



# ASUMINEN & YHTEISKUNTA

3/2014

40v.

*Asukkaiden kanssa  
- Asumisen hyväksi*



**Uusia ideoita  
asutopulaan**  
s. 4



**Heka – suurin  
vuokranantaja**  
s. 6



**Keinoja rakenta-  
misen lamaan**  
s. 5



**Mitä ovat  
asumishäiriöt?**  
s. 7





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 2014 on 25 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

#### Toiminnanjohtaja

Kärkinen Carita

#### Asukasliitto ry:n hallitus 2013–2014

Anttonen Pasi  
Johansson Erik  
Karhimo Pirkko  
Kejonen Eira  
Marvala Hannele  
Montonen Pasi  
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

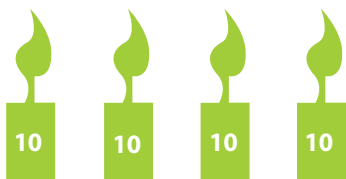
#### Asuminen & yhteiskunta 3/2014

Päätoimittaja: Risto Kolanen,  
0400 204 844,  
risto.kolanen@pp.inet.fi

Toimittajat: Unto Nikula ja Manu Paajanen

Toimituksen kuva- ja uutisposti: asuminenyhteiskunta@asukasliitto.fi  
Numerossa avustivat: Hans Duncker, Yrjö Hakonen, Katja Karjalainen, Anna Kauppila, Veikko Koivumäki, Hilikka Kotkamaa, Carita Kärkinen, Ljudmila Paajanen ja Marita Pekkarinen.  
Kannen kuva: Katja Karjalainen, Vikkulla, Itä-Helsinki (ennen liitosta Sipoo)

Taitto: Salon Seudun Sanomat Oy  
Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2014  
Painosmäärä: 5 000 kpl



## Onnittele Asukasliitto

Onnittele 40-vuotiasta Asukasliitto.  
Varaa ilmoitustilasi seuraavaan lehteen.  
Ota yhteyttä p. 045 132 8404  
tai [asukasliitto@asukasliitto.fi](mailto:asukasliitto@asukasliitto.fi).

## "Suomalaiset – se sisukas kansa"

Suomalaisista on monesti sanottu, että me kestämmme ja olemme parhaimmillamme vaikeuksien keskellä. Toivottavasti se on totta tälläkin kerralla. Minulle on muutaman kerran sanottu, että olen paniikinlietsoja kun olen mielestäni vain peräänkuuluttanut realistisia arvioita nykytilanteesta. Onhan meillä ollut ajallisesti ennätyspitkä vaisun kasvun tai taantumien kausi. Historiallisesti taisi käydä siten poikkeuksellisen huono tuuri, että tätä tilannetta valikoitui johtamaan hallitus, joka aloitti kuuden puolueen ja nyt loppusuoralla neljän puolueen yhteenliittymänä.

**Kun kaikkien on oltava viisaita... Kataisen/Stubb**in hallitus on ollut moninaisuutensa vanki. Kun kaikkien puoluejohtajien on saatava vuorollaan oman osuutensa poliittisista pisteistä, syntyy erikoinen sekameteleikkeitto. Kaikille ei voi kaikkea antaa ja näin toimintaa helposti johtavat yksittäisten eturyhmien tarpeet, kun olemme silti yksi kansa yhdessä kansallisvaltiossa.

Toinen merkille pantava piirre nyt päättyvällä vaalikaudella on se, että hallituspuolueitten puheenjohtajat ovat ottaneet hoitaakseen kukin jonkun ministerinsalkun. Suomi olisi tarvinnut antiikin Roomassa tyypillisen konsulin, ja hänellä kriisiajan poikkeusvaltuudet. Mutta ei, puoluejohtajat ovat johtaneet oman toimensa ohella kaikkia valtioneuvoston merkittävimpiä ministeriöitä.

**Tämä näkyy myös asuntorakentamisessa.** Asuntoministerit ovat kumpikin tehneet ihan hyvää työtä ja ympäristöministeriön virkamiehet ovat tehneet yhdessä

valtiovarain- ja sosiaaliministeriöiden kanssa ihan hyvää tarkennustyötä esimerkiksi ARA-rahoituksen piirissä. Se, mikä puuttuu, ovat riittävän tiukat vaatimukset asuntotuotannon määrän suhteen ja rakentamisen nopeampi aikataulu. Ennen kaikkea asuntotuotantoa jumiuttaa puuttuva kokonaisratkaisu.

Ei toki niin, että samalla mallilla voisi hoitaa koko valtakunnan asumisasiat. Kun jako maassa on vallan selkeä, voisi tehdä kaksijakoisen ohjelman. Ohjelman **"Asumistakuu"** ja alaotsikot olisivat **"Siellä on liikaa asuntoja"** ja toinen **"Huutava pula järkevän hintaisista asunnoista"**.

**Asumistakuu.** Suomeen on kyllä saatu aikaan hoitotakuu ja muitakin tärkeitä koettuja palveluita on tuotu erilaisten takuuvetoitteiden piiriin. Asumista ei jostakin syystä ole katsottu takuun arvoiseksi. Eiköhän asumistakuulain aika olisi nyt! Mitkähän olisivat ne poliittiset yhteenliittymät, jotka löytäisivät yhteisen tahtotilan tämän kehityksen käynnistämiseen?

**Huutava pula järkevän hintaisista asunnoista.** Asuntopulan kiputla säteilee Helsingistä ulospäin läpi koko ns. "Ruuhka-Suomen". Perusvääntämä ongelman syyksi on pula kaavoitetusta maasta. Tämä on tyypillinen hokema, jota käytetään kun tarvis on. Vuonna 2013 oli Helsingissä asuntotuotantoon valmiiksi kaavoitettua tonttia 3,5 vuodeksi eteenpäin. Rakentaa ei vain viitsitä, kun kovan rahan asunnoista ansaitsee paremmin. Ainoa tapa avata tämä Gordionin solmu on moninkertaistaa kunnallinen asuntotuotanto.

## Finländarna - det uthålliga folket

Man har sagt om finländarna, att vi visar våra bästa sidor när förhållandena är som svårast. Jag hoppas, att detta stämmer också i dag. Man har sagt att jag sprider panikstämning när jag försöker få fram en realistisk bedömning av vår ekonomiska situation i Finland.

**När alla måste vara kloka...** Regeringen **Katainen/Stubb** är sin egen mångfaldighets fånge. Då alla partiers ministerordförande måste i tur och ordning briljera och få sin andel av de politiska poängen, blir det en härlig soppa. Vi är ett folk och då är det hart när omöjligt att på ett vettigt sätt dela ut fördelar åt sex olika befolkningsgrupper. Ett annat fenomen är, att samtliga partiers ordförande sköter en tung ministerportfölj. Vilket är viktiga-re, partiet eller ministeriet?

**Detta syns även i bostadsbyggandet.** Bägge bostadsministrarna har gjort ett bra arbete och samma gäller för tjänstemännen i ministerierna. ARA-lagstiftningen skärps, men fortfarande saknas tillräckligt

strikt direktiv och sanktioner. Bostäder byggs inte enbart morötter, också piskor behövs. Ett helhetsprogram behövs. Huvudrubriken kunde vara "Boendegaranti" och underrubrikerna; "Där det finns överskott på bostäder" samt "En skriande brist på bostäder till ett vettigt pris".

**Boendegaranti.** Vi har fått till stånd en vårdgaranti och allt flera bastjänster inkorporeras i ett garantinät. Vi behöver också en bostadsgaranti. Var finns den politiska konstellation som tar sig an detta?

**Bristen på vettigt prissatta bostäder.** Alla vet att den "sjuka punkten" är Helsingfors och att från huvudstaden sprider sig överprissättningen. Priserna i omgivningen reflekterar den helt orealistiska Hfors-nivån. Färdigt planerade bostadstomter finns det i huvudstaden för 3,5 års byggande. Problemet finns alltså på annat håll. Ända sättet att öppna den Gordionknut är, att få i gång kommunalt byggande med mångfaldig volym jämfört med nuläget.

## Puheenjohtajan palsta



Tämä pitää tapahtua niin nopeasti kuin suinkin on mahdollista – ja se on mahdollista.

**Siellä on liikaa asuntoja.** "Autio-Suomi" ei ole mikään yhtenäinen alue. Monitasoisuutta ja nuotoisuutta löytyy. Näiden väestöka-toalueiden osittain käyttämätön asuntokanta pitää inventoida ja luokitella. Sitten aloitetaan markkinointi, jossa tarjotaan mahdollisuuksia palata maalle. Kampanjan pitää olla yhteiskunnan tukema ja se kohdistetaan eläkeläisille, jotka voivat ja haluavat nauttia kauniin luontomme antamasta mielihyväs-tä. Noin kolmannes ikäryhmästä 65–75 v. ei ole sidottu sellaisiin perhesuhteisiin, etteivät he voisi muuttaa. Kysymys on puhtaasti yhteiskunnan tukiresurssien kohdentamisesta.

Olisin hyvin onnellinen nähdessäni päättäjämme yhteistyössä korjaamassa yhtä maamme suurinta ongelmaa, asumisen kohtuuttoman korkeaa hintatasoa.

Hyvää syksyä ja Asukasliiton 40-vuotishuhlaristeilyä toivottaen,



Teidän  
Hans Duncker  
Asukasliiton puheenjohtaja

## Ordförandes spalt



**Överskott på bostäder.** "Öde-Finland" är inte ett enhetligt område. Gemensamt är att utflyttning har lämnat efter sig ett överskott på bostäder. Detta delvis helt oav-vända bostadsbestånd bör inventeras och värderas. Varför inte sätta i gång en kampanj, "flytta hem till landet". Om vi skall ha utrymme för inflyttning av arbetskraft till tätorterna, måste vi också få till stånd en flyttning i motsatt riktning. En tredjedel av människorna i åldern 65–75 år är inte bundna av familjeskäl till sina nuvarande bostadsorter.

Jag skulle vara överlycklig om våra beslutsfattare gjorde i samarbete en insats för ett billigare boende.

Jag önskar Er en vacker höst,  
Eder  
Hans Duncker  
ordförande



Virolaispankkiiri Rain Lohmus:

## "Asuntojen hinnat Suomessa järjettömiä"

**A**suntojen neliöhintojen erot eri puolilla Suomea ovat käsittämättömiä. Helsingin hinnat ovat järjettömiä ja täysin irti rakentamisen kustannuksista.

Helsingin Kluuvissa on maksettu 127 neliön asunnosta 17 101 euroa neliö ja Ullanlinnassa 14 890 euroa neliö.

Vuolijoella 71 neliön rivitalon saa hintaan 70,42 euroa neliö.

### Ennuste kolme vuotta sitten

Viron kuuluisimpiin pankkiireihin kuuluva **Rain Lohmus** kohautti Suomea kolmisen vuotta sitten sanomalla, että "asuntojen hinnat ovat Suomessa järjettömiä" (*Kauppalehti* 17.3.2011).

Lohmuksen mukaan ainoa selitys Suomen hinnoille on pankkilainan halpuus.

Hinnat ovat täysin irti rakentamisen kustannuksista, vaikka maata Helsingissä - samoin kuin Tallinnassa - riittää. Korot ovat synnyttäneet kuplan. Mitään muuta selitystä hinnoille ei löydy, Lohmus sanoi *Kauppalehti* Option haastattelussa.

Lohmuksen mukaan 15–20 vuoden kuluttua ihmetellään, että olivatpa nämä aikoja. Näin matalan koron kausi on historiassa täysin poikkeuksellinen, mutta se ei kestä kauaa.

Lohmus ei uskaltaisi myöntää asuntolainoja Suomessa. Sen vuoksi hänen osin omistamansa LHV-pankki myöntää Suomessa vain kulutusluottoja. Asuntolainat ovat

hänen mukaansa Suomessa liian riskialttiita.

### Kluuvissa asuntoneliö maksaa yli 17 000 euroa

Myytyjen asuntojen hintatilaus tukee Lohmuksen arviota, että asuntojen hinnat ovat Suomessa järjettömiä ja täysin irti rakentamisen kustannuksista.

Kluuvissa on myyty maaliskuussa uudesta talosta 127 neliön asunto, jonka neliöhinta oli 17 101 euroa. Ullanlinnassa myytiin kesäkuussa vanhasta 1904 rakennetusta talosta 114 neliön asunto, jonka neliöhinta oli 14 890 euroa.

Ullanlinnassa on myyty useita huoneistoja vanhoista arvotaloista, joissa neliöhinnat ovat vaihdelleet 12 800–14 890 euroon neliöltä.

Eiranrannassa neliöhinta on noussut 13 070, Punavuorella 11 799, Eirassa 11 564 ja Kaivopuistossa 10 646 euroon.

Töölössä, Katajannokalla, Kampissa ja Kruununhaassa on maksettu yli 8 000 euron neliöhintoja.

Hintahaitarin toisesta ääripäästä löytyy Vuolijoki, jossa 71 neliön rivitalokolmion hinta on 70,42 euroa neliö. Kluuvin yhden neliön hinnalla saa Vuolijoelta kolme kolmiota.

Hintatodellisuus ja tietoisuus asunnonostajien maksukyvyistä ovat karanneet Helsingissä. Kun työpaikka on epävarma, asuntolainaa ei uskalleta ottaa. Pelko siitä, että asunto menee, mutta asuntolaina jää, on todellinen. Pääkaupunkiseudulla on tuhansia suuria ja kalliita asuntoja myymättä, kun



Ohranan talo jäi valtion omistukseen, kun Suomi itsenäistyi 6. joulukuuta 1917. Sotasaalikiinteistöosasto otti talon haltuunsa 1918 ja alun perin asuintalo tuli kokonaan virastokäyttöön.

ostajilla ei ole rahaa.

Tilastokeskus eikä Helsingin kaupunki tilastoi, kuka Suomessa ostaa huippukalliita asuntoja. Ovatko ostajat ulkomaisia vai kotimaisia kiinteistösijoittajia, rahastoja ja yrityksiä, sitä on lähes mahdoton selvittää.

### Ohranan talo kiinteistökehittäjille

Senaatti-kiinteistöt on myynyt Ohranan talon 21,5 miljoonalla eurolla. Rakennuksessa on viisi maanpäällistä kerrosta ja ullakkokerros sekä kellarikerros. Talossa on kaikkiaan 8 554 neliötä ja huoneistoalaa 6 277 neliötä.

Neliöhinta huoneistoalan mu-

kaan on 3 425,20 euroa ja bruttoalan mukaan 2 513,44 euroa neliöltä.

Talo vaatii täydellisen peruskorjauksen. Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Senaatti voi kehittää kiinteistöä vain riskittömällä tavalla, mikä estää esimerkiksi peruskorjauksen.

Peruskorjauksen jälkeen Ohranan talosta myydään asuntoja, joiden neliöhinta on yli 10 000 euroa.

Ohranan talo on uusrenessanssityylinen arvokiinteistö Helsingissä Korkeavuorenkadun ja Punanotkonkadun kulmassa. Ruotsalainen maalarimestari **Erik Färlander** rakennutti talon 1889 asuintaloksi.

Venäjän valtio osti talon 1904 santarmien asunnoiksi. Venäjän sa-

laisen poliisin Ohranan toimitilat olivat myös talossa, mistä talo sai nimen Ohranan talo.

Rajavartiolaituksen esikunta hallitsi rakennusta vuosina 1939 - 2012.

### Suuryritykset myivät pääkonttoreitaan

Matkapuhelinyhtiö **Nokia** myi pääkonttorinsa Espoon Keilaniemessä 170 miljoonalla eurolla kiinteistösijoitusyhtiö **Exilion Capitalille** vuonna 2012 ja jäi siihen vuokralle. Exilionin omistaa neljä suomalaista työeläkeyhtiötä.

Pääkonttoreitaan Suomessa ovat myyneet 2000-luvulla esimerkiksi **Stora Enso**, **UPM** ja **Kone** saksalaiselle **Allianz**-ryhmälle.

Vakuutusyhtiö **Pohjola** myi pääkonttorinsa amerikkalaiselle sijoitusyhtiölle ja työeläkeyhtiö **Ilmarinen** YIT:n pääkonttorina toimineen toimistotalon kiinteistösijoitusyhtiö **RBS NordiskRentingille**.

**Neste Oil** myi 73 Suomessa sijaitsevaa liikenneasemakiinteistöään 118 miljoonalla eurolla Tel Avivin pörssiin listatulle sijoitusyhtiölle **Delek Real Estate**lle.

Suomalaiset ovat vuokralaisina omassa maassaan ja ulkomaiset omistajat vievät vuokratulot verotamatta ulkomaille.

**Manu Paajanen**

*Kolmossivun vakiokirjoittaja asuu Espoossa ja kutsuu itseään vapaaheraksi ja Eläke-Varman stipendiaatiksi. Hän toimi Iltalehden toimittajana perustamisesta lähtien.*

Kulttuuri- ja asuntoministeri Pia Viitanen tervehtii:

## Asukkaat ovat oman asumisensa parhaita asiantuntijoita

**O**len kuuluttanut asun-  
to-olojen parantamiseen Tupo-henkeä. Kaikki te, jotka olette vähintään syntyneet, ellette jo vaikuttaneetkin Asukasliiton perustamisen aikoihin, tiedätte mitä tällä tarkoitetaan. Minulle se merkitsee sitä, ettei mikään osapuoli halua eikä voi jäädä yhteisten toimien ulkopuolelle.

Tällä hallituskaudella edeltäjäni **Krista Kiuru** ja minä olemme tehneet hartiavoimin töitä sen eteen, että valtio hoitaa oman leiviskänsä. Hallituksen aloittaessa yhtenä päätavoitteista oli saada kohtuuhintaisten kotien tuottamiseen potkua tekemällä niiden rakentamisen niin edulliseksi, että asuntoja syntyy paljon lisää ja että niiden vuokrataso voi jäädä huomattavasti alle markkinavuokrien. Tätä työtä on tehty johdonmukaisesti.

**40-vuotisen korkotukilainoituksen** omavastuukorko on alennettu vuoden 2015 loppuun saakka yhteen prosenttiin ja jokaisen asuntoon saa 10 000 euron käynnistysavustuksen Helsingin seudulla. Myös nuoris- ja opiskelijasuntojen rakentamisen tukea parannettiin. Suhdanneluonteisesti tuetaan lisäksi 5000 euron käynnis-

tysavustuksella myös nk. takauslainavälimallin asuntotuotantoa eikä takausmaksuakaan peritä. Näille asunnoille ei tule korkotukea lainoihin, mutta valtion antaa lainoille täytetäkävyyden, mitä nykyisillä tiukentuneilla lainamarkkinoilla voidaan pitää hyvänä käden ojennuksena. Erityisryhmien asuntojen rakentamisen investointiavustusten määrä puolestaan nostetaan nykyisestä 120 milj. eurosta 140 milj. euroon vuonna 2016, 160 milj. euroon vuonna 2017 ja 140 milj. euroon vuonna 2018.

**Valtio teki myös suuren** avauksen perustamalla oman rakennuttajayhtiön A-Kruunun rakennuttamaan vuokra-asuntoja. 30 miljoonan euron pääomitus on tehty ja keskeiset toimijat eli hallitus ja toimitusjohtaja aloittaneet. Tontteja on jo tiedossa useilla paikkakunnilla Helsingin seuduilla ja yhtiön tavoitteena on tuottaa jopa 2000 uutta asuntoa muutaman tulevan vuoden aikana.

**Suurilla kaupunkiseuduilla** on vakiinnutettu valtion ja kuntien välinen aiesopimusmenettely. Helsingin ja Tampereen seuduilla on menossa jo toinen kierros, Turun ja Oulun seuduilla ensimmäinen.

Tarkoitus on koota eri osapuolet yhteistyöhön ja seurannalla varmistaa se, että sekä valtio että kunnat puhaltavat yhteen hiileen tontti- ja asuntotuotannon sekä liikennehankkeiden suhteen. Tarkoituksena on vastata ihmisten ja myös elinkeinoelämän tarpeisiin riittävästi asuntotuotannolla ja luoda liikku- miseen hyvät edellytykset, etenkin joukkoliikenteeseen panostaen. Olen kovin iloinen siitä, että Helsingin seutu meni sopimisessa vielä tätäkin edemmäksi viime elokuussa, kun kesäkuussa asettamani neuvotteluryhmä sai työnsä valmiiksi. Parhailaan kunnat käsittelevät sopimusta, jolla tavoitellaan jopa 25 %:n lisäystä tonttutuotantoon sen vastineeksi, että valtio sitoutuu rahoittamaan seudun liikennehankkeita. Myös Tampereen raitiotien suunnittelua edistetään samoilla periaatteilla kuntien kanssa.

**Ehkä kaikkein antoisimmaksi** olen kokenut työn suomalaisten lähiöiden hyväksi. Olen kiertänyt Suomea kaksikin eri kertaa tutustuen lähiöissä asuviin ihaniin ihmisiin ja niiden rakennuskantaan. Ohjelmissa ovat olleet mm. Joensuu, Kuopio, Oulu, Tampere, Turku, Pori, Espoo ja Helsinki. Olemme myös

perustaneet lähiöneuvottelukunnan, jossa jäsenenä on useita ministereitä, koska yhteisvoimin asia hoituu kokonaisvaltaisemmin. Sain läpi suuren muutoksen asuntojen peruskorjausavustuksiin: vuodesta 2013 ensi vuoden loppuun saakka kotien peruskorjauksiin satsataan käynnistysavustusta yhteensä 155 miljoonaa euroa! Toivottavasti kaikki taloyhtiöt käyttävät hyväksi tätä käden ojennusta, kun joka kymmenes remontin euro tulee nyt valtiolta.

**Erityisen iloinen olen** siitä, että ensi vuonna lähiöiden asukasneuvontaan on mahdollista saada 35 %:n avustus ja tähän toimintaan satsataan hieman alle miljoona euroa. Olen nähnyt suurenmoisia esimerkkejä lähiöiden asukkaiden omatoimisuudesta ja vapaaehtoisista ihmisistä, joilla on suuri sydän auttaa pulaan joutuneita lähimmäisiään. Asukastalot ja -tilat sekä asumisneuvonta auttavat niin kustannustehokkaalla tavalla hyvinvointia lähiyhteisössä, että se ansaitsee kunnan tuen ja tunnustuksen.

**Loppuhallituskaudella aion** vielä viedä läpi nk. 20-vuotisen korkotukilainoituksen, ASP-eh-



Pia Viitanen

tojen parantamisen suomalaisen asumisen hyväksi. Tuet ovat tukia, lait ovat lakeja, mutta kauimmas kantaa ihmisten välinen hyvä tahto ja aktiivisten asukkaiden toimet, olipa sitten kyse asumisesta vuokra-omistus- tai hallintamuodoltaan näiden välille asettuvassa asunnossa.

**Kiitän 40 vuotta toiminutta Asukasliittoa** ja sen aktiiveja kaikesta siitä, mitä omalla työllänne ja asiantuntemuksellanne olette tehneet suomalaisen asumisen hyväksi! Tästä on kaikkien hyvä jatkaa.



# Asukasliitto arvioi rakentamislainojen lyhyttä korkotukea

Eikö olisi viisaampaa kohdentaa selkeää lisätukea sektorille, joka sekä kykenee, että haluaa toteuttaa sitoumuksensa tuotannollisesti ja hoidollisesti?, Asukasliitto kysyy lausunnossaan.

**Y**mpäristöministeriön Rakennetun ympäristön osasto pyysi juhannuksen aikoihin 24.6.2014 lausuntoa rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta.

Asukasliitto antoi lausuntonsa 18.8.2014 ja halusi tuoda yleisesti esille sen tosiasian, että 20 vuoden korkotukimalli on yksi yhteiskunnan osapanostus korjata erittäin ongelmalliseksi kehittynyt vinoutuma maamme asuntotuotannossa (lue: Ruuhka-Suomessa).

– Maan päättäjien piirissä on voimakas tahtotila korjata tämä vinoutuma. Asian vaiheilla esitetään moninaisia osaratkaisuja. Nyt lausuttavana oleva 20 vuoden korkotukimalli olisi uusin kokeiluista tai kokeiltavista keinoista.

Asukasliitto kysyy aluksi yhden koko uudistuskokeiluun vaikuttavan kysymyksen:

– Kunnallinen asuntorakentaminen on ainoa toimintasektori joka saavuttaa korkotuetun vuokra-asuntojen uudisrakentamistavoitteet. He tekevät tämän nyt ja tulevaisuudessa 40 vuoden mallilla.

## Välimallin arvio vaikeaa

Välimallia arvioitaessa suurin ongelma on se, että ei ole mitään empiiristä tietoa siitä, mitä todellisuudessa tulee tapahtumaan esim. noin kahden vuosikymmenen tähtäimellä. Asumisen kustannus siellä missä työpaikat ovat,



Fallpakka Heka-Puotila Oy.

on niin merkittävä osa palkoista, että tämä ”ylihintaa” vaikuttaa merkittävästi Suomen kilpailukykyyn, puheenjohtaja **Hans Dunckerin** allekirjoittamassa lausunnossa sanotaan.

Varmaa on se, että kiinteistöjen elinkaari-strategia 20 vuoden mallissa tulee poikkeamaan aika radikaalisti pitkästä mallista, jossa päähuomio kiinnitetään pitkäkestoiseen laadullisesti tyydyttävään asumiseen. Pitkä malli on kuvata-

tavissa käsitteellä ”**Build and keep**”, kun taas välimalli tuo josakin määrin mieleen afrikkalaisen maksimin ”Älä kuuntele etäistä rumpua – ota rahat nyt!”, Asukasliitto lausuu runollisesti.

## Asuntokantaan lyhyt aika vaikuttaa

Asuntokantaa koskevissa päätöksissä 20 vuotta on erittäin lyhyt aika. Kun laki tulee voimaan v. 2015, valmistuvat ensimmäiset

välimallin asunnot vuoden 2017 alussa. Purkamisstrategiaa ryhdytään tätä mallia käyttäneiden toimijoiden piirissä miettimään jo 2035, jolloin kohde on 18 vuoden ikäinen.

– Mitä tällainen hallinta-aika vaikuttaa rakentamisen laatutavoitteisiin, ylläpitostrategiaan ja realisointitapaan?

Asukasliitto ei yritä luoda kuvaa siitä, että alalla olisi toimijoita, jotka hakevat lain tarkoituksena

loukkaavia ratkaisuja tämän lain määräyksistä.

– Haluamme alleviivata, että kokonaistaloudellinen tilanteemme on erittäin nopeassa ja voimakkaassa muutosvaiheessa.

– Nopeus ja radikaalisuus vaikuttavat myös asuntotuotantoon ja asumisen hallintaan.

## Yksityiskohtia

Osio yleiset perustelut on kiitetävän huolellisesti laadittu. Eri-tyistä arvoa panemme sille että pykälä 15 on tekstillisesti avattu niin, että pykälän veloitteiden ymmärtäminen ja noudattaminen on tehty ”pakolliseksi”. Näkymättömät sidos- ja lähipiirisuhteet vaatisivat kuitenkin edelleen varsin aktiivista valvontaa.

Samoin on jälkilaskentaveloitteistä riittävästi määritelty.

Pykälät 30–34 ovat tekstillisesti asukkaita ja veronmaksajia tyydyttävästi suojaavia. Niiden toimivuus toki mitataan käytännön virkamiestyössä, josta toivomme, että sitä ei tarvitse testata.

Lakiesitys on huolellisesti valmisteltu ja suojaa tyydyttävästi asukkaiden intressejä.

– Asuntotuotanto on siksi dynaamista ja peruuttamaton toimintaa, että virkamiestyö säännösten noudattamisen valvomiseksi ratkaisee lain hyödyllisyyden tai hyödyttömyyden, lausutaan lopuksi.

(RK)

# Uusia ideoita Helsingin asuntopulaan

Lokakuun alussa ilmestynyt raportti ”Kohtuuhintainen asuminen ja sen edistäminen Helsingissä” käsittelee asumisen hintaan liittyviä ongelmakohtia pääkaupungissa.

Lehti sai ennakkotietoa esityksistä.

**V**uokrien tasoa ei voida pitää kohtuullisena. Tämä aiheuttaa ongelmia niin ihmisten arkeen kuin työmarkkinoillekin. Asumisen kalleus on yksi Helsingin seudun kehitystä pahimmin uhkaavista tekijöistä.

Helsingin kaupungin vuokra-asuntoihin (Heka) jonotti toukokuun 2014 lopussa 26 900 taloutta. Näistä yhden hengen talouksia oli 22 000, joista kiireellisessä asunnontarpeessa olevia 70 prosenttia.

Helsingin väestötieteelliset erityispiirteet on otettava huomioon asuntopolitiikassa. Helsinkiin muualta muuttavia on vuosittain runsaasti. Pääkaupungissa perhe perustetaan myöhemmin ja nuorten aikuisten osuus väestöstä on suuri. Omistusasunto hankitaan tyyppillisesti jopa kymmenen vuotta myöhemmin kuin muualla Suomessa. Lisäksi iäkkäiden parien ja iäkkäiden yksinasuvien osuus kasvaa, kuten muuallakin maassa. Näistä syistä pienten asuntojen

ja vuokra-asuntojen tarve on kohonnut.

Vuokra-asuntokuntien ennustettu lisäys 2014–2023 on noin 18 000 asuntokuntaa, mikä tarkoittaa 1800 vuokra-asunnon lisätarvetta vuosittain. Asumisen hinnan nousupaineet ovat merkittävät, mikäli asumisen tarjonnan lisäyksellä ei kyetä tyydyttämään asumisen kysynnän kasvua.

Asuntotuotannossa ja –politiikassa 40 vuotta toimineen **Ossi Paukun** johtaman riippumaton asiantuntijaryhmä tarjoaa rypään toimenpide-ehdotuksia tilanteen helpottamiseksi.

## Keskeisiä ehdotuksia

**Kaupungin luovuttamille tonteille rakennetaan** seuraavan 10 vuoden aikana noin 2 500 ARA-vuokra-asuntoa (sisältäen Asot) vuosittain. Tuotettavista asunnoista tulee vähintään 2/3 suunnata yleisen haun asunnoiksi ja näistä puolestaan 2/3 kaupungin omistaman Helsingin kaupungin



HASO Linnanpelto, Helsinki.

asunnot Oy:n (Heka) omistukseen.

**ARA-vuokra-asuntojen uutuotannossa** pitäisi 1-2 huoneen asuntojen osuutta lisätä nykyisestä noin 70 prosentista 80–85 prosenttiin.

Luovutetaan kaupungin tontteja Hitas-asuntojen rakentamiseen noin 15 000 asunnon verran

kymmenen vuoden aikana. Hitas-kerrostalotuotantoa tulisi suunnata kantakaupunkiin ja sen liepeillä oleville alueille.

**Kaupungin omistamia tontteja asuntorakentamisessa** ei pitäisi ollenkaan luovuttaa markkinahintaisen omistusasuntotuotannon tarpeisiin; ei myymällä

eikä vuokraamalla. Kaupunki voi kaavoittaa yksityisiä maa-alueita markkinahintaista tuotantoa varten ja periä naapurikuntien tapaan kaavoitusmaksun.

**Antti Koskela**

Katso myös Ossi Paukun vieraskolumni lehdessä (4/2013)



# Rakentaminen lamassa – kaikki keinot käyttöön

Kesän alussa käydyissä niin sanotuissa minihallitusneuvotteluissa kirjattiin uuteen, päivitettyyn hallitusohjelmaan muun muassa, että "...valtion, kuntien ja yksityisen sektorin yhdessä omistaman rakennuttajayhtiön perustamisen tarve ja edellytykset selvitetään."

**S**uunniteltu yhtiö toimisi rakennuttajana kuntien edessä olevissa peruskorjaushankkeissa, joissa huonokuntoisia kiinteistöjä, erityisesti kouluja ja päiväkoteja, korjattaisiin tai korvattaisiin uudisrakennuksilla. Asiasta käydyssä keskustelussa on ollut esillä niin sanotun elinkaari-mallin soveltaminen. Elinkaari-sopimusmallissa joku muu kuin kunta – tässä siis tämä perustettava Remontti Oy – rakentaisi ja omistaisi vanhan peruskorjatun tai uustuotantorakennuksen. Yhtiö vuokraisi ne pitkäaikaisella sopimuksella kunnille. Rakentajayhtiö myös vastaisi kaikista korjauksista ja ylläpidosta yleensä 15–30 vuoden ajan.

Nyt vielä kuntien rakennushankkeet toteutetaan pääosin perinteisesti urakoimalla, jolloin kunta vastaa suunnittelusta, urakoitsija toteutuksesta ja urakoitsija luovuttaa rakennuksen tilaajalle eli kunnalle, joka vastaa rakennuksen myöhemmästä hoidosta ja kunnossapidosta.

## Miljardiluokan urakka

**Vaikka kaavaillun yhtiön** toimiala olisikin rajattu käsittämään vain kuntien omistamien huonokuntoisten rakennusten peruskorjaustarpeet, tuleva yhtiö ei olisi taseella mitaten mitenkään pieni toimija alallaan. Näiden, usein homeaurioisiksi nimettyjen julkisten rakennusten korjaustarpeen on arvioitu olevan useiden miljardien suuruusluokkaa.

Vaikka tässä Remontti Oy:ssä olisivatkin mukana niin sanotut julkiset tahot eli valtio ja kunnat, sen puitteissa tapahtuvat talouden aktiviteetit rajattaisiin näiden julkistahojen budjettikehysten ulkopuolelle.

Hallituksen kaavailemaa uutta rakennuttajayhtiötä yritetään valmistella pikavauhtia, sillä rakentamisen volyymi on romahtanut pahimpien koskaan koettujen lamojen tasolle. Uuden yhtiön olisi tarkoitus aloittaa jo tänä syksynä, eli korvamerkittyä rahaa lienee lu-



Mäkelänkadun suurperheiden Ara-asunnot.

vassa syksyn lisäbudjetissa.

Nyt ollaan siis rakentamassa mallia, jossa haetaan yksityistä tahoa rahoineen toteuttamaan tehtäviä, jotka tähän asti ovat kuuluneet itsestään selvästi julkisen tahon toimialaan.

## Puolesta ja vastaan

Tässä on ainakin kaksi merkittävää tahoa, jotka näkevät asian eritavalla:

**Kuntaliitossa** katsotaan, että yksityisen rahoituksen merkitys kasvaa, sillä kunnat joutuvat talousahdingossaan miettimään entistä enemmän myös oman taseen ulkopuolisia rahoitusvaihtoehtoja.

**Kuntarahoitus Oy** (kuntien yhdessä omistama rahoitusyhtiö), joka saa lainaa edullisesti markkinoilta, pitää nykyistä kuntien yleistä rahoitusasemaa hyvänä juuri tuon edullisen lainansaannin vuoksi, eikä näin ollen pidä tätä uutta järjestelyä välttämättömänä.

**Esillä oleva konsortio-ajatus** on siinä määrin uusi, että useatkin tahot ovat lausuneet ideasta arvioita.

"Ratkaisun kyhäminen kokoon on mutkikasta. Tuskinpa

yhtiö valmistuu tämän vuoden elvytystarpeeseen", eräs epäilijä sanoo.

"Mitä lisäarvoa uudesta yhtiöstä olisi? Saisiko se ehkä edullisemmin lainaa kuin valtio tai kunta?", poh-tii toinen.

Espoon kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja **Olavi Louko** sanoi Ylen A-studiossa, että "...meillähän (Espoossa) on jo tällainen yhtiö."

Arvostelijoiden mielestä Remontti Oy:n riskit piilevät siinä, että se ottaisi velkaa veronmaksajien piikkiin, ikään kuin piiloon, koska laina ei näkyisi julkistalouden menokehysissä.

Koska kaavaillun tyyppisen pääomasijoituksiin pohjaavan yhtiön toiminnan aloittaminen vie aikansa, koulujen, sairaaloiden, päiväkotien yms. kunnosta huolta kantavat tahot pelkäävät kuntien lykkäävän remontteja, koska uudesta yhtiöstä jäätäisiin odottamaan auttajaa.

## Moraalinen ongelma?

**On myös tahoja**, jotka näkevät uudentyyppisessä rahoitusmallissa olevan jopa moraalista ongelmaa.

Oleellisesti julkistalouden budjettirahoituksen piiriin kuuluvia toimintoja voitaisiin ikään kuin "piilottaa" veronmaksajilta näky-mättömiin, eikä velkaantuneen julkisen sektorin menokuri voisi rajoittaa tällaisen "varjotalouden" toimia.

Argumentti, jonka mukaan tällainen rahoitusjärjestely "...siirtäisi kuntalaisten taakkaa kiireisistä ja kalliista korjausremonteista seuraaville sukupolville...", on vain osittain relevantti. Taakka, siis veronmaksajan vastuulla oleva velka, olisi tietenkin olemassa nykyjärjestelmässäkin, – nyt vain suoraan julkisen tahon, valtion tai kunnan velkana ja siten viimekädessä veronmaksajien maksettavana tulevaisuudessa.

Ongelma tässä ovat nimenomaan konsortiossa mukana ole-

vat, selkeästi jo lähtökohtaisesti liiketaloudellista voittoa tavoittelevat tahot.

Myös elinkaari-malliin liittyy omia epäilyksiä. Onko mahdollista, että tilojen vuokraaminen tulisi pidemmän päälle kalliimmaksi kuin rakennuksen omistaminen? Ja olisivatko tällaisessa omistusrakennuksessa olevat julkiset rakennukset asianmukaisen huollon ja kunnossapidon kohteita samoin kuin esimerkiksi kunnan itsensä omistamat rakennukset?

## Eläkerahaakin tarvitaan

**Merkittävät rakentamiseen sijoittajat** ovat Suomessa eläkevakuutusyhtiöt. Eläkevakuutusyhtiöille on lainkin mukaan asetettu velvollisuus huolehtia meidän kaikkien eläkerahoista niin, että ne kasvavat "korokoa" koko ajan vähintään 4 prosentin tasolla.

Suuret eläkevakuutusyhtiöt ovatkin jo luvanneet olla ainakin alustavasti kiinnostuneita lähtemään mukaan uuteen Remontti-konsortioon, mutta ehdolla, että tuoton on oltava 6 prosentin tasoa. Siis kun tuo lain edellyttämä eläkerahastojen tuotto tarkoittaa reaalituottoa, on siihen lisättävä suunnilleen tämän hetkinen inflaatio-taso, ja näin eläkematematiikat ovat päättyneet kuuden prosentin tuottovaatimukseen ennakkoeh-tona mukaan lähtemiselle.

On hyvin kyseenalaista, toteutuuko tällä ratkaisulla veronmaksajan kannalta kohtuuhintainen rakentaminen. Vaikka mukana olisivatkin valtio ja kunnat, lähdetään tässä hakemaan rakentamisen kohtuuhintaista konseptia markkinaehtoisella rahoituksella. Miten voidaan sovittaa yhteen rakentamisen kohtuuhinta ja sijoittajan tuotto-odotukset?

Unto Nikula



Myllykylän asuntoja.

Nyt kun hallitus tekee valtion ensi vuoden budjettia, uuden valtiovarainministerin **Antti Rinteen** päälinjaksi missio tuntuisi olevan työllisyysasteen nostaminen. Rakennusalan toimijat ja vaikuttajat ovat jo ennakoineet ensi talvesta tulevan rakentajien näkökulmasta kaikkien aikojen vaikeimman talven.

**Tässä oletetaan olevan** vastakain kaksi talouspolitiikan perusnäkemystä: hallituksen edellisen kokoonpanon edustama leikkauslinja ja nykyisen "porukan" elvyttävä pyrkimys.

"Leikkaajien" päälinjainen motiivi on tehty viime vuosina kansalle selväksi: valtion velkaantumisen on pysäytettävä. "Elvyttäjien" toimet työttömyyden liikakasvun pysäyttämiseksi taas vaativat valtion panostusta esimerkiksi infrastruktuurin, teiden ja asuntojen rakentamiseen.

Tässä Remontti-hankkeessa

molempien ajatussuuntien idea voisi toteutua ainakin jossakin määrin. Siis valtion ei tarvitsisi ottaa uutta, budjetissa näkyvää lisävelkaa, ja parhaassa tapauksessa rakentajien tuleva talvi ei olisikaan se kaikkien aikojen kovin työttömyystalvi.

**Uusi rahoituskonsepti** kostautuu silti tulevaisuudessa kuntataloudessa mahdollisesti raskaana-kin taakkana. Onhan kyseisessä liiketoimintamallissa rahallisten vastuiden kulku se, että mukaan tulevat ulkopuoliset tahot haluavat sijoittamilleen rahoille kunnan tuoton ja sen niille joutuu järjestämään kukin tämän yhtiön palveluksia käyttänyt kunta eli kuntalaiset mahdollisesti korotettuna kunnallisverona.

Ajatus, mikä tähän uuteen yhtiöön ja toisaalta valtion velkaan-

## Kommentti

tumisen pysäyttämiseen liittyy, on se, että jatkossa julkisen sektorin omien korjaus- tai uudisrakentamishankkeiden rahoitus – siis sen aiheuttama velka – ei näkyisi julkistalouden budjeteissa eli olisi siis niin sanottujen budjettikehysten ulkopuolella, mutta velan takaisinmaksu olisi taattu veronmaksajien veroeuroilla. Varma sijoituskohde siis!

**Eikös asetelma** ole ainakin vähän sama, kuin on meillä jo näissä niin sanotuissa yleishyödyllisissä asuntorakennusyhtiöissä? Turvallista ja tuottavaa sijoittamista vuokralaisten, veronmaksajien ja Kelan (asumistuki) kustannuksella.

(UN)



# Helsingin kaupungin asunnot Oy - maamme suurin vuokranantaja

Kunnallinen vuokralla asuminen on asuntovuokramarkkinoiden turvallisin vaihtoehto. Turvallisuus ei perustu vain vuokrasopimusten pysyvyydelle. Turvallisuustekijä on myös kohtuullinen vuokra, joka helpottaa tilannetta, jos asukkaan taloudellisessa tilanteessa tapahtuu äkillisiä muutoksia.

**H**elsingin kaupungin asunnot Oy, arkipäivässä Heka toimii vasta kolmatta vuottaan. Heka syntyi kun Helsinki fuusioi kaikki 21 alueelliset vuokrasuntokiinteistöyhtiönsä yhdeksi jättimäiseksi kokonaisuudeksi.

Tarpeeksi isot luvut eivät välttämättä kuvasta toimintaa, yksittäinen ihminen ei aina osaa niitä hahmottaa. Jotakin Hekan koosta vuokranantajana antaa seuraava lukuono: vuokra-asuntoja 43 923 kpl, asukkaita n. 86 000 ja v. 2013 oli taseen loppusumma 2,3 miljardia euroa (2 282 819 065,83).

## Heka-konsernin rakenne

Heka-yhtymän rakenne on itse asiassa aika yksinkertainen. Heka Oy omistaa kiinteistöt ja toimii vuokranantajana. Isännöinnin ja huoltopalvelut hoitavat 21 alueyhtiötä, Heka-Haaga Oy, -Jakomäki Oy, -Kannelmäki Oy jne.

Heka Oy omistaa palveluyhtiöt ja ne tuottavat alueelliset palvelut sopimus pohjaisesti. Kuluva vuoden aikana on lähtenyt liikkeelle yhdistämiskehitys, jossa keskittään toimintaa niin, että yksi toimitusjohtaja johtaa kahta tai useampaa alueyhtiötä ja alueyhtiöt pyrkivät keskittämään palvelutoimistonsa strategisiin sijainteihin.

Keskittäminen ja yhdenmukaistaminen kohtaavat aina jonkin verran muutosvastarintaa, mutta vuokralaisten osallistuminen Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratian puitteissa, muuttaa vastustuksen kehitysmuotoisiksi.

## Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasääntö

Vuokra-asumisen arkea on runsaan parinkymmenen vuoden ajan säädellyt ns. vuokra-asumisen yhteishallintolaki. Laki on osa aravalainsäädäntöä ja määrittelee minimitasolla kuinka vuokralaiset voivat osallistua asumisensa päätöksentekoon ja toteuttamiseen. Heka Oy:n kokoisessa organisaatiossa



Heka-Vesala Oy Viitankruununtie

yhteishallintolain velvoitteet eivät ole riittäneet. Siksi kaupungilla on oma vuokralaisdemokratiasääntö, jonka puitteissa asukkaiden kolmiportainen yhteishallinto toteutuu.

Perustaso ja varsinainen päätösfoorumi on asukkaiden kokous. Asukkaiden kokous vastaa periaatteissa yhtiökokousta asunto-osakeyhtiössä. Tässä kerran vuodessa pidettävässä kokouksessa valitaan talotoimikunta, kiinteistön suojelehenkilöt sekä ehdokkaat eritasoisiiin yhteisiin tehtäviin vd-organisaatiossa.

Vuokra-asuntokiinteistöä kutsutaan tässä yhteydessä vmy:ksi, eli vuokranmääritysyksiköksi. Näitä vmy:itä oli vuoden 2013 lopussa 443 kappaletta. Valittu talotoimikunta hallinnoi yhteisiä tiloja (esim. saunat, pyykkituvat, pysäköintipaikat, kerhotilat) ja järjestää pihapiirin toimintaa talkoista lasten joulujuhliin. Lisäksi talotoimikunta antaa lausuntoja vuokrasta, korjauksista ja neuvottelee näistä sekä valvoo toiminnan taloudellista mielekkyyttä.

## Vuokralaistoimikunta ja Vuokralaisneuvottelukunta

Seuraava taso on vuokralaistoimikunta, joka koostuu alueen (usein kaupunginosan) talotoimikuntien puheenjohtajista. Vuokralaistoimikunta koordinoi talotoimikuntien lausunnon antamista, järjestää kou-

lutusta ja on edustettuna alueyhtiönsä viisihenkisessä hallituksessa kahden asukasedustajan voimin. Lisäksi vuokralaistoimikunta valitsee alueen yhteisen talouden ja hallinnon valvojan, jolla on tilintarkastajan valtuudet. Eriasteisesti toimii myös toimikunta, joita ei ole mainittu yhteishallintolaissa. Vuokralaistoimikunta on 21 kappaletta.

Koko Helsingin toiminnan kokoa sitten vuokralaisneuvottelukunta, johon kukin toimikunta nimittää kaksi edustajaa. Vuokralaistoimikunta valitsee ehdokkaat asukasedustajiksi Heka Oy:n hallitukseen sekä talouden ja hallinnon valvojan pääyhtiöön. Vuokralaisneuvottelukunnalla on useita eri osa-alueita kehittäviä työryhmiä ja lisäksi se ylläpitää laajaa "hekalaiset"-sivustoa netissä. Kokous- ja yhteydenpitotoiminta on kaikilla tasoilla tiivistä sekä, kesä-lomakuukautta lukuun ottamatta, säännöllistä.

Vuokralaisdemokratia toiminnan ydintavoite on saada asukkaiden osallistumisella aikaan laadukkaampaa, yhteisöllisempää ja kustannustehokkaampaa asumista.

## Alueelliset huolto- ja isännöintiyhtiöt ja muu toiminta

Heka-konsernilla on palveluksessaan 600 työntekijää, joista valtaosa toimii alueyhtiöiden tehtävissä.



Kuva Heka-Vuosaaren vuokralaistoimikunnan kokouksesta 9.1.2014.

Hekan kohdalla puhumme Porin kokoisen kaupungin väestön asumisesta. Tehtävien tarkka jakautuminen emoyhtiön ja alueiden välillä muuttuu ajassa, mutta alueyhtiöt ovat ne toimijat, jotka ovat suorassa yhteydessä asukkaisiin.

Heka on sikäli poikkeava vuokranantaja, että vuokralaisten valitsemisen hoitaa erillinen yksikkö, asuntotoimisto tai "Stadin asunnot" niin kuin markkinointinimi tänä päivänä kuuluu. Valitsemisesta on tosiaankin kysymys.

Asuntotoimiston jonotuslistalla on sitkeästi vuodesta toiseen yli 25 000 hakijaa. Vaihtuvuus ei ole kovinkaan suurta ja uudistuotannosta ei merkittävää apua löydy, vaikka viime vuonna valmistui 455 uutta Heka-kotia.

## Kaupungin vuokra-asuntojen puheet ja tosiasiat

Kaupungin vuokra-asuntoasumisesta kuuluu kaikenlaista tarinaa. Tässä kohtaa on varmaan paikallaan esitellä muutamia perustietoja. Vuokransa maksaa kokonaisuudessaan itse yli 70 % vuokralaisista. Kiitos tehokkaan vuokranannon ja alueyhtiöissä toimivien asumisneuvojen ennakoivan työn, oli vuonna 2013 n. 44 000 asunnon kohdalla 81 vuokran maksamattomuudesta johtuvaa häätöä (0,18 %) ja asumishäiriöistä johtuen 20

(0,05%).

Heka Oy:n vuokrat ovat kohtuullisia. Keski vuokra oli viime vuonna 10,55 €. Tämä merkitsee, että 3 huonetta ja keittiö, 70 m<sup>2</sup> maksaa asukkaalle 738,55 € kuukaudessa. Emme lähde tekemään vertailuja muihin alan toimijoihin, mutta tämä hintataso on kyllä edullinen.

Asukkaiden asumistyytyväisyyttä mitataan säännöllisesti. Viisiportaisella asteikolla oli viime vuonna keskiarvo 3,6 ja tyytyväisyys asuinalueeseen oli tasan 4,0.

## Stadilaisia stadilaisten keskuudessa

Kunnallinen vuokralla asuminen on asuntovuokramarkkinoiden turvallisin vaihtoehto. Turvallisuus ei perustu vain vuokrasopimusten pysyvyydelle. Turvallisuustekijä on myös kohtuullinen vuokra, joka helpottaa tilannetta, jos asukkaan taloudellisessa tilanteessa tapahtuu äkillisiä muutoksia. Hekan vuokrataso mahtuu paremmin yhteiskunnan asettamiin tukikehyksiin.

Heka Oy:n asukkaat ovat vajaa kuudesosa Helsingin väestöstä ja toivottavasti tämä kirjoitus hieman valaisee tämän liki jokaisessa kaupunginosassa asuvan naapuruston asumisen olosuhteita.

Hans Duncker

## Tj Matti Riekkola: Kuntien roolit sekaisin

– Kun en ole kaupungilla töissä, voin sanoa vapaasti, etten ymmärrä Hämeenlinnan uutta tilaaja-tuottaja – mallia. Sillähän piti saada lisää tehokkuutta ja joustavuutta, mutta tuli enempi jäykkyyttä ja byrokratiaa, Hämeenlinnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja **Matti Riekkola** lohkaisi 13.9. Aulangolla Hämeenlinnassa.

Hän alusti kiinteistöyhtiöiden muuttuvasta toimintaympäristöstä koulutusseminaarissa. Työ häviää, kuntakenttä muuttuu, väki ikääntyy, pieneten talouksien määrä kasvaa ja monikulttuurisuus lisääntyy.

Riekkola kantoi erityistä huolta vuokralla asumisen alhaisesta arvostuksesta. – Suomi on ollut omistusasumisen luvattu maa.

Töiden patkittyminen ja nuorten matkailu eurooppalaisissa vuokra-asumisen maissa on nostanut vuokra-asumisen arvoa.

Hämeenlinna koki kuntaliitoksen, ja toimitusjohtaja on hyvin suorapuheinen kriittisissä kysymyksissään: Onko kunnallisia vuokraloyhtiöitä hoidettu luvan kanssa huonosti? Jos kilpailu on puuttunut, onko omistajalta puuttunut mielenkiinto kiinteistöyhtiöiden hoitamiseen ja kehittämiseen?

## Kuntaliitosten ongelmat

Yleensä kuntaliitoksessa fuusioidaan yhtiöt "emokunnan" kanssa. Kun vastaanottava yhtiö on suuri ja vakavarainen ja liittyvä pieni ja ongelmallinen, sulautuminen su-

juu vaikeuksitta. Jos liittyvät yhtiöt ovat samankokoisia ja toinen on vaikeuksissa, kannattaa sulautumisen aikataulua harkita.

Sulautumisen jälkeen vuokranmääritysmenettely yhdenmukaistetaan, jolloin joissakin kohteissa asumiskustannukset voivat nousta merkittävästi. Korjausvelka saattaa kasvaa viimeisien vuosien aikana merkittävästi ja korjauksia lykätään uudelle omistajalle. – Rahoituslaskelmia ei ole tehty, oikeata talouskuntoa ei tiedetä.

Fusion jälkeen koko kiinteistö kanta on "rankattava". tehdään listaus purettavista/myytävistä, selvitetävistä, kehitettävistä ja säilytettävistä kohteista. Iso haaste syntyy siitä, että jää yleensä maksamatonta vanhaa lainaa hoi-

dettavaksi. Yhtiöiden on tehtävä rohkeita ratkaisuja. – Tappioiden minimoiminen myymällä voi olla perusteltu ratkaisu.

## Rivitaloissa meni koko kunta

Riekkola lopetti kertomalla tragikoomisen esimerkin, varmaankin lähiseudun, kunnasta. Rivitalot rakennettiin kuntaan aikana, jolloin se aloitti "kylien hengissä pitäminen". – Tehtiin kyläsuunnitelma, ostettiin tonttimaata, rakennettiin vesilaitos jne. Sittemmin oli nostettava kädet pystyyn ja suljettava kouluja, kun kaupat olivat lakanneet aiemmin.

– Rivitaloilla ei ole enää sitä perustetta kuin aikanaan. Luulen, että, jos ne jotenkin pystyy muut-



Matti Riekkola

tamaan rahaksi tai tekemään mitä tahansa, eivät (...)laiset suuremmin perään kysele.

Niin ne ajat menevät – ja sitten meni koko kunta.

Risto Kolanen



# Tapiolaa puretaan ja rakennetaan



Tapiolan keskustan purkaminen on alkanut. Purkaminen ja rakentaminen kestävät seuraavat kuusi vuotta. Yli 2 000 auton pysäköintiluolaa louhitaan parhaillaan keskustan alle. Metroaseman rakennustyöt ovat myös käynnissä.

**M**iljardiluokan rakennustöiden ensimmäinen vaihe valmistuu 2016 ja kaiken pitäisi olla valmista 2020.

## Sopimus kesäkuulla

Espoon kaupunki ja LähiTapiolaryhmään kuuluva kiinteistöomarahasto Tapiola KR III Ky allekirjoittivat 17. kesäkuuta 2014 sopimuksen Tapiolan keskustan purkamisesta ja uudelleen rakentamisesta. Sopimuskokonaisuus käsittää 57 liuskaa.

Sopimuksen mukaan LähiTapiola on päävastuullinen rakennuttaja, joka vastaa alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja rahoituksesta.

Rakennustyöt painottuvat Tapiolan keskusta läpi itä-länsisuunnassa kulkevan Merituulentien katualueelle. Alueelta puretaan useita rakennuksia, mm. Suomen Sokerin entinen pääkonttori, Stockmannin tavaratalo, Etola ja entinen STS-kiinteistö, jossa on ravintola, iltakoulu ja työväenopisto.

Merituulentie viedään maan alle ja sen päälle rakennetaan kolme 13–14-kerroksista tornitaloa ja kaksi 8-kerroksista kerrostaloa.

## Espoo myy ja ostaa

Espoo myy LähiTapiolalle kolme määräalaa Merituulentieltä 16,6 miljoonalla eurolla.

Määräalojen pinta-ala on yhteensä 29 360 neliötä. Määräalojen neliöhinnat vaihtelevat 2 135 – 2 928 euroon.

Määräalojen rakennusoikeus on yhteensä 56 355 kerrosneliometriä. Rakennusoikeuksien hinta



Tapiolan purkaminen on alkanut. Suomen Sokerin entinen pääkonttori ja matalat rakennukset katoavat kaupunkikuvasta.

vaihtelee 472 – 700 euroon kerrosneliömetriltä sen mukaan, onko määräala Merituulentien itä- vai länsipäässä vai keskellä.

LähiTapiola rakennuttaa Espoon kaupungin tarvitsemat julkiset tilat, joita ovat bussiterminaali odotustiloineen, portaat, hissit, yleisö-wc:t ja jalankulkijoille tarkoitettut Tuulikinsilta ja Sammonsilta.

Bussinkuljettajat saavat tautoktilan ja pyöräilijät 200 paikkaa polkupyörille.

Espoo maksaa LähiTapiolalle julkisista tiloista ja kulkuväylistä

28,9 miljoonaa euroa.

## LähiTapiolan maankäyttömaksut

LähiTapiola maksaa kaupungille maankäyttömaksuja yhteensä 5,27 miljoonaa euroa. Se on korvaus kaupungille yhdyskuntarakentamisen aiheuttamista kustannuksista.

Espoo perii perusmaankäyttömaksun lisäksi 7 prosentin sopimuskorvauksen kaupungin myymille tonteille rakennettavien asuntojen velattomista myyntihinnoista.

Kun LähiTapiola myy miljoona

euroa maksavan asunnon Merituulentien päältä, Espoo saa 70 000 euroa sopimuskorvausta.

Asiantuntijoiden arvioiden mukaan Tapiolan keskustaan rakennettavien asuntojen neliöhinnat nousevat yli 10 000 euroon neliöltä.

## Pysäköinti ja väestösuoja

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy rakentaa yli 2 000 auton pysäköintilaitoksen Tapiolan keskustan alle. Pysäköintiluola valmistuu keuhällä 2016. Tapionaukion alle on rakennettu 331 auton pysäköintihalli.

Sopimuksen mukaan kaikkien Merituulentien katualueella tai sen pohjoispuolella olevien kiinteistöjen tulee liittyä Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n keskuhuoltoon sekä järjestää tavara- ja jätehuoltokuljetukset sen kautta.

Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen rakennetaan yhteisväestösuoja. Kiinteistöjen tulee liittyä myös keskuhuollon imujätejärjestelmään.

Sopimuksen mukaan kiinteistöjen on hankittava lisäväestösuojaapaikkansa pysäköintilaitoksen yhteisväestösuojusta.

Espoo luovuttaa yhteisväestösuojaapaikkojen käyttöoikeuksia ja perii niistä korvauksen 1 200 euroa/suojaapaikka.

## Teatteri vesialtaaseen

Espoon uusi kaupunginteatteri on nyky suunnitelmien mukaan tulossa Tuulipuiston vesialtaan paikalle. Teatterin rakentaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2020. Korkeat tornitalot nousevat teatterin eteläpuolelle.

Revontulentiellä sijaitsevan teatterin nykyisten tilojen vuokrasopimusta Revontulihallissa jatkettiin keuhällä vuoden 2020 loppuun.

Massiivinen, 7-kerroksinen Satakielitalo puretaan ja tilalle rakennetaan asuintaloja.

## Manu Paajanen

Kirjoittaja on seurannut Tapiolan kaavoja ja rakentamisen vaiheita lehdessä usein, viimeksi numeroissa 2/2013 ja 3/2013.

## Tj Mikko Syrjänen: Mitä ovat asumishäiriöt?

Yleisesti ottaen muita talon asukkaita häiritsevä käyttäytyminen, joka jatkuu pitkiä aikoja säännöllisesti. Se tapahtuu joko omassa asunnossa tai kiinteistön yhteisessä tilassa.

**H**eka-Vuosaari Oy:n toimitusjohtaja **Mikko Syrjänen** selvittää lehdelle usein vaikeaksi koettua ongelmaa ja sen ratkaisua.

Aiheuttajana voi olla asukas itse tai hänen vieraansa. Pääasiassa asumishäiriö mielletään tapahtuvaksi järjestyssääntöjen mukaisen hiljaisuuden (klo 22–06) välissä, mutta myös päiväsaikaan voi syntyä häiriötä. Sitä ovat esim. kohututon metelöinti, musiikin soitto, huutaminen, kotieläinten äänet.

Myös muunlainen häiriö laskeaan: pihan ja yhteisten tilojen sotkeminen, huonekalut jätkekatokseen, ilkkivalta, jatkuva väärinpysäköinti, kotieläinten irtipitäminen pihalla.

## Mikä ei kuulu joukkoon?

Suihkussa tai wc:ssä käynti öiseen aikaan ei ole asumishäiriötä. Pyykin ja astianpesukoneen käyttö öiseen aikaan, koska ihminen voi olla vuorotyössä. Harrastuksista

johtuvat äänet tai muut häiriöt päiväsaikaan, piano ja rummut, eivät kuulu määritelmään. Huoneistossa saa liikkua, kaikkina aikoina. Lasten äänet kuuluvat ihmiselämään. Siitä on oikeustapauksia.

Huoneistoa saa remontoida päiväsaikaan. Huoneistossa voi juhlaa, kunhan ei jatkuvasti! Alkoholin ja huumeiden käyttö eivät ole nk. asumishäiriötä, mutta niistä on usein sivuvaikutuksia, jotka ovat. Myynti on rikos.

## Miten puuttua?

Keskustelu suoraan ja rakentavasti on ensisijaista. Aiheuttaja ei aina tiedä, mikä on häiriötä. Asukkailla ei ole määräysvaltaa toisen yli. Tappelun ja perheväkivallan hoitaa poliisi.

Kirjallinen ilmoitus on tehtävä alueyhtiöön, ja valituksessa pitää olla kahden asunnon asukas mukana. Heidän pitää varautua käräjille todistamaan.

Voi antaa suullisen varoituksen, kirjallisen huomautuksen tai varoituksen. Jos yksi asukas valittaa, voidaan ratkaisua yrittää, mutta silloin sana on sanaa vastaan. Tietosuojalain muututtua vuokranantajan ei enää saa poliisin tehtäväraportteja liittyen häiriöihin.

Kirjallisella huomautuksella ei ole juridista merkitystä, todistusarvoa oikeudessa. Sillä haetaan käytöksen korjaamista.

Kirjallinen varoitus perustuu Huoneenvuokralakiin, jos edellisestä ei ole vaikutusta ajan kanssa. Se on aina tiedoksi todisteellisesti toimitettava. Sillä on juridinen merkitys, se on voimassa 6 kuukautta. Sitten on tehtävä aina uusi ilmoitus, jos häiriöntekijä ei muuta käytöstään. Jatkotoimenpide voi johtaa vuokrasopimuksen purkuun.

## Vuokrasopimuksen purku

Oikeustoimet käynnistyvät vuokrasopimuksen purkamiseksi. Asia



Heka-Vuosaaren tj. Mikko Syrjänen

siirtyy kaupungin oikeuspalvelujen käsiteltäväksi. Se arvioi, onko perusteita purkuun. Alueyhtiössä ei enää tehdä asialle mitään. Jos perusteet löytyvät, mennään käräjille, joka tekee kansliapäätöksen, mikäli asiaa ei riitauteta.

Mikäli purku riitautetaan, tulee suullinen käsittely, jossa valittajat todistavat. Oikeus joko vahvistaa tai hylkää vuokrasopimuksen purkamisen.

Häätötoimet tulevat oikeuspäätöksen jälkeen. Täytäntöönpano haetaan ulosottoviranomaiselta.

Mikäli Oikeuspalvelut toteavat

purkuperusteet riittämättömiksi tai mahdollisessa oikeudenkäynnissä purkaminen hylätään, voidaan huoneiston vuokrasopimus silti irtisanoa vuokranantajan toimesta. Silloin asia palaa alueyhtiöön. Irtisanomisaikaa noudatetaan, kolme tai kuusi kuukautta sopimuksen kestosta riippuen. Tarvittaessa irtisanomisen vahvistus haetaan käräjäoikeudesta.

Sovittelun mahdollisuutena voidaan päätyä määräaikaiseen tai toistaiseksi voimassa olevaan vuokrasopimukseen.

(RK)



## ARA remonttiin

**Valtion asuntorahoitusta ohjaava** Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA) on joutumassa remonttiin.

Käynnissä olevasta valtion asuntorahoituksen fiskaalisesta muutoksesta julkisuuteen annettun viranomaislausunnon mukaan asuntomarkkinoille tarvitaan ”joustavampaa ja ketterämpää” valtion ohjausta. Suunnitelmaan kuuluu myös tuetun asuntotuotannon painopisteen kohdentamista enemmän metropolin ja suurten kasvukeskusalueiden asuntotilan parantamiseen.

Sotien jälkeistä asumisen ahdinkoa purkamaan kehitettiin valtion toimesta arava-järjestelmä, joka tuolloin toimi keinona koko maan tasaisen asuttamisen toteutuksessa. Asuntopolitiikka oli aluepolitiikkaa ja samalla toteutettiin myös teollisuuspolitiikkaa, jolla valtio loi teollisia työpaikkoja tuolloin vielä huomattavassa määrin agraaritaloudesta eläneille haja-asutusalueille.

**Suomi on kokenut** vuosikymmenten saatossa monta erityyppistä rakennemuutosta. Tämä nyt meneillään oleva rakennemuutos on luonut tyystin uuden tilanteen maan asuntomarkkinoille. Valtion tuella rakennettuja ARA-asuntoja on tyhjiillään huomattavia määriä ns. taantuvilla paikkakunnilla. ARA:n tuoreimman asuntomarkkinakatsauksen mukaan vuoden 2013 lopulla tyhjänä oli 6 800 ARA-asuntoa. Samaan aikaan ARA-vuokra-asuntoa jonotti koko maassa 102 700 kotitaloutta, joista 43 000 pääkaupunkiseudulla.

**Taantuvien paikkakuntien ongelmat** eivät johdu asuntojen puutteesta eivätkä asumisen hinnasta, vaan työpaikkojen puute pakottaa ihmiset hakeutumaan ruuhka-Suomeen. Muuttoliikkeestä johtuva jatkuva ja koko ajan vaikeutuva asuntotilanne pääkaupunkiseudulla on nostanut asumisen hinnan niin korkeaksi, etteivät palveluammattien pätkätyöläiset pysty rahoittamaan asumistaan villien asuntomarkkinoiden kuristuksessa.

**Ara-tuotannosta vastaavat** niin sanotut yleishyödylliset asuntoyh-

## Kolumni

tiöt ovat kääriineet runsaita voitoja ruuhka-Suomen vuokra- ja asumisoikeusasukkaiden kustannuksella. Voimassa oleva arava-laki mahdollistaa tämän. Vuokrat ja vastikkeet voidaan ”tasata” valtakunnallisesti kunkin paikkakunnan yleisen hintatason mukaiseksi. Näin tämä niin sanottu kohtuuhinta esimerkiksi Helsingin seudulla on huomattavan paljon korkeampi kuin vaikkapa maakuntien entisillä teollisuuspaikkakunnilla.

Arava-lain uudistuksessa (2013) oli elementtejä, joilla olisi edes josakin määrin oikaistu näitä vääristymiä ja suitsittu verorahoilla asuntokeinottelua. Se laki jumiutui uuden asuntoministerin pöydälle.

Nyt tilanne on se, että valtion asumisen tuki on ohjattava ruuhka-Suomen matalapalkka-alojen työntekijöiden ja perheiden asumistukeen, koska täältä kustannetaan osin haja-asutusalueiden vajaakäytössä olevaa ARA-asuntokantaa.

**Pelkästään hallintomalleja rukkaamalla** ei kohtuuhintaisten asuntojen määrä lisääny. Tarvitaan pitkäaikaista valtion edullista lainoitusta ja keinoja säännellä vuokria. Valtion aluepoliittiset panostukset olisi suunnattava asumisen lisäksi pysyvien tuotannonlisten työpaikkojen luomiseen painottaen voimakkaammin aluepoliittista näkökulmaa.

**Unto Nikula**

Asukasliiton hallituksen jäsen  
Asumisoikeusasukas,  
Vantaa, Asola



## Neuvontapuhelimessa kysyttyä

Kun päivästä toiseen vastaa erilaisiin kysymyksiin ja kuuntelee asukkaiden useimmiten hyvinkin perusteltua turhautumista, ei saata olla kysymättä: ”Olemmeko sittenkin tulleet liian nopeasti sieltä metsän siimeksestä tänne rintamaille?”

Ihmisiällä on ja pitääkin olla selkeitä mielipiteitä ja niiden takana on seistävä. Sitten onkin se veteen piirretty viiva; milloin on perusteltua pysyä sitkeästi kannassaan ja milloin jääräpäisyys muuttuu kiusanteoksi.

**Liiallinen kannassaan pysyminen** voi tulla yhtiölle hyvinkin kalliiksi. Tässä taannoin oli tapaus, jossa puurakenteinen ja tiilivuorattu rivitalo oli yksinkertaisesti tehty ”nurinperin”. Kun muovit ja tervapahvit oli taitettu väärässä järjestyksessä, syntyi selkeä ”kosteusansa”.

Osakkaat sen toki huomasivat, sekä aistinvaraisesti (se kuuluisa kellarinhaju) ja toteamalla, että maali ei pysy seinässä. Isännöitsijä oli päättänyt, että ”talon piikkiin” ei yksittäisten osakkeen omistajien reklamaatioita niin vaan korjata. Hän sai kannalleen myös hallituksen puheenjohtajan.

Alkoi se klassinen kierros: ”Tehdään vaan kosteuskartoitus, mutta jos ei mitään löydy niin saat maksaa sen”. Tämä lausahdus johti siihen, että osakas tilasi kosteuskartoituksen sertifioidulta alan yritykseltä. Kosteusprosentit olivat katossa ja pikaista kuivatusta,

## Päivystäjän pakina

homepoistoa ja saneerausta suositeltiin. No, eihän talon hallinto niin helposti antaudu. Asunto-osa-kehtiö tilasi toisen kartoituksen, toiselta firmalta ja tulos oli ihan sama, kartoituskustannus vain kaksinkertaistui.

**Ahkeruus kovankin onnen** voittaa. Tarinamme asunto-osa-kehtiö koostuu kahdesta neljän asunnon rivitalosta. Kun myös toisessa rakennuksessa osakas totesi samalaista kellarinhajua, vedettiin yllä kuvattu prosessi läpi uudemman kerran. Tätä jatkettiin niin, että pidettiin ylimääräinen yhtiökokous, jossa isännöitsijä ja hallitus vaativat, että aloitettua käytäntöä jatketaan. Siis kosteusmittaus omalla riskillä ja asunto-osa-kehtiöllä on oikeus teettää tarkistusmittaus. Korjaustavasta ei päästy yksimielisyyteen ja suma seiso.

Heikkohermoisia osakkeen omistajia. Nyt paloi osakkaiden ns. pinna. Kutsuttiin koolle toinen ylimääräinen yhtiökokous, jonka aiheina olivat epäluottamus hallituksen puheenjohtajalle ja isännöitsijän erottaminen. En ole nähnyt kaikkien kosteustarkastusten laskuja, mutta kuten tie-

detään tällainen tarkastus ja sen perusteella kirjoitettu raportti ja korjaussuositus eivät ole ihan ilmaista tavaraa.

Oikeassa oleminen on ihanaa ja itsessään palkitsevaa – kannattaa kuitenkin miettiä kuinka paljon on valmis tästä mielihyvästä maksamaan. Tämä kustannuskysymys korostuu kun toteamme, että tässä maksetaan tämä leikki toisten rahoilla.

**On pakko kysyä**, paljonko tällaista tapahtuu asuntokantamme hoidossa? Tämän laatuaisella itsepäisyydellä on toki työllistävä vaikutus, mutta eiköhän ne ylimääräiset rahat, jotka käytettiin kosteusmittaukseen, olisi voitu käyttää paremmin kiinteistöä hyödyttävällä tavalla.

Lisäksi kosteuskorjauksen lykkääntyminen aiheutti lisäkuluja. Vakavin näkökohta on kuitenkin se, että kiinteistölle ja asukkaalle saattaa syntyä pysyviä vaurioita, kun on riittävän itsepäisiä, tai onkohan oikea sana itsetietoisia ihmisiä yhtiön hallinnossa ja osakkaat eivät uskalla tai halua pitää puoliaan, olivat he sitten kuinka oikeassa tahansa.

Niin se on: ”Maalaisjärkeä kannattaa käyttää – todellisuudessa tämä maalaisjärki vaan on viety suojeltavaksi Natura-alueille”. Kaupunkimiljöössä se pakkaa jäämään jalkoihin.

Omenarikasta syksyä toivottaen,  
**Hans Duncker**

## Alueuutisia Hämeenlinnasta

Hämeenlinnan asunnot Oy:n asukkaille tarkoitettu puistopäivä alkoi todella kauniissa syysilmassa, josta olisimme viime juhannuksena olleet kadeita. Vuodesta 2011 yhtiön asukkaiden parissa vaikuttanut Hämeenlinnan asukastoimikunta järjesti yhdessä Etelä-Hämeen Marttojen kanssa puistopäivän kierrätyksestä ja terveellisen ruuan valmistuksesta.

Asukastoimikunnan puheenjohtaja **Marita Pekkarinen** kertoi tapahtuman olevan jokavuotinen. Toimikunta lähettää asukkaille tiedotteita, joita luetaan juhevammin kuin yhtiön lähettämiä. Kesäteatteria ja Bond-elokuvia on

viimeksi katsottu yhdessä.

– Olin mukana oman vuokra-asuinkerrostalon asukastoimikunnassa toimien joitakin vuosia sen puheenjohtajana. Sitä kautta sain kimmokkeen koko yhtiön hallintoon ja joitakin vuosia myöhemmin tulini valituksi poliittisin mandaatin Hämeenlinnan Asuntojen hallitukseen, jossa toimin nyt neljättä vuotta varapuheenjohtajana.

Asukastoiminta on myös yhtiölle tärkeää. Alueellisen asukastoimikunta pyrkii lisäämään asukademokratiaa. Yhtiöllä on n. 2000 asuntoa. Lisätietoja: <http://www.hmlasunnot.fi/fi/Yritys/>

(RK)



Marita Pekkarinen ja Etelä-Suomen Marttojen edustaja Jaana Lehrbäck iloisina puistossa.

Katja Karjalainen

## Asukasliitto – historia talteen 1

Asukasliitto ry on kaikkien asukkaiden etua ajava kansalaisjärjestö, joka neuvoo tarvittaessa niin asunnon vuokraajia kuin vuokranantajia, oman asunnon omistavia, osa-omistusasunnossa asuvia ja erilaisia asukkaiden yhteisöjä.

Keskeisinä toimintamuotoina ovat valtakunnalliseen ja paikalliseen päätöksentekoon vaikuttaminen, vuotuiset asumisala-eri näkökulmista käsittelevät seminaarit ja asukkaiden neuvonta.

Asukasliitto perustettiin 1974. – Nykyään järjestöön kuulumisen ei ole puoluepoliittinen kannanotto ja sen johdosta löytyy laaja kirjo eri puoluekantoja edustavia

ihmisiä, wikipediaan on kirjattu hieman kainostellen suhde menneisyyteen.

1970-luvulla VKL oli sosiaalidemokraattien ja kansandemokraattien johtama, ay-vetoinen järjestö. Asukasliittoa pidettiin nk. taistolaisen liikkeen järjestönä, jolla oli riippumattomia keskustalaisia tai sitoutumattomia keulakuvia.

Historia on kirjava, ja arkistoaineiston suhteen on joitain katkoksia. Vuosien 1974–1990 aineisto on Kansan arkistossa, josta en silti löytänyt perustamispyytäkirjaa, säännöt kylläkin. 2. ja 3. vuosikokouksen perusteella selviää, että liiton ensimmäinen, pitkäaikainen

(1974–1991) puheenjohtaja oli tohtori **Ilkka Hakalehto** (1936–2009, kesk, myöhempi presidenttiehdokas 2000) ja pääsihteeri **Juhani Pitkänen** (ensin sd, sittemmin kom), joka erotettiin tai joutui muuten lähtemään Vuokralaisten keskusliitosta. Ydinvoimanvastaisuus oli keskeisesti esillä kannanotoissa. Vuoden 1976 jäsenrakenteesta näkee alueellisen laajuuden ympäri Suomea; tosin Helsingistä oli pitkälle toistakymmentä kaupunginosan asukasyhdistystä.

Asukasliitto julkaisee neljä kertaa vuodessa ilmestyvää **Asuminen & Yhteiskunta -lehteä** (1990-), jota edelsi jäsenlehtenä **Asukas**

(1979–1990). Välillä sen nimenä oli myös Asukasliitto tai jopa Helsingin (1980).

Vuonna 1984 pääsihteeri Pitkänen toimitti ”**Kansalaisliikkeet, kansanvalta**”-nimisen 54-sivuisen Asukasliiton 10-vuotisjuhlaseminaarin aineiston. Kuntaliiton arkistossa on erikseen huomautus: ”Ei yhtäkään naispuheenvuoroa”.

Uusin arkistoinen on viety Työväen arkistoon, jossa se on kokonaan järjestämättä. Pelkään, että osa aineistosta esim. 1990-luvulta on kateissa tai yksityisten henkilöiden hallussa. Ota yhteyttä liiton toimistoon, jos kotoasi löytyy arkistoinen aineistoa, joka on relevantti

## Historia talteen



historian tallentamisessa. sarja jatkuu numeroittain, anna kirjoittajalle vinkkejä (yhteystiedot s. 2).

**Risto Kolanen**



# Asumistuen korotus nosti vuokria

Tilastokeskuksen mukaan vuokrat nousivat alkuvuodesta 3,7 prosenttia. Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 3,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,6 prosenttia ja muualla Suomessa 3,1 prosenttia.

**A**RA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 4,2 prosenttia.

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat olivat Tilastokeskuksen mukaan pääkaupunkiseudulla keskimäärin 16,52 euroa neliö ja muualla Suomessa 11,00 euroa neliö. Helsingin kalleimmilla alueilla vuokra oli 18,81, Espoossa 14,56 ja Vantaalla 14,36 euroa neliö.

Neliövuokrat olivat Tampereella 13,20, Turussa 12,37, Lahdessa 12,38, Kuopiossa 12,39, Jyväskylässä 12,56 ja Oulussa 11,51 euroa.

Alle 20 000 asukkaan kunnissa vuokra oli 8,83 euroa neliö.

ARA-asuntojen vuokrat olivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 12,15 euroa neliö ja muualla Suomessa 10,48 euroa neliö. Helsingissä vuokra oli 11,55 - 12,86, Espoossa 12,34 ja Vantaalla 12,56 euroa neliö.

Ara-asuntojen neliövuokrat olivat Tampereella 11,91, Turussa 11,09, Lahdessa 11,24, Kuopiossa 10,34, Jyväskylässä 11,09 ja Oulussa 10,48 euroa.

Alle 20 000 asukkaan kunnissa vuokra oli 9,14 euroa neliö.

Ex-yleishyödyllisten SATO:n ja VVO:n vuokra-asuntojen tarjonasta ei juuri löydy vuokra-asuntoja, joiden neliövuokra olisi alle 20 euroa neliö.

## Asumistukia eniten suuriin kaupunkiin

Kela maksoi asumistukea viime



Kuvassa Kelan asumistukihakemus.

vuoden lopussa 192 274 ruokakunnalle, joissa asui 355 490 henkilöä. Eläkkeensaajan asumistukea sai 187 675 henkilöä ja opintotuen asumislisää 150 333 opiskelijaa.

Asumistukia maksetaan eniten suurten kaupunkien vuokra-asuntoihin. Helsingissä asumistukea sai 103 000, Espoossa 30 500 ja Vantaalla 28 000 henkilöä. Helsingissä asumistukia saavien määrä on 17 % kaupungin väestöstä.

Turussa, Tampereella, Joensuussa ja Jyväskylässä joka viides kunnan asukas oli asumistukien piirissä. Yliopistokaupungeissa etenkin opintotuen asumislisän saaminen

oli muuta maata yleisempää.

Kela maksoi asumistukia kaikkiaan 1 400 miljoona euroa vuonna 2013. Asumistukimenoista hieman yli puolet maksettiin väestömäärältään kymmeneen suurimpaan kaupunkiin.

## Asumistuen saajilla muita korkeampi vuokra

Vuokralainen joutuu maksamaan vapailla markkinoilla asumisestaan muita korkeampaa vuokraa, jos saa Kelalta asumistukea.

Tutkimusprofessori **Aki Kangasharju** tekemä tutkimus on julkaistu **Valtion taloudellisen**

**tutkimuskeskuksen** VATT:n tutkimuksissa vuonna 2008. Tilanne ei ole juuri muuttunut vuokralaisten kannalta parempaan suuntaan.

Asumistuen uudistuksessa vuonna 2002 nostettiin kotitalouksien saamaa tukea. Kun tuki nousi, samalla nousi myös tuensaajien vuokrat vapailla markkinoilla.

Jokainen vuokralaisten saama lisäeuro tukea nosti tuensaajan vuokraa 60–70 senttiä verrattuna henkilöihin, jotka eivät saaneet tukea tai joiden tuki nousi vähemmän. Suurin osa tuen lisäyksestä päättyi vuokranantajalle eikä jäänyt tuensaajalle.

Yleinen asumistuki on tarkoitettu pienituloisille eläkeläisille ja työikäisille tukemaan vuokramaksukykyä ja muuta kulutusta.

## Asumistuki vuokranantajille

Vuoden 2002 uudistuksessa asumistuki nousi keskimäärin 12 %. Tuen lisäys vaihteli 0–30 prosenttiin riippuen asunnon sijainnista, koosta ja iästä.

– Korkeampaa vuokraa on mahdollista periä, koska vuokranantajat tietävät usein, ketkä vuokralaisista saavat tukea. Viime vuosien tiukat vuokramarkkinat ovat pitäneet huolta siitä, että tuensaajalla ei ole ollut mahdollisuutta vaihtaa sellaiseen vuokra-asuntoon, jossa tällaista riskilisiä ei peritä, totesi tutkimusprofessori Aki Kangasharju, kun tutkimus julkistettiin.

Kelan asumistuki menee suoraan vuokranantajalle yli puolella kaikista tuensaajista. He eivät näe asumistukea tilillään.

Useat vuokranantajat kysyvät vuokra-asunnon hakijoilta itseltään heidän tuen saamisesta ennen kuin vuokraavat asuntonsa.

Kuntien aravavuokra-asunnoissa ei ole vuokran hintaeroa tuensaajien ja muiden välillä. Kuntasektorilla vuokrat määräytyvät rakennus- ja ylläpitokustannusten mukaan ja useissa kunnissa vuokra-asuntojen kustannus- ja vuokraeroja tasataan vuokralaisten välillä.

**Manu Paajanen**

# MAL-sopimuksen päivitys

**V**altio ja Helsingin seudun kunnat solmivat vuoden 2012 kesällä niin sanotun MAL-sopimuksen (maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimus). Tuolloin asetettiin seudun asuntorakentamiselle kokonaistavoitteeksi 12 500 asuntoa vuosittain vuosina 2012–2015. Tavoitteesta ei ole pysytty. Eniten tavoitteesta on jäänyt valtion tukeman ARA:n rahoittama vuokra-asuntotuotanto.

Asetetusta tavoitteesta on oltu jäljessä keskimäärin 15 %, mutta sopimukseen sisältyvä velvoite ARA-tuotannosta on jäänyt tavoitteesta noin neljänneksen (25 %). Asuntotuotanto on kaiken kaikkiaan vähentynyt. Rakennusala perustelee varovaisuuttaan huonolla suhdannenäkymällä.

Nyt asuntorakentamiseen yritetään nyt saada lisävauhtia Helsingin seudulla. Valtio, pääkaupunkiseudun kunnat ja niin sanottu Kuuma-kunnat, yhteensä 14 kuntaa solmivat äskeisiin budjettineuvotteluihin liittyen sopimuksen, jolla kunnat sitoutuivat lisäämään kaavoitusta neljänneksellä edelliseen sopimukseen verrattuna.

Tavoitteena olisi siis 16 000

asunnon vuosituotanto. Sopimukseen kuuluu kuntien lupaus lisätä asuntotonttien kaavoitusta ja valtio vastapainoksi osallistuisi isojen liikennehankkeiden rahoittamiseen.

## Suuret liikennehankkeet

Suuren luokan liikennehankkeita alueella ovat mm. länsimetron jatke Espoon Matinkylästä länteen ja Helsingin keskusta-alueen alle rakennettava pisararata. Sopimukseen sisältyy lisäksi valtion osallistuminen Vantaalla Kehäradan liityntäliikenteen rahoituksen järjestelyyn. Valtion erityinen rahoitus liikennehankkeille on nyt kiinni siitä, täyttyvätkö sopimuksessa kunnille asetetut kaavoitustavoitteet.

Kuntia sopimuspaketti velvoittaa siis lisäämään asuntorakentamisen edellyttämää kaavoitusta 25 prosentilla nykytavoitteista. Tavoite on sitovampi kuin nykyisessä MAL-aiesopimuksessa, jota etenkin kehyskunnat eivät ole toteuttaneet.

Nopeimmin uusiin velvoitteisiin on reagoinut Helsinki. Uusien asuntotonttien varausten perusteella Helsinki voi tarjota heti ra-

kennettäväksi 5 500 uutta asuntoa 12 000 asukkaalle. Suunnitelman mukaan tonteista noin 1 300 asuntoa vastaava määrä varataan yksityisille toimijoille ja noin 1 800 asuntoa vastaava määrä kaupungin asuntotuotantotoimistolle (Heka). Noin 2 500 asuntoa vastaava määrä jaetaan erillisillä kilpailuilla.

Kaiken kaikkiaan Helsingillä on varattuna tontteja yhteensä lähes 17 800 asunnolle, mikä vastaa noin viiden vuoden tuotantoa. Iso osa tonteista ei kuitenkaan ole vielä rakentamiskelpoisia esimerkiksi kaavoituksen keskeneräisyyden tai puuttuvan kunnallistekniikan takia

## Vantaan tilanne

Vantaalla nykyinen kaavavaranto riittää noin 4 vuoden kerrostalotarpeeseen. Uusi sopimus edellyttää tuon varannon nostamista 5 vuoteen. Vantaan kaupunki tekee paljon kumppanuussopimuksia, jolloin rakentaja sitoutuu aloittamaan työt yleensä kahden vuoden sisällä tontin luovutuksesta.

Nyt Vantaalla käynnissä olevista rakennushankkeista pääosa on niin sanottua vaparaahoitteista tuotantoa. Isot yleishyödylliset



Vantaan Kivistön uusi keskusta rakentuu Marja-radnan yhteyteen.

asuntorakentajat kuten VVO ja SATO ovat toistaiseksi vetäytyneet ARA-rahotteisen tuotannon markkinoilta. Myöskään käynnistysavustus – 5 000–10 000 euroa/aloitettu asunto – ei ole innostanut rakentajia sitomaan pääomia hidastuottoiseen vuokra-asumiseen. Vaparaahoitteisilta markkinoilta voitot voi kotiuttaa nopeammin.

Vantaalla takaus- ja korkotukilainojen ja investointiavustusten haku aika päättyi syyskuun alussa. Yhtään hakemusta ei tullut. Tutetusta vuokra-asuntotuotannosta vastaa lähes yksinomaan Vantaan kaupunki (VAV). VAV:n lisäksi vain

Avain Asumisoikeus Oy rakentaa yhtä aso-taltoa ja yhtä erityisryhmi-

en asuintaltoa Vantaan Kivistöön. Tilanne on sillä tavalla uusi ja erikoinen, että kun aiemmin nämä korkotuki- ja takauslainoilla rakentaneet yhtiöt (VVO, SATO, ym.) ovat perustelleet asuntotuotannon vähäisyyttä tonttipulalla ja sysännet näin vastuun kaavoittajalle, nyt kaavoittajat – siis kaupungit – ovat valtion kanssa tehdyn sopimuksen mukaan tarjoamassa tontteja, mutta ei ARA:n tarjoama raha saa yhtiöitä tarttumaan toimeen.

(UN)



# Tuula Hänninen (1955–2014) in Memoriam

## Asukasliiton vaikuttaja on poissa

**H**elsinkiämmälin ammattiyhdistysliikkeen ja vuokra-laistoinnin vaikuttaja **Tuula Hänninen** kuoli 16.7. vaikean sairauden murtamana Terho-kodissa. Hän oli syntynyt 28.9.1955.

Syöpä ilmeni loppukevällä 2013 ja hoidot eivät enää pelastaneet iloista karjalaista naista elämälle. Tuulalle oli ilo saada viettä

kesä 2013 perheen ja läheisten kanssa ja nähdä rakas kesäpaikka Salon seudulla.

– Kaikki, mikä piti sanoa, sanottiin, kaikki, mikä piti tehdä, tehtiin, lapset kertoivat Tuulan facebookissa kuolinpäivänä.

Tuulalle oli tärkeää hoitaa lautakuntatyö loppuun asti. Kevään korvalla hän vastasi vointia koskevaan huoleeni: ”Odotan tässä

kuolemaa”. Mutta lisäsi haluavansa olla mukana vielä yhden katusuunnitelman hyväksymisessä. Tämä kuvaa ihmisen valtavaa velvollisuudentuntoa. Hän kantoi huolta siitä, että varajäsen on paikalla, jos hoidot loivat esteen.

### Kaupan myyjä, yrittäjä, kunnan työn edunvalvoja ja asukasaktiivi

Parikkalassa syntynyt, Imatralla ja Helsingin seudulla asunut Tuula Hänninen oli hyvin monen alan tekijä, aluksi optisen alan kaupan myyjänä Kouvolassa ja siivous- ja kioskiyrittäjänä Espoossa, sitten Helsingissä kunnantöntenkijöiden edunvalvojana ja 2000-luvun puolella tärkeänä vuokralaisaktiivina, mm. kaupungin 42 000 asukasta edustavien Heka-yhtiöiden vuokralaisneuvottelukunnassa viime vuodeen loppuun asti.

Tuula koki ensin yrittäjyyden vaikeudet lamaan syöksyvässä Suomessa. Oma perheyrittäjä piti lopettaa, mutta kuivin jaloin. Sitten tulivat vastaan kaupungin opetusviraston kuukausipalkkaisten työntekijöiden edunvalvonnan haasteet varapääluottamusmiehenä 1993–94 ja pääluottamusmiehenä 1995–1997 laman jäljissä. Viraston palvelukeskuksessa hänen vastuulla olivat koulusiivoojat ja -isännät, ruokahuolto ja sihteerit. Hän toimi myös henkilöstöneuvostossa ja KTV-alueen pääluottamusmiesjaoston vetäjänä.

Hän toimitti tiedotussihteerinä myös KTV:n Radio Kunnallisten ohjelmaa kerran viikossa Lähiradiossa suullisesti hyvin esitysvalmiina ihmisenä aktiivisen radioryhmän kera. Kun Tuulan jalka meni huonoksi ja leikattiin, hän joutui lopulta työkyvyttömyyseläkkeelle.

### Vuosaaren vaikuttajaksi

Elämä muuttui 2000-luvulla Meri-Rastilassa ja laajemmin vaikuttavaksi asukasaktiivisuudeksi. Tuula Hänninen toimi Vuosaaren paikallisagendan puheenjohtajana, Vuosaari-seurassa, Vuosaaren Kiinteistöt Oy:ssä ja nousi syksyllä 2002 Jyväskylän kokouksessa 12 vuodeksi Asukasliiton hallitukseen. Tuula toimi lukemattomien syksyisten valtakunnallisten asukaspäivien tomerana puheenjohtajana. Hän oli liiton varapuheenjohtaja 2011–2014 kuolemaansa saakka.

Syksyllä 2007 Hänninen palkittiin vuoden asukastoimijana siitä yhteisöllisyyttä luovasta paikallisesta toiminnasta, jota monikulttuurisella alueella harjoitettiin. Tullaan tutuksi – toiminnalla pyrittiin myös lähentämään kantasuomalaisien ja uusien suomalaisten elämäntilaa ja lisäämään asuinalueen turvallisuutta ja viihtyvyyttä. Hän halusi Helsingin paremmaksi paikaksi asua ja elää.

Tuula Hänninen kuului niihin vuokralaisaktiiveihin, jotka vastustivat Helsingin kaupunginvaltuuston 2011 päättämää pääomafuusiota. He olisivat halunneet uuden



järjestelyn vain uustuotannon alueelle eikä vanhojen, jo maksettujen, vuokratulojen vastuulle.

Heka-Vuosaari Oy:n hallituksen Tuula jätti viime keväänä. Hän muistelee saavutuksia **Pärskeitä laiturilla 1/2014** -lehdessä. Helsingin suurimman vuokralaistoinninnon erinomainen osallistuminen ja toimivat tilat Vuosaarentie 6a:ssa miellyttivät. Valokuituyhteydet kaikkiin taloihin paransi arkea. Vuokratason kurissa pitämiseksi kampanjointi onnistui. Tänään asukasaktiiveilla on hyvä itsetunto ja tietotaso. Uudet tulijat koulutetaan ja otetaan mukaan. – On ollut hienoa toimia teidän kaikkien kanssa, Tuula kiitti.

### Rouva Yleisten töiden lautakunta

Merkittävimmän panoksen helsinkiläisten asukkaiden hyväksi Tuula Hänninen antoi vuosina 2001–2014 yleisten töiden lautakunnan jäsenenä ja varapuheenjohtajana 2008. Hän päätti sadoista katu- ja puistosuunnitelmista yli 13 vuoden ajan. Se on nykyvertailussa poikkeavan pitkä ajanjakso. Aiemmin nähtiin kyllä enemmän jopa 20 vuoden toimikausia.

Kun puheenjohtajat olivat poissa, Hänninen johti kokoukset osallistujien ja rakennusviraston toivomuksesta. Ahjo-kokousjärjestelmä oli aina varalta ”kolmannelle puheenjohtajalle” viritetty. Hän oli ”Rouva Yleisten töiden lautakunta”, joka kykeni luomaan päätöksenemistöjä yli puoluerajojen ja nautti laajasti arvostusta myös rakennusviraston virkamiesten silmissä.

### Sosiaalinen yhdessäolojohtaja

Tuula Hänninen edusti yhteiskunnassa ihmisiä, jotka laman myötä menettivät entisen työnsä ja asuntonsa. Hän osoitti iloisella luonteella ja valtavalla sitkeydellä, että elämän suuntaa ja tarkoitusta voi luoda monella eri tavalla.

Hänninen ei pääluottamusmiehkäuden jälkeen halunnut enää itse näkyville johtopaikoille, mutta luonteensa ja ominaisuuksiensa takia hän oli synnynnäinen sosiaalinen yhdessäolojohtaja. Kokouksissa ja vapaa-ajalla Tuulan nauru

raikui. Moni kanssavaikuttaja sanoo, että hänelle voi jakaa huolia ja saada häneltä äidillisiä neuvoja. Menetin myös itse kuolemassa henkilökohtaisen ystävän ja keskustelukumppanin.

Tämän lehden pääkirjoituksessa (3/2012) kaksi vuotta sitten Tuula Hänninen kirjoitti:

– Asuminen on Suomessa tehty kalliiksi kaikille, asumme sitten omassa, asumisoikeus-, osaomistusasunnossa tai vuokralaisena. Niin monien ihmisten tuloista menee suurin osa pelkästään asumisen kustannuksiin.

Hurjan suuret asumisen kustannukset määrittävät myös liaksi suomalaisten valinnanmahdollisuuksiin omassa asumismuodossa.

– Asukasliitto tulee varmasti tekemään uusia aloitteita hillitksemme alati nousevia asumiskustannuksia. Tule Sinäkin Asukasliiton toimintaan mukaan. Oman kodin tulisi olla sisällöltään kallis ei hurjan kallis!

### Tahdon palaa korkeana!

Ihmisen halua elää hetkessä luonnehtii ehkä hyvin nuoren **Katri Valan** runo ”Rukous” esikoiskokelmasta *Kaukainen puutarha* (1924):

*Tahdon leimuta!  
Tahdon palaa korkeana!  
Vain päivän ja yön!*

Tuula Hännistä jäävät kaipaamaan puoliso, neljä lasta ja kuusi lastenlasta. Isoäiti keskittyi luonnossa sienestämiseen, lukemiseen, karaokeiltoihin, lasten pallopelien kannustamiseen ja mummoiluun lastenlasten kera. Hautajaiset pidettiin 1.8. perheen lähipiirissä.

Asukasliiton aktiivit ja kanssatoimijat ympäri Suomea kunnioittavat iloisen ja puheliaan vaikuttajan elämäntyötä ja muistoa.

**Risto Kolanen**

*Kirjoittaja on vainajan ystävä 20 vuoden ajalta*

(Kirjoittaja kiittää Herkku Herne-niemeä, Ilkka Hännistä, Tuula Jurmua, Marjut Klingaa, Pertti Paajasta, Eija Paanasta, Eila Pelttaria ja Pertti Villoa Tuulan toimintaa koskevista muistoista ja tiedoista)

## Helsinki voisi hillitä asumismenojen nousua

Helsinkiin rakennettiin viime vuonna valtion ara-lainoituksella vain 700 asuntoa ja tänä vuonna on aloitettu alle 500 aravuokra-asunnon rakentaminen. Samaan aikaan kaupungin vuokra-asuntojonossa on noin 28 000 kotitaloutta ja opiskelija-asuntojonossa lisäksi useampi tuhat.

Hallitus on sopinut Helsingin seudun kuntien kanssa asuntuotannon lisäämisestä. Mutta samaan aikaan valtiovalta kiihdyttää muuttoliikettä pääkaupunkiin ja muihin kasvukeskuksiin, mikä pahentaa asuntotilannetta. Lisäksi valtion lainoitusta on suunnattu tuotantoon, jossa asunnot voi myydä 10–20 vuoden kuluttua kehoen rahan markkinoille.

**Helsingin kaupungilla olisi keinoja alentaa asumisen hintaa.** Kaupunki on kuitenkin omilla toimillaan päinvastoin kiihdyttänyt asumismenojen nousua.

Helsingin asuntotuotannon tavoitteissa tavallisten vuokra-asuntojen osuus on vain 20 prosenttia. Yhdessä erityisryhmien asuntuotannon (20 %) kanssa, jää vuokra-asuntojen osuus koko ajan jälkeen omistusasunnoista. Lisäksi ns. yleishyödylliset rakennuttajat myyvät pois ara-sääntelystä vapautuvia vuokra-asuntoja.

Monissa Euroopan kaupungeissa vuokra- ja omistusasuntojen suhde on päinvastainen. Helsinki voisi ottaa mallia esimerkiksi Wienistä, jossa vuokra-asuntojen osuus on 75 – 80 prosenttia.

### Tonttivuokrien rajut korotukset.

Kaupunki omistaa suurimman osan tontti- ja rakennusmaasta. Sen sijaan, että hillitsisi tällä asumismenojen nousua, Helsinki käyttää tonttivuokria keinona kasvattaa tuottojaan.

Parhaillaan kiinteistövirasto valmistelelee noin 180 kiinteistön tonttivuokrien korottamista kymmenen, jopa 15-kertaisiksi. Se nostaisi asuntojen vuokria ja vastikkeita 1,7 – 3,2 euroa asuntoneliöltä vuokaudessa.

Vanhojen sopimusten tarkistamiseen on perusteita, mutta ei siihen, että kiinteistövirasto vaatii tonteista neljän prosentin reaali-tuottoa ja nostaa mielivaltaisesti vuokran perusteena olevaa tontin laskennallista arvoa. Tuottotavoite



onkin syytä alentaa neljästä prosentista kahteen prosenttiin, kun asia tulee kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

**Grynderien bisnes.** Kaupunki voisi hillitä myös uustuotannon hintoja. Keskittämällä rakentamista valtavan isoihin urakoihin se on kuitenkin antanut päinvastoin rakennusfirmoille ja sijoittajille lisää mahdollisuuksia nostaa hintoja. Esimerkiksi Kalasataman ja Keski-Pasilan urakkakilpailuihin saatiin vain yhden tarjouksen.

**Jos kaupungilla olisi oma rakennusliike,** saataisiin vertailevaa tietoa hinnoista ja voitaisiin työllistää rakennusalan työttömiä.

Rakentamisen ja peruskorjauksen hintojen nostamista helpottaa kaupungin asuntoyhtiön Hekan käyttämä vuokrien tasaus. Sen kautta nykyiset vuokralaiset maksavat myös uustuotannon kustannuksia. Hekan pääomafuusion seurauksena 43 000 asunnon yhtiön talouden valvonta on muutenkin hankalaa. Lähinnä lausuntojen antajaksi tyypistetylle vuokralaisdemokratialle pitäisikin antaa todellista päätösvaltaa.



**Yrjö Hakanen**

*Tämänkertainen Vieraskolumnin kirjoittaja on Helsingin kaupunginvaltuutettu (SKP ja Helsinki-listat), [www.yrjohakanen.fi](http://www.yrjohakanen.fi)*



## Talotohtori Panu Kaila:

# Kunniaa vanhalle rakennukselle oikealla maalilla

Arkkitehti Panu Kailan katse kulkee rakennuksissa eri tavoin kuin meidän maallikkojen. Hän näkee arkkitehtonisten arvojen lisäksi myös historiaa, tekniikkaa ja remontteja.

**V**anhat puutaloalueet ovat hänen harrastuksensa. Hän on tehnyt kirjoja rakentamisen eri näkökulmista ja hänen uusin kirjansa tarttuu maalaamiseen: **Talotohtorin värikirja – Perinteiset pigmentit ja värin valinta**.

– Suomessa on syytä iloita säilyneistä vanhoista rakennuksista sekä niistä muutamista puutaloalueista, joita ei ole purettu vaan kunnostettu arvoonsa. Niissä on tallessa maamme yhteiskunnallista kehitystä ja historiaa. Esimerkiksi Pietarsaaren Skata oli selkeästi työväen asuinalue ja osa työväenkulttuuria. Kun taas Raumalla vanhassa kaupungissa on asunut herrasväkeä, joten se on pikemminkin porvarisrakentamisen perinnettä.

– Toisaalta voimme myös surra

niitä kauniita vanhoja rakennuksia, joita ei enää ole tai jotka on kovakouraisella kunnostuksella pilattu.

### Kirjavuus hämmentää

Panu Kaila kertoo kirjassaan maaleista ja värien valinnoista. Hän ymmärtää, että talomaalari on nykyisessä maaliviidakossa hämmentynyt. Kemikaalien kirjo on valtava, samoin värivalikoima.

– Vanhoihin taloihin voin suositella vain perinteisiä maaleja. Vanhoissa puutaloissa on yleensä käytetty oikeita ulkomaaleja, pääasiassa öljymaaleja. Osissa on myös alkuperäisiä keittomaaleja, joka ovat parhaita.

– Itse näen kauppojen hyllyllä runsaasti maaleja, joita en ainakaan minä ostaisi taloni seinille.

Kosteutta läpäisemättömät muovimaalit tulisi talomaalarin kiertää kaukaa. Lateksit eivät puutalojen pintaan sovi. Onneksi saatavilla on myös perinnemaaleja, jos niitä osaa myyjiltä kysyä. Pääosa niistä tulee Ruotsista, mutta mukana on myös suomalaisvalmisteisia perinnemaaleja. Uskon että perinnemaalifirmoihin voi luottaa, sillä jo maineen vuoksi maalin on läpäistävä kosteutta. Tietoa saa myyjiltä, mutta sitä on myös nettissä, Kaila tietää.

### Maalin tulee hengittää

Panu Kailan harrastus on matkoillaan kierrellä vanhoja puutaloita. Upeiden entisöintien lomassa on pistänyt silmään muutama väärillä materiaaleilla ja maaleilla pilattuja taloja. Varsinkin takavuosina tilannetta ei tiedostettu.

– Olen nähnyt taloja, joiden ulkomaalin on voinut vetää riekaleina irti. Joskus on voinut jopa työntää sormensa maalin alle ja todeta, että maali on syönyt puupinnan täysin mössöksi. 200-vuotias terve lauta on voitu tuhota parissa vuodessa sopimattomilla maalilla.

Panu Kaila pitää vanhoista taloista, joihin on tehty remonttia mahdollisimman varovasti, jos olenkaan.

– Satavuotias talo on kestävä ja kaunis. Ellei se olisi hyvä, se ei olisi kestänyt niin kauan. Luotan vanhoihin taloihin, mutta uudisrakentamisessa törmään jatkuvasti asioihin, joihin en luota. Melkein aina on talojen tuho liiallisessa tiivistämisessä. Muovimatot lattialla ja muovimaalit seinissä eivät ole kestävä ratkaisu.

## Kirja maalien maailmasta

Talotohtorina tunnettu Panu Kaila on pitänyt kuulua palstaansa useissa sanomalehdissä jo yli kymmenen vuotta, ja hän tuntee läpikotaisin pienrakentajan murheet ja ilot. Kirjoissaan hän on käsitellyt muun muassa pien- ja talorakentamista ja kunnostusta. Uusimmassa teoksessaan hän paneutuu maalauksen yleistävään virtaukseen, perinteisten värien käyttöön.

Perusteellisessa kirjassaan **Talotohtorin värikirja – Perinteiset pigmentit ja värin valinta** Kaila kertoo, miksi aidon värin voi saada aikaan ainoastaan aidoilla pigmenteillä,

miten valita värit perinteiseen ulkomaalaukseen ja kuinka rakennuksen vanhoja maalipintoja voidaan analysoida. Kaila on lisäksi paneutunut perinteisten pigmenttien alkuperään, ja nämä osuudet kasvavat tavanomaista opaskirjaa syvällisemmiksi poluiksi kulttuurihistoriaan.

Kirjan pääpaino on ulkomaalauksen soveltuvissa uusissa ja vanhoissa aineissa, mutta kuvaa täydentävät mielenkiintoiset taiteilijapigmentit, joita voi hyödyntää rakennuksen sisäpintojen koristemaalauksessa.

(HK)

## Kodinvaltausta ja yritteliästä Startuppia

**A**sunnon valtaus on vuoden 2014 sivuteema teatterissa. Suomenkielisenä kantesityksenä **KokoTeatteri** esitti Hämeentien vanhassa Svenska Gårdenissa irlantilaisen **Morna Reganin** palkitun *The House Keeperin*. *Kodinvaltaaja* on synkän humoristinen trilleri omistamisenhalusta, perimästä ja korrumpatiosta **Maria Oivan** hienona ohjauksena.

Asunnon siivoaja valtaa Manhattanilla vanhan avioparin asunnon ja aikoo tuoda sinne kolme poikaansa. Aluksi hän on vahvoilla. Pian Mary joutuu avioparin suhde- ja kiusaamispeleihin nappulaksi ja jää ahdinkoon. Säännöt ovat sivuseikka ja koston kierre puristaa ihmisistä esiin sellaista, jota kukaan ei toivo.

**Anna Veijalainen** on hyvä

Maryna ja **Maija-Liisa Peuhu** sopivan hömpähtävä vanhana rouvana Edithinä. Mutta esityksen varastaa suomalaisten teatterien veteraani **Timo Närhinsalo** Hal-isäntänä, joka nauttii masokistisesta roolistaan täysin mitoin.

**Valtimonteatteri** tarjosi vaihtoehtoisen urbaanin kesäteatterin sisätiloissa, siinä kansanravintola Populuksen vieressä Aleksis Kivenkadulla. **Kaikki kotona** veti kaksi kuukautta.

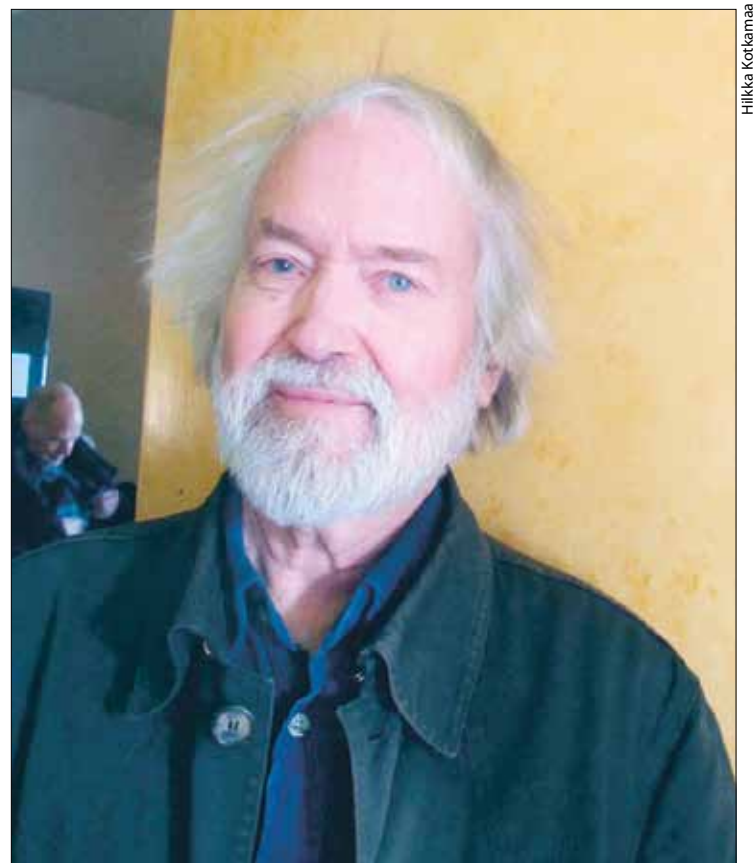
Kirjoittaja, myös hyvin valloittava näyttelijä **Heini Uusipää-valniemi** luki **John Steinbeckin** *Tortilla Flatia*, ja ajatteli voisivatko sen hahmot elää nykyajan Suomessa. Kaikki irti elämästä, aika köyhästäkin, taito pitää huolta toisesta.

**Niina Hosiasluoma**, tämän köyhän naisen **Ulla Tapaninen**,



Kaikki kotona soi Elviksen tahdissa.

ja minulle uusi, parodiassa taitava, **Petteri Pennilä** ovat pääpari, joka polttaa vahingossa edellisen asunnon. He tulevat Heinin esittämän



Panu Kaila nojaa tässä seinään, jossa rappauspinta on maalattu ja sen jälkeen lakattu. Se on helppo nykyisin usein käytetty keino. Oikeasti kipsin eli rappauksen maali kuuluisi vahata kiiltäväksi. Aito vahaus on kuitenkin paljon kalliimpaa kuin lakkaus, joten sitä näkee enää harvoin.

### Värien tärkeä valinta

– Hyvä talo ei ole vetoisa, vaan ilmatiivis, mutta ei vesitiivis. Tiivistysaineena paperi on parempi kuin muovi. Jos vanhaan taloon halutaan suihku, sen tulee olla kattolinen suihkukaappi. Aina ei vesitiivisteisiin voi pitkällä tähtäimellä luottaa.

– Talojen ulkoverin on noudatettava yhteisesti sovittua linjaa, kos-

ka se on talon ulospäin näkyvä osa. Nykyisin onneksi ymmärretään väriä ja väriä, se on rakennuslupavaiheessa. Monessa paikassa on asuinalueelle määrätty värikaava.

### Hilkka Kotkamaa

*Kirjoittaja on kokenut ammattiyhdistysliikkeen lehtien toimittaja, joka seuraa myös kirjallisuuden tekijöitä ja tapahtumia.*



Pääpari hallitsee tragikomedian.

nuoren naisen asuntoon puoliväkinä vieraisiksi.

– On yritetty tässä Startuppia, Popuppia ja vähän hallintorekisteriä, Pennilän hauskaasti esittämä entinen saarnamies todistaa yritteliään skojarin uskottavuudellaan. Välillä **Eero Enqvistin** ohjauksessa hakataan nyrkkeilyssä ja kiipeillä ikkunan kautta sisäpihalle

ulos ja sisään. **Sami Vehmersuo** laulaa Elvis-standardia rouheasti.

Asiaan kuului juoda ”Malja kalli-olaisittain”, se on piripintaan täysi ryyppy kurkkuun tai rinnuksille.

Vaihtoehtoteatterin musiikilla pilattu kesäesitys viehätti kansanläheisyydellään, taskulämmintä kuin kossupullo.

(RK)



**e-tilipalvelut** KASVAA YRITYKSESI MUKANA.

HELSINKI · ESPOO · RIIHIMÄKI · [www.etilipalvelut.fi](http://www.etilipalvelut.fi)

**VAPAUTTAVAA TALOUSHALLINTAA.**

**ULKOISTA HUOLET.** E-Tilipalvelut -ketjun kautta kaikenkokoisten yritysten on mahdollista ulkoistaa taloushallintonsa ja palkanlaskentansa joko kokonaan tai osittain. E-Tilipalvelut tarjoaa myös kattavasti asiantuntijapalveluja verokonsultoinnista johdon laskentatoimen palveluihin.

**OMA ASIAANTUNTIJA VAKIONA.** Toimistoissamme toimii yhteensä yli 30 laskentatoimen ammattilaista, jotka tarjoavat kaiken kokemuksensa ja osaamisensa asiakkaidemme käyttöön. Jokaisella asiakkaallamme on käytössään oman kirjanpitiäjän lisäksi vastuukonsultti.

**RÄÄTÄLÖITY YRITYKSELLESI.** Avainasioita meille ovat asiakaslähtöinen palvelu sekä jatkuva kehittyminen. Ota yhteyttä – rakennamme sinun yrityksellesi sopivan ratkaisun.

**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

**ASURAS**  
RAKENNUSPALVELUT

**OMAKOTITALOJEN  
TALOTEKNIikka  
-SANEERAUKSIA**

**PARHAAT KONTTORIPALVELUT**

Meillä voit hoitaa **ihan kaikkia pankkiasioita** JOKAISENA AUKIOLOHETKENÄ.

**Länsi-Uudenmaan Säästöpankki**  
Auttaa aina.

**Soita 029 041 2000 tai tule käymään!**  
Karjalohja • Karkkila • Kirkkonummi • Lohja  
Lohjan Asema • Nummela • Pusula • Sammatti  
Saukkola • Virkkala • Yrityspankki  
**Palvelemme ma-pe klo 10.00–16.30 ja ke aina klo 17.30 asti kaikissa raha-asioissa.**  
[www.saastopankki.fi/lusp](http://www.saastopankki.fi/lusp)

**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 PUOLITUNTINEN**  
Helsingin Lähiradiossa taajuudella  
**100,3 Mhz**

Radio-ohjelman **uusi lähetyisaika** 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!

Saajan tilinumero Mottagarens kontonummer	IBAN <b>LUSP Virkkala FI64 4006 0010 2127 99</b>	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 25,-
Maksajan nimi ja osoite Betalarens namn och adress		
Allekirjoitus Underskrift		Viitenumero Ref. nr
Tilitys nro Från konto nr		Eräpäivä Förfallodag
		<b>Euro 25,00</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.

### Asukasliitto ry

on valtakunnallinen, kaikkia asumismuotoja edustava asumisen asiantuntija. Liittymällä jäseneksi saat asumiseen liittyvää neuvontaa sekä Asuminen & yhteiskunta -lehdenkotiisi. 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](http://www.asukasliitto.fi)  
Jäseneksi voi liittyä myös netin kautta.