



# A SUMINEN & YHTEISKUNTA

4/2012



*Miten käy Tapiolan  
myllerryksessä? s. 3*

*Olavi Syrjäsen  
ARA-selvitys s. 4*

*Puhetta Helsingin  
asunto-ohjelmasta s. 5*

*Salon seminaarin  
anti s. 6–7*

## ASUKASLIITTO RY

**Asukasliitto ry**  
**Meripellontie 11 C, 00910 Helsinki**  
**p. 045 132 8404 (toimisto), asukasliitto@asukasliitto.fi**  
**www.asukasliitto.fi**  
 Tapaamiset vain ennalta sovittuina.

Perustettu vuonna 1974, jäsenenä yhdistyksiä ja henkilöjäseniä ympäri Suomen. Jäsenmaksu vuonna 2012 on 20 euroa/henkilöjäsen. Yhdistyksen jäsenmaksu jäsenmäärästä riippuen alkaen 35 euroa. Liitto julkaisee Asuminen & Yhteiskunta -lehteä.

Asukasliitto toimii hyvän, kohtuuhintaisen ja terveellisen asumisen puolesta ja asukkaita palvelevan, kestävä kehityksen ratkaisut huomioivan asuinym- päristön puolesta.

Asukasliitto yhdistää asukasyhdistykset ja muut yhteisöt, vuokra-asukkaat, omistusasukkaat, osuomistusasukkaat, 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** Rantanen Tarja  
 p. 045 861 8373  
 asukasliitto@asukasliitto.fi

**Varapuheenjohtaja** Hänninen Tuula  
 p. 041 705 6971  
 tuula.hanninen@windowslive.com  
 Kaivonkatsojantie 3 I 128, 00980 Helsinki

**Toiminnanjohtaja** Villo Pertti  
 p. 040 742 5033  
 pvillo1@gmail.com  
 Astrakaaninkuja 1 B 27, 00980 Helsinki

**Asukasliitto ry:n hallitus 2011–2012**

Anttonen Pasi, p. 0400 628 132, pade-43@hotmail.com  
 Duncker Hans, p. 050 308 2321, hans.duncker@luukku.com  
 Forssen Armi, p. 050 406 0709, owe.forssen@elisanet.fi  
 Harjunpää Seppo, p. 040 772 1679, seppoharjunpaa@gmail.com  
 Kejonen Eira, p. 041 584 1554, linnunlaulu@gmail.com  
 Matinlassi Erkki, p. 044 335 5147, erkki.matinlassi@sange.fi  
 Montonen Pasi, p. 0400 628 132, pasi.montonen@pp1.inet.fi  
 Nikula Unto, p. 040 580 6268, unto.nikula@suomi24.fi  
 Sandberg Tiina, torrakko@yahoo.com  
 Tasanen Jari, p. 050 3770 428, jari.tasanen@pp.inet.fi  
 Väättäinen Juha, p. 040 768 0974, maestro@juhavaatainen.info

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

**Puheenjohtaja** Duncker Hans (Helsinki)  
**Varapuheenjohtaja** Hänninen Tuula (Helsinki)

Anttonen Pasi (Helsinki)  
 Johansson Erik (Helsinki)  
 Karhimo Pirkko (Helsinki)  
 Kejonen Eira (Turku)  
 Marviala Hannele (Helsinki)  
 Montonen Pasi (Helsinki)  
 Nikula Unto (Vantaa)  
 Raatikainen Tapani (Naantali)  
 Sotikoff Timo (Vantaa)  
 Tasanen Jari (Helsinki)  
 Töyri Hannu (Helsinki)

**Asukasliiton puhelinneuvonta kaikille**  
 p. 0600 972 72 (puhelun hinta 1,68 e/min + pvm)

**Jäsenten oma neuvontapuhelin**  
 p. 050 339 1150

Puhelinneuvonta arkisin klo 10–14.



Asuminen & yhteiskunta 4/2012  
 Päätoimittaja: Tarja Rantanen  
 Vastaava toimittaja: Risto Kolanen ja Unto Nikula  
 Numerossa avustivat: Hans Duncker, Carita Kärkinen, Pasi Montonen, Manu Paajanen, Tapani Raatikainen ja Seppo Väinöheimo  
 Kannen kuva: Carita Kärkinen (Vanhankaupunginlahti, Helsinki)  
 Taitto: Salon Seudun Sanomat / Lehtipalvelu  
 Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2012



## Vuokra-asukkaat vastuunkantajina

**Asukasliiton seminaarissa Salossa** käytiin vilkasta keskustelua suomalaisen asuntorakentamisen kivikkoisesta polusta vuosikymmenten ajalta. Asuntopolitiikka on ollut poukkoilevaa ja siitä on puuttunut pitkän linjan yhteiskunnallinen hoitovastuu. Pääkaupunkiseudulle on kasaantunut mittava tarve rakentaa lisää vuokra-asuntoja, kun työpaikat vähenevät rajusti muualla Suomessa.

Asuntoministeri **Krista Kiuru** on tehnyt ehdotuksen, että valtio antaa 10 000 euron avustuksen asuntoa kohden Helsingin seudulla. Avustus on varsin merkittävä nykyisessä valtiontalouden tilassa ja toivoisimmekin sen hyväksymistä valtiovarainministeriössä. Rakennuttajille tämä lupaus on varmasti myös tärkeää rahoitushankkeiden eteenpäin viemisessä.

**Asukasliitto toivoo**, että vuokra-asuntotuotannosta puhuttaessa ymmärrettäisiin myös sen muu taloudellinen merkitys. Asukkaat maksavat kuntiinsa kunnallisveroa ja valtion tuloveroa, kasvattavat pääomavuokrissaan kotikuntansa kiinteistöomaisuutta. Hoitovuokrillaan asukkaat työllistävät välillisesti toimitusjohtajia, isännöitsijöitä, siivoojia, kiinteistöhoitajia ja toimistotyöntekijöitä.

Vuokralaiset käyttävät myös hoitovuokransa kautta merkittävän

paljon erilaisten ja kokoisten yritysten palveluja, kuten rakennus- ja remontointiyrityksiä, lasitus- ja lukkoyrityksiä, siivousyrityksiä, aurasurakoitsijoita talvella ja puutarhayrittäjiä kesäkausina.

**Asuntovuokratonttiin** on saatettu myös kaavoittaa päiväkotia, jonka esim. aitojen rakentamiset ja korjaukset maksaa samalla tontilla olevat vuokra-asukkaat. Isoissa kaupungeissa myös vuokra-asukkaat maksavat useiden parkkihallien rakentamisen ja hoidon kustannuksia, käyttävät he näitä palveluita tai eivät. Vuokralaiset maksavat myös asukastalojen kuluja vaikka ne ovat ulosvuokrattuja eivätkä näin ollen edes ole vuokralaisten käytössä.

Aravavuokratuotannosta on syytä perata kaikki edellä mainitut epäoikeudenmukaisuudet pois, jotka rasittavat jo ennestään suuria vuokria.

Toivoisimme myös asiallista keskustelua vuokra-asumisesta, olemme asukkaita jotka maksavat vuokransa asunnosta, joka on KOTIMME, eikä vaan vuokrakämpä, kuten hiljattain jopa valtakunnan ykköslehdessä kirjoitettiin asumisalan jutussa.

**Vuokra-asunnoissa asuu** työssä käyviä, työttömiä, eläkeläisiä ja yrittäjiä, meitä suomalaisia kuin muualta muuttaneita aivan kuten kaikissa muissakin asumismuodoissa.

Olemme vuokraa maksavia asukkaita, emme hyyryläisiä. Vuokra-asukkaat saavat tarveharkintaisesti asumistukea, mutta omistusasunnon omistaja saa vuosittain verohelpotuksen olipa siihen tarvetta tai ei, ja he ovat myös oikeutettuja asumistukeen, jos tarve sen edellyttää. On varmasti syytä tutkia asioita ja etsiä oikeudenmukainen toimintamalli asumismuodosta riippumatta.

Asukasliitto tukee ministeri Kiurun ehdotusta ja me kaikki äänestäjät voimme valita nyt, ketkä kunnissa vievät meidän asumisasiotamme eteenpäin!

**Asukasliitto jalkautuu** Tori-Treffeille eri kaupunkeihin vuoden 2013 aikana. Tule Sinäkin Treffeille kanssamme.

Paremmat asumisen puolesta



**Tuula Hänninen**  
 Asukasliiton varapuheenjohtaja

## ORDFÖRANDENS SPALT

## Hyregästerna får bära ansvaret

På Asukasliittos seminarium i Salo diskuterade man livligt om varför det i årtionden har varit så svårt att få till stånd en tillräcklig bostadsproduktion i Finland.

Bostadspolitiken har varit ryckig och det långsiktiga samhällsliga ansvaret saknas.

I huvudstadsregionen har ett stort behov av hyresbostäder ackumulerats.

Bostadsminister Kiuru har föreslagit att staten ger 10 000 € understöd för varje nybyggd hyresbostad i H:forsregionen. Med tanke på det ekonomiska läget är stödet kännbart och vi hoppas att finansministeriet godkänner det.

Asukasliitto hoppas att när man talar om byggnation av hyresbostäder, också skulle ta med dess övriga ekonomiska inverkan. Hyregästerna betalar skatter och ökar bostadsbeståndets värde med sin kapitalhyra. Hyregästerna ger arbete åt hundratals människor, direktörer, disponenter, fastighetsskötare och kontorspersonal.

I de större städerna deltar hyregästerna i underhållet av infrastrukturen, daghem, parkeringshallar m.m. Och detta leder till onödigt

höga hyror.

Den indirekta arbetsaktiviteten som underhållet av t.ex. Helsingfors Stads bostäder Ab:s 42 000 bostäder är verkligen stor.

Det finns en hel del skönhetsfel i vår arava-finansiering. Dessa bör renas bort så att vi kan hålla en överkomlig hyresnivå.

Vi efterlyser också en saklig diskussion om boende på hyra. Vi hyregäster betalar våra hyror för att få bo i våra HEM, inte hyreslyor som rikets dagstidning nummer 1 kallade dem i en artikel om saken.

Det bor ett brett register av människor i hyresbostäderna i landet. Lejonparten arbetar och pensionärerna och ny-finländarna är sedan de andra stora grupperna.

I sak är det inte någon större skillnad mellan de som bor i aktielägenheter och hyresboendet. Bägge grupperna betalar hela kostnaden för sitt boende och svängarna i de allmänna konjunkturerna slår lika hårt.

Asukasliitto understöder bostadsminister Kiurus förslag och i år kan vi alla säga vår åsikt om vilka som skall föra utvecklingen av bostadsbyggandet i kommunerna på rätt spår.

Asukasliitto kommer att ordna Torgträffar i olika städer under 2013, hoppas att vi träffar också Dig.

För bättre boende

**Tuula Hänninen**  
 Viceordförande



**Matti Toukoniemi**  
**1956–2012**  
**in Memoriam**

Lämmöllä muistaen Asukasliiton hallituksen pitkäaikaista turkulaista jäsentä Matti Toukoniemeä (1956–2012).

Asukasliiton hallitus

# Asukkaat ja kiinteistöjen omistajat vastakkain Tuhoako suuri raha Tapiolan?

Asukasyhdistykset ja valvovat viranomaiset puolustavat Tapiolan puutarhakaupunkia. Pääosa kiinteistöjen omistajista, joista suurin on Tapiola-ryhmä, haluaa tuhota Tapiolan. Poliittiset päättäjät ratkaisevat Tapiolan kohtalon. Suurella rahalla on kova ääni, jota poliitikot kuuntelevat herkällä korvalla.

Tapiola on Espoon ainoa kaunis kaupunkikeskus, joka on myös maailmanlaajuisesti tunnettu puutarhakaupunki.

Espoon kaupunkisuunnittelu- ja ympäristövirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksen, joka toteutessaan tuhoaa Tapiolan.

Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja Espoon kaupunginmuseo sekä Tapiolan Alueneuvottelukunta TANK ry, Tapiolan Kilta ry ja Pro Tapiola ry ovat lausunnoissaan ja muistutuksissaan tuoneet selkeästi esille, että Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotus on maakuntakaavan, yleiskaavan ja valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen suojelua koskevan valtioneuvoston päätöksen vastainen.

## Unohtuiko jääviys?

Tapiola-ryhmä, nykyinen Lähi-Tapiola, tytäryhtiöineen on huomattava maanomistaja Tapiolan keskuksessa. Arkkitehtitoimisto SARC, joka on suunnitellut puutarhakaupunkiin kaksi kertaa eduskuntatalon kokoisen Tapiola-ryhmän uuden pääkonttorin, on laatinut ympäristövaikutusten arvioinnin.

Hyvät kaavoitusperiaatteet edellyttävät, että ympäristövaikutusten arvioinnin tekee puolueeton ja riippumaton taho eikä alueen kaavan laatimiseen keskeisesti osallistunut arkkitehtitoimisto.

Alueneuvottelukunnan käsityksen mukaan SARC on jäävi ympäristövaikutusten arvioinnin tekijänä.

## Purkulistalla olevat rakennukset

Ympäristövaikutusten arviointiasiakirjassa luetellaan purettavat rakennukset:

– Ensimmäisenä on vuorossa Sokos-tavaratalon (Kiint.Oy Biens, arkk. **Pauli Lehtinen**) uudistaminen, jossa toimintaedellytykset paranevat maantasokerroksessa, jossa se saa uudet yhteydet suoraan uuden kulttuuriakselin ja Tapiolan suuntaan.

Lukuun ottamatta Sokos-tavarataloa viitesuunnitelman mukaan puretaan kaikki rakennukset ja korvataan uusilla.

Purettaviin kuuluu mm. Tapiolan Toimitalo Oy (alk. Suomen Sokerin pääkonttori, arkkitehti **Timo Penttilä**, 1979) Finprop Tapiola (Stockmann, arkk. **Bertel Gripenberg** 1981, laajennus arkk. **Petri Rouhiainen** 1996), Kiint. Oy Tapiolan Säästöammi (arkk. **Söderman ja Hanhiova**) 1981, Kiint. Oy Espoon Keskusrasitti (Etola, arkk. Suunnittelurengas, **Unto Toikkanen**) 1980, Kiint. Oy Espoon Itätuulentie 8 (ent STS-kiinteistö, arkk. Suunnittelurengas 1985), Kiint. Oy Tapiolan Vesiputoustalo (arkkitehdit **Timo Penttilä - Heik-**



Merituulentien päälle suunnitellaan asuintornitaloja, jotka ehdotusten mukaan voisivat olla 18-kerroksisia. Asuntojen neliohinnat nousevat niin korkeiksi, ettei tavallinen palkansaaja pysty hankkimaan niistä asuntoa.

**Ki Saarela – Kari Lind** 1986).  
**Ympäristövaikutusten arvioinnissa todetaan:**

– Uudistukset eivät muuta suojeltua kaupunkikuvaa vaan parantavat jo muutettua Merituulentien kohtaa korostamalla metro- ja linja-autoaseman paikkaa riitelemättä Keskustornin kanssa.

Toteamus on räikeästi tosiasioiden vastainen ja harhaanjohtava.

Kun tilalle esitetään rakennettavaksi taloja, joista korkeimmat ovat 18-kerroksisia, kaupunkikuva muuttuu täydellisesti.

Suunnitelma tuhoaa suojellun Tapiolan keskuksen. Rakennettua ympäristöä ei vaalita ja siihen liittyvät erityiset arvot hävitetään.

Tapiola-ryhmän kiinteistöjohtaja on kertonut, että vakuutusyhtiö sijoittaa 500 miljoonaa euroa Tapiolan uuden keskustan rakentamiseen.

## Tornitalot eivät kuulu Tapiolan ydinkeskustaan

Korkeitten tornitalojen rakentamista Merituulentien päälle on perusteltu virheellisesti ja harhaanjohtavasti.

Sen sijaan Tapiolan suojelua perustellaan RKY:ssä mm. näin: – Tapiola on Suomessa laajin ja merkittävin esimerkki toisen maailmansodan jälkeisestä lähiöiden ja asuintalojen suunnitteluideologiasta, jota uuden polven suunnittelijat sovelsivat luodakseen kokonaan uuden kaupunkiyksikön palveluineen ja työpaikkoineen.

**RKY:ssä Tapiolan keskusta on määritelty näin:**

– Tapiolan yhteisen keskustan muodostavat keskusaltaan ympärille sijoittuneet kirkko, koulu ja uimahalli sekä hotelli ja uudempi kulttuurikeskus. Keskustan symboli on 13-kerroksinen Keskustorni.

Tapiolan keskusta kolmine omine lähiöineen on alkuperäinen Tapiola. Tornitalot eivät kuulu Tapiolan ydinkeskustaan.

RKY:ssä on tarkemmin määritelty Tapiolan kulttuurimaisema:

– Tapiola käsittää yhteisen keskustan ja sitä ympäröivät viheralueiden rajaamat lähiöt. Tapiolaksi on katsottu alueet, jotka perustuvat alkuperäiseen **Heikki von Hertzenin** luomaan periaatteeseen.

## Tapiolan puolustajat

Kaavaselostuksessa Museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Espoon kaupunginmuseon lausuntoja on referoitu ylimalkaisesti ja annettu niistä väärä ja harhaanjohtava kuva, mitä mieltä valvovat viranomaiset ovat suunnitellusta muutoksesta.

Viranomaiset eivät puolla muutosehdotusta.

**Museovirasto toteaa lausunnossaan:**

– Asemakaavaehdotuksen mukainen asuinrakentaminen Merituulentien ylle hävittäisi Tapiolan keskeisen säilyneen ominaispiirteen ja on tältä osin valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen (MRL 54 §). Kaavaehdotuksen vaikutusten arviointi (MRL 9 §) erityisesti suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäytön tavoitteisiin on tältä osin jäänyt vaillinnaiseksi.

Alue tulee merkitä asemakaavakarttaan kaupunkikuvallisesti tärkeänä alueena sk-aluemerkinnällä (Esimerkiksi Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa. Tapiolan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Aluetta koskeviin toimenpiteisiin on pyydyttävä museoviranomaisten lausunto.)

Museovirasto ei puolla asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Keskusta-alueen vahvan horisontaalisen ilmeen säilyminen erityisesti itään suuntautuva paraatijulkisivussa tulee ottaa tavoitteeksi myös asemakaavamuutoksessa.

Suomen Kotiseutuliiton hallituksen puheenjohtaja **Heikki**

**Kukkonen** toteaa antamassaan lausunnossa, että Tapiola ei ole suinkaan pelkkä lähiö, vaan se on maassamme ainoa ns. lähiöteoriaan liittyvä aito tytärkaupunki Suomessa, kolmine omine lähiöineen. Tapiola on ollut ja on edelleenkin kiistatta kansainvälisesti tunnetuin aikaansaannos ja ulkomaisten retkikuntien vierailukohde.



Tapiola on nykyisin rakennustyömaa. Rakentaminen jatkuu vuosikymmenen loppupuolelle.

Länsimetro on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2015 loppuun mennessä.



Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan lähes kaikki Tapiolan keskustan nykyiset rakennukset puretaan.

## Asukasyhdistykset tukevat viranomaisia

Asukas- ja kotiseutuyhdistykset tukevat Museoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupunginmuseon kannanottoja.

Tapiolan alueneuvottelukunta on vaatinut, että Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotus on palautettava uudelleen suunniteltavaksi ottamalla huomioon asukasyhdistysten sekä Museoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon kaupunginmuseon lausunnoissaan esittämät kannanotot.

Suunnittelun lähtökohdaksi on oltava, että Tapiolan keskuksen muutokset eivät ole ristiriidassa Tapiolan perinteen, ominaisuutteen ja erityispiirteiden kanssa.

Tapiolan keskuksen suurimpien kiinteistönomistajien ja kiinteistösijoittajien kaupalliset intressit – sen enempää kuin metron rahoitustarpeetkaan – eivät saa tuhota Tapiolaa, jota voidaan ja tulee kehittää järkevästi ja säilyttää silti kansallismaiseman arvot.

Espoon valtuusto päättää Tapiolan kohtalosta. Päätös kertoo, edustavatko valtuutetut asukkaita vai kiinteistöjen omistajia.

Manu Paajanen

# Olavi Syrjäsen selvitys: ARA:n keskittyttävä kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseen

Asuntonministeri Krista Kiurun tilaaman selvityksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n on keskittyttävä entistä vahvemmin valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. Selvityksen teki oikeustieteen tohtori Olavi Syrjäsen.



Olavi Syrjäsen

## Selvityksen lähtökohtia

Koska Olavi Syrjäsen toimeksiantajana on hallituksen asuntonministeri, on lähtökohtana luonnollisesti hallitusohjelmaan kirjatut asuntopoliittiset tavoitteet. Ohjelmassa määritellään hallituksen tavoitteita:

– Hallituksen asuntopoliittikan tavoitteena on turvata sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat, poistaa pitkäaikaisasunnottomuus sekä kehittää asumisen laatua.

Syrjäsen viittaa jo selvityksen johdanto-osassa asumisen olevan Suomessa perustuslaillinen oikeus.

– Sen sijaan, että kohtuuhintaiset vuokra-asunnot nähtäisiin keskeisenä perustuslain ja sitä asunto-olojen kehittämislaissa täsmennettynä kunnan tehtävänä ja voimavarana työntekijöiden saamiseksi, usein pelätään asukkaista johtuvia ongelmia ja/tai negatiivisia muutoksia kunnan yritysraenteessa.

## Asuntoja erityisryhmille ja yksinäisille

Asuntokunnan keskikoko on Suomessa pienentynyt ratkaisevasti ja se vaikuttaa asuntokannan rakenteeseen suuresti. Nyt jo tyypillisin asuntokunta maassamme on yhden tai kahden hengen ruokakunta. Käytännössä tämä tarkoittaa pienien asuntojen tarpeen kasvua. Asumisväljyys on pysynyt 30 m<sup>2</sup>:n tienoilla/asukas vuosikymmeniä.

Erityisesti pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen kysyntä on kova sillä ihmisillä ei ole varaa asua väljemmin. Heidän on tyytyminen pieneen asuntoon. Kasvava osuus väestöstä tarvitsee heikentyneen terveydentilansa vuoksi myös tavallista asumista suurempaa hoivaa ja asuntoja, joissa toimintakyvyiltään heikompi ihminen pystyy asumaan.

## Asuntoja muuttajille...

Kasvualueille – tässäkin erityisesti pk-seudulle – suuntautuva voimakas muutto lisää merkittävästi

asuntopoliittisia paineita. Muuttoa on kahtalaista: maassa- ja maahanmuuttoa.

Maahanmuutto tulee jatkossakin vaikuttamaan suuresti juuri ns. metropolialueen väestörakenteeseen ja siten myös asuntojen kysyntään. Tässä haasteena tulee jatkuvasti olemaan asujaimiston tasapainoisuus. Segregaation – sosioekonomisen eriytymisen – estämiseksi tarvitaan jo kaavoitusvaiheessa ottaa huomioon asumismuotojen moninaisuus.

– Tulevaisuuden asunnontarpeen tyydyttämistä ei helpota vuokra-sääntelyn päättymisen jälkeinen vuokrien suuri nousu eikä valtion lainoittamien vuokra-asuntojen vapautuminen rajoituksista, todetaan selvityksessä.

## ...ja köyhille

Selvitysmies Olavi Syrjäsen loppuraportissa on oma osionsa köyhien asuinolojen selvittämiseksi. Meillä siis on tänä päivänäkin keskuudessamme lähes miljoona köyhäksi määriteltyä (Eurostat).

– Asunnottomuuden poistamiseen on jatkuvasti panostettu erilaisilla erityisprojekteilla. Tämä ongelma liittyy vahvasti köyhyyteen, ihmisten elämäntapoihin, ihmisten syrjäytymiseen ja siihen, että asunnottomat pyrkivät samoille kasvualueille, joissa muutenkin on asunto-ongelmia, toteaa Syrjäsen selvityksessään.

– Vaikka sosiaalisen asuntopoliittikan tehtävä ei voine olla rakentaa nimenomaisesti köyhille tarjottavia asuntoja, tieto köyhyyden lisääntymisestä korostaa kohtuuvuokraisten ara-vuokra-asuntojen tarvetta. Köyhyysrajan alapuolella olevilla ei ole mahdollisuutta hankkia omistusasuntoa eikä pyrkiä ASO-asuntoihin. He tarvitsevat asuntoja, joiden vuokrat ovat mahdollisimman alhaiset. Tämä vaikuttaa hälyttävällä tavalla ennen kaikkea metropolialueen ara-vuokra-asuntojen vuokraamiseen. Uusien asuntojen kustannustaso ja köyhien vuokralaisten maksukyky on liian kaukana toisistaan. Köyhimmät asunnonhakijat pyrkivät kuntien omistamien yhtiöiden asuntoihin. Valtion tukemien vuokra-asuntojenkaan vuokra ei enää ole kohtuullinen näiden asuntojen asukkaille. Esimerkiksi Vantaan VAV Asunnot Oy:n asukkaista 70 prosentilla on luottotietomerkinnot ja asunnonhakijoista 25 % on köyhyysrajan alapuolella. Nuorten maksuhäiriöt ovat lisääntyneet räjähdyksenomaisesti. Segregaatiovaara on todellinen, hän jatkaa.

## Maapolitiikka ja tonttien hinnoittelu

Suomen kaltaisessa laajassa ja har-

vaan asutussa maassa ei useinkaan tulla ajatelleeksi, kuinka arvokkaaksi yksikin neliometri maa-alaa voi nousta. Raakamaatakin voi jalostaa ja sitä jalostusprosessia sanotaan kaavoittamiseksi. Syrjäsen toteaa selvityksessään, että rakennusmaaksi kaavoitettu tontti nähdään enemmänkin tulolähteenä kuin mahdollisuutena tavoitella arasunnon kohtuullista vuokratasoa.

Vaikka kasvukeskusten kunnat omistavat usein runsaahkosti rakennuskelpoista maata, on tullut eräällä tavalla ikään kuin maan tavaksi, ettei kuntakaan myy maataan ”alihintaan”. Tonttien hintaan vaikuttaa joskus suurestikin kunnan taloustilanne, ja vaikka rakentajana toimisi kunnan oma asuntoyhtiö, on tonttimaan omakustannushinta yleensä seutukunnan yleinen hintataso. Eli pelataan samoilla ”säännöillä”, kuin markkinaehtoiset toimijatkin.

## Kallista rakentamista

Oman lusikkansa tähän asuntohintakeitokseen laittavat myös asuntojen ja asuntoalueiden suunnittelijat. Syrjäsen kirjaa meillä kalliin rakentamisen tekijöitä:

– Ongelman ydin on siinä, että hyvää tarkoittavat suunnittelijat ja päättäjät tavoittelevat aina parempia, kauniimpia ja korkeatasoisempia taloja, asuntoalueita ja rakennettuja ympäristöjä siinä määrin ja niin nopeasti kustannustasoa nostaan, että asumiskustannukset suhteessa asukkaiden tuloihin kasvavat liian suuriksi.

Byrokraatit ja päättäjät, poliitikot laittavat omat puumerkkinsä alueiden historiaan erilaisilla normituksilla; on asemakaavamääräyksiä, yksityiskohtaisia julkisivumääräyksiä, kaupunkikuvallisia ja ympäristönäkökohtia, jotka voivat joissakin tapauksissa näytellä isoakin roolia alueen asuntojen statuksen muuttamisessa – ja siten asuntoneliön hinnassa. Nykyasujalla on myös vaatimuksensa autopaikan, yhteistilojen, esteettömyyden, oman saunan, märkä- ja säilytystilojen, yms. suhteen. Tämä kaikki maksaa.

## ARA:n tarpeellisuus

Kysymykseen ARA:n tarpeellisuudesta Syrjäsen vastaa ARA:n olevan keskeinen asumisen perusoikeutta toteuttava virasto.

– ARA:n on virastona pystyttävä muuttamaan ja huolehtimaan sekä valvomaan sosiaalisen asuntopoliittikan ydintehtävän toteutumista eli siitä, että omakustannusperiaate ja asumiskustannusten kohtuullisuus toteutuvat.

Nykyinen valtion tuki ara-vuokra-asuntojen rakentamiseen



Jyväskylän Pupuhuhan alue.

ei ole kannustanut kuntia ja muita rakennuttajia rakentamaan riittävästi uusia ara-vuokra-asuntoja. Aravalainojen keskiporkko on 3,81 %. Kunnat ja muut rakennuttajat odottavat korkeampia hintoja tonttimaalleen ja tuottoa sijoittamalleen pääomalle. Vuokra-asukkaille tarjottava ara-vuokra-asunto on liian suurelle osalle asunnontarvitsijoista liian kallis.

Olavi Syrjäsen tekee selvityksensä lopuksi 26 ehdotusta ARA:n kehittämiseksi ja sen roolin selkiyttämiseksi. Perimmäiset ideat ovat selkeitä:

- 1. Ehdotusteni lähtökohta on, että ARA:n tulee keskittyä valtion tukeman asuntokannan toteuttamiseen, käyttöön ja kehittämiseen. ARA:n on valvottava tehokkaasti olemassa olevan ara-asuntokannan käyttöä ja kehittämistä niin, että**

## omakustannusperiaate ja asumismenojen kohtuullisuus toteutuvat.

- 2. ARA:n on panostettava enemmän metropolin ja suurten kasvukeskusalueiden asuntotilanteen parantamiseen.**

Olavi Syrjäsen mukaan kohtuuhintaisien ARA-asuntojen rakentamista voidaan vauhdittaa perustamalla metropolialueen kuntien, valtion ja yrityselämän kesken uusi metropolialueen yleishyödyllinen yhteisö. Lisäksi kuntien ja valtion välisten aiesopimusten alueiden asuntorakentamista olisi vauhditettava käynnistysavustuksilla. Palveluammateissa työskentelevien vaikeaa asuntotilannetta pitäisi helpottaa väljentämällä aiesopimusalueiden asukasvalintaperusteiden soveltamista.

Unto Nikula

## KOMMENTTI

Asuntonministeri **Krista Kiuru** (sd) tarttui hetimiten Syrjäsen ARA-raportin yhteen ideaan. Ministeri aikoo aloittaa ensitilassa neuvottelut valtiovarainministeriön kanssa varojen saamiseksi 10 000 euron käynnistysavustusta varten jokaista aloitettava vuokra-asuntoa kohti. Tilanne on hyvin huolestuttava; kuluvana vuonna on Helsingin seudulla tehty päätös vain 76 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentamisesta.

Tämänlaatuisen rakentamisen tukeminen on kuitenkin käytännön vaikutuksiltaan kovin kyseenalaista. Edellinen asuntonministeri **Jan Vapaavuori** (kok) käytti samaa konstia vuosikymmenen taitteessa finanssikriisin puhjettua. Tuolloisen käynnistysavustuksen myöntämisen päällimmäisenä ponttimena oli työllisyysnäkökohta. Nyt jälkikäteen voi jo todeta, etteivät ne silloiset avustukset toteuttaneet kumpaakaan pyrkimystä. Ei tullut merkittävämmän edullisia vuokra-asuntoja eikä rakennusalan työllisyystilanne kohentunut. Koska valtion rahan käyttäminen porkkanana ei näytä tuovan toivottua tulosta, kannattaisi ehkä testata Olavi Syrjäsen toistakin ideaa. Yksi Syrjäsen idea on uuden yleishyödyllisen rakentajayhteisön perustaminen metropolialueen kuntien, valtion ja yksityisen sektorin toimesta. Olisikohan tuossa sitten jotakin uutta? Näitä ”yleishyödyllisiä” toimijoitahan tässä nyt on jo pitkään ollut, eikä kokonaistulos ole juuri kehuttava. **(UN)**



(Vuosaari/Omenamäki)

# Asuntopula sai valtuuston puhumaan

Helsingin kaupunginvaltuusto aloitti nykykokoonpanolla ”viimeisen syksynsä” 29.8.2012 käymällä vilkkaan keskustelun asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmasta, eli MA-ohjelmasta. Selostan kaikkia ryhmäpuheenvuoroja nykyvaltuuston suuruusjärjestyksessä.

**Tatu Rauhamäki** (kok) ei usko erilaisten tukien loputtomaan voimaan. Paras tapa turvata asumisen kohtuuhintaisuus on lisätä voimakkaasti tarjontaa. Jos vuosittaiseen 450 000 kerrosneliömetrin asemakaavatuotannon tavoite halutaan saavuttaa, vaatii se myös poliittisilta ryhmiltä uskallusta vaikeisiin päätöksiin. Yhteenkään suuren alueen takapakkiin ei ole varaa tai sitten tavoitteesta on luovuttava. Kokoomus ei halua Espoon kaltaisia monikeskuksista kaupunkia. Kovan rahan rakentamisen osuus ei saa vähentyä.

– Helsingiläisillä tulee olla varaa ja mahdollisuus asua kotikaupungissaan, Asumisen kohtuuhintaisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on oltava kaikkien helsinkiläisten oikeus. Se ei saa olla vain heikompiensaisten oikeus.

**Elina Moisio** (vihr) korostaa, että kohtuuhintaisuuden tavoitetta tukee osaomistus- ja asumisoikeusasuntojen sekä hitas-asuntojen tuotanto. Ara-vuokra-asuntoja pitää rakentaa tavallisille ihmisille. Kaupunki tiivistyy ja lisää hyviä täydennysrakennuskohteita tarvitaan. Kaupunkiin saadaan lisää rakennusmaata, kun kaupungin keskeiset sisäänajovyylät muutetaan kaupunkibulevardeiksi. Säädetyt tuotantoa kannattaa suunnata sinne, missä säätelyllä on merkitystä.

– Autopaikat nostavat rajusti asuntojen hintoja. Tuoreimpana esimerkkinä Jätkäsaarella on autopaikkoja, joiden hinta on 50 000 euroa! Jokainen meistä maksaa siis muiden pysäköinnistä.

**Tarja Kantola** (sd) pitää tärkeänä, että erilaisille ihmisille rakennetaan

erilaisiin elämäntilanteisiin sopivia asuntoja. Neuvotteluissa saimme nostettua tavallisille ihmisille tarkoitettua Ara-vuokra-asuntotavoitteen korkeammaksi eli 750 asuntoon. Tarvitsemme Ara-tuotantoa, edelleen hitas-järjestelmää ja omaa ATT-yksikköä. Helsinki voi omilla toimilla vaikuttaa asumisen kohtuuhintaisuuteen tontinluovutuksella ja muilla toimilla. Aina toimenpiteet eivät ole vienneet oikeaan suuntaan.

– Helsinki haluaa rakentaa tulevaisuutta, haluamme rakentaa asuntoja helsinkiläisille. Rakentajat ja rakennuttajat, tulkaa rakentamaan meille asuntoja. Tarvitsemme uusia rakennusalan toimijoita tänne.

**Pekka Saarnio** (vasliitto) muistuttaa, että Helsingissä ei ole tänä vuonna aloitettu yhtään Aran tukemaa vuokra-asuntokohdetta, joten kaupungin ohjelmat ovat liikaa papereita papereiden joukossa. Oma rakennusyksikkö mahdollistaisi ATT:n (Asuntotuotantotoimiston) mukaisen asuntomäärän.

– Tuotantotavoitteiden toteuttamiseksi ei ole tehty todellista työtä eikä etsitty keinoja julkisuudessa valiteltujen esteiden poistamiseksi.

**Astrid Thors** (sfp) näkee asumisen kaupungin elävyyden kannalta tärkeänä. Ohjelman avulla pitää pystyä suuntamaan kehitystä monipuolisiin kortteleihin, jopa talotasolle. Tontinluovutus ja kaavoitus on saatava helpommaksi ja päästävä kohtuuteen hintatasossa. Nyt ohjattavuus puuttuu.

**Olli Sademies** (ps) sanoo, että on vain poliitikkojen saamattomuutta, ettei rakennusliikkeitä painosteta ottamaan käyttöön niiden hallussa jo olevia alueita. Rakennusliikkeet säästelevät rakentamistaan, mikä johtaa hintaspekulaatioon. Malmin lentokenttä oli puheessa hänen erityisuujoeluksessa. Sen vuokra-aika loppuu kaiketi vasta 2030-luvulla.

**Sole Molander** (kesk) ehdottaa

”Puoli-Hitas-mallin” soveltamista täydennysrakentamisalueilla sekä erityisesti kaupungin omassa tuotannossa. Se tarkoittaa omakustanneperusteista myyntihintaa omistustuotannon ensimmäisessä myyntivaiheessa, jonka jälkeen asunto olisi vapaa sääntelystä ja myytävissä asunnon omistajan ehdoilla.

– Ensimmäisen vaiheen hintasääntelyn tavoite olisi lisätä omistusasumisen houkuttelevuutta sellaisilla alueilla, joiden asuntokantaa pyritään monipuolistamaan.

**Yrjö Hakanen** (skp) haluaa, kuten vasemmalla muutenkin, kaupungin itse rakentavan asuntoja eikä toimivan vain rakennuttajana, jonka ”tarjouspyyntöihin grynderit eivät aina edes vastaa”. Hän esitti tavoitteeksi rakentaa vuosittain yli 1 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntotuotanto on kaupungille lähes riskitöntä.

– Vuokralaiset maksavat rakennuslainat ja hoitokulut. Mikä pidättelee kaupungin oman rakennustoiminnan aloittamista? Uutena haasteena on myös kunnille siirtynyt velvollisuus valvoa vuokrien kohtuullisuutta asuntomarkkinoilla.

**Sirpa Asko-Seljavaara** (kok) aiheutti valtuuston ”Rouva Suorasuuna” suurimmat vastaväitteet salissa, kun hän sanoi, että autottomia kaupunginosia ei tarvita. – En kannata vihreiden aloitetta, että jalkakäytävästä lohkaistaan lisää pyöräteitä joka kadulle. Jos on kolme lasta ja iso koira, autoa tarvitaan tässä elämänmuodossa.

Tilastolukujen mukaan jopa puolet kantakaupungin talouksista on autottomia. Sopu löytyi salipuheissa siinä, että pyörät olisi saatava pois joukkoliikennekaistoilta ja maan alle lisää autotalleja.

Asumisen toteutusohjelma hyväksyttiin, valtuustoryhmien neuvotteluissa keskenään sopimien ponsien kera, 12.9. kaupunginvaltuustossa.

**Risto Kolanen**

## Paljon puhetta, vähän villoja

Tässä lehdessä on eri aiheita ja kirjoittajia suomalaisesta asuntopolitiikasta, mutta yksi yhteinen sävel. Valtion ja kuntien yhteistyö ei toimi, etenkin pääkaupunkiseudulla. Kuumaa palloa heitetään toisten käsiin.

Seuraavalla sivulla kuvaan, kuinka asuntoministeri **Krista Kiuru** herkistyi Asukasliiton vuoden 2012 asukastoimijapalkinnon saatuaan. – Minulla on joskus tunne, että juoksen koko ajan, mutta pysyn paikoillani, asuntoministeri herkistyi vastaanottopuheessaan.

Krista Kiuru kertoi Salossa kutsuvansa Helsingin seudun valtuutetut ja kuntavaaliehdokkaat keskustelemaan siitä, miten haasteeseen vastataan yhdessä. Tämä tapahtuikin 19.9. Savoy-teatterissa Helsingissä.

Mieleeni jäi Helsingin seudun kauppakamarin toimitusjohtaja **Heikki J. Perälän** lopputokaisu, ettei tässä ihan vielä yhteen suuntaan soudeta. Silti, eikä myös teollisuuden ja palveluelinkeinojen kannalta olisi hyväksi, että Helsingin seudulla voi elää ja asua palkallaan ja työmatkat olisivat kohtuullisia eikä kehyskunnista autoilla tai muuten pitkiä aikoja?

**Myyjän arjesta** kertoo Taloussanomien (9.3.2012): puolet palkasta menee vuokraan. Naispuolinen myyjä ja miespuolinen metallimies asuvat 50 neliön suuruudessa kaksiossa. – Kaikkein tiukin on pääkaupunkiseudulla asuvan myyjän tilanne. Hänen palkkansa riittäisi 2,8 kertaa vapaarahoitteisen asunnon vuokraan. Sekin on vasta bruttopalkka eli veroja ja muita maksuja ei ole vähennetty. Sitä paitsi valtaosa myyjistä ei ole täysiaikaisia työntekijöitä. Kohtuuttomat asumiskustannukset syövät palkasta kohtuuttomasti.

Samaan ongelmaan Helsingin kaupunginvaltuuston uusi asumisohjelma 2013–2016 yrittää vastata. Kun se oli tulossa valtuuston keskusteluun Helsingin Sanomat (27.8.) kertoi, että uusien vuokra-asuntojen teko on tyrehtynyt Helsingissä ja Vantaalla, Espoossa aloituksia oli 51.

14 kunnan kevään aiesopimuksen mukaan vuosittain pitäisi valmistua n. 2 500 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Niitä ei pannut liikkeelle sen paremmin kaupunki kuin rakennusliikkeetkään.

**Valtuuston syyskuulla** hyväksymän ohjelman mukaan Helsingin pitäisi itse rakentaa vuosittain vähintään 750 tavalista vuokra-asuntoa, mikä olisi paljon enemmän kuin aiemmin, jos se vain toteutuisi. Opiskelijoille on luvassa 300 asuntoa ja erityisryhmille 250 asuntoa. Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistus-asuntoja on 40 % kokonaisuudesta, kuten vapaan rahan asuntojakin. Kolmen suuren ryhmän neuvottelut pitkittyivät vaalikuumeessa, koska prosenttisuhteista ei meinattu päästä sopuun. Ja samaan aikaan todellisuus on jotain ihan muuta?

**Asuntojonot kasvavat**, väkeä tulee lisää ulkomailta. He eivät pysty ostamaan omistusasuntoja – eikä ole tarpeenkaan. – Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto on jäänyt tyystin kuntien vastuulle, Helsingin ATT:n päällikkö **Markku Leijo** valittaa toimittaja **Marja Salmelalle** ko. HS-jutussa. Leijo esittää, että kaupungin pitää tuhlata oma asuntotuotantonsa, jotta asuntokriisiltä vältytään. Se on yksi, ihan hyvätahoinen, ehdotus kaikkien muiden ilmaan heitettyjen ajatusten joukossa.

Osa-aikaisen kaupan myyjän näkökulmasta joulun odotuksesta tulee vielä pitkä.

**Risto Kolanen**

Kirjoittaja on Helsingissä syntynyt ja asuva toimittaja, joka on selostanut Asukasliiton seminaareja UP-utispalvelulle, Stadin Ruusulle ja Uutispäivä Demarille syksystä 2003 ja toimittanut lehteä numerosta 3-4/2011 alkaen.

# ARA:n lyhyt oppimäärä

Asumisen rajoitus- ja kehittämisskeskus ARA on sijainnut Lahdessa kesästä 2008 lähtien. Sen asemaa on selvitetty juuri ministerin toimeksiannosta (s. 4 lehdessä). Toista kertaa ARA:ssa työurallaan oleva apulaisjohtaja Heli Huuhka ei ottanut kantaa Salossa tuoreeseen selvitykseen.

Virasto ei enää esittele ARAVA-lainoja. Se hyväksyy korkotukilainoja valtion tukemaan asuntotuotantoon. – Voisimme myöntää vuokratuolle lainoja, mutta hakemuksia ei juuri ole.

Valtion asuntopoliittinen toimenpideohjelma hyväksyttiin 3.5.2012 valtioneuvostossa. Se sisältää 45 toimenpidettä ja 16 selvitystehtävää. Ohjelma on osa suurempaa kokonaisuutta Helsingin seudulla, johon liittyy MAL-aiesopimus ja liikennepoliittinen selonteko. Erityisryhmien asumisen tukia koskeva selvitys valmistui 21.6.2012.

## Korkotukilainat tulevat

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto romahti 1990-luvun laman myötä. Valtion tukeman tuotannon merki-



Heli Huuhka

tys oli suuri koko ajan, vajaat 60%. Korkotukilainoitus tuli ARAVA:n rinnalle. Lainoitus painottui vuokra-asuntoihin ja uutena asumismuotona ASO-asuntoihin.

2000-luvulla valtion tukema tuotanto pieneni ja painottui erityisryhmien vuokra-asuntoihin. Viimeiset ARAVA-lainat otettiin v. 2007, siirryttiin kokonaan korkotukilainoihin. Elvytysvuosina 2009 ja 2010 ARA-tuotannolla oli suuri merkitys. Joka neljäs rakennettu asunto on 2000-luvulla ollut ARA-asunto.

ARA-asuntojen eli rajoitusten alaisten asuntojen määrä oli 443 200 asuntoa v. 2011 lopussa. Niistä tavallisia vuokra-asuntoja oli 317 000, joista kuntaomisteisia 68%. Sitten tulevat vanhusten asunnot ja opiskelija-asunnot.

## Keskitty kasvukeskuksiin

Kaikissa kunnissa on ARA-asuntoja. Niiden merkitys on Heli Huuhkan mukaan suurin isommissa kaupungeissa. ARA-asuntojen osuus asuntokannasta on suurin Jyväskylässä (25%), Helsingissä (23%), Kuopiossa (22%), Espoossa, Vantaalla ja Oulussa (21%) sekä Turussa (20%). Suurissa kaupungeissa kunnan omistamien ARA-vuokra-asuntojen osuus nousee yli 15%:n kunnan alueella olevasta asuntokannasta.

Viime vuosina tuotanto on keskittynyt aiempaa harvempiin kuntiin. Uusia ARA-asuntoja on 2008–2012 rakennettu 160 kunnan alueelle, muissa ei ole yhtään hanketta. Normaaleja vuokra-asuntoja on n. 10 000 asuntoa yhteensä 54 kuntaan. Niistä pääkaupunkiseudulla on yhteensä 4 400 asuntoa, lähialu-

eilla 800 asuntoa. Muissa suurissa keskuskunnissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti) on tehty 2 600 asuntoa. Pelkästään erityisryhmien hankkeita on 106 kunnassa.

## Vuokrahintasuhteet mullistuvat

Vuoden 2012 alussa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien keskimääräinen vuokra oli 10,36 euroa neliöltä. Vuokrat nousivat keskimäärin 4,2%. ARA-asuntojen keskimääräinen vuokra oli 9,63 euroa neliö, nousua oli 3,33% vuoden sisällä. Eniten kallistuivat Porin, Lahden ja Kuopion vuokrat.

ARA-vuokrataso oli korkein Helsingissä, yli 14%, myös Vantaalla ja Espoossa oli yli 12%. Kymmenessä suurimmassa kaupungissa vain Turussa ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ero on alle 10%. Helsingissä eroa on 34,9%! Kasvukeskusten ulkopuolella vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen vuokraerot tasoittuvat. Kelan aineiston mukaan Suomessa on 179 kuntaa, joissa vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat halvempia kuin ARA-vuokra-asunnot.

## Kuka asuttaa pienituloiset?

Heli Huuhka ei kovin paljon ottanut henkilökohtaisia kantoja. Hän silti arvioi, että aiemmin lainoihin sisältyi enemmän valtion tukea ja rajoitukset olivat lievempiä. Vuonna 2000 tulivat voimaan yleishyödyllisyysäännökset. Kuntien yhtiöt rakensivat nykyistä enemmän. Kunnat myös sijoittivat omia varoja yhtiöihin. Tontteja vuokratuotantoon oli paremmin tarjolla; nykyisin kunnat eivät osoita tontteja riittävästi.

Kuntayhtiöt rakennuttavat nykyisinkin, mutta määrät ovat pienempiä. Huuhka kysyi, kuka asuttaa pienituloiset? Muiden vuokratulojen omistajien kiinnostus on rajallista, koska on ”ikuisia rajoituksia”, arvonnousua ja sijoitettua pääomaa ei saa ulos.

Omapastuukoron puolitus lisäsi tukea, sen merkitys on vain pieni korkotason pysyessä alhaisena.

Ongelmana on, että hankkeisiin tarvitaan omaa pääomaa. Nykyjärjestelmä ei houkuttele sijoittamaan pääomia, ei suoraan eikä lainoina.

Risto Kolonen

# Uuden Salon opetuksia Suomen kunnille

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja **Juhani Nummentalo** (kok) on rento mies, joka puhui Asumisalan seminaarissa sekä kuntaliitoksen kokemuksista että tervehti väkeä hauskaasti. Myöhemmin puhuneet uuden Salon aluetoimikuntien vetäjät toivat enemmän ruohonjuuritason tietoa keskusteluun,

Kuntaliitoksen 1.1.2009 pohjana oli pitkään jatkunut seudullinen yhteistyö. Valtuustot hyväksyivät kesäkuulla 2007 kymmenen kunnan liitoksen. Somero samas-

tuu Hämeeseen ja jäi ulkopuolelle. Nummentalon mukaan uusi 55 000 asukkaan kaupunki kykenee ottamaan vastaan ”huomattavasti kovempia iskuja” kuin kymmenen pienempää kuntaa. Syksyn 2008 finanssikriisistä alkanut koettelemus ja Nokian Salon tehtaiden alasajo onkin tuonut niitä iskuja.

Myönteisiä puolia ovat reagointinopeus muutoksiin, investointitarpeen vähäisyys, tilojen ja tonttivarantojen hyödyntäminen, kuntayhtymien purkaminen ja muu

hallinnon keventäminen, maakunnallinen ja valtakunnallinen vaikutusvalta. Nummentalon Salossa yhteistyösuunta on selvästi Turun seudulle. Lapsiperheet hakevat isompia asuntoja uuden Salon laitamilta.

Kuntaliitos tapahtui ”viimeisellä hetkellä”, kun se ”piti tehdä”. Tänä syksynä liitos olisi ollut vaikeampaa.

## Auringon nousua vai laskua?

Uuden Salon alueella on toiminut

neljä vuotta viisi aluetoimikuntaa. Ne ovat Helsingintien, Someron tien, Turuntien, Perniöntien ja Kiskontien toimikunnat yli vanhojen kuntarajojen. Kolmen aluetoimikunnan puheenjohtajat kertoivat konkreettisin esimerkein, miten kuntaliitos ja ihmisten vaikuttaminen paikallisesti koetaan. Kuva ei ollut yhtä ruusuinen kuin poliittisen johdon näkökulmasta kuulimme.

Perniöntien **Markku Koskinen** kertoi, että Nokian tuotantoon tul-

tiin paljolti liitoskunnista, tuotekehittelyyn Turun, Muurlan ja Halkon suunnasta. Aluetoimikunnissa istuneita muutosjohtajia kiitettiin kyllä sitoutumisesta uuden luomiseen.

Helsingintien **Päivi Reponen-Koitto** ja Someron **Riitta Koivisto** kuvasivat työtään itseironisesti: ”Rahattomat ja vallattomat asukkaasi alla”.

– Kuulemisesta ei ole päästy kuuntelemiseen. Liitos on tehty vanhan Salon ehdoilla. Uusi Salo on maaseutukaupunki, jolla ei ole maaseutuohjelmaa.

– Salo katsoo auringonlaskun suuntaan, Turkuun, kun itäisestä ja kaakkoisesta Salosta on lyhyt matka Helsinkiin, naiset laukoivat!

## Aluetoimikuntien jatko auki

Jokaisessa viidessä aluetoimikunnassa on jäseniä 2–6 vanhasta kunnasta. Yhdeksän jäsentä ja heidän varajäsenensä edustavat alueen yhdistyksiä ja kotiseutuseuroja, heitä ei ole valittu poliittisin perustein. Puheenjohtajilla on yhteistyöryhmä, mutta ei juuri henkilökunta-voimavaraa kokoussihiteeriä lukuun ottamatta.

Iso liitosvaltuusto ja lautakuntien koko pienenevät, mikä tuo ongelmia laajan ”viherkaupungin” demokratialle. Seminaariin mennessä vapaa-aikaansa paljon käyttäneillä puheenjohtajilla ei ollut tietoa jatkosta. Itse he toivoivat aluetoimikunnille jatkoa. (RK)



Aluetoimikuntien pj:t Markku Koskinen, Riitta Koivisto ja Päivi Reponen-Koitto seurasivat ensimmäisen päivän.



Juhani Nummentalo

# Krista Kiuru vuoden 2012 asukastoimijaksi

Ministeri **Krista Kiuru** sai Asukasliiton myöntämän vuoden 2012 asukastoimijapalkinnon Salon seminaarin alkupuolella.

– Minulla on joskus tunne, että juoksen koko ajan, mutta pysyn paikoillani, asuntonministeri herkistyi vastaanottopuheessaan.

Aiesopimukset eivät saa jäädä pelkiksi aikeiksi. – Kuntien on toisaan sitouduttava luomaan edellytykset kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiselle ja tuottamaan sovittavat asuntomäärät vastineeksi valtion pöytää tuomista aiesopimuksen porkkanoista”, hän sanoi.

**Olisi rakennettava normaaleja**, kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja hallituksen linjausten mukaan. Tavoite on 3 500 vuodessa, nyt on 450

kasassa syyskuulle mennessä.

Parannuksia tarvitaan koko asuntotuotantoketjun, uudistustannon lisäksi jo olemassa olevassa asuntokannassa. Ministeri oli huolissaan ARA-tuettujen asuntojen vuokrahintojen lähentymisestä markkinaehtoisesti tuotettujen asuntojen hintoja. – Kun alkuhinta kerrotaan ARA:lle, pitää olla varmuus tuen oikeasta kohteesta.

– Sitova lähtövuokra on määritettävä osana ARA:n hankekäsittelyä, vuokrien tasausta on kehitettävä ja omakustannusperiaate on varmistettava valtion tuella rakennetuissa ARA-asunnoissa.

– Kuntien on toteutettava tehdyt Aie-sopimukset asuntomääräistä. Tarvitsemme uusia yleishyödyl-

lisiä toimijoita rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja, erityisesti Helsingin seudulle. On valitettavaa, että jotkut poliittiset tahot ovat Eilinjalalla ja ampuvat alas ehdotustani Kruunuasunnot Oy:n uudesta roolista ryhtyä rakennuttamaan valtion tukemaa asuntotuotantoa. **(RK)**



Kuva: Pasi Montonen

## Kansanedustaja Juha Väätäinen:

# Suomalainen asuntopolitiikka – avioton lapsi

Helsinkiin kunnan oma rakennusfirma. ARA:n vakuuskanta kaksinkertaiseksi. Kuntien vuokratonteille rakennettavien asuintalojen tonttivuokrat on kohtuullistettava samalla periaatteella kuin tonttimaan myyntikin.

Sunnuntaina 16.9. pääalustuksen Salon seminaarissa piti kansanedustaja, valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjoaston puheenjohtaja **Juha Väätäinen**, joka parkkeerasi hotellin eteen maankuullulla pakettiautolla. Moni arvuutteli (julkisen kohun takia), tuleeko mies. Hän kertoi tulevansa, koska on Asukasliiton hallituksen jäsen ja palvelee liittoa. Sen jälkeen yleisö oli myyty.

– Suomalainen asuntopolitiikka on pitkään, jo vuosia ollut valtion ja kuntien avioton lapsi, jonka huoltajuudesta on taitettu peistä tuloksettomasti tai ainakin heikoin vastuin. Äidiksi ja isäksi ei tunnustaudu edes dna- testeihin kumpikaan. Huoltajan vastuuta ei taloudellisesti ja siten itse tarvitsijan, asunnontarvitsijan osalta, ole halunnut ottaa kontolle kumpikaan, ei valtio, ei kunta, kuuluu Väätäisen päähavainto.

Myönteisiä poikkeuksia alueellisesti löytyy, mutta yleisilme on surkea erityisesti suurissa asumis- ja kasvukeskuksissa.

### Päällimmäinen huoli

Päällimmäisenä Väätäinen ihmetteli erityisesti kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen riittämättömyyttä Helsingissä ja saatavissa olevienkin osalta liian korkeaa vuokratasoa suhteessa asuntojen kuntoon.

Hallitus ei hänen mukaansa suhtaudu suomalaiseen asuntopolitiikkaan sen vaatimalla vakavuudella. – Tällä en osoita suoranaisesti sormellani pirteää asuntonministeri **Kiurua**. Uskon hänen vilpittömyyteensä ja olen toiminut hänen kanssaan hyvässä tavoitteellisessa yhteistyössä.

– Ei tunnu olevan käytännössä huolta päättäjillä sen paremmin valtion hallinnossa kuin kunnillakaan siitä, miten Helsingin seudulla ratkaistaan 25 000:n vuokra-asuntoa jonottavan ihmisen asunto-ongelma. Syynä ei ole ainakaan Helsingissä pula maasta, kaupunki omistaa

siitä 75 prosenttia.

Väätäinen kertoi vierailleen viiden viikon aikana reippaasti yli 100 paikkakunnalla. Suurin toive ihmisillä läpi maan on ollut, että kaikissa puolueissa valtuustoväki vaihtuisi. – Pahanenteistä kuultavaa ainakin vanhoille parroille syksyn vaaleja ajatellen, mutta toivon mukaan hyvää lupaavaa ainakin asuntorakentamisen ja asunnontarvitsijan kannalta!

### Koteja asunnontarvitsijoille

Suomalainen asuntorakentaminen on valjastettu tuottamaan muuta kuin pieni- ja keskituloisille asunnontarvitsijoille koteja!

– SANOIN KOTEJA! Asuntonmarkkinat, huh, markkinat, asuntorakentaminen ja sen hinnoittelu on ajautunut rahantekokoneeksi, pienehkön hyötyjätkunnan käsiin! Poliitikkojen siunaamana tai sitten poliitikkoja hyödyttävänä?

Valtion ensi vuoden talousarvio ei Väätäisen mukaan tarjoa mitään lohtua asuntosektorille, ei varsinkaan vuokra-asuntotuotantoon, korjaus- ja täydennysrakentamiseen.

– Korkotukilainojen omavastuukoron puolittaminen 3,5 prosentista 1,75 prosenttiin Mitä se tuotti? Hirveän pettymyksen! Ratkaisun piti tuottaa 2 500 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. Montako on aloitettu Helsingin seudulla; ei yhtään Helsingissä, ei yhtään Vantaalla, muutama kymmenen Espoossa!

### Kunnat asuntorakentamiseen Tukholman malliin

Juha Väätäisen mielestä on otettava aivan uudet, osin vanhat hyväksi koetut, mutta hylätyt, tavat tuottaa niin yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa kuin vapaiden markkinoiden asuntojakin!

Kunta aloittaa oman voittoa tuottamattoman asuntorakentamisen omalla rakennusfirmallaan.

Helsinki luovuttaa tonttimaan ko. rakennusyriykselleen, ei markkinahinnoin, vaan 25 prosentilla siitä. Malli on käytössä Tukholmassa ja laajemminkin maailmalla.

ARA:n vakuuskantaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen luottamiseen nostetaan nykyisestä kaksinkertaiseksi. Rahat tulevat pankeilta ja asumisen maksaa AINA itse asuja, asuu hän sitten omassa asunnossaan, vapaiden markkinoiden vuokra-asunnoissa tai kuntien omistamisessa.

Asukkaille on palautettava vaikutusmahdollisuus kuntien vuokratuotantoyhtiöiden hallinnoinnissa; suuret, massiiviset (HeKa) vuokratuotantoyhtiöt on hajautettava asukkaiden hallintaan eikä keskitettävä kylmiksi rahankeruutaomateiksi niin kuin Helsingissä on tehty!

### Tonttivuokrat kohtuuteen

Kuntien vuokratonteille rakennettavien asuintalojen tonttivuokrat on heti miten kohtuullistettava samalla periaatteella kuin tonttimaan myyntikin. Tonttivuokran määräytyminen taloyhtiölle lasketaan uudella tavalla: 25 prosenttia maan markkinahinnasta lähtökohdalla ja siitä 4 prosenttia vuosivuokraa ja sopimukset 30-vuotisia indeksidottuna.

Malli toiminut Tukholmassa jo vuosikymmenet, mutta asuminenkin on kolmanneksen halvempaa kuin Helsingissä.

Asumisen hinta on saatava alas, nyt se vie isoissa asumiskeskuksissa suurimman osan ihmisten toimeentulosta, onpa hän sitten eläkeläinen, palkansaaja tai opiskelija!

– Asukasliitto ei hellitä ennen kuin me näemme oikeudenmukaisuuden toteutuvan ja ihmisten saavan itselleen oman turvallisen ja tuloihinsa sopeutetun kodin. Kodin, johon jokainen suomalainen tulostaan riippumatta on oikeutettu!, Väätäinen lopetti puheensa. **(RK)**



Juha Väätäinen

## Asukasliitto esittää yhteishallintolain muutosta

Asukasliitto ry jätti palkinnon luovutuksen yhteydessä ministeri **Krista Kiurulle** kirjelmän, jossa se pitää lakia yhteishallinnosta vuokratuloista vanhentuneena ja esittää sen päivittämistä vähintään vahvistamalla asetusta.

– Vuokratulojen asukkaiden ja omistajien yhteishallinnon tarkoituksena on ollut alun perin päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevista asioista sekä lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratulojen kunnossapitoa ja hoitoa.

**Laki on talokohtainen** eikä anna riittävästi ohjeistusta isommille yleishyödyllisille vuokratulojen omistajille. Laissa viitataan useita kiinteistöjä omistaviin tahoihin, mutta ei kerrota käytännön toimista. Sanktiot ovat heikkoja.

Asukasliitto ry on huolissaan asukkaiden mahdollisuuksista

vaikuttaa omaan asumiseensa, asukasdemokratian kehittämiseksi ja kuntalaisten vaikutusmahdollisuuksien lisäämisestä. Mahdollisuudet ovat kaventuneet viimeisen 20 vuoden aikana. Ilmenee muuttuvia tekijöitä, joihin asukas ei voi vaikuttaa.

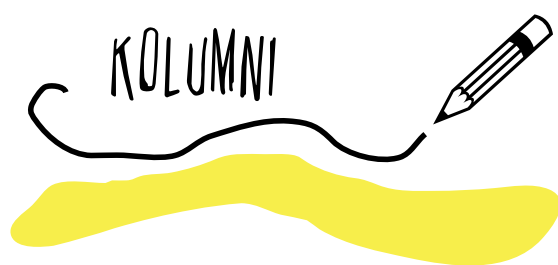
**Kun puitelaki tuli** voimaan 1990-luvulla, se perustui yksittäisen vuokratalon näkökulmaan. Lakia ei ole päivitetty tähän päivään. Yhteiskunnalliset muutokset ovat näkyneet:

- **Asuntohallituksen lakkauttaminen (määritteli kohtuuvuokran)**
- **Asunto-oikeudet lakkautettiin Yleishyödyllisten vuokratulojen laajeneminen (fuusiot)**
- **Omakustannushinnoittelun epämääräinen tulkinta (uu-**

### det kohteet nykyisten vuokratulojen maksettavina)

Vapaalla kilpailutuksella ei ole saatu toivottua tulosta kohtuuhintaisista vuokratuloista. Asukasliiton hallitus esittääkin: – Lakia yhteishallinnosta vuokratuloissa on nykyisen puitelainsijasta joko vahvistettava lailla tai vähintään asetuksella.

**On myös tärkeää** vahvistaa ARA:n tulkintaa ja ohjeistusta omakustanteisen hinnoittelun sisällöstä. esim. uudistustuotanto ei ole omakustannushinnoitteluun kuuluvaa ja tämä tulisi ehdottomasti huomioida lain valmistelussa. – Vuokrasäännöstelyn tarvetta tulee arvioida uudelleen päämääränä estää ylihinnottelu. lakimuutoksessa tulee huomioida myös valvonta. **(RK)**



# Markkinavoimat ja tahtotila

Keskustelu asuntopulasta ja asumisen kalleudesta on virinnyt taas vaalien alla. Asumisen kustannusten nousu varsinkin ruuhka-Suomessa tuntuu luonnonvoimaiselta ilmiöltä. Kuitenkin asuntojen hinnasta varsinkin pääkaupunkiseudulla yli puolet muodostuu tontin hinnasta ja vero- ym. veroluonteisista maksuista. Eli tuo osa asumisen hinnassa on poliittisten päätösten mukaan säädeltävissä.

Toisaalta lähes kaikki politiikan toimijat vannovat markkinavoimien kaikkivoipaisuuden nimiin. Samalla kansaa pelotellaan näiden markkinamörköjen kulloisistakin reaktioista. Johtavat poliitikot toistavat päivittäin samoja uhkakuvia noiden markkinoiden luottamuksen menetyksen turmiollisuudesta.

**Voiko näille jumalaisille** markkinavoimille ihminen enää mitään? Asuntorakentamisen suhteen on meidän nykyinen asuntoministerimme kyllä saanut rohkeillakin ulostuloilla aikaan ainakin näyttäviä otsikoita ja uutisointia. Tässä joutuu silti pakosta kysymään, onko hallituksessa muilla kuin pää- ja valtiovarainministerin sanomisilla mitään käytännön merkitystä? Onko asuntoministeri yksin ideoineen? Eikö hänen puolueensaakaan ole näiden ajatusten takana? Ne asuntoministerin lupaamat porkkanat kun eivät näytä houkuttavan alan toimijoita. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen tuotanto on käytännössä pysähdyksissä.

Jotakin koko tämän järjestelmän ristiriitaisuudesta kertoo se, että ruuhka-alueilla tiedetään tarvittavan koko ajan enenevässä määrin palvelualan työntekijöitä ja tunnustetaan samalla myös huutava tarve kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Tässä kahden tahon - palvelutyöntekijöiden ja rakennusteollisuuden - intressit ovat hyvinkin ristikkäiset ja ruuhka-alueiden pieni- ja keskituloiset väestö joutuu elämään koko ajan joko jatkuvasti kohoavan vuokran tai ylisuuren asuntovelan aiheuttaman korko- ym. riskien kauhun tasapainotilassa.

**Pääkaupunkiseudun kunnat** (14 kuntaa) allekirjoittivat konsensuksen kohottamassa koheesiotilassa menneenä vuonna aiesopimuksen, jolla piti varmistettavan runsaan 10 000 asunnon rakentaminen seudulle vuosittain tästä tulevaisuuteen niin kauan kuin asuntojen tarvitsijoita riittää. Mutta aina ei käy kuten ehkä joku erehtyi luulemaan. Rakennusteollisuutta ei kiinnosta pitkäaikainen ja hidastuottoinen vuokra-asuntosijoittaminen. Tästä tarmokas asuntoministerimme kimpaantui ja uhkaili vielä kesällä aiesopimukseen sitoutuneita kuntia jonkinlaisilla sanktioilla - seuraamuksilla - ellei uusia asuntoja rupea ilmestymään Helsingin tienoolle.

Mitään ei tapahtunut ja niinpä ministeri kutsui metropolialueen kuntapäätäjät puhutteluun. Tämän kirjoittajalla ei ole tietoa käydyin keskustelun yksityiskohdista, mutta neuvonpidon jälkeen julkisuuteen tuli ministeri hyvinkin pyöreän ja jopa varovaisen sanankäännein. Sanktioilla uhkailu oli muuttunut "yhteisen tahtotilan" etsimiseksi. Tästä oltiin kuulemma yksimielisiä. Siis sen tahtotilan tarpeesta.

**Millähän tavalla** erilainen olisi tämä yhteinen tahtotila verrattuna siihen runsaan vuoden takaiseen yhteisymmärrykseen, jonka vallassa se kaiken kattava ja kaikkia sitova aiesopimus synnyttiin?

Jonkin tahon olisi nyt ymmärrettävä, että ihmisten asumisen kurjuus on konkreettisempi ongelma kuin konsanaan niiden epämääräisten markkinavoimien luottamus.

**Unto Nikula**

Vantaa, Asola.

Kirjoittaja on Asukasliiton hallituksen jäsen



Nokia Salon tehtaat kuvattuna ylhäältäpäin 110 tieltä eli vanhalta ykköstieltä.

## Suomi kasvaa ja kutistuu – havaintoja maan sisäisestä muuttoliikkeestä

Asukasliitto on valtakunnallinen toimija, joten meitä kiinnostavat asumisen muutokset koko maassa. On todettava että akateemisesti ja tilastotieteellisesti tuotetut tarkastelut ovat usein yksityiskohdilla ladattuja ja ehkä juuri siksi usein hieman vanhentuneita.

Olen yhdessä vaiheessa työuraani vierailut kaikissa mantereiden kunnissa ja suuressa osassa saaristokuntia. Minulla on siis jonkinmoinen yleiskuva siitä, millä maisemat näyttävät eri puolilla kaunistaa maataamme.

Ei toki niin, että pelkillä näkyillä myytäisiin ihmisille koteja. Asiat ja luvut, jotka alla esitetään koskevat muutosta vuodesta 2010 vuoteen 2011.

### Lähdetään kiertelemään Suomea

Helsinkiläisenä otan luontevasti suunnan kohti länttä, jossa kaupunkiasuminen alkoi. Matkan varrella nykyinen Suur-Salo laittaa sitkeästi uuteen uskoon suurfuusionsa tuomat haasteet.

**Turkuun** tullessani huomaan heti, että kunnianarvoisa Aboa tosiaan on hieman auringonlaskun paikka. Turun asukaskehitys on kasvukeskusten vaatimattominta. Alueen reunakunnissa on reipasta kasvua, ja alueen tähtenä loistaa **Lieto 2,6 %:n** kasvulla.

Matkani tarkoitus on olla eräänlainen Topeliaaninen Maamme kirjan nykykartoitus. En siis kysy Turulta, mikä meni pieleen? Lieto voisi kertoa, mikä on onnistunut.

Lähden ajelemaan rannikkotietä ylöspäin. Vaikeuksistaan huolimatta kaikki alakeskukset; Uusikaupunki, Rauma, Pori ovat onnistuneet hyvin tässä "Hei me muutetaan" -kilpailussa. Jokaisen paikkakunnan kohdalla saattaa olla jokin erityinen syy, joka olisi selitettävä – ja näihin selityksiin ei riitä kokonainen lehti.

**"Vaasan veri ei vapise..."** ja Vaasalla on selkeästi länsirannikon paras kasvuprosentti ennen Oulua.

Lisäksi Vaasan umpiruotsalainen ja itsepäinen naapuri, Mustasaari kasvaa kiitettävästi.

Sitten ajelen ilman erityistä dramatiikkaa Ouluun. Oulu oli vielä vuonna 2010 todellinen kasvukeskus, **Oulu + 1,6 % ja Oulunsalo 1,8 %**. Kehitys saattaa tuki taittua kun eläkeläiset aikanaan muuttavat pysyvästi Hailuodolle ja Valassaarille.

En aja Oulusta ylöspäin, koska yhtä varmasti kuin Pohjanmaan joet virtaavat Pohjanlahteen, muuttavat Lapin ja Koillismaan ihmiset pikkukuhiljaa etelään. Kysymyksessä on yhtä surullinen evakkoretki kuin marraskuussa 1944. Karjalan kannaksella koivut olivat valkeampia, Lapissa luonto on koko Suomen avarin ja kuulain. Kaikki puolueet ovat sitoutuneet pitämään koko Suomi asuttuna. Puheita on, vaan ei tekoja.

Jatkan matkaani hieman siksak-ajoen. Seuraava aluekeskus on Kuopio, anteeksi nyt kun tori on modernisoitu kirjoitetaan kaupun- gini nimi: **Kuopio**.

Taas toistuu tämä hieman hämentävä ilmiö: Kuopion kasvuprosentti on aika vaatimaton kun esimerkiksi pääministerikunnan Siilinjärven kasvu on kaksinkertainen. Siis yhteydenotto Siilinjärvelle ja kysytään onko kasvun perusteenä meidän kateinen kansamme tai jokin muu asia?

Täältä jatkuu matka **Suomen Ateenaan**. Jyväskylä on saanut 1 %:n verran lisää asukkaita. Muuten on tasaista paitsi Muurame jossa on kaksinkertainen kasvu.

Sitten ajetaan Päijänteen länsipuolelle ja tullaan **Tampereelle**. Tampere voittaa Turun kasvuprosenteissa 0,2 %:n marginaalilla. Tällä ei ole paljokaan merkitystä kun katsoimme ympärillemme. Pirkanmaalta löytyy koko reunakuntien tähti **Pirkkala, 3,8 %**. Lisäksi on monta muuta kuntaa jotka ovat vieneet Tampereelta kasvua. Kilometrejä on nyt kertynyt niin paljon, että

tämä "maankiertäjä" kääntää auton nokan kohti pääkaupunkiseutua.

### Matkalla teen pienen yhteenvedon näkemästäni:

Niin sanotut vanhat "kakkoskaupungit", Turku ja Tampere ovat todennäköisesti jossakin matkan varrella menettäneet otteensa kokonaisvaltaisesta kaavoituksesta. En lähde tarjoamaan vastausta kehitykseen saati spekuloidaan sillä miksi näin on?

Kuopio ja Joensuu ovat olleet liian kauan itsestäänselvyyksiä. Hieman samaa vikaa on Vaasassa, mutta siellä vaikuttavat piristävasti vahva maakunta ja kielikysymykset. Kakkosketju, Oulu ja Jyväskylä ovat vielä "pirteässä" kunnossa.

Oma kotiseutuni, "pääkaupunkiseläinen" on sitten sellainen sekasotku, että sitä ei saada kuntoon muulla tavalla kuin, että hankitaan uusi kuningas mallia Ruotsi vuonna 1812. Kun kenttämarsalkka Bernadotte tuli paikalle, hänellä ei ollut mitään menneisyyden painolastia. Juuri siksi saatiin jotakin uutta aikaan. Pääkaupunkiseutumme taistelut on hoidettu niin, että Helsingin "Grande Armee" valtasi valtioneuvoston avustuksella kokonaiset 30 neliökilometriä Sipoosta. Näin toimimalla emme saa alueellista kaavoitusta kuntoon. Kuinka saadaan alueemme monimuotoinen rakentaminen todelliseen vauhtiin?

Asumisen "napanuora"; kunnan kaavoitusmonopoli, grynderi, rakentaja, pankki, kiinteistövälitys on niin toivottomasti sotkeutunut, että nyt ei synny kun happivajetta potuvia keskosa.

Näin päätän tämän Suomen kierto- matkan ja kirjoitan sitten ihan eri artikkelin pääkaupunkiseudusta.

Sen artikkelin otsikko tulee sitten olemaan:

### Gotham City – Helsinki, vain Batman voi pelastaa meidät ...

Asumisterveisin

**Hans Duncker**

Asukasliiton pj 2013 alkaen



# Putkiremontin vaikutus asunnon hintaan

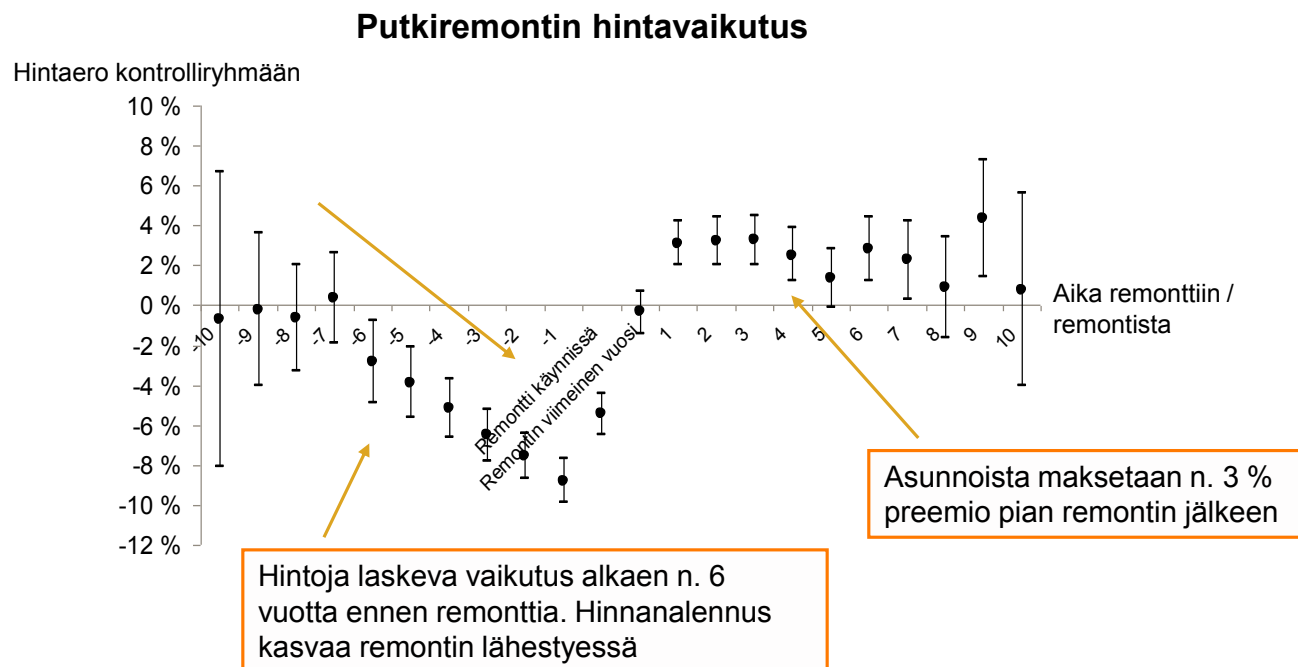
Erilaiset saneeraustoimenpiteet ovat juuri nyt, ja tulevina vuosina ajankohtaisia hyvin monissa taloyhtiöissä. Rakennettiinhan Suomen kerrostaloista suuri osa 1950- ja 60-luvuilla. Kysymys ei missään tapauksessa ole siitä, että tuolloin olisi rakennettu jotenkin huonosti tai rakentamisen normit tai valvonta olisivat olleet jotenkin löysemmät, kuin tuota ajanjaksoa aiemmin, tai myöhemmin toteutetun rakentamisen osalta. Kysymys on siitä, että vesijohto- ja viemäriputkistot ovat siinä määrin raskaasti kuormitettuja ja aremmat korroosiolle, ruostumiselle, yms., että ne tulevat elinkaarensa päähän noin puolessa vuosisadassa. Remontin nyt jo läpikäyneitä taloyhtiöitä on paljon ja hyvin monilla tämä koettelemus on vielä edessä.

Mielenkiintoinen on kysymys, onko meidän rakennusmassa näiden perusteellisten uusimisten jälkeen arvokkaampi, kuin aiemmin? Tuosta massastahan koostuu pääosa Suomen ns. kansallisvarallisuudesta. 76 % keskivertosuomalaisen omaisuudesta koostuu omasta asunnosta (ml. vapaa-ajan asunnot) ja vesi- ja jätevesihuolto ovat olennainen osa nykyistä, totuttua asumismukavuutta. Siihen kannattaa panostaa – ja kannattaa muistaa myös, että suuren todennäköisyyden mukaan meistä hyvin harvat joutuvat kokemaan tämän taloudellisesti raskaan remonttiruljanssin useamman kuin yhden kerran elämässään.

Viime vuonna (2011) tehtiin Aalto-yliopistossa selvitys putkiremontin vaikutuksesta asunnon myyntihintaan. Seuraavassa avataan selvityksen tulosta hieman.

Selvityksen perusteella voisi päätellä putkiremontilla olevan asun-

## Tulokset: Tuleva putkiremontti alentaa hintoja selkeästi



A”

Putkiremontin vaikutus asunnon hintaan  
Natalia Nikola, 29.3.2011

non hintaan suurempi vaikutus mitä lähempänä remontti on. Tämän suuruusluokan saneeraustoimenpide on vähintään taloyhtiön isännöitsijän ja hallinnon tiedossa jo hyvinkin kymmenen vuotta ennen varsinaisten töiden alkua. Taloyhtiön osakkaat, asuntojen omistajat pidetään myös hyvin ajan tasalla asioiden etenemisestä. Lienee inhimillistä, että asukas putkiremontin tullessa yhtiökokouksessa ensimmäisiä kertoja esille, alkaa harkita asunnon myyntiä. Tällöin – tuon em. selvityksen mukaan – asunnon

omistaja useimmiten on täysin kotiutunut asuntoonsa ja siitä luopuminen on vaikea. Kodista luopuminen ei ole koskaan helppoa ja siitä halutaan maksimaalinen korvaus. Myyntihinnat näyttäisivät olevan alueen tasoon nähden korkeahkoja. Ylihinnoittelun ”piikki” ajoittuu noin kymmenen vuotta ennen suunniteltua remonttia.

Tulevan remontin alentava vaikutus myyntihintoihin alkaa näkyä toteutuneiden asuntokauppojen yhteydessä noin kuusi vuotta ennen

suunniteltua remonttia. Ylihinnoittelua tässä tapahtuu siinä mielessä, että hintatasoa määriteltäessä ei useimmiten oteta huomioon tulevan remontin kustannuksia sellaisenaan. Arvioidaanhan nykymentelmin tehdyn putkiremontin hinnaksi 500–1000 euroa/asuntoneeliö. Asunnon koosta riippuen liikutaan hyvinkin puolensadan tuhannen (50 000) euron ala- ja yläpuolelle menevässä kokonaiskustannuksessa.

Jos – ja niin hyvin monissa tapauksissa on – asukas on siinä määrin

asuntoonsa ja ympäristöön kotiutunut, että hän ja perhe päättävät kestää tuon ”koettelemuksen”, on turvaisea asuminen taattu taas ainakin seuraavalle sukupolvelle asti. Onhan niinkin perusteellinen remontin, kuin putki- ja sähköjärjestelmien uusiminen on, jälkeen asunto lähes kuin uudelleen rakennettu.

**Unto Nikula**

Kirjoittaja on Asukasliiton hallituksen jäsen, joka seuraa taloyhtiöiden remontteja. Sarja aiemmat jutut olivat numerossa 1/2012 s.6 ja 2/2012 s. 10

## Hans Duncker haluaa laajentaa toimintaa

Asukasliiton uudeksi puheenjohtajaksi valittiin Salossa vuosiksi 2013–14 **Hans Duncker**.

Hän vastasi lehden kahteen kysymykseen.

### Millä mielellä ryhdyt hoitamaan puheenjohtajan pestiä v. 2013 alkaen...?

– Olen saanut tutustua kahden vuoden ajan Asukasliiton hallituksen jäsenenä liitomme aktiiveihin ja heidän ajatusmaailmaansa. Asukasliiton vastuu- ja toimihenkilöt muodostavat tiimin, joka hoitaa vastuullisesti ja sitoutuneesti liiton perustehtävän; edistää hyvää ja kohtuuhintaista asumista kaikkien asumismuotojen, omistus-, osaomistus- ja vuokra-asumisen osalta. Oli sitten kysymyksessä asunto kerros-, rivi- tai omakotitalossa.

– On tapana korostaa kuinka nöyrällä mielellä uuteen tehtävään

ryhdytään. Kyllä tunnen tiettyä nöyryyttä, mutta toisaalta hyvän joukkueen kapteenilla pitää olla tervettä itsetuntoa, jos ei luota itseensä ei tule asiatkkaan tehdyiksi.

– Asuminen on kaikkien suomalaisten yhteinen asia. Asukasliiton johtaminen on iso tehtävä, mutta kun seisomme jalat maassa ja jäsenistöä ja sidosryhmiä herkillä korvalla kuunnellen, niin uskallan luottavaisin mielin ottaa vastaan viestikapulan ja viemme sitten yhdessä eteenpäin, kohti parempaa asumista.

### Muuttuuko jokin aiempaan? Mitä uutta tuot? Tai teet toisin?

– Ainahan ”uudet luodat” jonkin verran lakaisevat, tahtomattaankin. Asukasliiton asiat ovat toiminnallisesti hyvällä tolalla. Neuvontapuhelin toimii, Asuminen & yhteiskunta-lehti on nostanut aivan kiitettävästi tasoaan, seminaari- ja

koulutustoiminta on saanut kiitetävän arvosanan.

– Terävöittämisen ja aktivoimisen painopiste on ehdottomasti seuraavan kaksivuotiskauden aikana jäsenyhdistysten ja henkilöjäsenten määrien tuntuva lisääminen. Samalla laajennamme kosketuspintaamme maamme asujiin erilaisin toimin, josta on jo päätetty ”Tori-treffien” järjestäminen.

– Myös elämisen kokonaiskuvan terävöittäminen on mielestäni syytä ottaa voimakkaammin ohjelmaan. Asukasliiton päätehtävä on asuntopolitiikka, mutta koko väestön kohdalla on vieläkin kaksi selvästi muusta populaatiosta erottuvaa ihmisryhmää, asunnottomat ja laitoksissa olevat.

– Sosiaalisesti vastuullisena järjestönä Asukasliiton tulee hoitaa oman osansa asunnottomuuden poistamiseksi, ehdottaen ja ideoimalla.



Kuva: Pasi Montonen

Varapuheenjohtaja Tuula Hänninen luovutti pj-nuijan Hans Dunckerille 15.9.2012 Salossa. ”Nuija ja tosinuija”, kukki huumori kuvanoton hetkellä.

– Järjestimme ikäihmisten asumista käsittelevän seminaarin Helsingissä ja tätä toimintaa pitää saada lisää ja tilaisuuksia myös muualla maassa. Laitosasumisen muuttaminen enemmän kodinomaiseksi on loppumaton työsarja. (RK)



## Kun suomalaiset muuttavat kyberavaruuteen

**Täytin tuossa taannoin** seitsemän vuosikymmentä. Olen ilmeisesti syntynyt kultalusikka suussa, koska olen ihan pienestä piltistä asti saanut asua. Aivan pieninä minulla oli naapureina sen ajan kuuluisuuksia; **Hertta Kuusinen** ja maamme kautta aikojen pisin mies **Myllyrinteen Väinö**, 247 cm sukkasillaan. Yhteistä asumisellemme oli se että vaikka talvet olivat nykyistä paljon kylmempinä, asuimme lämpimästi ja kuivasti.

Kosteusongelmiin törmäsin itse asiassa vasta armeijassa, kun yövyimme intin teltoissa keskellä suota. Olin niin lapsellinen vielä asevelvollisuuden suorittuani, että uskoin kaikkien suomalaisten asuvan kuivissa ja lämpimissä kodeissa.

Nuoruuteni idealismi romahti sitten kerralla, kun piti myydä Eestin Neuvostotasavallan Ehitusministeriumille Forssalaisia ontelolementtejä, niitä kuuluisia Nilconeita. Eestiläiset kysyivät, että kun elementissä on niin monta kanaalia, niin eikö niihin mene vodaa, siis vettä? Mitä siihen sanomaan muuta kuin, että ei mene jos päät tulpataan huolellisesti.

**Tämä oli siis** 70-luvun alkua. **Mikko Repo** rakensi Viru-hotellia, **Puolimatkan Armas** Raunistulaa ja Helsingissä ja vähän naapurikunnissakin aluerakennettiin **Ylermi Rungon** tahtiin.

En tunne mitään pistoksia rinnassani. Sanoin Eestissä, että elementtien päät pitää tulpata huolellisesti.

Sitten kehitys vain kehittyi. Saatiin ihan uusi RYL kertomaan, kuinka käsitellään elementtien pinnat kun harjateräs on työntynyt elementin pintaan ja seinä on sortua. Ilmastointi toki parani seuraavina vuosikymmeninä kun elementtisaumat vuosivat niin, että toppahaalarit piti olla päällä kotisohvalla.

### Ryhdyimme valmistamaan avaruusmatkaamme

**Onneksi tuli sitten** 80-luku **Steve Jobsien** ja **Bill Gatesien** kera. Laskenta- ja suunnittelutoiminta kehittyi vuosittain eksponentiaalisesti. Nyt voitiin taas suunnitella lämpimiä ja kuivia asuntoja.

Vanhat systeemit heitettiin kaatopaikalle; ”kolotyöt” jotka olivat lävistäneet reikäkortteja muuttuivat operaattoreiksi ja rakennustekninen suunnittelu otti valtavan askeleen – ei vain ihmiskunnalle vaan koko rakennusosalalle. Syntyi uusia rakennusmääräyksiä ja -normeja. Niiden yhteinen suuntaus oli *energiansäästö*. ”Tiiviissä talossa asuu onnellinen perhe”!!!

Lankoni piirteli Hämeen metsiin koko suvun mahtuvan hasiendan, jossa perusajatus on hengittävät rakenteet. Nyt on kulunut 30 vuotta eikä ole hometta eikä lahoa missään.

**Tietokoneteknologia sen kuin** kehittyi. Tuli CAD/CAM ja erilaiset energiategohkuusmittaukset.

Teen korkeahkoon ikääni vedoten pienen oikaisun. Jos kertoisin kaikki näkemäni atk-ohjelmiin vedotut hölmöilyt ihan nimillä mainituina, joutuisin anomaan RAY:ltä turboahdetun rollaattorin ehtiäkseni pakoon. Siksi totean, että nykyistä rakennusteknologiaa käyttäen on energianeutraali *talo todellinen riski*. Minulla ei ole kompetenssia sanoa kuinka pitäisi elää. Mielestäni kannattaa kuitenkin ottaa täysin puolueettomaan tarkasteluun 250 vuotta vanha pohjalainen hirsitalo ja Viikin pellolla oleva neutraali rakennelma.

Sen tiedän että sen ”pohjalaasen kuuren klasin” talon hiilijalanjälki on murto-osa viikkiläisestä verrokistaan. Lisäsi hirsitalo on siellä, korkeintaan pari hirsikertaa vaihdettuna vielä sata vuotta sen jälkeen kun Viikin ihme on purettu. Vaihtohirret on toki ostettu Vienan Karjalasta.

Onneksi meillä Suomalaisilla ei ole minkäänlaista ongelmaa!!!

Nyt lähdetään!!!

**Hypäämme Angry Birdsien kyytiin ja menemme asumaan Habbo Hotelliin!**

**Kyberistä voimme sitten heittää vuorivillaa neutraalirakentajien niskaan.**

Asumisympäällisin terveisin

**Hans Duncker**

*Kirjoittaja on Asukasliiton hallituksen jäsen ja uusi puheenjohtaja 2013–14, aktiivinen eläkeläinen, joka työskentelee edelleen rakentamisen parissa*



## Suomalaisten eläkerahoja sijoitettu veroparatiiseihin

Politiikassa ja mediassa keskustellaan maailman veroparatiiseista. Asuminen & yhteiskunta –lehti tutki aihepiiriä. Yhtymäkohtia suomalaisten asumiseen löytyy työeläkeyhtiöiden kautta. Jättimäisten tulojen ja omaisuuksien asianmukainen verottaminen päästäisi maailman nykyisistä talouskriiseistä.

Suomalaiset eläkeyhtiöt ovat sijoittaneet Helsingin Sanomien mukaan jopa miljardeja euroja veroparatiisien yrityksiin. Suurista työeläkeyhtiöistä ainakin Varman ja Ilmarisen salkuissa on mm. Caymansaarille rekisteröityjen yritysten osakkeita. Molemmilla eläkeyhtiöillä on sijoituksia veroparatiiseissa yhteensä satojen miljoonien eurojen edestä.

Varma ja Ilmarinen perustelevat sijoituksia HS:ssa sillä, että veroparatiisien välttäminen on käytännössä mahdotonta.

Veroparatiiseja on maailmassa yhteensä eri selvitysten mukaan noin 70. Arvioita ovat tehneet muun muassa kansainvälinen valuuttarahasto IMF, Tax Justice Network -järjestö sekä useat tutkijat. Veroparatiiseja ovat mm. Sveitsi, Itävalta, Belgia, Luxemburg, Liechtenstein, Monaco, Andorra sekä Britanniaan kuuluvat erilliset alueet kuten Jersey, Mansaari, Caymansaaret ja Brittiläiset Neitsytsaaret.

### Puhdistus Lontoosta

Veroparatiiseihin erikoistuneen brittiläisen tietokirjailijan **Nicholas Shaxonin** mukaan veroparatiisien keskus on Lontoossa. Lontoon City -yliopiston poliittisen taloustutkimuksen professori **Ronen Pala** on todennut, että Britannia on luonut uuden imperiumin. Noin kolmasosa kaikista kansainvälisistä talletuk-

sista ja investoinneista kulkee sellaisten lainsäädäntöjen läpi, jotka ovat yhä osa Britanniaa.

Asiantuntijoiden käsitysten mukaan verokeinottelun ja veronkierron puhdistus olisi aloitettava Englannista ja Lontoosta.

Tax Justice Network -järjestö on arvioinut, että yksin maailman rikkaimmat ihmiset ovat sijoittaneet veroparatiiseihin 11 500 miljardin dollarin edestä omaisuutta.

Superrikkaitten sijoituksista valtioille aiheutuvat veromenetykset nousisivat OECD-maiden keskimääräisellä veroasteella 255 miljardiin dollariin.

Tutkija **Raymond W. Baker** on arvioinut, että kehitysmaista lähtee vuosittain 500–800 miljardin edestä laittomia rahasiirtoja, joista pääosa päättyy veroparatiiseihin. Summasta lähes puolet johtuu monikansallisten yritysten kehitysmaissa harjoittamasta veronkierrosta. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF on arvioinut, että yli puolet pankkien omaisuudesta on talletettu veroparatiiseihin.

### Asuntoluottoja trustirahastoissa

Brittiläisen Northem Rock -pankin kansallistamisen yhteydessä selvisi, että asuntoluottoja oli piilotettu mahdollisesti jopa 50 miljardia euroa Jerseylle Granite-nimiseen trustiin. Trustirahastot

ovat varainhallintamuoto, josta ei pidetä rekisteriä ja jotka ovat yhtiölainsäädännön ulkopuolella. Sveitsiä pidetään suurimpana maailman veroparatiiseista. Boston Consulting Group arvioi sen hallussa olevan 2 000 miljardia dollaria eli 27 prosenttia maailman ilmoittamattomista varoista. Suomalaisilla yksityishenkilöillä on arviolta ainakin 450 miljoonan euron korkosijoitukset eurooppalaisissa veroparatiiseissa.

Eniten yksityisten suomalaisten rahaa on Sveitsissä ja Luxemburgissa, kummassakin lähes 200 miljoonaa euroa.

Tuoreen tutkimuksen mukaan maailman superrikkaita ja heidän perheillään on jopa 32 000 miljardia dollaria eli reilut 26 000 miljardia euroa pelkästään piilotetuilla pankkitileillä veroparatiiseissa. Superrikkaiden kiinteään omaisuuteen sijoitetut varat ovat vielä erikseen.

Tutkimusta johti yritysneuvottelijaksi erikoistuneen yrityksen entinen pääekonomisti **James Henry**. Hänen mukaansa veroparatiiseissa lepäävät yksityiset varat muodostavat suuren mustan aukon maailman talouteen. Jättimäisten tulojen ja omaisuuksien asianmukainen verottaminen päästäisi maailman nykyisistä talouskriiseistä.

**Manu Paajanen**

## ASUNTOUUTISIA SUOMESTA

# Kunta-asunnot Oy myy ja purkaa taloja Rovaniemellä

Kunta-asunnot Oy (KAS) on yksi Suomen niin sanotuista yleishyödyllisistä vuokra-asuntoyhtiöistä. Yhtiö omistaa runsaan 9000 vuokra-asuntoa 30 paikkakunnalla ja sen omistajina ovat 39 kuntaa eri puolilla Suomea. Suurin asuntomassa yhtiöllä on Rovaniemellä, yli 3200 vuokra-asuntoa. Kunta-asunnot Oy:n hallituksessa ovat keskeisesti vaikuttaneet juuri Rovaniemen johtavat poliittikokirkamiehet.

Rovaniemi on pohjoisen Suomen maakuntakeskus ja sen myötä myös laajan maakunnan alueella Kemi-Tornio talousalueen ohella muuttajia vastaanottava keskus. Asuntoja ei siten juuri voi olla liikaa. Ei varsinkaan purettavaksi asti.

## Vuokra-asuntoja "väärissä" paikoissa

Kunta-asuntojen mukaan nyt on kuitenkin Rovaniemen asuntomarkkinatilanne sellainen, että vuokra-asuntoja on jopa runsaasti tyhjillään. Yhtiön tiedotteen mukaan kaupunkiin rakennetaan parhaillaan kovan rahan omistus- ja vuokra-asunnoiksi useita kerros- ja rivitaloja sekä omakotitaloja. Omistusasuntoihin siirtyminen ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu ovat johtaneet siihen, että vuokra-asuntojen tarjonta ylittää niiden kysynnän. Nyt myytäväksi tulee noin 200 vuokra-asuntoa ja purettavaksi

noin 170 vuokra-asuntoa.

KAS:n vuokra-asuintalojen käyttöasteitten laskuun Rovaniemellä ovat jo pitkään vaikuttaneet asuntojen huomattavan korkeat vuokrat (A&Y 3/2011 ja 2/2012). Lisäksi kaupungissa toteutetaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä niin, että keskusta rakennetaan näitä uusia asuintaloja. Kunta-asuntojen asunnot ovat siis "väärissä" paikoissa.

KAS:n omistamia vuokrataloja on takavuosisikymmeninä sijoitettu kaupungin ympäristöön ja nyt kaavoja rukataan niin, että keskustan halutuimmat tontit ovat vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentajille avoinna tehdä vapaasti bisnestä.

– Neuvotteluissa eniten päättäjien mieltä ovat kaihtaneet purkukysymykset. Toisaalta purkamisen on ainut mitä Kunta-asunnot näkevät oikeana toimenpiteenä. Kaupungin keskustaan rakennetaan paljon uusia omistusasuntoja, joten olisi järkevää poistaa tyhjiä vuokra-asuntoja reuna-alueilta, toteaa Kunta-asunnot Oy:n toimitusjohtaja Jarmo Kousa.

Purkamiselle tarvitaan ARA:n ja Rovaniemen kaupungin luvat. Kunta-asunnot arvioi saavansa purkuluvat ja sopivansa lainajärjestelyt Valtiokonttorin ja kaupungin kanssa niin, että purkamisen voidaan aloittaa. Kohteiden purkamiselle tarvitaan ARA:n ja Rovaniemen



kaupungin purkuluvat sekä Valtiokonttorissa olevien lainojen takaisin maksujärjestelyt ja Rovaniemen kaupungilta haettu takausjärjestely.

## Yleishyödyllisyys

Tässä lehdessä on aiemminkin käsitelty tätä yleishyödyllisyyden merkitystä ja sen mahdollista vaikutusta asuntojen vuokratasoihin.

Tässä Kunta-asunnot Oy:n tapa-

uksessakin nämä hienot käsitteet/periaatteet kuten yleishyödyllisyys ja yhteiskuntavastuu joutuvat hieman outoon valoon. Kunta-asunnotkin on siis saanut tuon yleishyödyllinen-määritelmän ja sen myötä valtion (ARA:n) korkotuen asuntotuotannon vaatimille lainoille.

Hyvin perustellusti voi nytkin asettaa kysymyksen, kuinka voivat tuetun vuokra-asunnon vuokrat nousta niin korkeiksi, etteivät ne

mahdu edes paikkakunnan asumistuen saannin edellyttämiin normeihin.

Ilmetystä on herättänyt myös yhtiön omien osakkeiden myyntiesitteessä luvattu houkutin: ostamalla KAS:n osakkeita on ostaja/sijoittaja myös oikeutettu saamaan yhtiön tekemästä voitosta osinkoja. Siis yleishyödyllinen asuntorakentaja jakaa mahdollisesta voitostaan osinkoja omistajilleen! **(UN)**

## Naantalissa syyskuulumisia: Yhteishenki auttaa taloyhtiössä

Kirjoitan ajatuksia vuokratalossa Naantalissa asukkaan näkökulmasta.

Naantalissa on hyvä asua. Palvelut ovat lähellä ja lasten koulut, päiväkodit, liikuntamahdollisuudet ovat hyviä. Terveyskeskuspalvelut ja vanhustenhoito kestävät varmaan vertailun monen kaupungin kanssa.

## Peruskorjauksia ajan kanssa

Naantalissa on myös ymmärretty toteuttaa vuokra-asuntorakentamista vuosien aikana ja koko ajan talojen peruskorjauksia tehden. Osaan taloista on samalla asennettu hissit, jolloin vuokralaisten vaihtuvuus pienentynyt. Varsinkin vanhempien henkilöiden on helpompi kulkea. Enemmänkin varmaan olisi tehty, mikäli valtio olisi ollut paremmin tukemassa rakentamista.

Uudet asukkaat ovat aina tervetulleita asumaan Naantaliin. Naantalista löytyy vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja, osamistus- ja omistusasuntoja. Myös tontteja on rajallisesti omakotirakentajille.



Kuvassa on Pirttiluodontie 2.

Syksy saapuu myös Aurinkoiseen Naantaliin ja talousarvion tekeminen ja keskustelut alkavat vuodelle 2013.

Korotuspaineita on varmasti sekä omistusasunnoissa että vuokra-asunnoissa.

Itse asun Naantalissa Vuokratalo Oy:n puoleksi omistamassa ja hallinnoimassa Asunto Oy Pirttiluodontie 2-4 vuonna 1997 valmistuneessa kerrostaloasunnossa ja olen kuulunut yhtiön hallitukseen sekä vetänyt asukastoimikuntaa lähes

alusta asti.

Yhtiössä on erikokoisia saunallisia kerrostaloasuntoja 60 kpl ja 13 rivitaloasuntoa. Osassa asunnoista on merinäköala. Vuokra on 8,35 €/m<sup>2</sup>/kk sis. kaukolämpö (2012). Vesi- ja sähkömittauksen mukaan yhtiön energialuokka on A, josta olemme ylpeitä. Sijainti on n. 2,5 km Naantalissa keskustasta ja n. 200m merenrannasta, jossa on uimaranta ja venelaiturit talvisäilytyspaikoinen.

Käyttöaste on yli 99%. Osa alkuperäisiä asukkaita, kuten minäkin.

## Korjaustöitä talkoilla

Yhtiössä vuokrakorotukset ovat olleet maltillisia ja kaksi vuotta mentiin ilman korotuksia. Tähän on vaikuttanut hyvin suunniteltu budjetti ja myös iso kiitos kuuluu vuokralaisille, jotka osaavat pitää asunnon ja paikat kunnossa sekä lämmön, sähkön ja veden kulutuksen kohtuullisena. Yhtiössä on tehty vuosien aikana pieniä ja vähän isompiakin korjaustöitä talkoilla. Esimerkkinä oli v. 2011 autokotoksen laudoituksen uusiminen ja maalaustyöt, jolla säästettiin iso summa euroja.

Kun on hyvä yhteishenki taloyhtiössä, niin saadaan myös monessa asiassa säästöjä, jolloin vuokrakorotukset ovat pienempiä. Tätä sanomaa olemme myös eri vuokratalojen asukastoimikuntien kesken jakaneet asukkaille ja mielestäni jokainen asukastoimikunta tuo sen esille kun talousarvioista ja korotuksista päätetään.

Naantalissa asukastoimikunnat toimivat ja meidän kesken ovat hyvät aurinkoiset suhteet. Tätä toivon myös muille eri kaupunkien ja kuntien asukkaille ja päättäjille. Voimme yhdessä vaikuttaa tulevaan vuokrakehitykseen olemalla

aktiivisia ja pitämällä puolemmen korotuksia vastaan ja vaatimalla omistajat pitämään talot teknillisesti hyvässä kunnossa unohtamatta pitkään samassa asunnossa asuvan tarvitsemia remontteja.

## Uusia asuntoja tarvitaan

Asia koskee myös vapaille markkinoilla vuokrattavia asuntoja. Myös päättäjien ja virkamiesten sekä rakentajien täytyy ottaa uusi asenne asuntotuotantoon valtakunnallisesti, eikä vain pääkaupunkiseudun alueella rakentamiseen. Uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan myös muualla Suomessa vanhenevan ja kalliita remontteja vaativien kiinteistöjen tilalle. Tämä olisi hyvä muistaa kun rahaa jaetaan maailmalle.

Ystävällisesti hyvää syksyä kaikille lukijoille toivottaen.

## Tapani Raatikainen

Kirjoittaja on asunut v. 1986 alkaen Naantalissa omistusasunnossa ja v. 1997 alkaen nykyisessä vuokra-asunnossa. Viimeiset 18 vuotta kiinteistönvälittäjänä Optimiasunnot Oy lkv:ssä. Asukastoimikunnan puheenjohtajana ja hallituksen jäsenenä n. v. 1999 alkaen. Valittu Asukasliiton hallitukseen, jossa koettaa tehdä työn parhaan kykynsä mukaan

# VUOTILI OY

- Kirjanpito- ja tilintarkastuspalvelut
- Tilintarkastuspalvelut
- Tilinpäätökset
- Palkkahallintopalvelut
- Neuvonta ja konsultointipalvelut

Leikosaarentie 4, 00980 HELSINKI  
puh. 09 325 4605, 040 138 5390

www.vuotili.fi  
vuotili@vuotili.fi



**VIILO & VAINIO OY**

Topeliuksenkatu 7 A • 00250 HELSINKI

Puhelin 010 8411 000 • Fax 010 8411 009

Sähköposti: etunimi.sukunimi@asianajotoimistoviilo-vainio.fi

## ASUKASLIITON NEUVONTAPUHELIN

**p. 0600 972 72** arkisin klo 10-14

### Liitto neuvoo:

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

Puhelun hinta 1,68 €/min + pvm

## ASUKASLIITON PUOLITUNTINEN

Helsingin Lähiradiossa taajuudella

**100,3 Mhz**

Radio-ohjelman **uusi lähetysaika** on joka kuukauden **ensimmäinen tiistai klo 14.15-15.00**, uusinta on kuukauden kolmas tiistai sama aika.

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

Mainosta edullisesti valtakunnallisessa lehdessämme.

Mainostilavaraukset puhelimitse 050 3391150 tai

sähköpostitse [asukasliitto@asukasliitto.fi](mailto:asukasliitto@asukasliitto.fi)



Vuoden asukastoimija 2012 -palkinnon jakoivat: Rene Lindqvist, HeKa Vallila Oy, Anita Halmesmaa, Varsinais-Suomen asukasoikeus Oy (Vaso) ja Heli Jääskeläinen, Naantalin Vuokratalot Oy. Neljäs luovuttaja on Ritva Nuutinen, JVA asukasneuvosto, Jyväskylä (ei kuvassa, auto rikki)



Kruunuasunnot Oy on valtakunnallinen  
asuntojen ja asumisen kehitysyritys.

Omistuksessamme on noin 2950 vuokra-asuntoa 27 paikkakunnalla. Tampereen Sotilaankujalla on tarjolla perusparannettuja, uutta vastaavia vuokra-asuntoja. Lisäksi vapaita vuokra-asuntoja kannattaa tiedustella ainakin Tuusulasta, Upinniimestä ja Lahdesta.

Osana kiinteistökantamme uudelleenjärjestelyjä myymme asuntoja eri puolilla maata. Juuri nyt asuntoja on myynnissä Lahden Hennalassa ja Oulussa.

Yritys- ja yhteystietomme sekä asunto-kohteidemme informaatiota kotisivuiltamme

[www.kruunuasunnot.fi](http://www.kruunuasunnot.fi)



Etsitkö  
kotiä?  
[sato.fi](http://sato.fi)

[www.olkkari.fi](http://www.olkkari.fi) **sato.fi**

**sato**  
koti kuten haluat