



ASUMINEN & YHTEISKUNTA

4/2018

Asuntosijoittamisen
reunaehdot
ahdistavat
s. 4

Energiaviisaat
kaupungit
s. 3

Asunnottomien
yö
s. 6

Asumisen
sosiaalisuus –
Tampereen
asukaspäivät
3.–4.11.2018
s. 7–9



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

Asukasliitto on vuonna 1974 perustettu valtakunnallinen, kaikkia asumismuotoja edustava järjestö. Liitto neuvoo vuokra-asukkaita, osakeyhtiön osakkaita, asumisoikeusasukkaita, asukkaiden yhdistyksiä sekä asukas- ja talotoimikuntia. Liitto tuo esille asukkaiden näkökulman ja reagoi asuntopolitiikan muutoksiin mm. antamalla lausuntoja. Liitto tarjoaa koulutusta, järjestää seminaareja ja asukastapahtumia.

Jäsenmaksu vuonna 2018 on 28 euroa/henkilöjäsen. Yhdistyksen jäsenmaksu jäsenmäärästä riippuen 40-45 euroa.

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.

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

Varapuheenjohtaja
 Tarja Rantanen

Toiminnanjohtaja
 Carita Kärkinen

Asukasliiton hallitus 2017–2018
 Pasi Anttonen, Katja Karjalainen, Carita Kärkinen, Unto Nikula,
 Martti Poutanen, Tapani Raatikainen, Jari Tasanen

ASUMINEN & YHTEISKUNTA

Asuminen & yhteiskunta 4/2018

Päätoimittaja: Risto Kolanen
 P. 0400 204 844
 risto.kolanen@pp.inet.fi (juttuideat, tekstit)
Toimituksen kuva- ja uutisposti:
 asuminyhteiskunta@gmail.com
Toimitus: Unto Nikula, Riitta Salasto

Kuvaaja: Katja Karjalainen
Kuvaaja & oikoluku: Carita Kärkinen
Kierrätysidean kuvat ja teksti: Katja Karjalainen

Numerossa avustivat: Hans Duncker, Raimo Granberg, Ilkka Hemmilä,
 Satu Hermunen, Veikko Koivumaa, Hilka Kotkamaa, Sakari Manninen,
 Mihut Naita, Markku Raimovaara, Ilkka Ruutu, Arto Salmela ja J. H. K. Virtanen.

Kannen kuva: Katja Karjalainen. Villa Achille, Helsinki.

Painopaikka: Salon Lehtitehdas 2018
Painosmäärä: 4 000 kpl

Asukasliiton hallitus 2019–2020

Liittokokouksessa 26.10.2018 Asukasliiton puheenjohtajaksi kaudelle 2019–2020 valittiin **Hans Duncker**, varapuheenjohtajaksi **Tarja Rantanen**.

Hallituksen jäseniä 2019–2020 ovat lisäksi:

Pasi Anttonen, Helsinki
 Katja Karjalainen, Helsinki
 Carita Kärkinen, Helsinki
 Isko Laurell, Turku (uusi)
 Unto Nikula, Rovaniemi
 Martti Poutanen, Helsinki
 Tapani Raatikainen, Naantali
 Riitta Salasto, Vantaa (uusi)



Kuka on tänään asuntopolitiikan hyvis?

**Puheenjohtajan
palsta**

En ole piilotellut sitä tosiasiaa, että olen sielultani stadilainen. Asukasliitto toimii toki valtakunnallisesti ja paljon olisi tehtävää ulkopuolella pääkaupunkiseudun. Esihistoriallisessa muinaisuudessa eräs työtehtäväni teetti sen, että olen käynyt kaikissa 1960-luvun Suomen kunnissa. Siis muu Suomi on sekä tuttu että rakas. Tänä päivänä ovat silti valtaosa asumisen kipeimmistä ongelmista keskittyneet juuri pääkaupunkiseudulle.

Yleistä taustamietiskelyä. Asukasliitto jakoi tänä vuonna Vuoden asukastoimijan tunnustuksen **Y-Säätiölle**. Perustelut olivat monet ja relevantit. Eräs hyvin vaikuttava tekijä oli se, että Y-säätiö tarjoaa kohtuuhintaista asumista 53:lla paikkakunnalla maassamme. Y-Säätiön puhtasotsainen ja maanläheinen toiminta vei puolestaan ajatukseni tänne asumisongelmaiten alkukotiin, Helsinkiin.

Helsingin vuokra-asumista dominoi kunnallinen **Helsingin kaupungin asunnot Oy**, siinä määrin, että melkein joka kuudes helsinkiläinen asuu Hekan vuokrakodissa. Hekalla on kiistämättä edullinen vuokrataso suhteutettuna kaikkeen muuhun tarjontaan, palkitsemamme Y-Säätiön M2-kodit pois lukien. Markkinajohtaja Heka on kuitenkin ryhtynyt heiluttamaan kunnallistasetta mielenkiintoisella tavalla – eikä ole selvää kenen mandaatilla tämä tapahtuu?

Heka lähti tasaamaan vuokrat 48 500 asunnon kesken. Asiasta on kirjoitettu niin paljon, että en yksityiskohtia avaa. Pitäydytään to-

siasioissa. Uuden tasausprosessiin tultua vahvistetuksi yhtymän oman hallituksen toimesta syntyi tilanne, josta Heka mieluusti tiedottaa. ”Puolet Hekan vuokrasopimuksista halpenivat”. Vuokrantasaus merkitsee silti sitä, että tällöin puolet vuokrasopimuksista myös kallistuvat. Tämä jäi tiedottamisessa taka-alalle.

Mitä tämä merkitsee? Tähän saakka Hekan edulliset vuokrat ovat taanneet sen, että valtaosa Hekan asunnoista mahtuvat Kellan asumistuen enimmäisrajojen sisälle. Vain vajaa 4 % asunnoista puhkovat tämän katon. Nekin ovat pääsääntöisesti uudistuotantoalueilla, Kalasatama ja Jätkäsaari. Nyt Heka käynnisti kaupungin valtuustoa kuulematta uudistuksen, jossa kaikille helsinkiläisille annetaan tehtäväksi maksaa kunnallista lisätukea niiden Heka-kotien asukkaille joiden vuokra nousee yli asumistuen enimmäistason tasauksen takia.

Konkretiaa. Tämä asia on minulle arka, koska olen toisessa roolissani ollut mukana Hekan vuokrantasausta valmistelemissa. Uskallan kertoa mielipiteeni, koska jossakin vaiheessa ”mopo niin sanotusti karkasi”. Tosiasia on se, että Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokranannon laskennallinen perusta oli aikansa elänyt, ei vain asuntokanta vaan koko Helsingin infra on täysin muuttunut ja kaiken kukkuraksi yhteishallintolaki olisi jo aikoja sitten pitänyt päivittää – siis jotakin piti tehdä.

Yksittäisenä helsinkiläisenä joudun kuitenkin kysymään:

Miten sattui niin somasti, että kaupungin kunnalliset asunnot siirrettiin kaupunginhallituksen alaisen konsernijaoston toimivallan piiriin ja siten vuokraehtojen muutosprosessi ja koko hallintomekanismi (yhteishallintolaki) muutettiin täysin pormestarivetoiseksi?

Onko meidän ymmärrettävä asia niin että Heka lähtee läpikäymään saman metamorfoosin kuin VVO – Lumo-kodit, kohtuuhintaisuudesta kovaan kiinteistöbusinäkseen? En ole varma kuoriutuuko tästä kaunis perhonen.

Herätys muu Suomi. Hekan toimitusjohtaja toimii KOVA ry:n puheenjohtajana. Tämä yleishyödyllisten, etupäässä kunnallisten vuokranantajien yhteisö puhuu mielellään ”serkkuyhtiöstä”. Kannattaa varmasti seurata tarkkaan Helsingin kehitystä. Täältä tulee malli sille, kun asuntomanagerointi viedään kuntalaisten ulottumattomiin.

*Kaikesta huolimatta,
Hyvää Joulua kaikille jäsenillemme!*

Hans Duncker
 Asukasliiton puheenjohtaja



Katja Karjalainen

Vem är i dag den positiva kraften i bostadspolitiken?

**Ordförandes
spalt**

Jag skriver mycket om huvudstadsregionen. Det beror delvis på, att jag är en ”Stadi-kille” till själ och hjärta. Detta trots en uppväxt under tonåren i Esbo landskommun och tågåkande till skolan i Grani. Den verkliga orsaken till att det blir mycket skrivet om huvudstadsområdet är väl ändå, att de verkligt stora boendeproblemena finns här.

Boendeförbundet rf gav årets erkännelseplakett åt **Y-Säätiö**. Argumenten för detta var både många och relevanta. De har visat, att det är möjligt att producera och administrera hyresbostäder till rimliga priser, också i huvudstadsregionen.

Detta leder osökt tankarna till Finlands i särklass största hyres-

värd, **Helsingin kaupungin asunnot Oy** (HEKA). Nästan var sjätte helsingforsare bor i HEKAs 48 000 lägenheter. För de närmare 100 000 hyresgästerna är framtiden minst sagt diffus. HEKA har nämligen startat ett utjämningsprogram beträffande hyrorna i sina närmare 500 hyresbostadsbolag. Intentionen är riktig, det är verktygena för framräkningen av hyresutjämnningen som falerar. I sina 21 budgeteringsområden använder sig HEKA av ett referensindex som är minst sagt problematiskt.

Argumentet att närmare hälften av hyrorna sjunker förbiser det att också närmare hälften stiger. Annars blir ingen utjämnning av. Det är ett faktum, att det får kosta mera att bo på Skatudden än

i Parkstad vid Vandas gräns. Det referensindex man valt kommer, när utjämnningen är genomförd, att leda till en prisnivå för HEKA-boende på Skatudden som inte motsvarar den sociala målsättningen för kommunala hyresbostäder. För att kunna kombinera den kommande prisnivån med regelverket, kommer samhället att få betala avsevärt mera boendestöd, för HEKA-boendet.

Som avslutning en from önskan. Vi får hoppas att denna något enkelspåriga filosofi inte får fotfäste i landets övriga tillväxtcentra.

Vi i Boendeförbundet tillöskar alla våra medlemmar och läsare en mysig och fridfull Jul!

Hans Duncker
 ordförande

Hiilineutraali kaupunki ei synny ilman ihmisten ja rakennusten vuorovaikutusta

Energiaviisaat kaupungit kutsuvat asukkaat keskiöön

Asuin- ja palvelukiinteistöissä on vielä paljon hyödyntämätöntä energiansäästöpotentiaalia. Sitä haetaan kuuden suurimman kaupungin yhteishankkeessa, jonka tavoitteena on luoda monipuolisia ja energiatehokkaita älykkään rakennuksen, korttelin ja kaupungin konsepteja.

Energiansäästö on yksi tämän hetken kuumimmista trendeistä, joka sai entisestään lisävauhtia IPCC:n (International Plant Protection Convention) lokakuussa julkaisemasta ilmastoraportista. Oman panoksensa matkalle kohti hiilineutraaliutta tuo tänä vuonna käynnistynyt, Euroopan aluekehitysrahaston rahoittama, 6Aika-strategiaan kuuluva **Energiaviisaat kaupungit -hanke** (EKAT).

Päästöjen ja energiankulutuksen vähentäminen näkyy arjessamme monin tavoin; LED-valot säästävät luontoa ja rahaa, sähköautoja alkaa näkyä yhä enemmän katukuvassa ja kierrätys on jo jonkin aikaa ollut uusi normaali toimintatapa.

Asuin- ja palvelukiinteistöissä on silti vielä paljon hyödyntämätöntä energiansäästöpotentiaalia. Tätä potentiaalia pyritään kaivamaan esiin Suomen kuuden suurimman kaupungin yhteis-



Havainnekuva tulevasta Hiedanrannan keskusaukiosta Tampereella. Kiinteistöjen asukkaat ja käyttäjät ovat avainasemassa matkalla kohti hiilineutraaleita kaupungeja. Energiaviisaat kaupungit -hankkeessa luodaan uusia malleja ja konsepteja tulevaisuuden älyrakennuksiin ja -kortteleihin.

hankkeessa, jonka tavoitteena on luoda monipuolisia ja energiatehokkaita älykkään rakennuksen, korttelin ja kaupungin

konsepteja.

Teknologia mahdollistaa ihmisten hyvinvoinnin

Kaikki rakennukset, joissa päivittäin vietämme aikaa, ovat monimutkainen kokonaisuus lämpöä, sähköä, viilennystä, sisäilman laatua, vesi- ja jätehuoltoa sekä lukuisia muita tekijöitä, joihin usein emme joko pysty tai emme ymmärrä pystyvämme vaikuttamaan. Kokonaisuus voimallitoksesta kahvinkeitinille sisältääkin usein jopa kymmeniä näitä tekijöitä, jotka täytyy ottaa huomioon erilaisia energianhallintajärjestelmiä hankittaessa. Tekijöistä tärkein on se, joka kaataa kahvin kuppiin ja asetuu lukemaan lehteä sopivassa huonelämpötilassa, tarkoituksenmukaisessa valaistuksessa ja raikkaassa sisäilmassa.

Nykyään puhutaan paljon uusista teknologisista läpimurroista, kuten digitaalisista kaksoista, joissa rakennuksen kunto ja olosuhteet ovat koko ajan nähtävillä oman älypuhelimien ruudulta. Tulevaisuudessa rakennukset ja korttelit toimivat niin sanottuina virtuaalivoimalaitoksina, eli osallistuvat aktiivisesti sähkö- ja lämpöverkon energiankulutukseen ja -tuotantoon

kysyntäjoustopuon keinoin. Näin ihmisen ja teknologian yhteistyöllä varmistetaan kestävä ja tarkoituksenmukainen energiantuotanto.

Tavoitteena ympäristöystävälliset ja edulliset olosuhteet

Uusien teknologioiden kehittyessä myös rakennusten käyttäjiä kuunnellaan yhä enemmän. Esimerkiksi energiayhtiöt ovat otaneet aiemmin kuluttajina kutsumansa ihmiset yhä tiiviimmin mukaan tuotekehitykseensä, osallistuviksi asiakkaita. EKAT-hankkeen tavoitteena onkin, että tulevaisuudessa ihmiset pystyvät yhä helpommin seuraamaan energiankulutustaan ja uudet älykkäät teknologiaratkaisut huolehtivat ihmisten antaman palautteen pohjalta sekä asuineen että palvelukiinteistöjen olosuhteiden säätelystä siten, että paitsi olosuhteet, myös kustannukset ja energiankulutus pysyvät jatkuvasti optimaalisella tasolla.

Alusta saakka palveluiden tuottajia ja käyttäjiä kuunnellen sekä järjestelmiä yhdessä kehitetään päästäänkin aivan varmasti parempaan lopputulokseen kuin yksikään taho ilman muiden tukea voisi päästä. Juuri tässä on yksi Energiaviisaat kaupungit

-hankkeen keskeisistä tavoitteista: löytää ratkaisuja, joilla niin kiinteistöjen asukkaat ja käyttäjät kuin omistajat ja huoltohenkilökunta saisivat toimia entistä miellyttävämmässä olosuhteissa, rahaa ja ympäristöämme säästään.

Tuomas Vanhanen



Kirjoittaja toimii EKAT-hankkeen projektipäällikkönä Tampereen kaupungin palveluksessa.

Faktaruutu

• EKAT pähkinänkuoressa

- 6Aika Energiaviisaat kaupungit -hankkeen (EKAT) tavoitteena on nostaa mukana olevat kaupungit kansainvälisiksi esimerkki-alueiksi energiatehokkaassa asumisessa, nollaenergiarakentamisessa, monimuotoisen energiajärjestelmän toteuttamisessa, energiatehokkuuden seurannassa ja käyttäjien ohjaamisessa.
- Mukana hankkeessa ovat kaikki 6Aika-kaupungit Tampere (hankkeen päätoteuttaja), Espoo, Helsinki, Oulu, Turku ja Vantaa sekä Ekokumppanit Oy ja Valonia/Varsinais-Suomen liitto.
- Hanketta rahoittavat Euroopan aluekehitysrahasto, Uudenmaan liitto ja hankkeen toteuttajat.
- Kesto: 2.5.2018–31.12.2020
- Kokonaisbudjetti: 3,3 miljoonaa euroa

• 6Aika -strategia pähkinänkuoressa

- 6Aika on Suomen kuuden suurimman kaupungin yhteinen kestävä kaupunkikehityksen strategia, joka vastaa kaupungistumisen haasteisiin. Strategian tarkoituksena on kehittää kaupungeja ja niiden toimintamalleja aikaisempaa älykkäämmiksi ja vastata uusilla palveluilla kaupunkilaisten aitoihin tarpeisiin.
- Lisätietoa: 6aika.fi

HYPON: asuntomarkkinakatsaus 3-4/2018

Asuntosijoittaminen ja kaupungistuminen

Hypo pitää suurten taloyhtiölainojen ja asuntosijoittajien kasvanutta kiinnostusta pieniin asuntoihin vaarallisena yhdistelmänä.

Hypön, entisen **Hypoteekkiyhdistyksen, Asuntomarkkinakatsauksessa 3/2018** selvitetään, miten asuntosijoittaminen vaikuttaa asuntomarkkinoihin. **Tuoreimmassa katsauksessa, 4/2018** Hypo arvioi muuttoliikkeen vaikutusta Suomen asuntomarkkinoihin.

Hypön toukokuulle päivätyn laskelman mukaan Suomessa on ammattimaisilla asuntosijoittajilla ja kotitalousasuntomarkkinoilla, muuhun kuin omaan käyttöön hankittujen, asuntojen velkoja lainoina 10 miljardia euroa kummallakin. Koko ajan kasvava osa tästä velasta koostuu taloyhtiölainoista. Suomen asuntokannasta sijoitusmielessä hankittuja asuntoja on noin 375 000. Finanssikriisin jälkeen määrä on kasvanut 40 prosentilla. Määrä on kaksinkertaistunut kriisiä edeltävään aikaan verrattuna.

Samana aikana ensiasunnon ostajien määrä on laskenut 35 prosentilla. Ensimmäiseksi asunnoksi syntymäkodin jätettyään nuoret ovat hankkineet tyypillisesti yksion, mutta nyt ”Juuri ensikodin ostajien pienet asunnot ovat päätyneet sijoittajien salkkuihin.” -tetaan Hypo selvityksessä.

Riskit poikkeavat

Asuntosijoittamiseen liittyvät riskit poikkeavat ”normaaleista” omistus- ja vuokra-asuntojen riskeistä. Nämä riskit realisoituvat talouden kohdatessa jatkossakin väijäämättömiä taantumia ja kriisejä. Asuntosijoittajan tai sijoitusrahaston joutuessa talousahdinkoon millä tahansa sijoitusmarkkinoiden loholla, se voi heijastua taloyhtiön talouteen yllättävällä voimalla, jolloin talon kotitalousomistajat voivat joutua yllättäen vastuuseen sijoittajan riskeistä.

Riski voi realisoitua myös ta-

lon tullessa ison peruskorjauksen ikään, jolloin pankit hinnoittelevat lainansa eri tavalla omistusasunto- ja sijoittajataloyhtiöiden kohdalla.

Kaikkia luottolaitoksia valvova viranomaistaho, **Finanssivalvonta (Fiva)** on myös kiinnittänyt huomiota asuntosijoittamisen riskeihin. Fivan selvityksen mukaan ”Sijoittajatahojen merkittävät omistussuudet (taloyhtiöissä) saavat selvityksen mukaan luottopäätöksissä pääsääntöisesti negatiivisen merkityksen ja johtavat lähtökohtaisesti kireämpiin lainaehdoin.”

Sijoittajat ovat kiinnostuneita vain asuntoon sijoittamansa pääoman tuotosta, ja niinpä tienaimisessä asuntomarkkinoilla operoivat ovatkin imuroineet markkinoilta nimenomaan pieniä asuntoja, koska yksien vuokraaminen tuo parhaan tuoton asuntoneiliötä kohti. Lisäksi pienien asuntojen vaihtuvuus on suurempaa, kuin isompien ja vuokran ”tarkistus” on aina helpompaa asukkaan vaihtumisen yhteydessä kun korotuksen perusteluja ei tarvitse erikseen selitellä vuokralaiselle.

Matala korkotaso vaikuttaa asuntomarkkinoihin kahtalaisesti: tavallisilla kotitalouksilla on mahdollisuus ottaa isoja lainoja varsinkin, jos lainan ottajan työmarkkina-asema on vakaa. Toisaalla matala korkotaso saa sijoittajat kiinnostumaan vuokra-asuntomarkkinasta sieltä saatavan nopean ja korkean tuoton vuoksi.

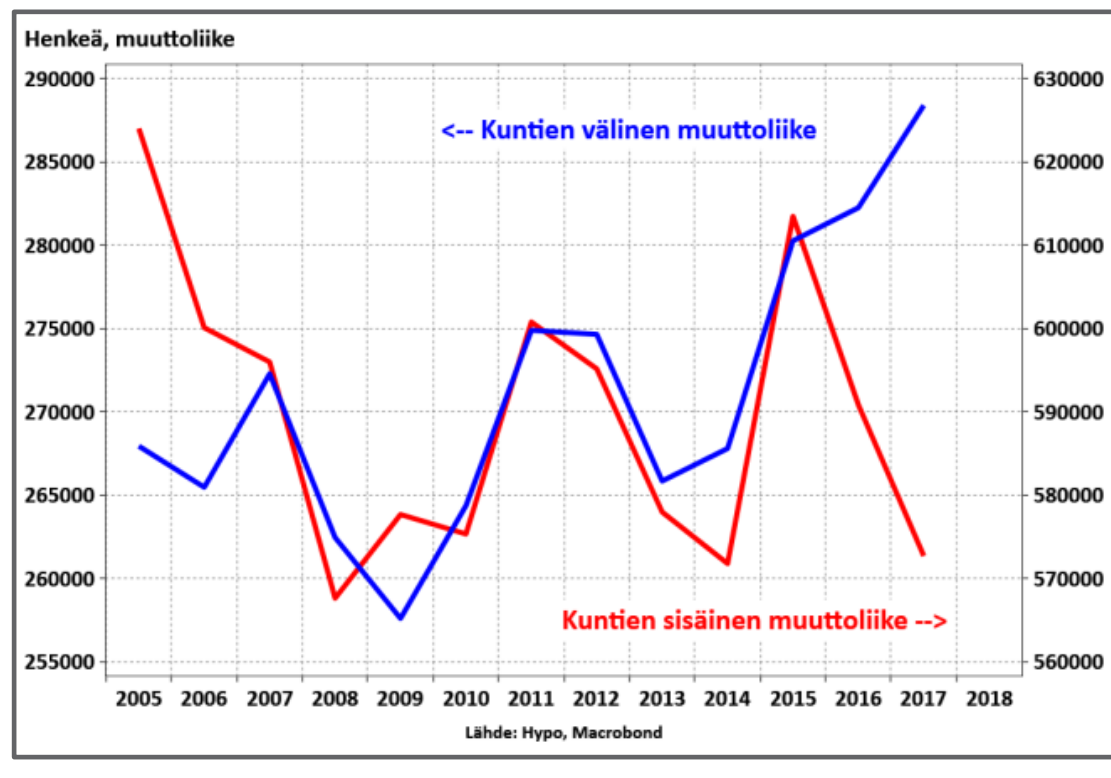
Hypön mukaan tämän hetkisestä matalasta korosta huolimatta kerrostaloasujan pitäisi olla kiinnostunut lainojen marginaaleista. Pankit voivat huomioida asuntosijoittaja-altistuksen (Hypön käytämä termi) kohteeksi osuneen taloyhtiön jo olemassa olevissa lainoissa. Ongelma voi siis tulla

muotoista elämää tällä telluksella. Tällä diginatiivien aikakaudella autokoulu ei ole enää aikuistumisriitinä entisessä merkityksessä, ja siellä ydinkeskustoissahan ne ulkoministerimme halveksimat filarikommunistit voivat kasvattaa nyhtökauraa kerrostalon katolla.

Mutta voikohan tämä urbanisaation viehätys meille näyttävä ilmiö kuitenkin olla aidosti ihmisten vapaan valinnan tuotos? Ja ovatko nämä mieltymykset ja arvostukset mahdollisesti hyvinkin pysyviä ja kestäviä ajattelutavan ja kulttuurin muutoksia?

Digitalisaatio ei ole suonut sitä luvattua vaputta jokaiselle aset-

Pitkiä muuttoja enemmän, lyhyitä vähemmän



Muuttoliike suuntautuu pääosin maalta kaupunkiin. Kaupunkien sisäinen muuttoliike on vähentynyt.

normiasukkaan eteen jo nykyisellä lainakannalla, eikä vasta tulevien remonttien myötä.

Muuttoliike

Hypön tämän vuoden viimeisessä, marraskuun asuntomarkkinakatsauksessa (4/2018) selvitetään muuttoliikkeen vaikutuksia asuntomarkkinaan. Omakotitalo ja kaksi autoa -konsepti, *Nurmijärvi-ilmiö*, on menettänyt vetovoimansa, kuten on käymässä myös niin sanotulle *Järvenpää-ilmiölle*. Jälkimmäisellä tarkoitetaan radanvarsirakentamista. Raideliikenteeseen perustuvaa asumisen keskittämistä kyllä jatketaan jo pelkästään ilmaston muutoksen aiheuttaman uhan vuoksi, mutta nyt junaradan varren asuntorakentamisessa vedetään henkeä, ja suurimmat suunnitel-

mat odottavat nykyisen tarjonnan tasaantumista.

Hypön selvityksen mukaan maalta kaupunkiin -muuttoliikkeen päälinnämäisenä, liikkeelle panevana voimana ovat mieltymysten ja arvostusten muutokset. Ilmiö on globaali, maailmanlaajuinen.

Tällä hetkellä Suomen asuntomarkkinoiden kovin kysyntä keskittyy kolmen kilometrin säteelle Helsingin rautatieasemasta. Konkreettisenä ilmentymänä tästä pakautumisesta Hypön tutkimuksessa mainitaan ajokorttitilasto. Sen mukaan Helsingissä alle kolmasosa 18-vuotiaista nuorista suorittaa b-ajokortin, kun saman tason ajo-oikeuden koko maassa hankkii suhteessa kaksinkertainen osuus nuorista.

Hypön Asuntomarkkinakat-

sauksessa keskustojen hintarallin aiheuttajaksi nimetyt mieltymykset näkyvät myös asumisväljyydestä tinkimisenä. ”...etenkin nuoret tuntuvat olevan valmiita joutumaan neliöistä, autoista ja tavaroista, jotta pääsevät kantakaupunkiin asumaan ja elämään.”

Suomen työmarkkinoiden jäykkyyttä pidetään yhtenä syynä työllisyysasteen alhaiseen tasoon muihin pohjoismaihin verrattuna. Hallitustason päättäjät syyllistävät kansalaisia jopa laiskuudesta, kun ei lähdetä työn perään ruuhka-Suomeen. Siellähän olisi pätkä- ja silpputyötä tarjolla, mutta ”Suomessa ei ole aidattuja alueita, mutta (asuntojen) hintarepeämät luovat (muutoille) näkymättömiä esteitä.” -toteaa Hypo analyysissään.

Unto Nikula

Reunaehdot ahdistavat

Hypön käsillä olevassa asuntomarkkinakatsauksessa määritellään nykyajan megatrendin, kaupungistumisen, juurisyiksi ihmisten mieltymysten ja arvostusten muutokset. Noinkohan on?

Mikä, ja kuinka suuri osa populaarista mahtaa olla se, jonka halut, arvostukset ja resurssit mahdollistavat asumisen pääkaupungin päärautatieaseman välittömässä läheisyydessä tai kantakaupungissa ylipäänsä?

Asumisen keskittymisessä on tietenkin vinnitettavat hyvät puolensa. Liikkuminen tuottaa viidenneksen niistä ilmaa ja ilmasto sotkevista saasteista, jotka uhkaavat kerrassaan kaikkea nyky-

tua asumaan minne päin maata tahansa. Etätyö lienee harvojen mahdollisuus, eikä älykännyköiden näppäily - vaikkakin katkeamattomana suoritteena - luultavasti ole ratkaisu kansantalouden kestävyysvajeeseen.

Olisivatko ne sittenkin talouden reunaehdot, mitkä pakottavat ihmiset repäisemään itsensä juuriltaan. Talouden asettamat raamit vaihtelevat sykleittäin, mutta kaupunkirakenteen muutokset ovat inhimillisesti ottaen, ainakin yhden ihmiselämän pituutta mitapuuna käyttäen, pysyviä.

Hypo ei asuntosijoittamista käsitelleessä osiossaan jostakin syystä ota esille tämän sijoitta-

mismuodon verotusta, mikä on oleellinen asia tässä yhteydessä. Verotuskohtelu asettaa jo lähtökohtaisesti sijoittajan edullisempaan asemaan normaaliin asunnonostajaan nähden. Sijoittaja voi vähentää verotuksessaan asunnon hankinnasta johtuvat kulut, eli kaikki lainojen lyhennykset ovat tulonhankkimiskuluja. Näin vuokratuotto on verovapaata tuloa. Tämä asuntosijoittajien erityiskohtelu verotuksessa vääristää Suomen asuntomarkkinoita.

Asuntosijoittaminen, kuten sijoittaminen yleensäkin, on raakaa bisnestä, jossa reunaehdot asettaa kansainvälisten sijoittajien ja luottoluokittajien kylmä logiikka. Kun jossakin päin maailmaa joku

Kommentti

pörssikurssi romahtaa tai sijoittajat alkavat hakemaan rahoilleen tuottoisampia kasvualustoja, voivat Suomessa taloyhtiön muut, ”normiasukkaat”, joutua sijoittajan riskien kuittaajiksi.

UN



Vuokralaisia rokotetaan – asunnon ostajalla helppoa

Tarkastelen asumisen hinta- ja vuokra-asioita yksinkertaisella alueajolla: pääkaupunkiseutu (4 kaupunkia) ja muu Suomi.

Oheisessa kuviossa on esitetty kaikkien vuokrien kehitys indeksinä, lähtövuosi on 2010. Aluksi vuokrat nousivat samaan tahtiin hintaindeksin kanssa, mutta vuonna 2012 alkoi syntyä eroa: vuokrat ovat joka vuosi nousseet reaalisesti 2-2,5 %. Tilastokeskuksen mukaan esimerkiksi vuonna 2017 kiinteistöjen pitokustannukset mieluummin laskivat kuin nousivat.

Asuntojen (kerros- ja rivitalot) puolestaan laskivat hieman 2010–2012. Sen jälkeen tuli 6,5 vuoden jaksolla alueellista eroa:

– Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat reaalisesti keskimäärin 1,0 % vuodessa.

– Muussa Suomessa hinnat laskevat reaalisesti keskimäärin 1,2 % vuodessa.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat nousivat vuositasolla alle puolet siitä, miten vuokrat nousivat. Muussa Suomessa tilanne oli dramaattisesti toinen: vuokrat nousivat hieman yli 2 % vuodessa, mutta asuntojen hinnat putosivat 1,2 % / vuosi.

Syitä löytyy

Miksi näin on käynyt. Syynä on pankkilama vuodesta 2008. Elintaso ei noussut ja työttömyys nousi, sen uhka koski montaa nuorta ja keski-ikäistä asunnon hankintavaiheessa olevaa. Vain harvat kykenivät ostamaan oman asunnon, useimmat jatkoivat vuokramarkkinoilla. Pienen empimisen 2009–2011 jälkeen markkinatalous alkoi

toimia, vuokra-asuntojen ylikysyntä ostaa vuokria, vaikeivat tulot olleet nousseet.

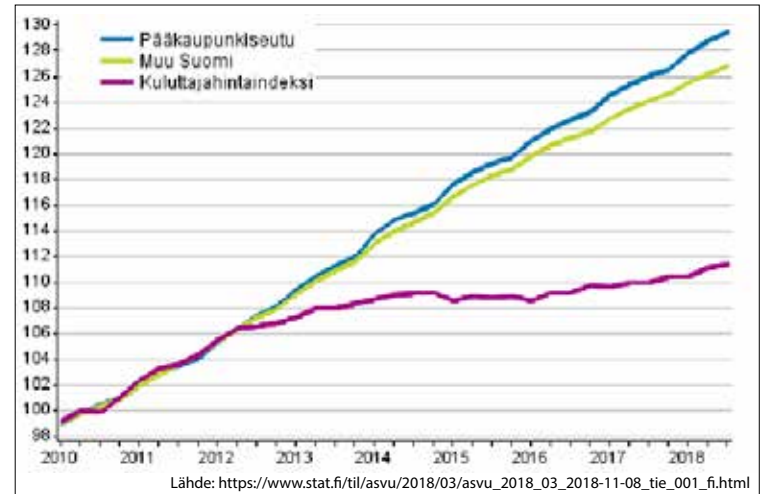
Vastaavasti kyvyttömyys kyetä ostamaan asuntoja alkoi pudottaa niiden hintoja. Vain pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat, kun muuttopaine seudulle oli kova. Kun tulokehitys on ollut heikkoa viime kuukausiin asti, on markkinoille syntynyt uusia järjestelyitä lähinnä alhaisen korkotason takia:

– Tontin hinta irrotetaan muusta asunnon hinnasta ja se voi jäädä maksettavaksi lisäyhtiövuokrana tai lunastettavaksi vähitellen.

– Asunnon ostaja maksaa vain murto-osan ja muu jää velaksi.

Nämä joustot ovat estäneet vuokratason ja asuntojen hintatason eroamisen toisistaan vielä enemmän.

Kun asuntopoliittikkaa ei enää



juurikaan ole 1990-luvun alussa tehtyjen muutosten jälkeen, ei ainakaan porvarihallituksen aikana tällaisille laajamittaisille markkinatalouden ilmiöille voi juuri mitään.

Tyypillistä tilanteelle on, että köyhän asumiskustannukset nousevat, mutta keski- ja hyvätuloisen laskevat tai pysyvät ennallaan.

Arto Salmela

Palaako Nurmijärvi-ilmiö?

Vuoden 2000 jälkeen Helsingissä rakennettiin vähän asuntoja ja väkiluku kehittyi hitaasti. Kun paine seudulle oli vakaa, kasvu alkoi purkautua pääkaupunkiseudun ulkopuolelle ja syntyi nk. Nurmijärvi-ilmiö. Sinne rakennettiin asunto-oy-taloja ja omakotitaloja, myös haja-asutusvyöhykkeelle.

Kun tuli vuoden 2008 pankkilama, tilanne muuttui. Pientalon suosio romahti ja niiden rakentaminen putosi puoleen koko maan tasalla. Samalla kaikilla kaupunkiseuduilla kes-

kuskaupungin vetovoima kasvoi ja muuttoliike kehäkuuntiin romahti.

Nurmijärvi sai muuttovoittoa 2000-luvun alkuvuosina keskimäärin 600 henkilöä, vuosina 2008–2015 enää 300 ja kahtena viime vuonna ei ollenkaan. Luonnollinen väestönkasvu romahti 2000-luvun alkuvuosista neljänneksen vuonna 2018. Kehysalueen väkiluku muuttui tämän vuoden 3 ensimmäisen neljänneksen aikana:

KUNTA	VÄESTÖMUUTOS
Järvenpää	+660
Kerava	+600
Nurmijärvi	+290
Mäntsälä	+100
Kirkkonummi	+40
Hyvinkää	-140

Asuntojen hintakehitys Vuosina 2010–2017 kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat olivat heijastuu väestönmuutoksiin.

Nurmijärvi pärjäsi kohtalaisesti vyöhykkeellään. Kaupunkimaisistakin kunnista Hyvinkää suorastaan menetti väestöään.

Kommentti

noin tasolla 2 150 €/m² eli reaalisesti hiukan laskivat, mutta Helsingissä kohosivat 19 %. Viime vuonna neliöhinta oli Nurmijärvellä vain 54 % Helsingin hinnoista.

Entä tulevaisuus? Helsingin seudun kasvun taltuttamiseksi ei ole toimivia keinoja, se jatkuu hitusen hidastuen. Seudun sisällä investoinnit mm. raide liikenteeseen suosivat pääkaupunkiseutua ja radanvarsia. Entä Länsi-Vantaa -radan jatko Klaukkalaan?

Arto Salmela

"Te olette täällä vain vuokralla"

Vuokralaisdemokratia on liikaa unohdettu resurssi. Näkeminen, tunnistaminen ja arvostaminen ovat avainasioita osallistuvan demokratian luomisessa.

Dosentti **Eeva Luhtakallio** on Tampereen yliopiston apulaisprofessori, joka on kirjoittanut toimittaja **Maria Mustarannan** kanssa tärkeän kirjan *Demokratia suomalaisessa lähiössä* (Into 2017), Suomen Akatemian ja Koneen Säätiön tuella.

Hyyryläispäivässä 6.10. Helsingin Koskenrannassa hän alusti tutkimustuloksista, jossa on kahden vuoden 2015–2016 osallistuvan vuorovaikutus mukana. He toteuttivat poliittisen työpajan asukkaiden ja vuokralaisdemokratiatoimijoiden kanssa.

Suomi on kehitysmaa lähidemokratian alueella, vaikka poliittisella, edustuksellisella demokratialla on sinänsä vahva tausta. Ajatellaan

liikaa ylhäältä alas, ei alhaalta ylös itseohjautuvasti.

Joka kuudes vaikutuspiirissä

Miltä vuokralaisdemokratia näyttää? Joka kuudes helsinkiläinen kuuluu sen vaikutuspiiriin. Vuokralaisdemokratia on yksi vanhimmista osallistuvan demokratian muodoista.

Mutta Vd näkyy vähän ja kuuluu huonosti muualla, kansalaisyhteiskunnassa. Kaupungin päätöksenteossa se on unohdettu resurssi koko hallinnon tasolla. Moni asukasaktiivi on mukana osallistumisessa pitkään ja paneutuneesti. Monilla on silti epäilyksiä vaikuttavuudesta. He ovat "tottuneet" tähän, uudet taas turhautuvat usein.

Osallistuvan demokratian muodoista vuokralaisdemokratia on kovasti edustuksellinen ja moniporainen. Ulospäin se näyttää himmeliltä. Asiat hukkuvat matkalla ylös. Lausuntoprosessit ovat epäselviä. Kuka lukee niitä, miten voi seura-



Eeva Luhtakallio

ta niiden vaikutuksia? Tässä olisi koulutuksen paikka, isännöitsijälle se on usein etäinen ja epäselvä. – Yritetään tässä energiaa säästää,

kuuluu vastaus.

Osaksi paikallista kulttuuria

Mitä voisi tehdä? Luhtakallio koros-

taa yhteisiä juhlia, talkoita, verkostoja ja auttamista ruohonjuuritasolla. Vuokralaisdemokratia pitäisi saada osaksi paikallista kulttuuria. Olisi luotava linkit muihin alueen paikallisiin toimijoihin.

Maahanmuuttajat tulisi ottaa uutena voimavarana. Heitä pitää saada mukaan Vd-elimiiin.

Valtasuhteet ovat tärkeitä ja ne on tehtävä läpinäkyviksi: – Te olette täällä vain vuokralla vastaan ylhäältä hierarkkisesti. Sieltä käytetään paljon performatiivista, näytöksellistä valtaa: asioiden ja ongelmien esiintuonin "höhökuittailua".

Vuokralaisdemokratiassa pitäisi nähdä enemmän asianosaisten silmin, tunnistaa pieniäkin eroja ja arvostaa kykyjä ja mahdollisuuksia.

Prosessit on saatava reiluiksi ja vaikuttaviksi, luotava arvostavaa vuoropuhelua.

Demokratia ei tule valmiiksi. Se ei ole asia, joka on, vaan mitä tehdään jatkuvasti.

Risto Kolanen

Huoli kodittomuudesta elää – kuvia Dallapénpuistosta

YK:n köyhyyden ja syrjäytymisen vastaisena päivänä 17.10. järjestettiin **Asunnottomien yön** tapahtumia ympäri Suomea. Asunnottomien yö -kansalaisliike tukee jokaisen perusoikeutta vakinaiseen asuntoon, omaan kotiin. Helsingissä, jossa yli puolet Suomen asunnottomista oleskelee, noin 400 ihmistä jonottaa asunnottomien tuettuun asumiseen. Tyypillisesti jonotusaika on vuoden tai jopa yli. Jonot ja jonotusajat ovat pysyneet samankaltaisina jo pidemmän aikaa.

– Olisi ensiarvoisen tärkeää, että heille järjestyisi asunto nopeasti sen jälkeen, kun tuetun asumisen tarve on todettu. Tässä vaiheessa asunnottomuus on usein kestänyt jo kuukausia tai vuosia. Asunnottomuuden pitkittyminen vuodella lisää vaikuttaa vakavasti ihmisen toimintakykyyn ja terveyteen, kommentoi Vailla vakinaista asuntoa ry:n toiminnanjohtaja **Sanna Tiivola**.

Asunnottomuus muuttuu

Asunnottomuutta on tilastoitu Suomessa vuodesta 1987 lähtien, jolloin Suomessa oli 20 000 asunnottomia. Suomessa on viimeisimpien tilastojen mukaan 7112 asunnottomia, joista Helsingissä oleilee 3760 (Asunnottomat 2017, ARA 2018).

80 % asunnottomista on miehiä. Viime aikojen trendinä on ollut naisten, nuorten ja maahanmuuttajien osuuden kasvu. Asunnottomista vuonna 2017 oli: 1/5 naisia, 1/5 nuoria, 1/5 maahanmuuttajia ja 214 perhettä, joissa 102 lasta.

– Ihmiset ovat eriarvoisessa tilanteessa, koska apua saavat nyt he, joilla on voimavaroja hoitaa asioitaan ja he, jotka ovat valmiita ottamaan sitä apua, mitä heille tarjotaan. Se ei ole välttämättä sitä, mitä he oikeasti pyytävät ja tarvitsevat, Suomen Settlement-tiliiton toimitusjohtaja **Pentti Lemmetyinen** toteaa.

Tarkkaa tietoa siitä, missä tuetun asunnon jonottajat yöpyvät, ei ole. Suurin osa kiertää tuttavien sohvia, osa on hätä-, kriisi- tai tilapäismajoituksessa, jotkut jopa ulkona.

– Kaupungin on otettava ongelma vakavasti ja ryhdyttävä välittömästi purkamaan jonoja. Ensikädessä on otettava käyttöön lisää tiloja nykyisistä asunto-ensin -yksiköistä tai avattava uusia pieniä yksiköitä, Sanna Tiivola esittää.

Käytännön lähimmäisenrakkaus elää

Olimme taas Asunnottomien yössä **Dallapénpuistossa** iltapäivästä yöhön. Harjun nuorisotalon "takalava" on vanha parihuoneentiselle ruumishuoneelle. Emme kuulleet vain hurskaita puheita, vaan koimme myös käytännön tekoja. Kodittomille jaettiin vaatteita, hygieniavälineitä ja leipää



Presidentti Sauli Niinistö vieraili tapahtumassa, ohjelman ulkopuolella. Tässä hän on SPR:n Kallio-Käpylän osaston vapaaehtoisten kanssa.



Asunnottomien yön vaikuttaviin esityksiin kuuluu aina Tulien syttyminen iltaohjelmansa muistuttamaan kodittomuudesta. Tässä Tuliryhmä Pyrokraatia esiintyy.



”Aina on toivoa, kun joku välittää”. Sininauhasaatiö on mukana Asunnottomien yössä.

ja säilykkeitä. Ilmaiset parturi- ja kampaamopalvelut olivat kysytyjä. Useiden järjestäjien ja tukijoiden makkara- ja soppatarjoilu toimi järjestyneen hyvin.

Päivä alkoi Hermannin diakoniatalolla jo aamuhartaudella ja jatkui Diakoniaruokailulla. Diakonissalaitoksen kirkossa oli päiväkonsertti. Monihelin Katto-hankkeen päivätahtuma pidettiin Pasilan asukastalolla. Hemmotteluilta järjestettiin Tukikohta ry:ssä, mm. kynsien lakkausta, meikkausta, kulmien värjäystä, tukan leikkausta ja vär-

jäystä, jalkojen hoitoa ja akupunktiota. Osiksen matalan kynnyksen kahvila oli auki pidennetyllä aukioloilla Näkinkujalla, samoin Kallio Elokolo. Päiväkeskus Illusiassa Mäkelänkadulla oli tarjolla pientä purtavaa ja mahdollisuus lepäillä lämpimässä! Ison Numeron Iso Elokuvatapahtuma oli Konepaja Brunossa. Siellä näki britti **Ken Loachin** ohjaaman ”I, Daniel Blake” -elokuvan. Hima & Strada -hanke aloittaa ensi vuonna uudenlaiset elämykselliset kaupunkikierrokset, joiden suunnittelijoina ja oppaina toimi-

vat ihmiset, jotka ovat kokeneet asunnottomuutta.

Arska-patsas jaossa

Arvo Parkkila oli asunnon alokholisti, joka ryhtyi auttamaan kohtalotovereitaan, jakoi puhtautta, ruokaa, suojaa ja työtä. Parkkila ylläpiti perustamansa Suoja-Pirtti ry:n avulla kodittomien päiväkerhoja, yömajoja ja hoitokoteja, joista kuuluisin oli ”Lepakkoluola” eli ”Liekkihotelli” Porkkalankadulla. Asunnottomien yössä Suoja-Pirtti ry jakoi Arska-patsaan katuparturi **Jouko Näivälle** työstä asunnottomien ihmisten hyväksi.



Asunnottomuustyön veteraani Ilkka Taipaleella on painavaa asiaa avaussanoissaan.



Käytännön lähimmäisen rakkautta. Tyytyväisiä kodittomia parturissa. Lehdellä oli lupa kuvan ottoon.



Stadin Arska-patsaan jakoi Suoja-pirtti ry katuparturi Jouko Näivälle, joka leikkaa Vaasanaukiolla. Hänen puolestaan palkinnon otti vastaan ystävä kuvassa.

tomien ihmisten hyväksi.

Kuvat: Raimo Granberg (yö) & Katja Karjalainen (päivä)
Tekstit: Risto Kolanen

Seminaarin avaukseksi

Hyvä syksyn 2018 seminaariyleisö, On todella hienoa nähdä tämä runsaslukuinen yleisö, joka sekä tietää että osaa monen, monenlaista asumisesta, hallinnoinnista, huollosta ja lähidemokratiasta. Olemme mietineet mikä on tämän vuoden varsinainen teema, mutta ehkä nyt on sellainen odotusten ja mielikuvien vuosi menossa jolla ei tuoyhtä selkeää teemaa näkyviin.

Järjellisen asuntopolitiikan aikaan saaminen tähän maahan on mahdotonta visioita. Siksi olen

valinnut punaiseksi langaksemme pienen tarinan, jonka **Aladâr Paasonen** kertoi pojalleen Henrylle selittääkseen miksi hän ei uskaltanut jäädä Suomeen vaaran vuosina, 1946 ja siitä eteenpäin.

Eversti Aladâr Paasonen toimi pääesikunnan tiedustelutoiminnan päällikkönä ja oli kansainvälinen sotilas sekä diplomaatti, joka myös oli syvästi isänmaallinen henkilö. Aladâr siis kertoi Henrylle seuraavan tarinan, jonka hän sanoi kuvaavan Suomen riskialtista tilannetta.

Komissio-kaudella

Matti ja Paavo päättivät lähteä metsäretkelle. Niin myös tehtiin. Päivän päättyessä he sitten leiriytyivät ja kömpivät lopulta teltaan nukkumaan.

Parin tunnin kuluttua Paavo herätti Mattin ja kysyi: "Matti mitä näet?" Matti vastasi: "Näen kauliin tähtitaivaan ja upeat revontulet." Paavo jatkoi: "Mutta Matti, mitä et näe?" "Jaa että mitä?" Paavo sanoi siihen: "Meiltä on viety telta."

On tapana sanoa, että kotini on linnani. Tänään sanon, että

kotini on telttani. Johtoteemana koomisessa oopperassa "Suomesa on halpaa asua". On erilaisia väitteitä ja toimenpiteitä, jotka ovat löysähkösti sidottuja itse varsinaiseen asiaan. Tämän **Ope-ra Buffon** libretto on niin hillittömän hauska, koska poliitikot käsittelevät kaikkea muuta, kuin yrittävät vastata siihen yhteen ainoaan tärkeään kysymykseen:

"Mistä saan rahat seuraavaan vuokraan tai lainanlyhennykseen?"

Jos tähän kysymykseen ei saada

kestävää vastausta, joudumme toteamaan, että ainoa plussa syntävässä tilanteessa on se, että emme enää joudu kärsimään huonosta sisäilmasta.

Emme ole tulleet tänne Tammerkosken rannalle kärvistelemään, mutta kannattaa silti muistaa, että olemme itse kukin viestinviejiä omassa asumisyhteisössämme, pihapiirissä tai laajemminkin.

Siis tervetuloa kuuntelemaan ja keskustelemaan!

Hans Duncker
Puheenjohtaja

Kasvava kaupunki raiteillaan

Tampereen kaupungin apulaispormestari **Alexi Jäntti** tervehti sataa osallistujaa valtakunnallisilla asukaspäivillä Scandic Koskipuistossa. Hän valitti, että täällä "on nyt helsinkiläinen talvikeli..."

Väestökasvu jatkuu nopeasti. Työllisyystilanne on parantunut, mutta työttömyys on yhä liian korkea. Kaupunkiin muutetaan paremman elämän perässä. Uusille tamperelaisille tarvitaan lisää koteja. Siihen vastataan maa- ja asuntopolitiikalla, joka pohjautuu MAL-sopimukseen, pormestariohjelmaan ja Tampereen strategiaan. Maankäytön suunnittelun pohjana on maakuntakaava ja seudullinen rakennesuunnitelma. Vuosittaiset tavoitteet kirjataan talousarvioon sekä lautakuntien suunnitelmiin.

Väkiluku on 234 441 (8/2018). Alkuvuoden väestölisäys oli n. 2 500 henkilöä. Keskeisin vaikuttaja on maassamuutto, sillä kuntien välinen nettomuutto muodostaa kasvusta neljä viidesosan. Ikäluokittain väestö painottuu työikäisiin 25–44-vuotiaisiin, seuraavana ovat 45–64-vuotiaat. Väestönkasvu on 1,4 % vuositasolla.

Asuntotuotantotavoitteet MAL-sopimuksessa

Kunnat varmistavat asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen asema-kaavoituksella ja tontinluovutuksella. Kokonaistavoite on keskimäärin 3 160 asuntoa vuodessa. Siitä asu-



Pispalan harju näyttää yhä runolliselta.

miskustannuksiltaan kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuus on 25%, mikä sisältää sekä ARA-rahoituksella toteutettavan että kuntien oman, ARA-vuokratasoa vastaavan, vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon.

Tuotantotavoitteet jakautuvat yhteisvastuullisesti siten, että itse Tampereen kaupungin osuus on huomattava seudulla. Lempäälä, Pirkkala, Nokia ja Kangasala seuraavat. Kymmenen vuoden ajalta 2007–2017 Keskuskaupungin osuus on huomattavasti kasvava, kehyskuntien laskeva.

Koteja tarvitaan siis lisää. Huippu saavutettiin v. 2017, jolloin asuntoja syntyi yli 3 000, kun mukaan lasketaan kaikki hallintamuodot. Kaupungin kestävää kehitystä vahvistetaan

kaavoittamalla 80 % asuinkerrosalasta joukkoliikennevyöhykkeille ja aluekeskuksiin. Aiemmin rakennus-oikeuden sijoittumisesta ei asetettu tavoitetta.

Jäntti sanoi aika suoraan, että kaupunki teki vuosikymmen sitten virheen, kun se rakensi vain vuokra-asuntoja paljon, eikä omakotitaloja Keskuskaupunkiin. – Nuoria perheitä meni ympäryskuntiin. Nyt samaa ei saa toistaa, pitää voida asua myös keskustassa.

Näsijärveä täytetään raitiovaunulle

Kaavavaranto on aika iso, neljäksi vuodeksi. Keskeisiä kohteita ovat Kalevan, Hervannan pohjoisosan, Niemenrannan ja Viinikanrannan alueet, pientalotonttien osalta Ojalan ja Nurmi-Srilan alueet.

Tarkoitus on osin täyttää Näsijärveä, saada uuden punaisen ratikan 2 vaihe kulkemaan. Myöhemmin tehdään keinotekoisia saaria. Aikaikkuna tulee kapeaksi, vedentäyttö pitäisi tehdä vuonna 2019, muuten olisi liian kallista välitäyttö alueelle.

Alkoi olla niin mielenkiintoista, että helsinkiläinen toimittaja kysyi puolueiden välisiä ja sisäisiä eroja vesimaantäyttöön. Helsingin kuntavaalit 2000 uuden yleiskaavan teon alla ratkaisi nk. **Korpisen** "verikartat".

Vihreät ovat puolueista selvimmintä ratikan kannalla, perussuomalaiset vastustavat, mikä on puhujan mukaan vähän yllättävää. Suuri enemmistö on puolesta, koska ratikan 2 vaihe vaatii sitä.

Risto Kolanen

Kaikki alustuskalvot löytyvät verkosta: www.asukasliitto.fi/seminaarit

Auli Heinävä: Tampereen asumisen kehitys

Kaupungin asunto- ja kehityspäällikkö **Auli Heinävä** esitteli tarkemmin Tampereen asumistilastoja, vaikka pormestari avauksessaan vähän "söi" hänen kuvaamiaan yleistrendejä. Tuhti pakkaus on Asukasliiton verkkosivulla, kuten muutkin.

Muun vuokra-asuntokannan osuus on eniten kasvanut v. 2005 jälkeen. Rakennusvuoden mukaan suurin ryhmä muodostuu 1970-luvun, sitten 1960-luvun asuinkerrostalokannasta. 2000-luvun ensimmäinen vuosikymmen tulee kolmantena. Valmistuneista asunnoista rakennustyypeittäin selvästi korkein taso oli v. 2017. Huoneistotyypeissä yksiö on isoin, kaksio seuraavana. Keskipinta-ala edellisissä on 30,3 neliötä, kaksioissa 45,1.

Tampere saa suurena opiskelija- ja korkeakoulu-kaupunkina suurta muuttovoittoa nuorista 15–24 -vuotiaista ja pientä muuttovoittoa yli 45-vuotiaiden ikäryhmistä. Muuttotappiot kohdistuvat yhteen muuttoliikkeen avainryhmään eli nuoriin 25–34- ja 35–44 -vuotiaiden nuorten aikuisten ikäryhmiin. Tämä taas heijastuu muuttotappioihin lasten, varsinkin alle kouluikäisten osalta.

Asuntosijoittumisen ajurit

Kolme keskeistä ajuria, eli trenditekijää ovat: Matala korkotas ja sen myötä halpa lainaraha. Vaihtoehtoisten sijoituskohteiden eli lähinnä korkosijoitusten matalat tuotot. Vuokra-asuntojen kova kysyntä.

Noin 1/3 kaikista ja noin 2/3 vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on yksihenkilöiden omistamia. Pitkien vuokrasuhteiden lisäksi asuntoja on myös lyhytaikaisessa vuokrakäytössä (esim. Airbnb). Seurauksena on rakentamisen buumi ja sen hinnan nousu. Rakentaminen painottuu nyt vahvasti pieniin vuokra-asuntoihin.



Auli Heinävä asunto- ja kehityspäällikkö.

Korkotason nousu on edessä, mutta ei dramaattista näköpiirissä. Rahoitusriskinä ovat runsas velkavipu ja taloyhtiölainat. Kohentunut taloudellinen tilanne voi vähentää vuokra-asuntojen kysyntää, omistusasumisen suosio kasvaa, kun kotitalouksien luottamus kohentuu. Pienten vuokra-asuntojen alueelliseen keskittymiseen liittyvät sosioekonomiset ongelmat ja niillä on vaikutusta asuinalueiden houkuttelevuuteen. Pieniä asuntoja tuli erityisen paljon 2016–2017.

Käynnissä on **Pellervon PTT:n** tutkimus, jossa selvitetään: 1. onko pienten asuntojen osuus uustuotannossa pysyvä ilmiö vai suhdanneluonteinen vaihe? 2. Liittyykö niiden paikallisiin keskittymiin uudenlaista alueellista eriytymistä sekä mahdollisia ongelmia ja riskejä. 3. Liittyykö pienten asuntojen keskittymiin ongelmia kiinteistö- tai talotasolla.



Alexi Jäntti.



Uutta ja vanhaa kiinni Pispalassa.

Tampereen asukaspäivät 3.–4.11.2018

Ei enää kusetusta asuntopolitiikassa

Kansanedustaja Silvia Modig haluaa valtiolta tarjontatukia lisää, ARA-tuotantoa lisää ja käynnistämisyhteistyöt riittävälle tasolle. Suurten kaupunkien ja valtio MAL-sopimukset on tehtävä pitkäkestoisemmiksi ja sitovimmiksi.

Silvia Modig vastasi Tampereen seminaarissa kysymykseen: Pystymmekö vaikuttamaan asumisen hintaan? Hän esitteli Tilastokeskuksen tuoreita kuvioita osakeasuntojen hintojen ja asuntojen vuokrien kehityksestä. Niistä näkee sen, miten pääkaupunkiseutu on karannut muun Suomen kehityksestä; vuokrat irronneet ylös kuluttajahintaindeksistä v. 2012 jälkeen. Asumisen tuen määrä pomppasi ylös finanssikriisin luoman taloustaantumana 2008 jälkeen, mutta erityisesti viime vuosina.

Asumisen korkea hinta on yksi suurimmista ongelmista Helsingissä. Se aiheuttaa kaupunkiköyhyyttä ja on jopa talouskasvun este, kun osaavalla työvoimalla ei ole varaa muuttaa pääkaupunkiin työn perässä.

Valtio keinot

Modig käy läpi ensin valtion keinoja ongelmien ratkaisuun. Tarjontatukia on lisättävä. ARA-tuotannon osuutta on saatava suuremmaksi. Käynnistysavustukset on nostettava riittäväksi tasolle. On päästävä laajaan asuntotuotantomuotojen kirjoon.

Kaupunkien ja valtion MAL-sopimukset on tehtävä pitkäkestoisemmiksi ja sitovimmiksi. Normit on otettava tarkasteluun, MRL-kokonaisuudistus tehtävä. Se on ministeri **Kimmo Tiilikaisen** hyvä hanke, jossa hän on itse mukana.

Eduskunnan tarkastusvaliokunta teetti alkusyksystä mitattavan analyysin, joka ehdottaa kahdeksan vuoden asumisohjelmaa Suomelle.

Kun käsittelimme pitkän karkotuen lakipakettia keväällä

ympäristövaliokunnassa, ehdotimme opposition edustajien kanssa yhdessä, että lainan omavastuukorko seuraisi yleistä korkotasoa ehdotetun kiinteän 2,5 % sijaan ja että rakennushankkeiden omavastuurahoituksen korko nostettaisiin kahdeksaan prosenttiin.

Näillä yksinkertaisilla korjauksilla mallista voisi saada lyhyttä korkotukea houkuttelevamman. Lisäksi ehdotimme, että muutosta seurattaisiin tarkasti perusparannuksen rahoituksen osalta, ja palautettaisiin tarvittaessa vuokran yhteydessä kerättävä varautuminen remontteihin.

Kuntien keinot

Kaavoitus on kunnille paras keino varmistaa tasapainoinen yhdyskuntarakenne. ARA-tuotannolle on sillä luotava riittävästi tontteja.

Normit joutavat tarkasteluun, esim. pysäköintipaikat on irrotettava asuntojen hinnasta.

Tontinluovutukset on saatava vahvemmin ohjaamaan tuotannon laatua ja määrää. Tonttimaan tuottotavoite on tehtävä selväksi.

Mahdollisuus asua ja elää koko Suomessa vähentää muuttopainetta kasvukeskuksiin. Kokonaisuuteen kuuluvat aluepolitiikka, koulutuspolitiikka, liikenneinvestoinnit ja tietoliikenneyhteydet.

Keinot asumisen hintojen alentamiseksi

Kokonaistarjontaa on lisättävä kaikissa tuotantomuodoissa.

ARA-tuotannon osuutta kasvatettava.

Uusia toimijoita tarvitaan markkinoille, aitoa kilpailua. On jaettava rakennusprojektien kak-

ku pienempiin kokonaisuuksiin. Yksi yhtiö voitti Pasilan rakentamisen, missä oli kilpailu?

Uusia yleishyödyllisiä toimijoita tarvitaan. Otetaan nyt valtion tukea kohtuuhintaisiin asuntoihin, ja markkinoilla on korkeat hinnat.

Uudet tuotannon tavat tarvitaan tuomaan vaihtoehtoja, ryhmärakentaminen, osuuskuntamalli.

Elinkaarimalli on tärkeä rakentamiseen. Modig itse asuu v. 1924 rakennetussa hirsirakenteisessa puutalossa, jolla on tuhannen vuoden rakentamisperintö, ei ole ongelmia.

Energiaremonttien tukeminen on tärkeää.

Korkea rakentaminen on kalliimpaa, epäekologista, 16. krs on ekologinen raja. Silti ei räystäsrajaa tarvitse niin tiukasti suojella. Ei kukaan matkailija tule katsomaan Helsingin skylinea.

Tarvittaisiinko asuntodiktattoria?

Tampereen yleisökeskustelussa haluttiin mm. lisätä pakkolunastamisenkäyttöä. Yhteen vastaukseen Silvia Modig aloitti vastauksen "se on sellaista kusetusta" ja nosti käden suulleen. Nuoriso-ohjelmien tv-toimittaja nousi vasemmistoliiton asuntopuhujan tilalle hetkeksi...

Lopuksi seminaarin puheenjohtaja **Hans Duncker** ehdotti Modigille "asuntopoliittisen diktaattorin" viittaa... Alustaja sai paljon vastakaikua ehdotuksistaan.

Risto Kolanen

Selostuksessa on käytetty myös Silvia Modigin verkkoblogia 2.5.2018 "Lisää kohtuuhintaisia koteja!"



Silvia Modig syytti asukaspäivät rävakällä esiintymisellä.

Carita Kärkinen

Anne Viita: Asuminen eri kulttuurien välillä

Vuokralaiset ry:n toiminnanjohtaja **Anne Viita** piti hyvin käytännönläheisen ja keskustelua virittäneen alustuksen siitä, miten asuminen samassa yhtiössä toimii eri kulttuurien välillä. Hän arvuutteli aluksi, kuinka moni arveli otsikon viittaavan kanta- ja uussuomalaisen eroihin?

Kantäväestössä on jo useampaa kulttuuria tai heimoa: varsinaissuomalaiset, hämäläiset, karjalaiset, savolaiset, pohjalaiset ja lappalaiset. Stadilaiset, salista lisättiin. Joten sopeutumista on heimojen sulatusuuneissa, suurissa kaupungeissa ollut jo aiemmin. Raja geneettisessä jaossa kulkee yhäkin Pähkinäsaaren rauhan mukaan.

Vuoden 2017 lopussa syntymämaasuomalaisia oli runsas viisi miljoonaa, ulkomailla syntyneitä suomalaisia 51 308. Ulkomaalaissyntyisiä on yhteensä yli 309 000.

Mikä ärsyttää, mikä synnyttää arvostusta?

Kyselyjen, tutkimusten ja palautteen mukaan asukkaista ärsyttävät eniten taloissa: melu ja äänet, hajut, saunavuorot, pesutuvan käyttö, väärin pysäköinti ja roskien lajittelu/lajitteluomattomuus.

Monikansallisessa talossa asuu usein ennakkokäsitys. – Mä olen täällä pyykkivuvassa ollut klo 8 alkaen. Tämä oli kuin pommin jäljiltä. Loppulemme oli tästäkin työnsä hutiloinut siivoja...

Asumisessa arvostetaan aina omaa rauhaa. Halua olla omissa oloissa. Suomalaista avoimuutta on portaassa tervehtiminen, kuulokkeet päässä kulkeminen ja vain omien jäl-



Anne Viita tuntee hyvin asukaspalautteet.

Carita Kärkinen

kien korjaaminen. – Jes jes. Metelöivät, röökii sisällä vetävät naapurit muuttaa juuri nyt pois. (...) He he (...) Olikohan niillä epäselvyyksiä asumisessa, kun ovesa ihan eri nimet. (...) Ja kolme nuorta asui, lukee palautteessa.

Viita kysyi seminaarilta: Osaameko elää yhteisössä? Tervehditkö uutta naapuria tavatessasi? Esittädytkö? Toivotatko tervetulleeksi? Kerrotko, että Sinulta voi tulla kysymään yhtiön tiloista ja asioista?

Ovikellon soitto suotavaa

Anne Viita suosittaa, että taloyhtiöissä annetaan tervetuloa tietoisuudelle asukkaalle. Silloin edellä mainittuja asioita voi ennakoita korrekisti. Ovikellon soitto on sallittua ja suotavaa. Ja kun tervehditään, vaihdetaan kuulumisia mahdollisuuksien mukaan. Tutustutaan seinänaapuriin. Kutsutaan uudet asukkaat tapahtumiin mukaan henkilökohtaisella viestillä. Annetaan lähipalvelujen esittely.

Muistetaan kaikki: arvostus, empatia, avoimuus, välittäminen, ja hyvää tuleen. **RK**



Seminaariyleisöä valppaana. Päätoimittaja kirjoittaa ylös.

Carita Kärkinen

Vuoden 2018 asukastoimija **T**ampereen asukaspäivät Y-Säätiö **3.-4.11.2018**

Asukasliitto ry on jakanut vuosittain Vuoden Asukastoimija -tunnustuksen valtakunnallisen syysseminaarinsa yhteydessä.

Tämän vuoden Asukastoimijan valitseminen oli tavallaan helppoa, mutta tietyllä tavalla haastavaa. Liiton hallitus oli yhdessä vaiheessa jopa sitä mieltä, että tehdään kerran Kirjallisuuden Nobelit ja jätetään vuosi 2018 väliin.

Kun vuoden ”punainen lanka” liiton toiminnassa on ”asumisen puristuksiin jäävät”, eli ne ryhmät, jotka joutuvat vajaasti asumisen kierteeseen, olivat kandidaatit vähissä.

Huolestuttavaa on se, että turvataksaan toimentulonsa muilta osin, on yhä suurempi osa suomalaisista joko käytettävä kohtuuttoman osan tuloistaan asumiseen tai asuttava kaukana palveluista, missä on edullisia arvonsa menettäneitä koteja, mutta ei sitten paljoakaan muuta.

Tässä aika valjussa osin synkässä



Hans Duncker (vas), palkinnon vastaanottaja; Y-säätiön hallituksen jäsen Maria Närhi Tampereelta, Asukasliiton varapuheenjohtaja Tarja Rantanen ja toiminnanjohtaja Carita Kärkinen.

maisemassa, erottuu silti yksi yleishyödyllinen vuokra-asuntotoimija, jolle voi tunnustuksen ojentaa todella hyvillä mielin.

Kerron nyt nimen ja lyhyet perustelut. Koko ansioluettelon kertominen veisi niin paljon aikaa, että nälkä pääsisi yllättämään.

Vuoden 2018 Asukastoimijaksi olemme valinneet: **Y-SÄÄTIÖ sr:n.**

Y-säätiö perustettiin 1985 kasvukeskusten vuokra-asutopulaa poistamaan. Säätiön johtoajatus on selkeä ja maanläheinen:

”ASUNTO ENSIN”

Asunto ei ole palkinto, vaan mahdollisuus elämän muutokseen. Y-Säätiö on toimintansa aikana hankkinut asunnon noin 12 000:lle ihmiselle. Asunnottomuuden poistamisessa säätiö on myös toiminut erittäin aktiivisesti kansainvälisessä asunnottomuuden poistamistyössä.

Y-Säätiö ja Asukasliitto toimi aikoinaan rinnakkain asunnottomuutta maailmassa torjuvassa **FEANTSA**:ssa. Se, että Asukasliitto aikoinaan jouti käytännön syistä keskittymään kotimaan asumisolojen edistämiseen, ei yhtään vähennä sitä arvostusta jonka tunnemme Y-Säätiön työtä kohtaan. Tätä työtä arvostetaan myös maailmalla, ja

tunnustuksena siitä sai Säätiön toimitusjohtaja **Juha Kaakinen** tänä vuonna vastaanottaa FEANTSA:lta kunnianimen ”Neljäs Euroopan San-kari – Asunto ensin”.

Y-Säätiö sr käsittää tänä päivänä 16 300 vuokra-asuntoa 53:lla paikkakunnalla. Nykyiseen kokoluokkaansa Säätiö nousi 2016, jolloin se osti **Sato Oy**:ltä 780 ja **VVO Oy**:ltä peräti 8 600 korkotuettua asuntoa.

Toiminta jakautuu tänä päivänä kahteen osaan, erityisasumisen **Y-kodit** ja yleishyödyllisiin vuokra-asuntoihin, **M2-kodit**.

Erinomaisella ajoituksella julkaisi **Taloustutkimus Oy** juuri tutkimuksen jossa M2-kodit koetaan yrityskvaltaan parhaimmaksi vuokranantajaksi. Y-Säätiö sr haluaa vähentää asunnottomuutta tarjoamalla laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Toivotamme jatkuvaa menestystä arvokkaalle työllemme.

Tampereella, 3. marraskuuta 2018
Asukasliitto ry Hallitus

Marianne Merikanto: Asumisneuvojan arki

Asumisneuvonta on häättöjä ja asunnottomuutta ennaltaehkäisevää asunnossosiaalista työtä. Se alkoi v. 2006 ja laajentui v. 2009 nykyiselleen Heka-alueyhtiöiden ja sote-palvelupisteiden yhdistäväksi tehtäväksi. Helsingissä on 16 asumisneuvojaa ja yksi asumiskummi hanketyöntekijä. Viimeiset puolitoista vuotta on ollut myös psykiatrin sairaanhoitaja. Alueellisesti neuvonta jakautuu länteen, Kallioon, Herttoniemeeseen ja pohjoiseen sekä Hekan alueyksiköihin ja kiinteistöihin.

Asumisneuvojat ovat sosiaali- ja terveystoimen työntekijöitä, joita sitoo vaitiolovelvollisuus. Koulutuksena on sosionomin (amk tai yamk) tai sosiaalityöntekijän ammattitutkinto. He tekevät aikuissozialityötä 18–100-vuotiaden asiakkaiden kanssa.

Asiakkaaksi tulon syitä on monia, ylivoimaisesti eniten vuokravelan synty, mutta myös asunnonhaku, huono hoito tai häiritsevä elämä ja järjes-

tyshäiriö. Asumisneuvojan väliintulo voi olla konsultaatio puhelimella tai sähköpostilla, kotikäynti parityönä psykiatrisen sairaanhoitajan kanssa sekä asumisen seuranta.

Asiakasta vastuutetaan ja tuetaan. Hän saa tarvitsemaansa terveystalveta, joskus vastentahtoiseen hoitoon. Verkostoyhteistyö ja seuranta käynnistyy. Tavoitteena on se, että asukkaan asuminen jatkuu, hänellä on tarkoituksenmukainen tuki arjessa, asukkaalle löytyy tuetumpi asumismuoto.

Vuokravelkaiset isoin ryhmä

Vuokravelkojen kanssa yhteistyö tapahtuu Hekan vuokravelvonnan kanssa. 3. perintäkirjeet ja hädettävät tulevat tiedoksi. Asumisneuvoja on mukana maksusopimusten valmistelussa ja seurannassa. Tarvittaessa asukas ohjataan talous- ja velkaneuvontaan. Häntä autetaan toimeentulotuen ja asumistuen haussa. Stadin asuntojen vaihtoa tuetaan asuntohakemuksen

teossa ja asunnonvaihtopörsissä. Kela ”kohtuullistaa” vuokrat toimeentulotuen asiakkaille ja vaatii hakemaan edullisempaa asuntoa. Kun peruttujen tukien käsittely siirrettiin sosiaalitoimesta Kelalle vuoden 2017 vaihteessa, syntyi uusi nouseva asiakasryhmä: ylikalliissa asunnossa asuvat.

Asunnonhaun on perustuttava tarpeeseen, ei mukavuussyihin. Se on työlästä ja vaatii pitkää jännettä tehdä avoimia asuntohakemuksia ja osallistua yksityisten asunonäyttöihin. Haasteena ovat luottotiedottomat vuokravelkataustaiset, kielitaidottomat sekä luku- ja kirjoitustaidottomat ihmiset.

Asunnon huonoon hoitoon puututaan, kun ilmenee raivaussivottomuutta, lude-ongelmia. Tässä neuvoja tekee yhteistyötä isännöinnin kanssa eri kehotus- ja varoitustasilla. Ilmiö yleistyy, koska laitospaikkoja on ajettu alas ja mielenterveysongelmaisten ja vanhusten on pärjättävä kotona.

Asukkaan itsemääräämisoikeus asettaa rajat hoidolle. Yhteistyötä tehdään mm. tuholaiistorjuntafirmojen kanssa, ylläpitävässä siivousavussa kotihoidon kanssa.

Asumisneuvonta on yksilösosiaalityötä

Asumishäiriöitä käsitellään aina yhdessä isännöinnin kanssa. Asumisneuvojalla EI OLE oikeutta huomauttaa tai varoittaa. On toimittava huonevuokralain edellyttämällä tavalla. Puututaan vasta, kun huomautus tai varoitus on annettu isännöinnin puolelta. Asumisneuvoja on mukana vain, jos häättö uhkaa nuoria, lapsiperheitä tai mielenterveysongelmaisia asukkaita. Naapuririidoissa käytetään ulkopuolista sovittelijaa.

Asumisneuvojan työ on pääasiallisesti yksilösosiaalityötä, jota tehdään monialaisesti yhteistyössä eri sosiaalialan ammattilaisten kanssa. Asiakastyön lisäksi on koulutusta ja



Marianne Merikanto.

ryhmätyötä. Asumisneuvoja EI TEE yhdyskuntatyötä, mutta on mukana eri yhteistyöhankkeissa. Esim. Siilitien perjantaikahvien tarkoituksena on saada yksinäisiä ihmisiä osallistumaan alueella. Koko kaupungin laajuinen asukaskummitoiminta tukee maahanmuuttajataustaisten asukkaiden kotoutumista asumisasioiden.

Risto Kolanen

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n uusi tapa tasata vuokria?

Helsingin uusi kaupunginvaltuutettu **Pia Kopra** (PS) kertoi kuulemistaan ja näkemistään kommentista, jotka koskivat **Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen** (Heka) uutta vuokrantasausta. Esityksen jälkeen virisi vilkas keskustelu, joka käsitteli monia asioita, mutta valitettavasti ei purettu koko esityksen tärkeimpään kysymykseen:

– Lisääkö Hekan vuokranmäärittäminen asukkaiden ja asuinalueiden eriarvoistamista ja segregatiota (kun asukkaiden vuokranmaksukyky ei riitä kaikille alueille)?

Seminaarissa olisi ollut tilaisuus tarkastella tätä asiaa tarkemmin. He-

kan filosofia, että kaikilla asukkailla on prosentteina saman suuruinen ”vuokrasäästö”, on pinnallisesti katsottuna hyvä oivallus.

Sen suurin puute on se, että vain ja ainoastaan vuokralaisen maksukyky ratkaisee, onko järjestelmä mielekäs tai ei. Tavoitteena tasaus on hyvä asia. Matkalla kohti tavoitetta pitää tarkastella, joutuuko enemmän vuokralaisia todelliseen ahdinkoon kuin mitä tulee hyötyjiä.

Kunnallinen, valtion tukeman vuokra-asuntojen tuotannon pitää olla erityisen sosiaalinen toiminnassa.

Kopran esityksen punainen lanka oli viestiä sitä epävarmuutta, mitä

Hekan vuokralaiset, käytännössä joka kuudes helsinkiläinen, tuntevat. On syytä aktiivisesti tarkastella, onko vuokralaisella todellista etuutta siitä, että hän asuu esimerkiksi uudessa urbaanissa Kalasatamassa maksaen keskivuokraa liki 15 €/m²/kk, kun hän voisi asua Suutarilassa mukavassa pienkerrostalossa 3,50 € halvemmalla. Kun kysymyksessä on esimerkiksi 60 m² asunto, on vuokraero 210 € kuukaudessa, siis eläkeläispariskunnan koko ruokameno.

Segregoiiva väärinkäsitys piilee yksityiskohdissa. Asuminen on kokonaisvaltainen asia Jokaisen ihmisen asuminen koostuu monista elementeistä. Hekan tapauksessa ovat

muutamat tekijät menneet sekaisin. Suurin ”huti” on siinä että eri alueiden ja kaupunginosien hintatasoja verratessa lähdetään aina omistusasuntojen hinnanmuodostuksesta. Tästä johdetaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat.

Kun Heka nyt vertaa eri alueiden ”vuokrasäästöjä” on **KTI-referensseissä** asunto-omaisuus määrävänä tekijänä. Hekan vuokra-asunnoilla on hyvin heikko sidos KTI-lukuihin, niin kauan kun Heka-kodit toimivat omakustannuseriaatteella.

Pia Kopran kysymykseen, lisääkö Hekan vuokratasaus segregatiota, on valitettavasti vastattava kyllä. Nyt käytössä oleva tasaus, olisi korjattava



Kaupunginvaltuutettu Pia Kopra, Helsinki.

jo vuoden 2020 vuokrissa. Päämäärä on hyvä, toteutus tarvitsee kuitenkin nopeaa ja päättäväistä korjausta.

Hans Duncker

KOVA:n ajankohtaisseminaari 13.11.2018

Mari Vaattovaara: Asuminen, sosiaalinen eriytyminen ja pienet asunnot

Kaupunkimaantieteen professori **Mari Vaattovaara** synnytti, taas, hyvin keskustelua asuntopäätäjien keskuudessa KOVA:n ajankohtaisseminaarissa alustuksellaan.

Kaupungistuminen jatkuu. Yli 40 % koko Suomen väestönkasvusta 2017 tuli yksin Helsinkiin. Jo usean vuosikymmenen ajan pääkaupunkiseutu on joka ikinen vuosi kasvanut useamman keskkokoisenn kunnan asukasmäärän verran. Työkäisten määrän kasvu saadaan Helsingissä lähes kokonaan ulkomaalaistaustaisesta väestöstä.

Rahoituskriisit alkavat kiinteistömarkkinoilla

Asumisesta ja kaupunkipolitiikasta on tulossa yksi yhteiskunnallisen keskustelun polttavimmista kysymyksistä, kuten tulopolitiikka on jo ollut. Hyvä niin, ainakin kolmesta vakavasta syystä: 1. Koti on perusta elämän järjestämiselle, osallisuuden kokemukselle ja ympäristöön kiinnittymiselle. 2. Eriarvoistumis-

ta tulee tarkastella ei yksin tulokeshityksen, vaan asunnonostokyvyn perusteella (talousnobelisti **Robert Schiller**). 3. Asuntomarkkinoiden – rakentamisen, säätelyn ja kaa-voituksen rooli on siten hyvin keskeinen. On suuri virhe aliarvioida rakentamisen merkitystä. Jos asun- torakentaminen kaupunkialueella olisi helppoa, hintakuplia ei ikinä olisi päässyt syntyään. (**Edward Glaeser**).

Jos asuntohinnat trendinomaisesti nousevat tuloja nopeammin, asumisen ahtaus lisääntyy ja/ tai työmatkat pitenevät. Melkein kaikki rahoituskriisit ovat alkaneet kiinteistömarkkinoilla.

On hyvä huomata, että ihanteista ei ole ohjelmasaolla luovuttu. – Eduskunnan tarkastusvaliokunta linjaa asuntopolitiikkaa uuteen aikaan ja esittää kahdeksan vuoden kehittämissuunnitelmaa. (9.10.2018)

– Vantaan kaupungin tavoitteena on siis olla verkostokaupunki, jossa liikkuminen ja asuminen on helppoa ja viihtyisää.

Mutta, paitsi tutkimusta, myös käytännön suunnittelua moititaan siitä, että olemme keskittyneet miettimään sitä, millainen on hyvä kaupunki, sen sijaan että miettisimme sitä, miten hyvän kaupungin tavoitteeseen voidaan päästä.

Vaattovaara uudisti, jo monesti kuulun, Glaeser-tiivistyksen menestyneiden kaupunkiseutujen elementeistä: 1. Asukkaiden sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi. 2. Naapurustojen ja asuntomarkkinoiden terveys. 3. Uudistuva ja vetovoimainen yrityspohja.

Eriytyminen ja pienet asunnot

Hän esitteli Helsingin seudun sosiaalisen eriytyksen tilastoja ja karttoja, joita on tehnyt sosiologi **Matti Kortteisen** kanssa (2015) sekä muita eriytymistutkimuksia. Esillä on mm. pienituloisten muuttoalttius, maahanmuuton suuntautuminen osalle asuinalueista, vieraskielisten osuus, päiväkotien eriytyvät toimintaympäristöt



Mari Vaattovaara varoittaa pienten asuntojen ja eriytyksen yhteydestä.

Verna Berneliuksen (2018) mukaan.

Fyysisellä rakenteella on yhteys päiväväestön rakenteeseen, sosiaaliseen epäjärjestykseen, koettuun turvattomuuteen ja lopulta lisääntyneeseen muuttohalukkuuteen.

Finanssikriisin jälkeen muutos on ollut iso asuntoaloituksissa talotyypittäin. Kerrostalojen osuus kasvaa muiden kustannuksella. Asuntorakentamisen aloittamiset ovat nousseet v. 2018, mutta ne eivät ole lähelläkään v. 2004–2006 huippua. Vuonna 2006 kaikkien yksioiden keskipinta-ala Vantaalla oli 40,7 neliötä, v. 2017 kaikkien luvattujen kerrostaloasuntojen keskipinta-ala oli 41 neliötä. Runsas määrä, jopa puolet, omistusasunnoista on

mennyt vuokralle.

Pienten asuntojen osuudella on suora yhteys turvattomuuden kokemukseen. Kun niiden osuus nousee 50 %, turvattomuutta kokee jo yli 50 % asukkaista. Yksinasuvien osuus asutokannasta on laskenut 2010–2017 paljon muiden pohjoismaiden suurissa kaupungeissa, Helsingissä se pysyy samalla 48–49 % tasolla.

Asuntomarkkinoiden toimituutta, asutokannan monimuotoisuutta, kohtuuhintaista asumista ja kotia koko elämän perusteena ei voi liikaa korostaa yhteiskunnan osallisuuden mahdollistamiseksi, eriarvoistumisen vähentämiseksi ja rahoituskriisien hallitsemiseksi. **RK**

Kansanedustaja Suna Kymäläinen: Ahdas asuminen ei saa olla arvo

Keskusteluilmapöytä ja sen vaatimuksista on viime vuosina muuttunut. Näyttää siltä, että ahtaasta asumisesta tehdään arvoa, kun väitetään, että nimenomaan pieniä asuntoja tehdään siksi, että niillä on kova kysyntä.

Isoista ökyasunnoista onkin varaa muuttaa pienempään, mutta pienituloisen vähistä neliöistä ei pitäisi puhua samassa yhteydessä. Mitkään tutkimukset eivät ainakaan toistaiseksi puolla ajatusta, että ihmiset haluaisivat tieteen tahtoon asua ahtaasti. Sen sijaan asukkaat ovat valmiita nykyään valitsemaan tarpeita pienemmän asunnon, jotta pääsevät asumaan lähemmäs keskustaa työn ja palvelujen äärelle. Asunnon koon määrittelee usein hinta, ei todellinen tilantarve tai toiveet laadukkaasta asumisesta, kansanedustaja **Suna Kymäläinen** arvioi.

Riittävä tila lapsiperheille

Erityisen tärkeää riittävä tila on lapsiperheissä ja uusperheissä, joissa voi olla hyvinkin eri-ikäisiä jäseniä. Hyvä asuntopolitiikka tukee myönteistä suhtautumista lapsiin. Asumisen hinta on ollut korkea jo pitkään ja on ihan ymmärrettävää, että nuoret parit miettivät, mihin kaikkeen heillä on elämässään varaa.

– Johdin puolueessani työryh-



Suna Kymäläinen.

mää, jossa etsimme keinoja poistaa lapsiperheköyhyyttä. Työn varrella teetimme kansalaiskyselyn, johon saimme 1 000 vastausta. Merkittävimäksi lapsiperheiden talouteen vaikuttavaksi asiaksi nousi asumisen kustannukset. Suomi eriarvoistuu, **Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen** tilastojen mukaan Suomessa köyhyysrajan alapuolella elää 120 000 lasta. Erityisesti asumiskustannuksiin on voitava vaikuttaa.

Kansainvälinen vuokralaisliitto vaatii, että kotitalouden tuloista saa mennä asumiskustannuksiin vain 25 prosenttia. Se vaatimus on ollut Suomessa ainakin 90-luvulla viime



Maria Ohisalon seloste asumisköyhyydestä löytyy s. 12.

vuosiin saakka, vaikka viime aikoina ollaan saatu havaita, että tuota prosenttiosuutta on kuin vaihkaa nostettu 30 prosenttiin.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan taannoin julkaiseman raportin mukaan Suomessa on 176 000 kotitaloutta, jonka asumismenot ovat liian suuret suhteessa tuloihin. Prosenttiosuudeksi määriteltiin yli 40 prosenttia tuloista. Yli 25 prosentin asumismenoja on siis melkoisen suuri joukko kotitalouksista.

Asukkaan näkökulma

Tuotantotukien avulla tuotetaan asuntoja, joiden vuokrien keskihinta

esimerkiksi Helsingissä on noin 13 euroa neliöltä kun vastavuoroisesti vapaarahoitteisten asuntojen keski- vuokra on noin 21 euroa neliöltä. – Ei tarvita kovin syvällistä perehtyneisyyttä asiaan, kun tajuaa, että mistä tuo vuokraero johtuu. Tuotantotukia saavat yritykset ovat voitonjakarajoitteisia.

Tuntuu eriskummalliselta, että näiden lukujen valossa jotkut tahot jopa vaativat **ARA-tuotannon** lopettamista muka tasavertaisuuteen vedoten. Asukkaiden näkökulmasta katsottuna voi kysyä, tarkoittaako tasavertaisuus tässä asiassa sitä, että kaikkien pitäisi maksaa kohtuutto-

mia vuokria ja vastikkeita. Eikö parempi suunta ole se, että tavoitellaan tilannetta, jossa kaikilla olisi mahdollisuus matalampiin asumiskuluihin, joka siis saavutetaan riittävällä asuntotuotannolla.

Asumisen edullisen hinnan lisäksi ARA-asunnossa asukas saa asua laadukkaasti. Asukkaan näkökulma asumisen hintaan on siis sekä taloudellinen että laadullinen. Ensiksi tulee tietysti talous. Omalla palkalla pitäisi saada maksettua asumiskulut, mutta myös mahdollistaa normaali elämä, johon kuuluu harrastuksia ja muuta ihmistä virkistävää toimintaa.

Nämä asiat olisi mahdollista saada asuntopoliittisin keinoin yhdistymään. Olemme liian pitkään menneet asumisen sektorilla Suomessa eteenpäin markkinaehtoisesti. Pohja pitää totta kai olla kunnossa, mutta on aika siirtää katseet asukkaiden tarpeisiin, sillä yhteiskunta muodostuu yksilöistä, joiden hyvinvointi parhaimmillaan tukee koko yhteiskunnan eteenpäin menoa.

Voidaan paradoksaalisesti todeta, että onneksi asumisen kalleus ravistelee jo elinkeinoelämän toimivuutta. Sitä kautta on saatu vihdoin esiin asukkaiden näkökulma asumisen hintaan.

Risto Kolonen

Huutokauppaa purkutyömaalla – onnistunut kokeilu

Lehtemme esitteli RANTA-hankkeen aloituksen 2/2017 numerossa. Mitä nyt kuuluu? Hankkeen tuloksia esiteltiin ympäristöministeriössä.

Hämeenlinnan kantakaupungissa sijainnut *Kaurialan koulu* suljettiin sisäilmaongelmien takia vuonna 2015 ja purkamisen valmistelu käynnistyi 2017. Kohteessa oli kolme rakennusta, yhteensä noin 7500 k-m². Rakennuksissa oli runsaasti kalusteita, työkoneita, rakennusosia ja muita materiaaleja. Miten tuttua monelle kunnalle!

Tämänkin kohteen purku-urakkaa ja materiaalien kiertoa, esimerkiksi kalusteiden myyntiä suunnitelti **RANTA-hanke** yhdessä kaupungin kanssa. Koulun irtaimiston myynnissä Hämeenlinnan kaupunki teki myyntiluettelon pohjatyön ja myytävät artikkelit olivat esillä huutokaupat.com -sivustolla.

Hankkeen päättyessä tuloksista ja loppujulkaisusta kerrottiin syksyllä *Rakentamisen kiertotalouden ajankohtaispäivillä* ympäristöministeriössä. Arvokasta kokemusta saatiin kiertotalouden purkutyön toteutuksesta monessa kohteessa,

mm: Helsingissä *Hernematalakadun huoltamo- ja varastorakennuksen* purku-urakasta, Hämeenlinnassa Kaurialan koulun purusta, irtaimiston huutokaupasta ja *Engelinrannan maaperän* kunnostuksesta.

Kuntien hankinnat kiertotalouden edistämiseksi

– Kunnat ovat avainasemassa rakentamisen kiertotalouden edistämiseksi, sillä ne rakentavat ja purkavat paljon. Kiertotalousvaatimukset tulee ottaa huomioon hankinnoissa ja avattava mahdollisuuksia uusille uudelleenkäytön toimenpiteille, kertoo **Green Net Finland ry:n** toiminnanjohtaja **Suvi Håkämies** ja hankkeen koordinaattori ja jatkaa:

– Purkujätteet otetaan mukaan kaupunkien tiekarttoihin, edistämään vähähiilisyttä ja resurssitehokkuutta. Tunnistimme hankkeessa useita konkreettisia



Kaurialan koulun purku Hämeenlinnassa.

toimenpiteitä ketjun pullonkaulojen poistamiseksi ja kiertotalouden edistämiseksi hankintojen kautta.

Hyötykäyttö ensin ja aikaa siihen

Ymmärrys rakennusten purkamisesta, melusta, materiaalivirroista, niiden arvosta ja hyödyntämismahdollisuuksista on lisääntynyt.

Maaperän puhdistus ja infran rakentamiseen liittyvä maamassojen hallinta kiertotaloudessa on saanut uutta tietoa.

Eri jättejakeet voidaan hyödyntää: metalli, kattohuopa, betoni, tiilet, puu, energijäte, villat, kipsilevyt, irtaimisto. Perinteisesti jäämistön poisvienti sisällytetään purku-urakkaan. Kunta voi tilaajana aktiivisesti vaikuttaa materiaalin uudelleenkäyttöön purkukoh-

teissaan. Urakoitsijoille voi antaa vaikka bonusta tehokkaasta uudelleenkäytön mahdollistamisesta.

Purkutöiden aikataulutus on noussut esille toistuvasti. Tarvitaan enemmän aikaa ja on luotava purkuprosessi eri materiaalien poishakuun ja myymiseen. Lisäksi tarvitaan eri toimijoiden tiivistä yhteistyötä ja urakkakiireissä harkintaa.

Riitta Salasto



Kenttämittaus, jossa Metropolian henkilöstö mittaa akustisella kameralla eri murskausmenetelmien melua Helsingissä.



Helsingin Hernematalankadun teollisuushallista, joka oli hankkeen yksi tarkastelu kohteista.

Veikko Koivumaa

Faktaruutu

Hankkeessa toimivat Green Net Finland ry, Metropolian ja Hämeen ammattikorkeakoulut ja Suomen ympäristöopisto Sykli. Mukana ovat kaupungit Helsinki, Hämeenlinna ja Vantaa.

Vipuvoimaa
EU:lta
2014–2020



Uudenmaan liitto
Nylands förbund



Lausunto hallituksen budjetti-esityksestä eduskunnalle



Asukasliitto ry on mielihyvävaikeutuksissa yhä enemmän joutunut keskittymään asumiskustannusten liian korkeina pysymisen vahingollisuuteen. Se antoi lokakuulla lausunnon valtioneuvoston esityksestä vuoden 2019 talousarvioksi.

Ympäristöministeriön esitykset ovat sekä järjeviä että oikein kohdennettuja. Käytettävissä olevien määrärahojen niukkuuteen ei ministeriö voi liiemmästi vaikuttaa. Joitakin erillisilmiöitä on kuitenkin syytä kommentoida.

Myönteisiä asioita ovat ehdotomasti: *A-Kruunun* asuntotuotannon kaksinkertaistaminen, asuntokohtainen käynnistysavustus, 10 000 €/asunto, sähköisen liikenteen edellyttämien latauspisteiden edistäminen ja korjausavustukset 20 mio, kun niiden kohden-

taminen on tehokasta.

Silmiinpistävin kielteinen asia on se, että joudutaan varautumaan yleisen asumistuen yhä jatkuvaan kasvuun. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista on nykyisestä voimakkaasti lisättävä. Koska lisärakentamisen tarve on tarkkarajaisesti kohdennettavissa, olisi järjevin keino oleellisesti parantaa tilannetta seuraava puheenjohtaja Hans Dunckerin allekirjoittamassa lausunnossa.

ARA:lle suunnataan erityismääräraha, jolla se selvittää riittävän laaja-alaisesti tilanteen taustatiedot ja perustaa selvitysryhmän. Ryhmän tulisi koostua parlamentaarista ja asiantuntijajäsenistä. Toimeksianto tulisi olla luoda järjestelmä, joka yhdistää MAL-sopimusten myönteiset vaikutukset ja taloudellisesti tehok-

kaan kiinteistömanageroinnin. Esimerkiksi jokainen kunnallisten vuokra-asuntojen hoitovuokrista säästyvä euro pienentää asumistukea ja muita sosiaaliskustannuksia. Jos vuokralainen maksaa itse vuokransa, kulkeutuu vuokrasäästö joka tapauksessa paikalliseen kulutukseen, lisäten taloudellista toimeleaisuutta.

Hyvin toimivat kunnat ja yhteistyötoimijat palkittaisiin käynnistysavustuksin, jotka suhteutetaan manageroinnin taloudellisuuteen.

Konkretisoiden, TVT eli *Turun Vuokra Talot* ei ole nostanut vuokriaan kolmeen vuoteen. Palkkiona tästä tämä kunnallinen yhtymä saisi korotettua käynnistysavustusta, joka huomioitaisiin jälkilaskennassa ja lopputuloksena on aito win-win-tilanne.

AY

POP Vakuutus ja Asukasliitto ry aloittavat yhteistyön

POP Vakuutus tarjoaa Asukasliitto ry:n jäsenille uusista vakuutuksista 25 euron alennuksen ensimmäisen vuoden maksuista. Alennuksen voit hyödyntää uusiin sopimuksiin, olit sitten uusi asiakas tai asiakas jo ennestään. Alennusta ei siis voi hyödyntää voimassaoleviin vakuutuksiin.

Alennuskoodi on **ASUKAS** ja sen voi hyödyntää verkkokaupassa osoitteessa www.popvakuutus.fi

popvakuutus.fi tai puhelimitse numerossa 010 3910 392.

Alennus koskee kaikkia uusia vapaaehtoisia vakuutuksia, joita ovat esimerkiksi ajoneuvon kasko-, vene-, koti- ja tapaturmavakuutus. Alennusta ei voi hyödyntää liikennevakuutukseen ja/tai määräaikaiseen matkavakuutukseen.

Vakuutukset myöntää Suomen Vahinkovakuutus Oy.

AY

Kolumni

Rahaa jää käyttämättä

Vapaarahoitteisten asuntojen voimakas kasvu on aiheuttanut uudenlaisen ongelman: Ara-rahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ei synny rakennusyhtiöiden rakentamiselle asettaman kovan hintatason vuoksi. Valtion rahoittamalle asuntotuotannolle ei löydy tekijöitä, vaikka viimeaikaisten hallitusten vakiohokemana, ja ainakin näennäisenä pyrkimyksenä, on ollut saada uusia toimijoita alalle.

Rakentajayhtiöt ottavat mieluummin rakentaakseen kovan rahan asuntoja, koska tässä taloustilanteessa ja nykyisellä rahan hinnalla ne menevät joutuin kaupaksi. Tässäkin on taustalla yhtenä vaikuttajana sijoittajien osuus uustuotannon ostajina. Sillä taholla kun asunnon ostohinta ei ole siinä mielessä merkittävä kuin se on tavallisen asunnon ostajalle.

Rakentajat nostivat asuinkerrostalon rakentamisessa oman osuutensa hintaa viime vuonna lähes 10 prosenttia, kun yleinen rakennuskustannusindeksi nousi vajaa prosentin. Tämä nousu koskee vain Ara-rahoitteista tuotantoa, jossa on määriteltynä rajat vuokratalon perustamiskustannuksille. Lähtökohtaisesti kasvukeskusten hintataso on korkeampi jo tontin hinnan vuoksi, mutta tämä kustannusten nousu on pelkkää rakentamisen kallistumista.

Vuonna 2017 Aran lainojen myöntämisvaltuudesta jäi käyttämättä yli 250 miljoonaa euroa, kun rakentajayhtiöiden vaatima kustannustaso ei mahtunut kohtuuhintaisuuden edellyttämiin raameihin.

Tässä lehdessä usein esille nostettu vaatimus on kai paikallaan nytkin: jos – ja kun – ei kaupallisia toimijoita kiinnosta, kuntien tulisi toteuttaa kaavoittamansa Ara-tuotanto omana työnään. Se olisi kestävä ratkaisu tähän ongelmaan. Tuotannon hintaheilahtelut tapahtuisivat yleisen rakennusindeksin muutosten rajoissa, eivätkä seuraisi kovan rahan asuntorakentamisen villiä hintarallia.

Säännellyn hintatason asuntotuotanto (Ara-tuotanto) on viime vuosina pysynyt suunnilleen samalla, noin 8 000 asunnon tasolla. Tuota tasoa, noin viidennes koko maan kaikista asuntotuotannosta, on nykyoloissa – kun vaihtoehtoa ei tunnu olevan – alettu pitämään ehkä jopa kohtuullisena.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto on siis ollut viime vuosina, sanojasta riippuen, joko hyvin vilkasta tai jokseenkin tyy-

dyttävällä tasolla. Näin sanoessaan päättäjä antaa kuvan, että kasvukeskuksissa, minne Ara-tuotanto on keskittynyt, olisi järjettömän korkean hintatason asuntojen lisäksi tarjolla kohtuulliset määrät myös kohtuuhinnan asuntoja.

Kuitenkaan Ara-kokonaistuotanto ja normaalien, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta eivät tarkkaan ottaen ole sama asia. Jos nimittäin tuon tuotannon avaa tutkiakseen eri asuntotyyppien osuutta kokonaisuudessa, selviää että tämän vuosituhannen alusta aloitettu erityisryhmien tarpeisiin rakennettu asuntotuotanto on koko ajan suhteellisesti kasvanut. Tilastoista voi todeta, että rakentamisen matalasuhdanteen aikoina, rakentamisen yleensä hiljentyessä, erityisryhmille rakentamisen määrällinen osuus kaikesta rakentamisesta korostuu.

Kun tästä nyt tässä näin kirjoittaa, pitäisi lopuksi yrittää mahdolliselle lukijalle vakuuttaa, että minä olen – ja tässä lehdessä ja liitossa ollaan – tietenkä sitä mieltä, että ikääntyvä väestö tarvitsee omien erityistarpeidensa mukaista asuntotuotantoa.

Tälle rakentamiselle on olemassa luonnonlakien osoittamat vaateet. Väestön ikärakenteen muutos, ja meidän kaikkien vastuuntunto, edellyttää, että huolehdimme kaiken palvelutarjonnan riittävydestä erityisryhmille kaikissa oloissa ja tilanteissa.

Mutta voisiko tämän erityisryhmien asuntotuotannon rahoitus hoitua jostakin muualta, kuin asuntonministeriön momenttien kautta?

Unto Nikula

Rovaniemi, Korkalovaara



”Oi niitä aikoja... ja vähän tätäkin päivää”

Noin 30 vuotta sitten Päivystäjä osallistui yhteen yhtiökokoukseen tilintarkastajan ominaisuudessa. Muutamat osakkaat olivat vaatineet, että revisorin oli varattava aikaa myös kokouksen viimeiselle osiolle ”muut esille tulevat asiat”. Siinä kohdassa ei tehdä päätöksiä, mutta tilintarkastajan olisi kuulemma hyvä kuulla minkälaista tuhlailua ja huonoa asiain hoitoa kätkeytyy kirjanpidon numeroiden taakse.

Varsinainen yhtiökokous kesti noin 20 minuuttia ja sitten päästiin itse asiaan. Hallituksen puheenjohtajalle esitettiin epävirallista epäluottamuslausetta, koska hallitus ei ollut antanut selkeää ohjetta tärkeässä asiassa. Tarvittiin ohjeistusta kuinka menetellä pesutuvan käyttömaksun suorittamisessa. Riittikö että raha pudotettiin talonmiehen (talossa asuva kiinteistöhoitaja, nuoremmille tiedoksi) postiluukusta vai pitääkö soittaa ovikelloa ja vaatia kuittausta suorituksesta.

Hallituksen puheenjohtaja oli mennyt sanomaan, että kukin osakas voi tehdä niin kuin parhaimmaksi katsoo. Tästä seurasi parinkymmenen minuutin käsittely. Debatti oli kiivas kummankin leirin puolustaessa kiivaasti kantaansa. Ottelu päättyi ratkaisemattomana, puheenjohtajan lepsu tokaisu jäi roikkumaan eräänlaisena Da-

mokleen miekkana päänsä päälle. **Sitten haukuttiin** koko hallitus, koska se oli mennyt muuraamaan grillin talon pihalle. Kun selvisi että grilli oli tullut maksamaan 5 mk (nykyrahana kai n. 2 €) per asunto, siirtyi arvostelu pois hallituksen tuhlavaisuuden arvostelusta. Nyt ryhdyttiin möyhentämään hallitusta siitä, että grillillä oli juotu olutta lasten läsnä ollessa.

Tämän rupeaman tullessa suunnilleen loppuunsa, pyysin puhevuoron. Sen saatuani kerroin, että yhtiön osakkaiden yhteisöt jakautuivat aika lailla tasan. Puolet asukkaista touhuaa talkoita, uusia leikkivärkkejä lapsille ja rakentaa jopa grillin. Toisen puolikkaan energiavarannot tyhjenevät kokonaan, kun pitää tomerasti arvostella pihapiirin parannuksia, jotka itse asiassa ovat tämän puoliskon mielestä huononnuksia.

Kiitin ja poistuinkin, mutta en ehtinyt kokonaan sulkea ovea, kun jo kysyttiin voidaanko virallinen kokous avata uudestaan? Pitäisi erottaa nykyinen ja valita tilalle toinen tilintarkastaja. Opetus, jos sellaista tapauksesta löytyi, on kai se, että revisorin on osallistuttava tuhlailun hillitsemiseen, vaikka as.oy.laki ei siihen oikein anna mahdollisuuksia.

Se oli silloin, entä nyt? Koneeni vieressä on ilmoitustauluviesti, jonka on kirjoittanut nimimerkki

”ASUKKAAT” ja se on osoitettu: ”HYVÄT ASUKKAAT”. Nyt on kysymyksessä vuokratiloyhteisö ja maalina on asukastoimikunta ja varsinkin sen puheenjohtaja. Asukastoimikunnan puheenjohtaja mainitaan nimeltä, ja hän syyllistyy mitä hirmuisimpiin laiminlyönteihin.

Tässä mahdollisimman tiivistysti virheet ja tekemättä jättämiset:

Asukastoimikunta ei ole vastannut kymmeneen esitettyihin kysymyksiin, pöytäkirjoissa on virheellistä tietoa, pesutuvassa olevaa aloitelaatikkoa ei ole tyhjennetty viikoittain. Lisäksi on rva puheenjohtaja henkilökohtaisesti vastuussa siitä, että hän ei ole valvonut asukkaiden tekemien sähköisten vikailmoitusten hoitamista. Se, että kiinteistöhoito kuittaa vikailmoitukset niiden lähettäjiä, ei vapauta puheenjohtajaa siitä, että tällainen lepsuilu vaarantaa asukkaiden turvallisuuden.

Entä opetus tällaisesta ”taululle ripustamisesta”? Pari asiaa tulee ainakin selviksi: Hillittömän arvostelemisen suloisuus ei vuosikymmenien aikana ole vähentynyt eikä asunnon hallintamuodolla ole merkitystä.

Sopuisasti elellen kohti Joulua ja sen rauhaa.

Hans Duncker

Maria Ohisalo: Asumisköyhyyden estäminen

Tutkija, tohtori **Maria Ohisalo** puhui Kohtuuhintaisesta asumisesta asumisköyhyyden estäjänä **KOVA:n ajan-kohtaiseminaarissa** (ks. s. 10). Nuorten (20–24v) käytettävissä olevien tulojen kehitys on jäänyt jälkeen muista 2010-luvulla. Suomalaisnuoret itsenäistyvät aikaisessa vaiheessa. Silti pääkaupunkiseudulla vanhempiensa luona asuvien osuus on kasvanut. Kun asunnottomuus vähenee muissa ryhmissä, nuorten asunnottomuus kasvoi. Nuorten toimeentulotuen pitkäaikainen käyttö kasvaa. Lasten koulumenestys ja asuinalue liittyvät toisiinsa.

Asunnottomuustyön kentältä kuuluu ammattilaisten huolta asuntojen riittämättömyydestä. Asiaan herättiin Helsingissä, jossa ongelma on suurin. Kaupunki tekee v. 2019 toimenpidesuunnitelman asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi

ja vähentämiseksi erityisesti nuorten kasvaneen asunnottomuuden torjumiseksi ja aloittaa tuetun asumisen jonojen purkamisen.

Pienituloisten käytettävissä olevista tuloista jopa 40 % menee asumiseen, osuus kasvaa. ARA-tuettujen vuokra-asuntojen asuntokuntien bruttotulot ovat lähes 40 % pienemmät kuin Helsingillä keskimäärin. Asumisvelkaantumisen kasvaa.

Kohtuuhintaista asumista tarjotaan Y-säätiössä suoravuokra-asuntoina, kiinteistöosakeyhtiö M2 sekä jälleenvuokra-asuntoina mm. kunnille, seurakunnille ja järjestöille, nk. Y-kodit. Kumppanit tekevät asukasvalinnat. Fokus on erityisryhmissä. Syyt asuttamiseen ovat pääasiassa sosiaalisia. Työttömyys ja opiskelijuus ovat statuksina toistuvia. Koti on enemmän kuin asunto.



Maria Ohisalo.

RK

Kirkkovenneellä keskellä Helsinkiä

Silakkasoutu järjestetään Suomen vanhimman yleisötapahtuman, **Helsingin Silakkamarkkinoiden**, avauspäivänä. Vuodesta 1743 lähtien on Helsingissä lokakuun alussa raikkaan meren rannalla myyty silakkaa kaupunkilaisille. Stadin Silakkamarkkinoista onkin tullut mukava koko perheen tapahtuma.

Avajaispäivänä jo kuutena vuonna peräkkäin viisi rotaryklubia on järjestänyt soutu tapahtuman keskelle Helsinkiä Itämeren hyväksi. Lokakuussa soudettiin 17 venekunnan voimin kirkkovenet Finlandia-talolta Kauppatorille Katajanokan ympäri. Osallistujia oli sattumoisin myös 17 maasta, mukana nuoria vaihto-oppilaita eri puolelta maailmaa. Italiassa on kolme vuotta ollut oma joukkue ja venekunta hurraa ja laulaa soutuessaan. Kaikille soutu on liikunnallinen elämys ja mieleenpainuva seikkailukin.

Tuotoilla edistetään vesiensuojelua

– Rotarien työ on ollut arvokasta, vesiensuojeluyhdistys on saanut osaltaan Silakkasoudun tuottojen avulla turvattua Lepsämäenjoen automaattimittausten jatkumisen yhtäjaksoisena vuodesta 2006. Mittaussarja on ainutlaatuinen Suomessa. Sen avulla on saatu tärkeää tietoa hajakuormitukseen vaikuttavista tekijöistä. Rotarit toimivat ketterästi ja yhteistyö on ollut vesiensuojeluyhdistykselle ilo, kertoo **Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistyksen** toiminnanjohtaja **Anu Oksanen**, soutajana tietysti mukana.

– Viime vuonna rotarit luovuttivat tempauksen ansiosta ve-

Vantaanjoen Helmi-saukko maskotti, voit seurata twiteerissä #vantaanjoenhelmi



siensuojeluyhdistykselle 11 000 euroa mittauslaitteen hankintaan Vantaanjoen valumien jatkuvatoimiseen mittaukseen. Tapahtuman konsepti on ollut aina sama. Soudun jälkeen silakkalounas ja lyhyt seminaari, jonka tavoitteena on lisätä osallistujien tietämystä Itämeren ja Suomenlahden tilasta. Soudun yhteydessä venekunnat tekevät näkyvyysmittauksen. Syksyn seminaari oli omistettu Muovittomalle maailmalle ja mm. muoviteollisuuden edustaja **Vesa Kärhä** kertoi tuottajavastuusta, kommentoi järjestäjänä **Sinikka Kauranne Finlandia Hall rotaryklubista**.

Vuonna 1963 perustetun vesiensuojeluyhdistyksen perustehtävä on vesiensuojelun edis-



Silakkasoutu alkamassa Töölönlahdella 7.10.2018.

täminen toimialueellaan. Tutkitaan Vantaanjoen valuma-alueen pintavesien ja jätevesien laatua yhteistarkkailuna, selvittämällä pohjavesien tilaa, kehittämällä lähes miljoonan ihmisen lähivesistön käyttöä ja osallistumalla tutkimus- ja valistustoimintaan.

Erillisillä projekteilla edistetään vesistöalueen virkistyskäyttöä ja eri toimijoiden yhteistyötä. Viranomaisyhteistyö ja kouluyhteistyö ovat tärkeässä asemassa.

Soudun nimikkokalaksi Silakka on ruokaherkku sukupovien takaa ja myös hyvinvoivan Itämeren tunnusmerkki. Maistapa silakkaa!

Riitta Salasto

Lisätietoa: www.vantaanjoki.fi, www.uusiomuovi.fi/kuluttajille,



Anu Oksanen perheensä kanssa onkimassa Pikku Leikosaassa Helsingin edustalla.

Raivaaja-palkinnot jaettiin

Väinö Linnan *Pohjantähti*-romaanissa **Jussi Koskela** sai Raivaaja-mitalin. Se on fiktiota, keksittyä tarinaa, mutta sellainen arvomerkki oli olemassa. Sen sai kun oli raivannut peltoa, rakentanut talon ja navetan. Näistä Koskelan Jussi suoriutui kovin ponnistuksin.

Ajat ovat muuttuneet, mutta ARA on elvyttänyt Raivaaja-tunnustuspalkinnon. Kehitys on kehittynyt niin, että nyt Raivaaja-palkintoa ei saa raivaamisesta ja rakentamisesta, vaan asuntojen purkamisesta.

ARA:n uusi tunnustuspalkinto annetaan asumisalan toimijalle, joka on "...kehittänyt ARA-asuntokantaa kokonaisvaltaisesti, pitkäjänteisesti ja innovatiivisesti."

ARA-viestin mukaan palkitut toimijat ovat olleet edelläkävijöitä ARA-asuntokannan sopeuttamisessa ja kehittämisessä.

Ensimmäiset tunnustuspalkinnot menivät Haapajärvelle,



Kemijärven ensimmäinen kerrostalon purkutyömaa vuonna 2006

Kemijärvelle ja Suomussalmelle. Nämä paikkakunnat ovat rakennemuutosten ja muuttotappioiden runteleimia, eräänlaisia globalisaation häviöitä. Näillä paikkakunnilla alkoi vuosituhanen vaihtuessa ilmenemään isom-

massa mitassa aivan uudenlaista ongelmaa; asuntoja – näissä tapauksissa juuri ARA-vuokra-asuntoja – oli enenevässä määrin ja pitkiä aikoja tyhjiällä.

Tuolloin oli valtakunnan tasoinen uutinen, kun Kemijärvellä

purettiin ensimmäinen täysin asuinkelpoinen vuokrakerrostalo. Globalisaatio oli tehnyt tehtävänsä, ja kannattava sellutehdas lopetettiin. 1960-luvulla tehtaan työntekijöille rakennettuja kerrostaloja tyhjensi paikkakunnalta poismuuttojen vuoksi niin paljon, ettei kaupungin kannattanut pitää niitä lämpimänä vaan purkaminen katsottiin ainoaksi vaihtoehdoksi.

Osa edelleen tyhjinä olevista asunnoista on käyttötarkoituksen muutoksen kautta saanut erityisryhmien asuntojen statuksen. Onhan toki kiitettävää innovatiivisuutta, jos asunnoista saadaan kohtuullisilla remonteilla esimerkiksi esteettömiä, tai muuten muutettua niitä erityisryhmille sopiviksi asunnoiksi.

Kemijärvellä nyt vielä tyhjiällä oleville kahdelle kerrostalolle oli väliaikaista käyttöä vuoden 2015 pakolaiskriisin myötä. Ne toimivat pakolaisaallon kriittisessä vai-

heessa vastaanottokeskuksina, ja ovat nyt tyhjiällä. Kemijärven vuokra-asuntokannan käyttöaste on nykyään 70-80 prosentin luokkaa. Kaupungin tulevaisuuden näkökulmasta on mahdollinen uusi biosellutehdas entisen tehtaan paikalle. Vaikka uusi, kiinalaisrahoitteinen, tehdas toteutuisikin, ei Kemijärvellä uskota tyhjiin asuntoihin riittävän vakituisia asukkaita näkyvässä tulevissa asuntokannassa.

Kemijärven kaupungin vuokra-asuntoja hallinnoivan yhtiön toimitusjohtaja **Kari Varrio** pitääkin mahdollisena, että vuokra-asuntokysyntää on kaupungissa ainoastaan uuden tehtaan rakentamisen aikana.

Sen jälkeinen näkökulma on synkällä jäljellä olevien vuokrakerrostalojen kannalta.

Asuminen&Yhteiskunta -lehti onnittelee Raivaaja-tunnustuspalkinnon saaneita.

Unto Nikula

Urakkasopimukseen kannattaa satsata

Taloyhtiöt tekevät paljon laajoja saneerauksia, peruskorjauksia, kattoremontteja, putkiremontteja tai vaikkapa julkisivuremontin. Lehti selvittää, mitä ja miten?

Kiinteistölakimies ja väitöskirjatutkija **Vesa Puisto** Lakiasiantuntijana Fokus Oy:stä ohjeisti aiheesta **Helsingin Ammatti-isännöitsijät HAI ry:n** jäseniä yhdistyksen 30-vuotisjuhlaseminaarissa. Tilaajan kannattaa olla tarkkana urakkasopimuksen teossa, ymmärtää vastuukysymykset tilaajan ja urakoitsijan kannalta. Rima kannattaa laittaa säästö- ja järkisyistä takuukysymyksissä minimivaatimuksia korkeammalle.

Miksi aihe puhuttaa?

Taloyhtiöt voivat Puiston mukaan parantaa asemaansa korjausurakoiden jälkeisissä rakennusriidoissa tuntiessaan perusasiat sääöksistä ja sopimusehdoista. Korjausurakkasopimuksissa on usein kahden vuoden takuuajaksi kahden vuoden takuussa on kysymys urakoitsijoiden tekemien tietyn tyyppisten rakennusvirheiden virhevastuun lyhentämisestä kahden vuoteen. Ilman vastuun katkaisevaa sopimusehtoa vastuuajaksi olisi kymmenen vuoden mittainen kaikenlaisten virheiden osalta.

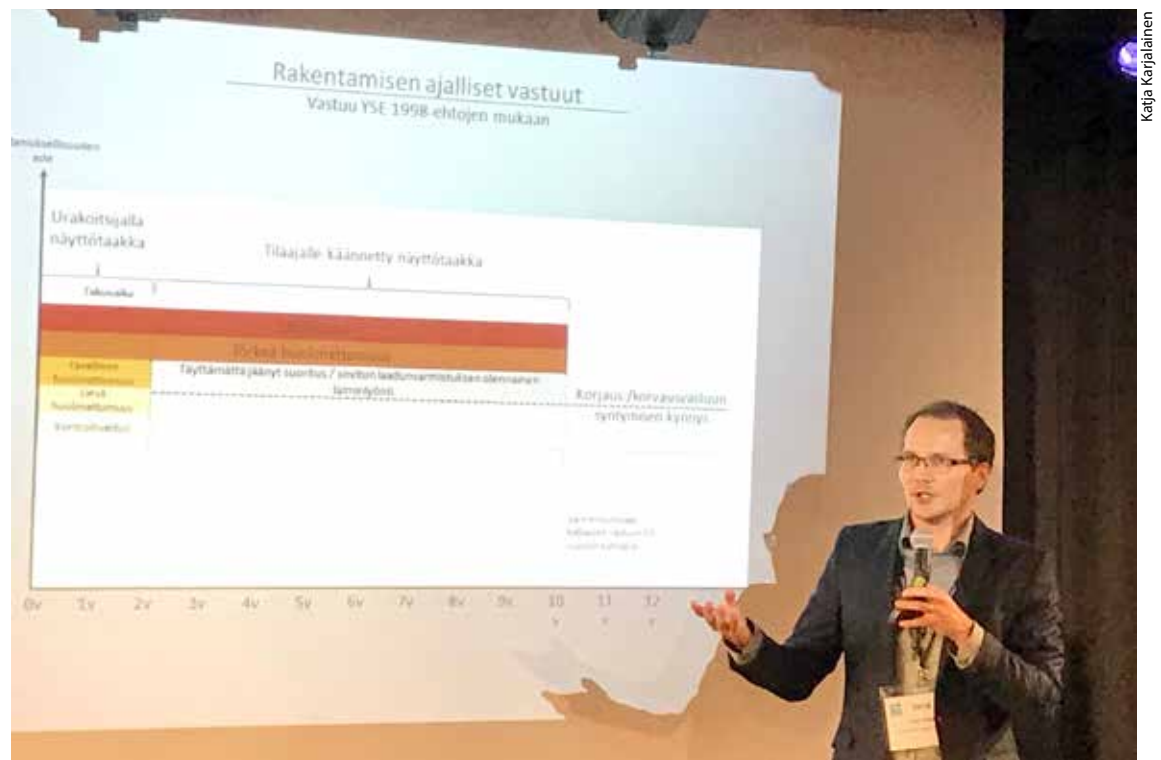
Vastuun lyhennys on vain maan tapana markkinoitu kahden vuoden takuuna. Siksi se menee lähes aina läpi taloyhtiön urakkaneuvotteluissa. Sopimusehdon takia voi taloyhtiö joutua kustantamaan kahden vuoden jälkeen urakoitsijan

tekemien rakennusvirheiden korjaukset itse. Kaksi vuotta on pieni aika esimerkiksi kylpyhuoneitten märkätilojen toimivuudessa. Vesivahingot ilmenevät usein vasta kahden kulutusvuoden jälkeen. Mitä näyttöä on materiaaleista ja työn laadusta? Ongelmia voi tulla, kuka maksaa? Avataanpa vähän käsitteitä lakimies Puiston haastattelun pohjalta.

Rakennusalan sopimusehdot vuodelta 1998

Ehdoissa on 92 artiklaa rakennusurakan suorittamisesta, vastuista, lisätoista, vakuutuksista jne. **YSE 1998** ehdoissa on myös ankaria vastuunrajoitusehtoja urakoitsijan vastuun osalta, YSE29 § määrittää takuuajan kahdeksi vuodeksi koki urakoitsijan suoritusta. Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne urakkasopimuksessa takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei pysty näyttämään hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi esim. normaali kuluminen, virheellinen käyttö, huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio.

YSE30 § puolestaan rajoittaa vastuusta radikaalisti takuuajan jälkeen poistamalla urakoitsijalta vastuun monista rakennusvirheistä ja siirtämällä rakennusvirheisiin



Vesa Puisto luennoimassa isännöitsijöille tilaajille käännetystä näyttöaikaista.

liittyvän näyttöaikaan urakoitsijalta tilaajalle. Takuuajan jälkeen urakoitsija vastaakin lähinnä vain sellaisista hyvin vakavista rakennusvirheistä, joiden tilaaja pystyy näyttämään johtuneen urakoitsijan hyvin vakavasta laiminlyönnistä. Tästäkin vastuusta urakoitsija on vapaa kymmenen vuoden kuluttua suoraan lainsäädännön perusteella.

Takuusta yleisesti

Yrityksen välisiin sopimuksiin sisältyvää takuuta ei ole tarkemmin

määritelty tai säännelty lainsäädännössä. Osapuolilla on siksi melko laaja sopimusvapaus takuusta ja sen sisällöstä. Käytännössä "takuita" on siksi monenlaisia (esim. YSE 1998).

Kuluttajasopimuksissa takuun pitää täyttää tietynlaiset vähimmäisvaatimukset: – Takuun on oltava ostajalle lisäetu eli sen on annettava tälle lain säännöksiin nähden paremmat oikeudet.

Tulemme lopputulemaan, että YSEä pidempi vastuuajaksi voi olla

urakoitsijalle myös kilpailuetu tässä pykäläviidakossa. Tilaajan kannattaa ottaa vakavasti urakoitsijan vastuu ja tietysti myös huolehtia asianmukaisesta vastaanottotarkastuksesta, esim. kattoremontin yhteydessä.

Riitta Salasto

Asuminen ja yhteiskunta jatkaa mielenkiintoiseen aiheeseen liittyvää kirjoittamista ja näkökulmiaan mm. käytännön tapauksista seuraavassa numerossa.

Mikä oikeasti nostaa vuokria tuhoisasti?

Helsingin Sanomat väittää, että "Asumisen tuki nostaa vuokria tuhoisasti" (31.11.2018). Näin ei ole! Vuokria nostaa tuhoisasti omistajien itsekkyys ja maksimaalisen voiton tavoittelu. Viestini on: "Avatkaa silmänne ja tutustukaa todellisuuteen!" Todellisuudessa vuokria nostavat ne tahot, jotka vuokraavat omistamiaan asuntoja tavoitellessaan maksimaalista tuottoa.

Suurimpia hyötyjiä ovat kuntien omistamat kiinteistöyhtiöt, **Kojamo** (ex-VVO) **Sato** ja muut isot vuokra-asuntojen omistajat. Suomessa vuokratyössä olevista asunnoista noin puolet omistaa ihan tavalliset kansalaiset (lue: varakkaat ihmiset ja perijät) ja yritykset. Otsikon valinnalla halutaan muokata kansan mielipidettä asumistuelle kielteiseksi, mikä vahvistaa vallitsevaa elämänmuotoa. Kielteinen asenne asumistukeen on samalla kielteinen asenne vuokra-asumiseen ja hyvinvointivaltioon.

Osmo Soininvaara tarjoaa **Akava-julkaisussaan** ("Asumistuki asuntopolitiikan välineenä tarkastelussa erityisesti Helsingin seutu") ratkaisuksi

lisääntyvää tonttien tarjontaa eli vuokra-asuntojen tuotantoa. Tämä tie on kokeiltu ja havaittu, että se ei ainakaan ole ratkaisu. Isot kiinteistökeinottelijat, mm. vakuutusyhtiöt rakentavat kokonaisia asuintaloja vuokra-asumiskäyttöön, vuokraavat asunnot 10–20 vuotta maksimivuokralla – myyvät talon asunto-osakkeina ennen suurten remonttien alkamista.

Vuoden 2014 lopussa maamme noin kolmesta miljoonasta asunnosta joka kymmenes, 300 000 asuntoa oli vajaakäytössä tai tyhjiillään. Nyt näitä asuntoja on nyt paljon enemmän. Verotusta muuttamalla voidaan tyhjä asunnon saada asumiskäyttöön. Näin tarjontaa lisäämällä myös vuokrat lähtevät laskuun, kun vuokranantajat saavat kilpailla vuokralaisista eikä kuten nykyään vuokralaiset kilpailevat vuokra-asunnoista.

Pitää säätää lait, joiden mukaan kohtuullista vuokraa asunnoistaan veloittava omistaja (pääkaupunkiseudulla esim. Max. 12€/m²/kk) saa porkkana, esim. verohelpotuksen ja SAMAAAN AIKAAN asuntoaan tyhjänä pitävä omistaja saa keppiä, esim. korotettu vero sen mukaan, kuinka

paljon asunnosta saisi kohtuullista vuokraa, so. laskennallinen tuotto). Näin maamme, lähes ainoalla, asumisen ongelma-alueella eli pääkaupunkiseudulla voidaan saada hyvinkin nopeasti käyttöön tuhansia, jopa yli kymmenen tuhatta tyhjää asuntoa.

Johanna Reijonen on laatinut kandidaatintutkielmansa **Aalto-yliopiston** kauppatieteen laitokselle aiheesta "Vuokra- ja omistusasumisen verotus Suomessa Asumisen verotuksen vaikutukset kotitalouksien käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin" syksyllä 2017. Hän kertoo: – verotus suosii omistusasumista suhteessa vuokra-asumiseen monin eri tavoin. Omistusasumista suosivan verotuksen aikaansaamisen käyttäytymisvaikutusten voidaan nähdä johtavan hyvinvointitappioihin, joita ei syntyisi samalla tavoin neutraalin verotuksen oloissa. (...) Verotuksen saattamisella neutraalimmaksi asumismuotojen suhteen on osoitettu olevan laajoja positiivisia vaikutuksia kotitalouksien käyttäytymiseen, tulonjakoon ja hyvinvointiin liittyen.

Jari H. K. Virtanen
FM ja isännöitsijä, Helsinki

Kierrätysidea

Kierrätysideat facebookissa on saanut suuren suosion, jäseniä yli 34 000.

Kivet merkkäavat parkkipaikat

Naantalilaisen Hotelli Palon isännän **Jouni Kankaanpään** idea merkata pihallaan parkkipaikat asiakkaille on hauska ja lähes ilmainen.

Hyvin yksikertaisesti hän on tehnyt isoon kiveen numerot. Kivet asetellaan pihalle sopiviin kohtiin. Sen mukaan, miten halutaan autojen olevan hyvässä järjestyksessä.

Katja Karjalainen



Sata vuotta sitten Helsingissä asuttiin pelon vallassa

Helsinki oli sata vuotta sitten köyhyyden, pimeyden, kyräilyn ja pelon kaupunki. Suurimmalle osalle ihmisiä se oli myös ruokapulan ja surkean asumisen paikka. Kaupungissa riehuivat sisällissota ja tavallisella kansalla oli pula oikeastaan kaikesta.

Akanaleipä raastoi kurkkua, mutta meni alas pahanmakuisen sinertävän maidon avulla. Niiden antaman voiman avulla hän oli jaksanut seisoa monta tuntia perunajonossa, pohiti Pitkän sillan pohjoispuolen nuori asukka **Appu**.

– Appua heikotti, unelmana oli voissa paistetut silakat ja uudet peruna, kaalilaatikko ja rullasyltty.

Näin kuvaa Helsinkiä kirjailija **Timo Saarto** Helsinkiä 1918 kirjoissaan *Kevään varjo* ja *Kuoleman kuukausi*.

Hän kuvaa 1918 vuoden Helsinkiä ja helsinkiläisten elämää tuona kohalokkaana aikana, jolloin Suomi oli saanut juuri itsenäisyyden, mutta sen säilymisestä ei ollut mitään varmuutta. Epätasa-arvo, katkeruus ja viha asettivat varjoja ajalle, jolloin kaikkien olisi ryhdyttävä rakentamaan uutta muista riippumatonta valtiota.

Vielä punaliput liehuivat venäläisten sotalaivoissa ja helsinkiläiset kantoivat rinnoissaan punaisia rusetteja. Tsaari **Nikolai II** oli luopunut kruunusta ja se merkitsi Suomessa, että matruusit ja sotilaat alkoivat teiloittaa upseereitaan. Pian kuitenkin vallankumouksellinen into muuttui peloksi. Kesä toi tullessaan elintarvikemellakat. Työläiset ja venäläiset sotilaat marssivat mielenosoituksissa pitkin katuja. Tätä Saarto kuvaa etsiväosanaston komisario **Konrad Aspini**

komennossa, jossa ”roskaväkeen ei tehoa muu kuin ruuti ja ruoska”.

Hellahuoneen asujia

Helsinkiin valui väkeä maaseudulta ja jo entuudestaan asuntopulasta kärsivässä kaupungissa oli monia sodassa tuhoutuneita rakennuksia. Köyhien, joita suurin osa asukkaista oli, osa oli kova. Appu ja hänen naapurinsa **Betty** asuivat ns. hellahuoneessa, jonka jakoivat lisäksi kahdeksan ihmisen kanssa. Joukossa asui työttömäksi jäänyt lämmittäjä perheineen, ompelijatar ja tarjoilija.

– Asukkaiden määrä vaihteli, joskus väkeä oli kortteerissa niin paljon, etteivät kaikki mahtuneet nukkumaan samaan aikaan. Pukkisänkyjä pidettiin päivisin käytävällä ja ne koottiin vasta illalla.

Karuissa asunnoissa oli vain päästä vedettävä sänky ja mahdollisimman yksinkertainen komuutti. Välttämättä ei piironkia, vaatekaappia eikä edes arkkua, jossa säilyttää tavaroitaan. Keittiössä oli pelkkä hella, sinkki ja ruokapöytä kaksine tuoleineen. Pöydän yläpuolella varjostimet hehkulamppu.

Sen ajan puutalot oli rakennettu huonosti ja halvalla. Seinät eivät pitäneet ääntä tai lämpöä kovin hyvin ja lämmittäminen oli kallista. Kun toinen maailmansota puhkesi, lakkasi kaikenlainen rakennustoiminta lähes kokonaan. Rakennusmiehet jäivät sa-

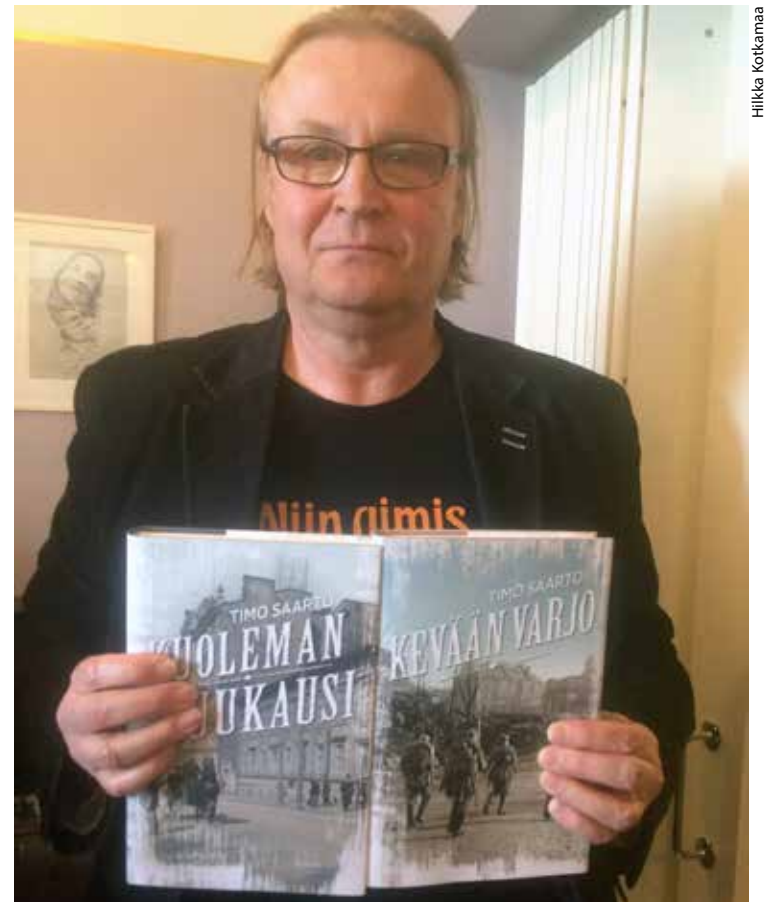
tunnaisten hanttihommien varaan ja leipä oli tiukassa jo ennen elintarviketulojen aikaa. Nyt inflaatio laukkasi.

– Kosteaa kylmyys hiipi Bettyn iholla ja alkoi etsiä tietä luhihin ja ytimiin. Hän päätti virittää hellakaluuniin tulen. Polttopuita oli vielä saatavilla, mutta vain pilkottuina ja sadan kilon erissä. Betty oli hankkinut klapit toisapäivänä. Hän oli ensin odottanut ostokorttia Terassikadun miliisiasemalla ja sen jälkeen tehnyt kaupat Hakaniemen torilla, jossa puut pilkottiin ja myytiin. Hän oli yhdessä naapurien kanssa kärrännyt ne käsiraitailla kotitalon halkovajaan.

Sota katkaisi huoltoreitit

Saarto kuvaa osuvasti, miten sota oli eristänyt Helsingin ja katkaissut huoltoreitit. Rautatiet palvelivat ensisijaisesti Venäjän armeijan tarpeita. Liikenne mereltä ei toiminut, koska Suomenlahdella, Helsingissä länteen, vallitsi purjehduskielto. Tämä oli kohalokasta ulkomaankaupasta riippuvaiselle pääkaupungille. Kun vielä viljan tuonti Venäjältä vuoden 1917 aikana supistui, tuli ankarasta säännöstelystä elintarviketortteineen osa helsinkiläisten arkea.

Sisällissota jakoi kansan voimakkaasti kahtia. Keskinäinen vihanpito jatkui vielä pitkään sisällissodan jälkeen, mutta sata vuotta sitten ilmassa väreili kostonhalu. Sosialismia kannattavat punaiset ja perinteistä



Hilkka Kotkamaa

porvarillista yhteiskuntaa puolustavat valkoiset olivat panneet maan sekaisin väkivallan voimin. Kaupungin kovikset, ns. sakilaiset, halveksivat järjestäytyneitä työväkeä. He haastoivat riitaa ja tappelivat ja tulivat huutelemaan hävyttömyyksiä puhe-tilaisuuksiin.

Kaikki helsinkiläiset eivät toki asuneet kurjasti hellahuoneissa. Esimerkiksi Unioninkatu 41 oli herrasväen asunto, jossa jo porrasaula oli upea, kun valkoiset kreikkalaistyyliiset pylväät rytmittivät kellertäväksi marmoroituja seiniä. Korkea kaariovi antoi saliin, joka kylpi iltavalon hehkussa. Kirjassa miliisilaitoksen etsivä **Leo Waara** katseli ihmeissään bidermaierhuonekaluja, kaikkialla

kukoistavia viherkasveja ja korkealla kulkevia boordinauhoja. Ikkunassa avautui näkymä Kasvitieteelliseen puutarhaan ja Siltasaareen.

Helsinki eli keskellä sisällissotaa, ensin punaisten vallassa, sitten valkoisten. Kaikilla oli syytä pelkoon. Ei tiedetty antautuisiko punainen Helsinki ilman yhteenottoa. Ruotsin suurlähetystöstä tuli tieto, että Helsinkiin oli tulossa saksalaisia, 40 000 taisteluissa karaistunutta miestä. Vastassa olisi ylivoima, jonka edessä poikkitelein asettuminen tietäisi vain turhaa verenvuodatusta. Punaiset oli pakotettu antautumaan. Helsingin murheen vuodet eivät olleet lopussa vielä pitkään aikaan.

Hilkka Kotkamaa

Rakentajat harmaan työn alueella

Nainen tekee videoblogia toiveistaan saada uusi oma asunto. Hän hymyilee kauniisti kameran edessä. Samaan aikaan kaksi virolaisittain tai muulla tavoin murtavaa miestä on päivät rakennuksella, jonne ei ole toimitettu rakennusmateriaaleja. Niitä odottaessaan he ehtivät keskustella töistä, asemastaan ja maailmanmenosta. Kokeneempi heistä korostaa olevansa maahanmuuttaja, veroja maksava, vuokraans maksava ja nauttii ihmisen verrattuna niihin ”mamuihin”, jotka elävät sosiaaliturvalla eivätkä sitoudu maahan. Heilläkin on oma arvohierarkia päässään. Rakennusmiehet saavat koskettaa puheluja kotoa, lahden takaa,

vaimolta ja lapsilta, jotka odottavat.

Välillä näemme naisen videoblogin metsän keskellä etsimässä tulevaa rakennusta ja asuntoaan, pitkän kävelymatkan päästä. Kaksi rakentajaa kommunikoi pomon kanssa vain radiopuhelinyhteydellä, joka säröilee. Rakennusmateriaali onkin viety rakennuksen katolle, vaikka rakentajat ovat maan tasalla. Yksi rakennusmies putoaa katolta, kun ei noudata turvaohjeita.

Naiselle valmistuu talo ja oma koti, jossa hän saa heti pahoja allergisia oireita. Kotimaiset ja ulkomaiset rakennusaineet eivät sovi keskenään, ja syntyy myrkykkaasuja. Uusi talo puretaan. Nainen asuu äidin nurkissa

ja hakee vuokralle. Näytelmä parodioi ulkomaalaisia työntekijöitä, heidän asenteita ja meidän asenteita heihin, pääkaupunkiseudun rakennustyömaiden harmaalla alueella.

Kuullostaako tutulta? **David Kozman** johtama **European theatre collective** esitti **Viirus-teatterissa** *Rakentajia*, ensimmäistä osaa Näkymätön Suomi trilogiastaan, joka kysyy: Kuka saa olla hahmo suomalaisessa näytelmässä? Kuka saa olla äänessä ja kenen ääntä kuunnellaan?

Mainio esitys oli nähtävillä Viipurin pienessä Boxissa, jossa syntyy läheisen tiivis tunnelma. Rakentajina olivat **Romulus Chiciuc** ja David Kozma. Naisena oli **Salla Kozma**.



Mihut Naita

Romulus Chiciuc (vas.) ja **David Kozma** ovat mainioita parodioimaan ulkomaalaisia työntekijöitä, heidän asenteita ja asenteitamme heihin, pääkaupunkiseudun rakennustyömaiden harmaalla alueella.

Ajankohtaisen purevasta käsikirjoituksesta vastaavat **Nina-Maria Häggblom** ja **Piret Jaaks**.

Risto Kolanen

Aineen ja ajan messu

Vantaan viihdeorkesteri tarjosi 70-vuotisjuhlakonsertissa **Finlandia-talolla** teoksen *Aineen ja ajan messu* sinfoniaorkesterille, kuorolle, elektroniikalle ja kahdelle solistille. Basisti, säveltäjä **Lauri Porra** soittaa teoksessa myös itse. Dramaturgian ja libretton tekijä **Paula Vesala**, solistina **Ringa Manner** ja kertojana avaruustähtitieteen emeritusprofessori **Esko Valtaoja**. Mukana myös äänitaitelijat **Tuomas Norvio** ja kapellimestarina **Nick Davies**.

Kantaesityksen lisäksi konsertin

toisessa osassa kuultiin helmiä orkesterin menneiltä vuosikymmeniltä. Viihdeorkesterin kanssa esiintyivät **Johanna Försti** ja **Paula Koivunieni**, **Markku Johanssonin** tahditamana. Ennen pääkonserttia Finlandia talon lämpiössä esiintyi Vantaan musiikkiopiston nuorten musiikoiden sinfoniaorkesteri. Vantaan viihdeorkesterilla, tuolloin nimeltään Tikkurilan Orkesteriyhdistys, oli keskeinen rooli, kun Vantaan musiikkiopistoa 1960-luvun alkuvuosina perustettiin.

Sotien jälkeen Tikkurilan kaa-

kelitehtaan tiloissa toimi *Helsingin Autokoritehdas* HELKO. Kesän 1948 jälkeen yhtiön henkilökunnan ja sen palokunnan tarpeita tyydyttämään perustettiin pieni orkesteri, joka soitti tanssimusiikkia. Yhtiön johtaja, majuri Gunnar Ericsson kustansi orkesterille ensimmäiset soittimet. Kulttuuritalon **Martinuksen konserttisalin** valmistuminen vuonna 1987 loi pohjan muuntaa ammatti- ja amatöörimusiikoista koostuvasta sinfoniaorkesterista ammattiorkesteriksi. Vantaan viihdeorkesteri jatkaa tehtaalla syntyneen

Orkesterin juhlaa, kuvassa Esko Valtaoja, Ringa Manner, Johanna Försti ja Lauri Porra.



Sakari Manninen

orkesteriyhdistyksen perinteitä ja on yksi Vantaan vanhimmista kulttuurijärjestöistä.

Kapellimestari Markku Johanssonin nimeä kantava sävellys- ja sovituskilpailu on ollut osa Vantaan Viihdeorkesterin 70-vuotisjuhlavuoden

ohjelmaa. Kilpailu poiki 76 teosta viidestä maanosasta. Sävellys- ja sovituskisa meni kahdelle nuorelle saksofonin mestarille – voittoon **Sampo Kasurinen** kappaleella *Tango Sinfonico* ja **Teemu Takanen** sovituksella *Kuolevainen*.
Riitta Salasto

Koulutettu henkilökuntamme takaa korkean laadun ja aikataulussa pysymisen.

Tinkimätöntä laatua vuodesta 2008.



YHTEYSTIEDOT

Martti Toukola
p. 040 747 8846
maratoukola@gmail.com

Aarne Toukola
p. 0500 438 863

OMAKOTITALOJEN
TALOTEKNIikka
-SANEERAUKSIA

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 vastuasioissa
- ▲ asumisterveysasioissa
- ▲ asuinympäristöasioissa

Puhelun hinta 1,69 e/min + pvm

ASUKASLIITTO RY:N JÄSENILLE
**25 EURON
ALENNUS**
UUSISTA VAKUUTUKSISTA*

HYÖDYNNÄ JÄSENETUSI VERKKOKAUPASSA
KOODILLA

ASUKAS

Myyntipalvelu
010 3910 392*

*0,084€/puhelu + (0,06€/min, matkap. 0,17€/min),
jonotus on maksullista.

Vakuutukset myöntää
Suomen Vahinkovakuutus Oy
*Alennusta ei voi käyttää liikenne-
vakuutukseen, määräaikaiseen
matkavakuutukseen eikä jo
alkaneisiin vakuutuksiin.

POP Vakuutus
www.popvakuutus.fi

Asukasliitto ry on
valtakunnallinen, kaikkia
asumismuotoja edustava
asumisen asiantuntija.

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

Asukasliitto ry tarjoaa
koulutusta, järjestää
seminaareja ja
asukastapahtumia.



Asukasliittoon voi liittyä:

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

Liitto neuvoo:

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

Haluan liittyä Asukasliitto ry:n jäseneksi

Nimi

Puhelin

Sähköposti

Lähiosoite

Postinumero

Postitoimipaikka

Jäsenmaksutili	FI64 4006 0010 2127 99
Henkilöjäsen	28 e
Yhdistykset	1-50 jäsentä 40 e, yli 50 jäsentä 45 e

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

Jäseneksi voit liittyä myös netissä www.asukasliitto.fi

Liity jäseneksi!

Asukasliitto ry

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

Asukasliittoon voi liittyä:

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

Liitto neuvoo:

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

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

Jäseneksi voi liittyä myös
netin kautta.



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

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