissa kohteissa ja vertasimme niitä ARA-vuokriin sekä markkina-vuokriin. Totesimme, että varsinkin keskikokoisissa asunnoissa on osittain liian korkeat vuokrat, jotta niitä voisi kutsua kohtuuhintaisiksi, Kaakinen sanoo.

### Avoimia kysymyksiä

Kuinka on mahdollista, että vuokra-asunnon kohtuuhinta tulkitaan niinkin paljon eri tavalla eri yhtiöissä?

Vuonna 1969 perustettu Valtakunnallinen vuokratulo-osuuskunta VVO määritteli perustamisestaan lähtien toimintaideansa olemalla niin sanotusti voittoa tavoittelematon, yleishyödyllinen vuokra-asuntotuottaja. VVO on Suomen suurin vuokra-asuntojen omistaja. Suurin osa VVO:n kymmenistä tuhansista asunnoista on ARA-rahoituksella tuotettuja, omakustannusperiaatteeseen sidottuja vuokra-asuntoja. Tämä alunperin voittoa tavoittelematon yhtiö on kuitenkin jakanut runsaita osinkoja omistajilleen eli eläkevakuutusyhtiöille ja ammattiliitoille.

VVO sanoutui irti yleishyödyllisyysstatuksesta kolme vuotta sitten, ja ilmoitti keskittyvänsä ainoastaan parempituottoiseen vapaarahoitteiseen, kovan rahan asuntotuotantoon.

Hieman yllättäen tähän ison asuntomassan omistusjärjestykseen liittyy kuvio, joka ei avaudu pienen päättäjäpiirin ulkopuolelle. Nimittäin Rakennusliiton puheenjohtaja **Matti Harjunen** on istunut pitkään VVO:n hallituksessa, ja tuli vuoden alussa valituksi Y-säätiön hallituksen puheenjohtajaksi. Mikä siis mahtaa olla Harjunien rooli tässä kuviossa? Onko VVO päättänyt irroittautua etuajassa ARA-rahoitteisen asuntokannan

rasitteista myymällä niitä muille toimijoille? Vapauttaahan tämä VVO:n keskittymään jatkossa pelkästään bisneksen tekoon kovan rahan vuokra-asuntomarkkinolilla. Herää lisäksi kysymys, miten tämä raa'assa asuntobisneksessä mukana olo istuu ammattiliiton imagoon?

Avoimeksi tässä jää myös kysymys siitä, miten saman rahoituslähteen, ja samojen ehtojen alaisuuteen sitoutuneiden vuokra-asuntotuottajien hallitsemien vuokra-asuntojen niin sanottu kohtuuhinta voi olla



Juha Kaakinen

keskinäisessä vertailussa niinkin paljon eri tasoa, kuin se tässä Y-säätiön vuokrien alennuksen yhteydessä näyttäytyy. Paljonko näitä kohtuuttoman hintaisia,

ARA:n valvonnassa olevia, ja siis periaatteessa kohtuuhintaan sidottuja vuokra-asuntoja mahtaa Suomessa olla?

**Unto Nikula**

## Vuokra-asuntomarkkina kukoistaa

**R**akennusteollisuus RT:n kesäkuun asuntotuotantokyselyn mukaan asuntorakentamisen kasvu jatkuu tänä vuonna. Kyselyyn vastanneet yritykset nostivat tammikuuhun nähden selvästi arvioitaan tämän vuoden aloitusmääristä.

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna reilun 14 000 asunnon rakennustyöt, joka on tähänastisen kyselyhistorian suurin määrä. Ennätyskorkeaa asuntojen tuotantomäärää selittää ennen kaikkea tuotannon kerrostalovaltaistuminen ja asuntokoon pieneneminen. Asunnoista reilut 65

prosenttia on vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja loput vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Uudisasuntojen tuotantoa kasvattaa nyt usean heikon vuoden jälkeen myös kuluttajamarkkinan piristymisen. Suurin osa arvioidusta kasvusta ajoittuu vuoden jälkipuoliskolle, jolloin asuntoaloituksia odotetaan kertyvän yli 8 500.

– Asuntorahastojen merkitys asuntotuotannon ylläpitämisessä on ollut viime vuosien aikana merkittävää, mutta työllisyysnäkymien kirkastuessa ja talouden käännyttyä kasvu-uralle myös kuluttajat ovat rohkaistuneet

asuntokaupoille, RT:n pääekonomisti **Sami Pakarinen** sanoo.

Asuntotuotanto piristyy nyt selvästi Oulussa, Turussa, Jyväskylässä ja Tampereella. Helsingin seutu laskee viime vuodesta.

Torstaina 9.6. allekirjoitettiin valtion ja suurten kaupunkien MAL-sopimukset kasvun vauhdittamisesta. Helsingin seutua koskevan sopimuksen on määrä tuoda 10 000 asuntoa enemmän kuin viime sopimuskaudella toteutui. Vuoteen 2019 mennessä pitäisi siten syntyä yhteensä 60 000 asuntoa.

(RK)



# Viisi KOVAa toivetta hallitukselle

**K**ohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n toiminnanjohtaja **Jouni Parkkonen** kertoi kasvaneesta jäsenmäärästään ja että jäsenet noudattavat toiminnassaan nk. omakustannusperiaatetta eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. Jäsenillä on pysyvässä omistuksessa 158 000 vuokra-asuntoa 77 kunnassa Hangosta Sodankylään. Asukkaita on noin 278 000. Jäsenyhtiöiden asuntomäärä muodostaa 40 % valtion tuella rakennetusta vuokra-asuntokannasta. Uusia vuokra-asuntoja käynnistyy v. 2016 aikana lähes 4 600 ja valmistuu lähes 1 500 uutta asuntoa.

**1. Asuntopolitiikka on koko Suomen asia**, sillä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute hidastaa työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa työvoiman saamista ja

hidastaa talouskasvua. Puute ei ole vain kasvukeskusten ongelma. Sosiaalibarometrin 2016 mukaan myös alle 15 000 asukkaan kuntien sote-johtajista lähes kolmannes ja sosiaalityöntekijöistä vielä useampi pitää kohtuuhintaisten asuntojen määrää riittämättömänä. KOVA haluaa lisätä vuokra-asumisen arvostusta: – Vuokra-asunnoissa asuu tavallisia suomalaisia, ja vuokra-asunto on pysyvä koti ja asumismuoto asukkaalle.

**2. Pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan.** Rakentaminen ja omistaminen on pitkäjänteistä. Kiinteistöjen elinkaari on vuosikymmeniä. Ongelmana on Parkkonen mielestä se, että asuntopolitiikan suunta vaihtelee liikaa hallituksesta toiseen. Tarvitaan asunto-ohjelma 20 vuodeksi nykyhetkestä. – Ohjelmassa on pu-

reuduttava kasvukeskusten asuntotilanteen parantamisen lisäksi muun muassa väestöltään vähenneiden alueiden kysymyksiin, korjausrakentamiseen, asuntokannan ylläpitoon ja lainaehtoihin.

**3. Tuotannon ehdot kuntoon.** Keskeisiä edellytyksiä ovat valtion rakentamiseen liittyvät tuet, korkotuki ja avustukset. KOVA on huolissaan 40 vuoden korkotukijärjestelmän toimivuudesta. Mallin ehdot heikkenivät v. 2016 alusta. – Valtion täytetäkaus lainalle on ainoa ”tuki” rajoitusten vastapainoksi tällä korkotasolla!

KOVA esittää, että korkotukilainojen omavastuukorot pitää asettaa kilpailukykyiselle tasolle, esim. sitominen vuosittain VM:n vahvistamaan peruskorkoon. Korkotuen kestoa pitää pidentää nykyisestä (23 vuotta 40 vuodesta)

koko laina-ajalle ja määrän pitää olla vakio koko ajan. Erityistä tukea tarvitaan alueille, joilla kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa.

**4. Tonttien saatavuus turvattava kunnissa.** Kohtuuhintainen tonttimaa on edellytys muulle. Kasvukeskusalueilla kaavoitus ja tonttituotanto eivät riitä tarpeeseen ja tulevaan kasvuun, mikä näkyy korkeina asumismenoina. Kuntien tulee kaavoittaa kysyntään. Kunnianhimon tasoa on nostettava. ARA-vuokra-asuntojen rakentamisen osuutta on kasvatettava. – Vastikään saadut neuvottelutulokset MAL-sopimuksista ovat askel oikeaan suuntaan.

**5. Ei lisäsääntelyä asuntosektorille.** Tulorajojen käyttöönotto ARA-asunnoissa Helsingin ja Tampereen seudulla on tarpeeton-



Jouni Parkkonen / KOVA ry

ta. Asunnot kohdentuvat jo nyt pienituloisille ja vähävaraisille. Määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönotosta pitää luopua, koska ne lisäävät kustannuksia ja eriarvoisuutta. (RK)

# Kivistön asukkaita uhataan jättisakoilla

**V**antaan Kivistön huippu-nykyaikaisesta jätteiden keräysjärjestelmästä on kehkeytnyt iso riita alueen asukkaiden ja Vantaan kaupungin omistaman Kivistön Jäteputki Oy:n välille. Pientaloalueen asukkailla on tullut yllätyksenä alueen jätteiden putkikeräyksen kustannukset. Kun taas kaupunki on sitä mieltä, että asukkailla piti olla jotakin kautta tullut tieto uudeltaisesta kotitalousjätteiden keräysjärjestelmästä, sen kustannuksista ja siitä, että jokaisen tontin ostajan kuuluu liittyä järjestelmään.

**Kysymyksessä on** maanalainen jätteiden imuputkisto, joka kokoaa asukkaiden lajittelemat kodin roskat, ja erilaiset jätteet keskitetysti yhteen pisteeseen, josta Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut kuljet-

taa ne jätteiden käsittelylaitokseen. Hintana tällaisesta hienoudesta asukkaille on lankeamassa liittymämaksuna 4 500 euroa, ja vuosittaiset kustannukset tulevat olemaan useita satoja euroja. Perinteinen kotitalousjätteiden keräysmenetelmä, se pihan perällä oleva jätekatos, olisi kustannuksiltaan pari sataa euroa vuodessa eikä siihen tietenkään kuulu mitään liittymiskustannuksia.

Erilaiset näkemykset asiassa kulmineoivat siihen, pitkö asukkaiden tietää tonttikauppoja tehdessään että alueen jokaisen talouden on liityttävä keskitettyyn jätejärjestelmään, ja kerrottiinko uudeltaisen tekniikan kustannuksista tuleville asukkailla riittävän selkeästi. Kaupunki on tässä vaiheessa lukinnut kantansa alueen esitteiden tekstiin, jossa on maininta

tästä jätejärjestelmästä.

**Asukkaiden keskuudessa** yleinen yllätyksen aiheuttaja on se, että järjestelmään on jokaisen talouden pakko liittyä, ja sitä esitteessä ei sanottu. Pakollinen liittyminen on verrattavissa normaaleihin vesijärjestelmään, ja ne kustannukset asukkaat tietenkin osasivat tässäkin tapauksessa ottaa huomioon tulevaa kotia suunnitellessaan.

Kivistön tapauksessa ensimmäinen maininta pakollisesta liittymisestä jäteputkiverkostoon – asukkaiden näkemyksen mukaan – oli tontin kauppakirjan viimeisessä, allekirjoitusversiossa. Tuossa vaiheessa tulevat pientalorakentajat olivat jo maksaneet tonttien varaukset, lohkomiset, talojensa suunnittelut ja rakennusluvat.



Katja Karjalainen

**Kaupunki lähtee juridiikasta**, eli tulkitsee järjestelmästä kieltäytymisen sopimusrikkomukseksi, josta tässä tapauksessa sanktiot eli sopimuksen rikkomisesta asukkaalle koitua korvausvaade olisi

jopa useita kymmeniä tuhansia euroja.

A&Y seuraa tilannetta, ja palaa asiaan tulevissa numeroissa, mikäli aihetta ilmenee.

(UN)

Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer	IBAN <b>LUSP Virkkala FI64 4006 0010 2127 99</b>	BIC <b>HELSEFIHH</b>
Saaja Mottagare	<b>Asukasliitto ry Vuosaarentie 6 a B 00980 Helsinki</b>	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
Tililtä nro Från konto nr		Eräpäivä Förfallodag
		<b>Euro 28,00</b>

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.



# Neuvonnan kesto-hitti

**N**oin puolitoista vuotta sitten (Nro 4/2014) kirjoitin tällä samalla palstalla aiheesta ”Kuusi selitystä miksi taloyhtiön ei pitäisi korvata osakkeen omistajalle vesiputken halkeamisesta aiheutunutta vahinkoa”.

Tuntuu uskomattomalta, että aina vaan kustannusten jakaminen tai osakkaalla maksattaminen ovat nämä kustannusten jakamisen tai osakkaalla maksattaminen ylivoimaisesti yleisin neuvontapuhelimemme pyynnön aihe.

## Kuin silloin ennen...

Asialla on myös välillä historiallisia ulottuvuuksia. Muutama vuosi sitten tehtiin peruskorjaus pääkaupungin eräissä ns. Villa-

korttelissa. Yhdessä villassa hävisi asunnon kylpyhuoneen sekoittajain kauhun. Kun isännöitsijä ei saanut selvitettyä kenen syy katoamiseen oli katoamiseen, taloyhtiön tai urakoitsijan, meni osakas K-Rautaan ja osti uuden suihkusetin. Isännöitsijä piti osakkaan hankintaa liian kalliina eikä suostunut maksamaan ostosta. Hän ilmoitti tuhlaillevalle osakkaalle, että vain alkuperäinen taso korvataan.

Osakas innostui aiheesta ja luki tarkkaan kotinsa historiikkaa. Talo oli rakennettu 1906, ja 1921 siihen oli vedetty vesijohdot. Koska kadonnut sekoittaja oli ollut Oraksen mallia about 1980–90, saattaa vain todeta, että eipä taida olla alkuperäinen. Todella alkuperäinen

sekoittaja on kaiketikin löylyämpärin kauhun.

## Liiketaloudellinen kannattavuus

Asunto-osakeyhtiölain 10 § kertoo selkeästi velvoitteesta kohdella osakkeen omistajia tasavertaisesti. Tämä on se periaate, johon perustuu ajattelu, että taloyhtiön vastuupiiriin kuuluvan vahingon korvaaminen tulisi hoitaa mahdollisimman pienellä rahalla.

Kuulee ja teksteissäkin näkyy, että jos osakas A:lle korvataan näin, joudumme korvaamaan kaikille muillekin samalla tavalla. Eihän tällainen ajattelu voi olla järkevää. Siinä lähdetään siitä että talon putkistoja ei kannata korjata. Rahat käytetään sen sijaan mahdollisimman säästeliäästi korvattuihin vesivahinkojen korjauksiin. On unohdettu, että myös osakkeen omistajien itse maksamat kustannukset lasketaan asumisen kokonaishintaan, ei pelkästään vastikkeet.

Matkan varrella unohtuu myös se tosiseikka, että kun tingitaan taloyhtiön maksuosuutta alaspäin, aiheutuu tästä ”eipäs-juupas-leikistä” sivukuluja, jotka useimmiten päätyvät taloyhtiön maksettaviksi.

Siitä pitää joka tapauksessa lähteä, että keittiöitä tai kylpyhuoneita voidaan uusia niin sanotusti

sarjassa, mutta vesivahinkojen tapahtuminen sarjassa ei ole kovin kaan suotavaa. Jokainen vesivahinko on siis yksilöllinen tapahtuma. Näin ollen väite, että jokin tietty toimenpide sitoisi taloyhtiötä tasavertaiseen maksuun tai korvaukseen kaikkien muidenkin asuntojen kohdalla, on aika kaukaa haettu.

## Jos vaikkapa neuvoteltaisiin aidosti

Usein nousee mieleen ajatus siitä, että me suomalaiset olemme ehkäpä liiankin ehdottomia tilanteissa joissa koemme olevamme oikeassa. Usein kannattaisi asettua hetkeksi vastapuolen asemaan ja punnita hänen argumenttinsa plussia ja miinuksia.

Jos näissä kustannusjako-asioissa puhuttaisiin heti asiat halki ja haettaisiin molempia osapuolia vähiten harmittava ratkaisu (kutsutaan myös kompromissiksi), säästyisi asumiskustannuksien hallintokuluista todella iso kasa euroja. Säästyneet eurot voisi vaihtoehtoisesti käyttää vuotavien peltikattojen ja putkistojen uusimiseen.

Siis kun tilanteen huolellinen läpikäynti, jolla en tarkoita ruotsalaista diskuteeraamista johon koko kylän väki osallistuu, ja toisen osapuolen näkökohtien kuunteleminen ovat hoidettu, tehdään heti sovitteluehdotus. Jos annetaan kirjeenvaihdon ja väittelyjen

## Päivystäjän pakina

jatkuu, muuttuvat asiat aina vain hankalimmiksi.

## Riitelemiseen tarvitaan kaksi

Usein on hyödyllistä, että on kolme osallistujaa. Siinä onkin eräs neuvontapalvelumme ydinasia. Osakkaan käyttäytymistä ja ajattelua ohjaa sellainen tiedostamaton ajattelu, että taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä ovat tottuneet käsittelemään näitä asioita, ja isännöitsijä on lisäksi alansa ammattilainen. Tarvitaan siis tukea ja varmistusta ajatuksilleen. Sitä Asukasliiton neuvonta toki tarjoaa, mutta meidän on myös helpompi ajatella asiaa ”kaksipuolisesti”.

Yhteydenotot meille koostuvat kaikista asukasryhmistä, mukaan lukien asunto-osakeyhtiöiden hallituksen jäseniä. Hallituksen jäsenen on hankin osakas. Käytämme hallitusjäsenyydestä määritelmää: ”Hallituksen jäsenet valitaan vertaistensa joukosta hoitamaan heille uskottua luottamustehtävää”.

Kaikki, joilla on katto päänsä päällä, ovat asukkaita.

*Aurinkoista ja leppoosaa kesää toivottaen,*

Hans Duncker

## Suomi kaupungistuu

## Kolumni

**S**uomen kansa haluaa jatkossa elää ja asua mahdollisimman tiiviisti kaupunkien keskustoissa. Vai haluaakohan?

Nyt tunnutaan lähettävän explisiittisesti siitä, että ihmiset haluavat muuttaa joukkomitassa kaupunkeihin. Mutta haluavatko ihmiset sitä todella? Voi se olla niinkin, että ihminen haluaa tulla vain jotenkin toimeen ”omillaan”, mutta valtakunnan politiikka on vienyt ihmisiltä mahdollisuuden järjestää elämisen tekemällä työtä suunnilleen siellä, mihin on sattunut syntymään. On pakko muuttaa jonnekin, missä ihminen olettaa voivansa toteuttaa itsellistä ja ihmisarvoista elämäänsä.

**Nyt maaseudulla tai** muilla haja-asutusalueilla asuminen ja eläminen on tehty niin vaikeaksi, että välttämättä ei ole kysymys halusta muuttaa kaupunkiin. Palveluita on keskitetty ja keskitetään edelleen alueiden isoimpiin taajamiin ja liikuminen ilman omaa kulkuvälinettä on tehty suurissa osissa maata lähes mahdottomaksi.

Ennen kaikkea se suuri kuvio on mennyt jotenkin niin, että Suomen teollinen infra on rapautunut siinä määrin, ettei niin sanottu perustuotanto enää kannata eikä pidä vanhoja teollisuuspaikkakuntia hengissä. Maatalous, tai muukaan agrikulttuuriin liittyvä toiminta ei anna enää elantoa tässä globalisointuneessa maailmassa. Kasvua ja kehitystä nähdään vain palvelualoilla. Tämä ajaa ihmiset sinne, missä niitä palveluita oletetaan tarvittavan eli kaupunkikeskittymiin.

**Eihän siinä tietenkään** mitään uutta ole, että ihminen haluaa olla toisten ihmisten kanssa tekemisissä – ihminen on sosiaalinen eläin – eri asia vaan on, toteutuuko se sosiaalinen elämä siinä toivotussa muodossa mahdollisimman tiiviissä kaupunkirakenteessa. Sen toimimattomuudestakin on esimerkkejä olemassa.

Onko tämä nykyinen miniasuntobuumi nyt varmasti ajateltu ja todettu siksi, mitä ihmiset todella haluavat?

Eivät ne tiivistysrakennukset ole verrattavissa menneiden aikojen siirtotyömaiden parakeihin, eivätkä ne myöskään ole mitään jalasmökkejä, jonka voi ottaa mukaan kun taas seuraavan nousun tai laskukauden seurauksena jokin elämän perusedellytys, esimerkiksi työ mahdollisesti onkin taas josakin toisaalla. Näissä kerrostalokennostoissa asuminen tulee oletettavasti olemaan jollakin tavalla väliaikaista. Miten perustaa perhe 15-20 neliön koppiin?

**Pankitkin määrittelevät nykyään** asumiseen, rakentamiseen ja remontointiin, myöntämiensä lainojen korot ja marginaalit sen harkinnan mukaan, minkälaisella paikkakunnalla remontoitava tai rakennettava talo sijaitsee. Helsingin keskustaan joko remontoitava tai pääkaupunkiseudun parhaille alueille rakennettava uustuotanto saavat kaikkein edullisimman rahoituksen – ja taas taantuvalla paikkakunnalla lainaa ei välttämättä edes saa.

Onko tässä kaikessa kaupungistumisajatuksessa, perustuotannosta palveluun suuntaamisessa, kaupunkirakenteen tiivistämisessä, pien- jopa miniasuntobuumissa nyt varmasti pohjana kestävä analyysi? Varoituksen ääniäkin on jo kuultu.

Suomi siis kaupungistuu, mutta kaupunkilaistuvatko suomalaiset? Vaikea kysymys.



Unto Nikula  
Asukasliiton hallituksen jäsen  
Vantaa, Maarukanmätsä

# Laman opetuksia 1995–1996

## Asukasliitto – historia haltuun 8

**V**uosikokous oli Kinaporin palvelukeskuksessa 8.–9.4.1995. Päivillä oli n. 100 henkeä, liittokokouksessa 47 edustajaa ja 7 seuraajaa. Puheenjohtajaksi valittiin **Kullervo Mustakallio** Konalan asukasyhdistyksestä ja varapuheenjohtajana jatkoi **Hannu Siltala**. Työvaliokuntaan tuli heidän ja kolmen työntekijän lisäksi uutena **Eila Pelttari** ja **Yrjö Snellman**, myös Helsingistä. Toimiston osoite oli Käenkuja 3-5 N, Sörnäisissä. Syksyllä 1996 Snellman nousi varapuheenjohtajaksi.

Jäsentarjontaan mukaan jäseninä asukasyhdistyksiä oli vielä hyvin kattavasti: Helsingistä vajaa 30, Espoo, Vantaa, Tampere ja Turku hyvin. Rauma, Pori, Kotka, Kuopio, Rovaniemi jne.

Vähäjärven syystuumassa 1995 puhui tekniikan tohtori **Johanna Hankonen** lähiöiden rakenneuudistuksesta. Aravavuokra-asioissa toteutui ”luurankomarssi”. Laavutapahtumassa lokakuulla aiheina olivat asunnottomuus ja sosiaalinen syrjäytyminen.

Asukasliiton piirissä oli myös koulutusta varten Asume Oy, jonka toimitusjohtaja oli pääsihteeri **Peter Fredriksson** oman toimensa ohella. **Ulla Tuominen** ja **Risto Pere** jatkoivat toimistolla, mutta verovelkojen takia liitto oli talousvaikeuksissa ja syksyllä 1996 tuli lomautusvaroitus. Liitto antoi

koulutusta ja neuvonta Arasoioiden lisäksi asumisoikeusasunnoissa asuville.

Liiton maksullinen neuvontapuhelin tuotti keskimäärin 7 000 mk/kk. Jos vielä tajuan markka-aikaa, niin aika hyvin. Liitto oli Euroopan asuntotutkimuksen verkoston (ENHR) ja Asunnottomien yhteisjärjestön (FEANTSA) jäsen sekä uudessa IGLOO-projektissa.

## Korkotuettu nousee aravan kustannuksella

Asukasliiton toimintakertomuksessa 4/1995–3/1996 todetaan, että aravalainoitettujen tuotannon suunta on v. 1992 lähtien ”ollut jyrkästi aleneva”. Lähtövuonna oli 22 500 uuden asunnon tuotanto, v. 1995 enää 5 500. Samaan aikaan korkotuettujen tuotannon määrä nousi, v. 1995 aloitettiin 9 400 aloitusta. Asuntokauppa ei lähtenyt liikkeelle, vaikka hintataso vähän laski.

Vuokrasääntelyn lopullinen purku 1.5.1995 ei tuonut enää lisää yksityisiä vuokra-asuntoja. Kysyntä väestökeskuksissa kiihdyttää ”vuokratason nousuvahtia erityisesti kaupunkien keskustaluelilla”. Uustuotannon sijaan asuntotoimen painopiste siirtyi enemmän peruskorjauksiin, valtion lainottamina n. 15 000 asuntoa vuodessa.

Talvella 1996 AL antoi kaksi julkilausumaa: ”Aravarahoitusta ei saa hävittää korkotukiin” ja ”Ararahoituksesta vapautuvat vuokra-asunnot edelleen vuokratyöntöön”.

## Huolta kuluttajasuojasta ja peruskorjauksista

AL piti hyvänä, että ”kokonaisvaltainen asuntokauppalaki saatiin aikaan”. Rakennuttajat ja vakuutusyhtiöt pyrkivät muuttamaan jo edellisen eduskunnan hyväksymää lakiesitystä kuluttajasuojan osalta. Uuden hallituksen lykkäyspäätös merkitsi AL:n mukaan ”asuntokauppalain keskeisen tavoitteen vesittämistä, jossa pyritään asunnon ostajan ja asukkaana oikeudellisen ja taloudellisen aseman suojaamiseen rakentamisvaiheessa”.

Asukasliiton vuosikokous antoi 20.4.1996 kannanoton ”Vuokratulojen peruskorjaukset on mitoitettava asukkaiden maksukykyyn mukaan”: – Kun uustuotanto ei käynnisty eivätkä peruskorjauksetkaan asunto-osakeyhtiöissä on aravavuokratulojen peruskorjauksista tullut merkittävä rakentamiskohde”.

– Siitä huolimatta, että aravavuokratuloissa yhteishallintolaki on ollut voimassa jo vuodesta 1991 lukien, ei peruskorjauksissa asukkaiden mielipiteitä läheskään aina oteta huomioon. Korjauksista on päätetty ennen kuin asukkaat ovat tienneet mitään.

AL:n mielestä asuntorahaston lainoitus- ja korkotukiehtoihin tulisi liittää ”vaatimus siitä, että asukkaille on annettu mahdollisuus osallistua sekä suunnitteluun että urakkaseurantaan”.

Risto Kolanen

*Työväen arkiston järjestämättömän aineiston pohjalta*



# Vauhdikas vuosi Lapinlahden Lähteellä

Työllistymistä ja vapaaehtoistyötä, luentoja, kulttuurielämyksiä ja luontoretkeä. Entinen Lapinlahden sairaala on todella heräillyt ruusun unestaan. Osallistu Lapinlahden Lähteellä -hanke on tuonut C.L. Engelin suunnittelemaan kulttuurihistorialliseen rakennukseen sen perinteitä kunnioittavaa mutta täysin uudenlaista, kaikille avointa toimintaa.

**E**uroopan sosiaalirahaston rahoittaman kaksivuotisen hankkeen tarkoituksena on työelämän ulkopuolella olevien työ- ja toimintakyvyn parantaminen.

Mielen hyvinvoinnin keskuksen rakentamisen takana on Suomen Mielenterveysseura, Metropolia Ammattikorkeakoulu sekä sosiaalista kuntoutusta tuottava Alvi ry. ja lukuisia muita yhteistyökumppaneita. ESR-pohjaisen hankkeen rahoittaja on ELY-keskus.

## Kansalaisten tukea

Lapinlahden Lähteen kansalaislähtöistä toimintaa kannattavat myös avautuneen sairaala-alueen löytäneet kaupunkilaiset, joista pian 10 000 on allekirjoittanut adressin Lapinlahden säilymiseksi kaikille avoimena tapahtumapaikkana.

Lapinlahden alue ja historia mielletään osaksi yhteistä kulttuurihistoriaa. Ajatus alueen joutumisesta yksityisomistukseen arveluttaa monen mieltä. Helsingin kaupunki kertoo suunnittelevansa Lapinlahden myyntiä ja tekee rakennuksessa parhaillaan säilyttävää ulkopintaremonttia.

Hankkeessa työskentelevät **Jaana Merenmies** ja **Katja Liuksiala** kertovat, että tilaus ”Lähteen” positiivisia impulsseja lähettävälle toiminnalle tuntuu olevan suuri.

– Ihmiset ovat ilahtuneita Lapinlahden virkoamisesta ja nimenomaan mielen hyvinvoinnin vaaliminen ja yhteisöllinen toimintatapa puhuttelevat kävijöitä, hankkeen johtaja Merenmies kertoo.

– Lukuisat tapahtumamme kulttuuriin, luontoon, historiaan ja kokonaisvaltaiseen hyvinvointiin liittyvät ovat tuoneet Lapinlahden valtavasti kävijöitä, jatkaa Liuksiala, hankkeen suunnittelija.

Metropolia Ammattikorkeakoulu tuo osaltaan hankkeeseen vilkasta oppilaitosyhteistyötä. Metropolian strategisena päämääränä on lehtori ja TKI-vastaava **Leena Unkari-Virtasen** mukaan edistää

pääkaupunkiseudun elinvoimaa ja auttaa historiallisten kohteiden säilyttämistä kaupunkilaisten hyödynnettävinä.

– Metropolia osallistuu Lapinlahden Lähteen toimintaan kehittämällä hyvinvointikonseptin Lähteen toiminnan tueksi. Konseptin kehittämisessä yhdistyy Metropolian monialainen osaaminen – musiikin, kulttuurin, sosiaalialan, kuntoutuksen ja positiivisen psykologian asiantuntijuus – Lähteen toiminnan ja toimijoiden arkeen ja tarpeisiin, hän painottaa.

## Kohtaamisia kahvilassa

Hankkeen ohessa toimii myös *Kahvila Lähde*. Se on puolen vuoden toimintansa aikana kehittynyt tarjoten nykyisin joka arkipäivä keittolounaankin. Kahvila on säilyttänyt kodinomaisuutensa, jota kävijät tuntevat ketjukahviloiden viidakossa arvostavan.

Vireän vapaaehtoistyön lisäksi Lapinlahden Lähde työllistää myös kuntoutujia ja osatyökykyisiä. **Johanna Lindqvist** on työskennellyt kahvilassa jo monta kuukautta. Työskentely Lähteellä on mitä parhainta kuntoutumista.

– Työpäivien ja -tuntien määrä on räätälöity kuntooni sopivaksi. Yhdessä tukihenkilöni kanssa päivitämme jaksamistani ja tarpeen tullen työaikaani muutetaan, Lindqvist kertoo. Hän on työllistynyt Verve-työhyvinvointiyhdistyksen kautta.

## Motivoiva vapaaehtoistyö

Lapinlahden Lähteen vapaaehtoistyöntekijöiden Facebook-ryhmässä on lähes 100 jäsentä. Noin parikymmentä heistä on toiminut Lapinlahdessa jo reilun vuoden ajan. **Emmi Sulander** on yksi heistä.

– Näin Facebookissa ilmoituksen Lähteellä järjestettävästä luennoista, Sulander muistelee ensikosketustaan paikkaan.

Paikan historiasta ja arkkitehtuurista kiinnostunut opiskelija löysi kahvilan seinästä ilmoituksen, jossa kerrottiin mahdollisuus



Kaupunki kunnostaa Lapinlahden sairaalan ulkopintaa. Tänä vuonna rakennus palaa alkuperäiseen keltaiseen väriinsä.

desta lähtee vapaaehtoiseksi.

– Pari päivää myöhemmin löysin itseni vapaaehtoisinfosta, hän naurahtaa.

Intensiivisistä yliopisto-opinnoista huolimatta Emmi toimii Lähteen viestintäryhmässä.

– Alun perin minua kiinnosti paikka ja arkkitehtuuri. Toki ne kiinnostavat edelleen. Tämä on sellainen kokonaisuus, että täältä löytää aina jotain uutta.

Tiedonjano ja Lähteen yhteisöllisyys saavat hänet palaamaan takaisin Lähteelle.

– Jotenkin se yhteisöllisyys, ihmisten yhteistyö ja synergia pitävät minua täällä. Itse aloin nyhtämään tietoa Lapinlahdesta ja olin aina paikalla kun sen historiasta kerrottiin, Sulander summaa.

## Käsin valmistettuja tuotteita

Lapinlahden sairaalapuistossa sijaitsevassa entisessä terapiatalossa toimii nykyään Lähteen Puoti. Lähteen vuokralaisten ja vapaaehtoisten käsin valmistamat korut, maalaukset ja vaatteet ovat hurmanneet vierailijat.

– Marraskuun lopulla 2015 meillä oli talkoot, joiden aikana siivosimme entisen musiikkiterapiahuoneiston Joulupuodiksi. Innostuttiin toiminnasta niin, että jatkoimme joulun jälkeen Talvipuotina ja siitä rohkaistuneena huhtikuun alussa aukesi Lähteen Puoti, kertoo Puotiryhmän vastuhenkilö **Riitta Hinkkanen**.

Samassa talossa toimii myös tukikirpputori Patina, jonka tuotto menee lyhentämättömänä Lapinlahden Lähteelle.

– Minna Canthin päivänä avasimme Pääsiäiskirpputorin, jota myöskin edelsi valtava siivousprojekti, Hinkkanen naurahtaa ja jatkaa. Pääsiäiskirppis lähti niin hyvin toimimaan, että jatkoimme sitä tukikirpputorina.

Patinaan voi lahjoittaa käyttötavaraa ja koriste-esineitä myytäväksi. Osa tuotteista on hinnoittelelmattomia, jolloin ostaja voi

itse ehdottaa sille hintaa. Puodissa on myös myynnissä Lapinlahden Lähteen ja Pro Lapinlahden tuki tuotteita.

## Historialliset löylyt ja ainutlaatuinen galleria

Lapinlahden Lähteeltä löytyy myös muita mainioita palveluita. Jo toistamiseen on vietetty aktiivisesti Uudenmaan liiton Uudenmaanviikkoa. Lähteelle tapahtumia tuosäännöllisesti myös Suomen Mielenterveysseuran *Mental Health Art Week*.

Kesän korvalla aktivoituvat jälleen maksuttomat ohjatut ulkoliikunnat. Pro Lapinlahden kanssa yhteistyössä istutetut kukkasipulit värjätävät alueen kaunista puutarhaa. Tänä keväänä on päästy vesillekin kun Lähteellä ovat Kiljavan opiston eräopasopiskelijat ovat ohjanneet melontaretkeä muiden erätaitopajojen lisäksi.

Myös Lähteen saunan avoimet vuorot ovat alkaneet ja kesäkuussa *Galleria Lapinlahti* avaa ovensa entisessä ylilääkärin asunnossa. Näyttelytoimintaa löytyy jo Käytävägalleriasta. Monimuotoinen kulttuuritoiminta ja terveyttä kulttuurista -ajattelu kuuluu Lapinlahden Lähteen toimintaan.

## Edistää kokeiluja

**Palveluja kehitellään jatkuvasti ja Lähteellä elävä kokeilukulttuuri tarjoaa mahdollisuuksia uusille, ehkä keskeneräisillekin ideoille. Matala kynnyksen houkuttelee myös uusia ihmisiä ja yhteistyötahoja mukaan.**

– Hankkeesta vastaavalle Suomen Mielenterveysseuralle Lapinlahden Lähde tarjoaa ainutlaatuisen mahdollisuuden kokeilla uusia ympäristö- ja kulttuurilähtöisiä osallistavia ja syrjäytymistä ehkäiseviä toimintamuotoja, kertoo kehitysjohtaja **Kristian Wahlbeck**.

Mielenterveysseuran tavoitteena on Lapinlahden Lähteellä tarjota kaikille, heidän taustastaan riippumatta, merkityksellistä osallistumista ja kunnioittavaa

arvostusta.

– Olemme tehneet valtavasti töitä luodessamme Lähdetä ja toivomme tänne muotoutuneen toiminnan voivan jatkaa Lapinlahden alueella tulevaisuudessakin. Kaavoittaja on erityismerkinnällä halunnut alueella jatkuvan mielenterveyttä vaalivaa toimintaa ja toimintamme on syntynyt nimenomaan siltä pohjalta Lapinlahden hengessä ja sen perinteitä kunnioittaen, kertovat Merenmies ja Liuksiala.

## Rosa Lindholm & Katja Liuksiala

*Rosa Lindholm tuli hankkeeseen opintoihin liittyvän harjoittelun merkeissä, ja harjoittelun päätyttyä työllistyi viestintäassistentiksi. Hän hoitaa Lähteen sisäistä ja ulkoista viestintää.*

*Katja Liuksiala on työskennellyt Lapinlahdessa sen sairaala-aikana toimintaterapeutina. Hän on Pro Lapinlahti-yhdistyksen puheenjohtaja ja ollut sen kautta Lähde-hankkeessa alusta alkaen suunnittelijana.*

*Utenua yritystoimintana on aloittamassa Lapinlahden tiloissa From Waste to Taste hävikkiruokaravintola.*



Kirjoittajat Katja Liuksiala (oik.) ja Rosa Lindholm.



Lähteeltä löytyy kaikenlaista porukkaa, työkokeilijoita, opiskelijoita, vapaaehtoisia ja vuokralaisia. Uusia toimijoita tulee lisää.



Yhä kasvava kuilu palkkatulojen ja asuntojen hintojen välillä

# Brittien asuntokokemuksia 3

Englannissa ja Walesissa asunnonostajat ovat pakotettuja käyttämään jopa 12-kertaisesti vuositulonsa määrän rahaa hankkiakseen asunnon, koska kuilu palkkatulojen ja asuntojen hintojen välillä kasvaa.

**H**elena Bengtsson ja Kate Lyons raportoivat *The Guardian* -lehden artikkelissaan 2. syyskuuta 2015 asuntojen hintojen noususta Brittein saarilla. Sama kehitys on nähtävissä muuallakin – myös Suomessa.

Kuilu asuntojen hintojen ja palkkatulojen välillä on kasvanut räjähdysmäisesti viimeisten 20 vuoden aikana. Myös kaikkein edullisimmilla alueilla Englannissa ja Walesissa ostajien pitää maksaa asunnoistaan kuusinkertainen summa vuosituloihinsa nähden, paljastaa tuorein tilastotieto.

Tilanne on kaikkein hirvein pääkaupunkiseudulla (=Lontoo), jossa keskihintainen asunto maksaa nyt 12-kertaisesti lontoolaisen keskivuosisiansioiden verran.

## Ihmisiä ulos asuntomarkkinoilta

The Guardian on analysoinut 19 miljoonaa kauppaa viimeisten 20 vuoden aikana. Lehti käyttää maa-rekisterin tietoja sekä HMRC:n (=Her Majesty's Revenue and Customs) keräämää verotusaineistoa. Se on ei-ministeriönalainen elin, joka on vastuussa verojen perinnästä, valtion tukien maksuista ja mm. minimipalkan valvonnasta.

Kerätty tieto osoittaa, että kaikilla alueilla Englannissa ja Walesissa on tapahtunut niin dramaattinen asuntojen hintojen nousu suhteessa palkkatyötuloihin, että se lisää hyvin voimakkaasti huolia siitä, että miljoonat ihmiset suljetaan ulos Iso-Britannian kiinteistö- ja asuntomarkkinoilta.

Keskituloinen asunnonostaja käytti vuonna 1995 3,2–4,4 -kertaisesti vuositulonsa verran rahaa asuntonsa maksamiseen riippuen asuinalueesta. Vuosina 2012–13 keskimääräiset asuntojen hinnat olivat nousseet 6,1–12,2 -kertaisesti verrattuna alueen keskivuosisiansioihin. Nuo vuodet ovat viimeiset, joista on olemassa täydelliset tilastot.

Vuonna 1995 Lontoossa keskitulot olivat 19 000 puntaa vuodessa ja keskimääräinen asunnon hinta oli 83 000 puntaa. Se tarkoitti, että kansalaiset käyttivät 4,4-kertaisesti vuositulojensa määrän ostaessaan kiinteistöomaisuutta. Vuosiin 2012–13 mennessä heidän tulonsa olivat nousseet 24 600 puntaan ja keskihintaisen asuintalon hinta Lontoon alueella oli noussut 300 000 puntaan. Se tarkoitti, että palkanansaitsijoiden piti käyttää 12,2-kertaisesti vuositulojensa verran rahaa, jos olivat ostamassa asuntoa.

## Matalat korot vievät suurempiin kiinnelainoihin

Kiinteistövälytystoimisto *Hampsons Internationalissa* työskentelevä alueellinen tutkimuspäällikkö **Fionnuala Earley** sanoo: – Asuntojen hinnat ovat täydellisesti voit-



Englannissa ja kaikkialla Brittein saarilla asuntojen hinnat ovat nousseet myös kaikkein edullisimmilla alueilla. Koillisella alueella keskihinnat ovat matalia, mutta sielläkin tarvittavan palkkatulon määrä on lähes kaksinkertaistunut.

taneet kilpailun tulojen kasvun kanssa.

– Tärkein tekijä tässä romahdukseen ja mahdolltomaan tilanteeseen johtaneessa kehityksessä on ollut se, että korot ovat olleet hyvin matalalla. Siksi kuluttajat ovat pystyneet ottamaan yhä suurempia kiinnelainoja (mortgageas = asuntolainoja). Matala inflaatio on osaltaan johtanut siihen, että rahaa on jäänyt palkasta enemmän käteen ja myös se on tehnyt mahdolliseksi yhä suuremmat lainat, Earley arvioi.

**Duncan Stott**, joka toimii *Priced Out* -nimisen painostusjärjestön johtajana, sanoo, että edellä luetellut numerot kertovat siitä, kuinka kuilu "asunnonomistajien ja omistamattomien" välillä kasvaa yhä suuremmaksi.

– Enää ei ole kyse siitä, että jokainen alue on tullut yhä kalliimmaksi, vaan siitä kuinka paljon kalliimmaksi jotkut alueet ovat kehittyneet. Kun katsotaan paikakuntia, missä asuntojen hinnat nousevat, sellaisia kuten Cambridge, Reading, Bristol ja Oxford, huomataan että ne ovat samoja alueita, joissa myös työpaikkojen määrä lisääntyy. Asunnot ovat silti lähes täydellisesti ostajien maksukyvyyn ulottumattomissa, joten maassa vallitsee valtava epäsuhta työmarkkinoiden ja asuntomarkkinoiden välillä.

## Alueelliset erot isoja

Lontoon jälkeen kalleimmat alueet ovat Englannin kaakkois- ja luoteisosissa, missä asunnot, talot siis, maksavat 9,9- ja 9,2-kertaisesti keskimääräisten vuositulojen verran. Näiden jälkeen tulee itäinen Englanti (8,8-kertaiset tuloihin) ja West Midlands (7,3-kertaiset) sekä itäinen keskima, Midlands (6,9 kertaiset hinnat), Wales (6,8-kertaiset) ja Yorkshire ja maan luoteisosat (6,6-kertaiset hinnat).

Koko Englannin alhaisimmat asuntojen hinnat löytyivät postinumeroalueelta keskinen Bradford Länsi Yorkshiresissä jossa tehtiin 191 kauppaa vuonna 2014.

Asuntojen hintojen ja palkkojen välinen kuilu on johtanut siihen että OECD luokittelee nykyään Iso-Britannian niiden maiden joukkoon, "joissa asunnot ovat ylihintaisia, mutta hinnat edel-

leen nousevat". OECD varoittaa, että nämä taloudet, joihin kuuluvat myös mm. Kanada, Australia ja Uusi-Seelanti ovat vaarassa sen vuoksi, että hinnat laskevat tai tulevat korjaantumaan.

## Asuntohinnat karkaavat nuorilta

Duncan Stott varoittaa nousevien asuntojen hintojen tarkoittavan si-

tä, että yhä useammat ihmiset ovat pysyviä vuokra-asukkaita. Heillä tulee olemaan arvaamaton vaikutus koko yhteiskuntaan.

–Laskun maksavat ne nuoret, joilla ei ole varaa ostaa asuntoa (=taloa). Monet meistä viettävät elämänsä vuokra-asukkaina, ja yksityinen vuokra-asuminen on niin kallista, että siihen ei eläkeläisellä ole varaa.

Tästä ei haastateltavan mielestä kukaan halua puhua eikä siitä myöskään puhuta Englannissa.

– Nykytilanne on kestämätön. Ja jos emme tee asioille mitään nyt – liian pieni tarjonta, lainojen sääntelyn puuttuminen ja kiinteistöveron uudistamisen puuttuminen – kuljemme kuin unissakävelijät kohti näitä ongelmia, hän varoittaa.

Omistajat eivät juurikaan maksa veroja Iso-Britanniassa, kuten eivät Suomessakaan, toimittaja lisää perusteluun.

**Jari H. K. Virtanen**

*Sarjan kirjoittaja on helsinkiläinen filosofian maisteri, ammatti-isännöitsija, joka on seurannut asuntopolitiikkaa jo vuodesta 1977. Edelliset osat ilmestyivät lehden numeroissa 4/2015 ja 1/2016.*



Photograph: Frank Baron for the Guardian

## Asuntohintojen ja tulojen suhde alueittain Iso-Britanniassa

Alue	Keskitulot (2012-13)	Keskihinnat (2012)	Suhde
London	£24,600	£300,000	12.2
South-east	£23,100	£229,000	9.9
South-west	£20,300	£187,500	9.2
East of England	£21,900	£192,995	8.8
West Midlands	£19,900	£145,000	7.3
East Midlands	£19,900	£137,748	6.9
Wales	£19,400	£132,000	6.8
Yorkshire and the Humber	£19,600	£130,000	6.6
North-west	£19,700	£130,000	6.6
North-east	£19,700	£120,000	6.1



# Rokki soi Stadissakin mehun voimalla

## Kaupunkielämä kulttuurissa

Ei ole pitkää aikaa siitä, kun rokkibändien - ja ilmeisesti muidenkin porukoiden – harjoituskämppeillä lattiolla kolisivat viina- ja olutpullot. Tupakka tuprusi ja hiki hai-si. Mutta nyt ovat ajat toi-set. Rokkareiden kanssa voi keskustella sujuvasti kasvis-ravinnosta, vitamiineista ja smoothien terveellisimmästä koostumuksesta.

**M**uusikot puhuvat lempi-vihanneksistaan, minkä salilla käynnin ja juoksu-lenkin välillä ehtivät. Eikä asia jää pelkästään puheeksi, vaan muusikot ovat ryhtyneet esittelemään terveitä elämäntapojaan myös kirjojen, jopa keittokirjojen, muodossa.

### Lasten meuhetki

Tuorein ja ilahduttavin esimerkki on mehuresepteistä koottu **Rock'n'roll Juicer**, jossa helsinkiläismuusikko **Jyrki 69**, toimittaja **Anu Kiiveri**, ja valokuvaaja **Ville Juurikkala** paljastavat kaikelle kansalle parhaat mehureseptinsä.

Kirjan päätekiä ja reseptivelho on Jyrki 69, joka on **The 69 Eyesin** laulusolisti ja keulahahmo. Reseptejä on kirjassa tasan 69 kappaletta. Eikä siinä vielä kaikki: jokainen resepti on otsikoitu tunnettujen rock'n'roll-biisin mukaan **Back on The Juicesta Rockabilly Bluesiin**. Biisit löytyvät reseptien järjestyksessä Spotifysta.

– Jokaisen biisin tunnelma on kussakin mehureseptissä. Tämä on maailmanhistorian gootein vihermehukirja, Jyrki 69 kehuu.

### Terveyttä Kaliforniasta

Jyrki 69 innostui mehustamisesta keikkaillessaan legendaarisista muusikoista kootun rockabillybändinsä kanssa Kaliforniassa, terveyden tyysijoiilla. Mikä sai pääkaupunkiläismuusikkojen piireissä liikkuvat äijät pysymään radalla? Mehu!

– Innostuin asiasta todella, kun huomasin miten helppoa mehustaminen on. Siihen sopivat mitkä tahansa kasvikset, marjat ja hedelmät. Näin mehuista tulee vitamiinipommeja, elimistön elvyttäjiä, keveitä juomia ja kropan puhdistajia metalleista ja myrkyistä. Makujen maailman on rajaton ja yhdisteleminen seikkailu. Hedelmistä tulee oma makeutensa, joten mehuilla voi korvata myös makeat jälkiruoat.

### Mehuriippuvuus on rock

– Mehusta voi tulla riippuvaiseksi, sillä kukapa ei haluisi olla pirteä, vailla ruoansulatusongelmia ja päänsärkyä. Painonhallintaan mehut sopivat mitä parhaiten. Erilaiset riippuvuudet voi jättää taakseen jopa kahvi riippuvuutta myö-



– 69 mehureseptiä sisältävä kirja rokkaa kuumimmat ja viileimmät neuvoa antavat drinkit keikkapäivän jälkeiseen väsymykseen, stadiläismuusikko ja keittokirjailija Jyrki 69 sanoo.

ten. Ja sen verran olen soittanut vanhempienkin – jopa 70-luvulta asti mukana olleiden – muusikkojen kanssa, että voin sanoa: mehu pidentää ikää!

Jyrki 69 pohtii mikä on parasta, koska valinnanvaraa on. Mehulinke? Mehustin vai mehustaja? Hänestä kaljakaapin sijaan vihannekset keittiössä voivat olla hyvinkin rock.

– Vihannesmehu on silkkaa rokenrollia, etenkin jos puolen kilon satsi surautetaan virtaa antavaksi juomaksi mehustimella. Sitä paitsi mehu on loistava krapulan parantaja.

Hänen rockabillybändinsä **The 69 Catsin** muusikot tunnetaan muun muassa **Blondiesta**, **The Crampsistä** ja **The Rockatsissa**. Siinä, missä keittokirjan hiljattain tehnyt muusikko **Lauri Tähti** on koulutukseltaan kokki, on Jyrki 69 valmis kemisti.

Hilkka Kotkamaa

## Vinyyliekello vanhoilla lusikoilla

**V**ieressä on kuva tekemästani vinyylilevykellosta.

Tarvitaan vinyylilevy, kellokoneisto, palkinto/alpakkalusikoita ja kuumaliimapistooli.

Lusikan varret on hieman suoristettu niin, että saa kosketuspintaa enemmän ja sitten liimattu kuumaliimalla kiinni. Koneiston saa paikalleen kuumaliiman avulla.

Itsellä lähti pari lusikkaa teko-vaiheessa irti, joten kannattaa käsitellä hellävaroen koko kelloa. Ei taida metalli ja kuumaliima olla paras yhdistelmä? Mutta kello on toiminut erittäin hyvin nyt jo kolme vuotta:) Näin saa kaikki vanhat palkinto- ja alpakkalusikat käyttöön.

Kevätterveisin,

Päivi Pölkki

Palautte: paivi.polkki@gmail.com

## Kierrätysidea

Kierrätysideat facebookissa on saanut suuren suosion, jäseniä yli 30 254.





Asukasliitto ry on valtakunnallinen, kaikkia asumismuotoja edustava asumisen asiantuntija.

Liittymällä jäseneksi saat asumiseen liittyvää neuvontaa sekä Asuminen ja yhteiskunta-lehden kotiisi.

Asukasliitto ry tarjoaa koulutusta, järjestää seminaareja ja asukastapahtumia.

**Haluan liittyä Asukasliitto ry:n jäseneksi**

Nimi \_\_\_\_\_

Puhelin \_\_\_\_\_

Sähköposti \_\_\_\_\_

Lähiosoite \_\_\_\_\_

Postinumero \_\_\_\_\_

Postitoimipaikka \_\_\_\_\_

**Asukasliittoon voi liittyä:**

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

**Liitto neuvoo:**

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

Jäsenmaksut: F164 4006 0010 2127 99  
Henkilöjäsen 28 e  
Yhdistykset 1-50 jäsentä 40 e, yli 50 jäsentä 45 e

**Postita liittymiskortti osoitteeseen:**  
Asukasliitto ry, Vuosaarentie 6a B, 00980 Helsinki

Jäseneksi voit liittyä myös netissä [www.asukasliitto.fi](http://www.asukasliitto.fi)

**Koulutettu henkilökuntamme takaa korkean laadun ja aikataulussa pysymisen**

**Tinkimätöntä laatua vuodesta 2008**

**LAATOITUS  
VESIERISTYS  
RAKENNUS  
PURKUTYÖT**

**ASURAS  
RAKENNUSPALVELUT**

**OMAKOTITALOJEN  
TALOTEKNIikka  
-SANEERAUKSIA**

**Yhteystiedot**

Linnintie 6  
07560 Pukkila

**Martti Toukola**  
p. 040 747 88 46  
[martti.toukola@netti.fi](mailto:martti.toukola@netti.fi)

**Aarne Toukola**  
p. 0500 438 863

**ASIANAJOTOIMISTO**

**VIILO & VAINIO OY**

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

**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**

**ASUKKAILLE PÄÄTÖSVALTA  
ASUKASLIITTO**

**Asukasliiton  
valtakunnallinen  
asumisalan seminaari**

**Aika 29.–30.10.2016**  
**Paikka Sokos Hotel Lahden Seurahuone**  
Aleksanterinkatu 14, Lahti

**TEEMA:**  
Kansantalous kohenee – entä mihin suuntaan kohtuuhintainen asuminen on menossa?

**OHJELMA**

**Lauantai 29.10.2016**

10.00–11.00 Ilmoittautuminen, tervetulo kahvi  
11.00–11.30 Tervehdyspuhe, pj. **Hans Duncker**  
11.30–12.00 Lahden kaupungin tervehdys  
Kaupunginvaltuuston pj., kansanedustaja **Mika Kari** (sdp)  
12.00–13.00 Valtion tukeman asunnontuotannon toimenpiteet tällä hallituskaudella  
Ympäristöministeriö, hallitussihteeri **Ville Koponen**  
13.00–14.30 Buffet-lounas  
14.30–15.30 Vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta  
ARA, ylitarkastaja **Ritva Weckström**  
15.30–16.00 Iltapäiväkahvi  
16.00–16.30 Vuoden asukastoimijan julkaiseminen  
16.30–17.30 Näkymiä leipäjonossa  
Laupeudentyö ry:n toiminnanjohtaja **Heikki Hursti**  
19.00 Illallinen (hotellin Hämesali)

**ILMOITTAUTUMINEN**  
Ilmoittautuminen **16.9.2016 mennessä ensisijaisesti nettisivujen lomakkeen kautta** osoitteessa [www.asukasliitto.fi](http://www.asukasliitto.fi) tai sähköpostitse [asukasliitto@asukasliitto.fi](mailto:asukasliitto@asukasliitto.fi).  
Huom! Ilmoittautuneen nimi, osoite, puhelin, sähköposti, majoitus 1hh/2hh (toive huone-  
toverista), ruoka-allergiat ja maininta osallistuuko yhteiskuljetukseen. Ryhmien toivotaan ilmoittautuvan samanaikaisesti laskutuksen vuoksi. Kaupunkikierrökselle ilmoittaudutaan myös etukäteen.

**HINNAT**  
Seminaarimaksu kahden hengen huoneessa 310 euroa / henkilö ja yhden hengen huoneessa 350 euroa. Hinnat ovat pakettihintoja ja sisältävät majoituksen, opastetun kaupunkikierröksen sekä ruokailut.

**Sunnuntai 30.10.2016**

07.30 alkaen Aamiainen (huoneiden luovutus klo 12 mennessä)  
10.00–12.00 Opastettu kiertoajelu, Lahti Region  
12.00–12.30 Mikä on KOVA:n tehtävä?  
**Jaana Närö**, hallituksen pj, KOVA ry / toimitusjohtaja Heka Oy  
12.30–13.30 Onko työväestöllä enää varaa asua Helsingissä?  
Kansanedustaja **Eero Heinäluoma** (sdp)  
13.30–14.00 Julkilausuma, Asukasliiton pj. **Hans Duncker**  
14.00–15.00 Buffet-lounas  
15.00 Lähtö kotiin

**Yhteiskuljetus**  
Helsinki-Lahti-Helsinki, lähtö lauantaina **29.10. klo 8.00** Mikonkadun tilausajopysäkki, Casinon edestä Rautatien puolelta. Paluukuljetus hotelliin sunnuntaina **30.10. klo 15.00. Hinta 50 € / henkilö.**  
Tervetuloa!

**Peruutusehdot:**  
Mikäli varaus peruutetaan 31 vrk ennen tilaisuutta, on tilaisuuden järjestäjällä oikeus laskuttaa tilaajalta 20 e/ henkilö toimistokuluihin. Mikäli varaus peruutetaan 30-15 vrk ennen tilaisuutta, on järjestäjällä oikeus laskuttaa tilaajalta 50 % peruutetun tilauksen arvosta.  
Mikäli varaus peruutetaan 14-0 vrk ennen tilaisuutta, on järjestäjällä oikeus laskuttaa tilaajalta 100 % koko peruutetun tilauksen arvosta.  
**Muutokset ohjelmaan mahdollisia.**

