


Timo Metsolan viisi keinoa



Helsinki on niemellä joten kantakaupunki ei hevin jousu – ei liikenteellisesti eikä rakennusmaana.

Parannetaanko pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotilannetta oikeasti?

Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja Timo Metsola esitti taannoin viisi teesiä. Tarkoitus oli herättää kunnallisvaalivuonna keskustelu, halutaanko pääkaupunkiseudun vuokra-asuntopula todella ratkaista. Vai ollaanko vain ratkaisevinaan näennäistoimenpiteillä ja oikeasti mikään ei muutu.

TEKSTI: JUKKA SIREN
KUVAT: ASKO SIRKIÄ JA JUKKA SIREN

Vuokra-asuntopula pääkaupunkiseudulla on Timo Metsolan mukaan ratkaistavissa.

– Ikuisuusongelmasta puhuminen on hallittomuutta tehdä vaikeita päätöksiä. Myös jälkiviisaus on melko hyödytöntä.

1. Yksittäiset virkamiehet eivät saa olla este kehitykselle.

Tehokkaam kaavoituksen esteenä ovat virkamiehet on siirrettävä toisiin tehtäviin.

Jos päättäjät eivät saa virkamiehiä kuriin, he ovat pettäneet äänestäjien luottamuksen. Jopa valtioneuvosto levittelee käsiään kaavoitusongelmien edessä.

– Kaavoittajat saavat palkkaa yhteiskunnalta siitä, että he kaavoittavat. Jos tämä ei suju, tehtävään on etsittävä henkilöt, joilta se sujuu. Tilanne ei saa jatkua sellaisena, että kaikki ovat laajasti yhtä mieltä siitä, että asuntorakentamista varten on kaavoitettava nopeasti lisää maa-alueita,

mutta virkamiesten byrokratialla luoma keinotekoinen pato estää tämän, sanoo Metsola. Hän vertaa kaavoittajaa portsariin, joka päättää kuka pääsee sisälle.

Mutta ei kai kukaan ilkeyttään ole kaavoittamatta? Kaavoitus on ruuhkautunut. Tonttien omistajat panttaavat niitä. Oikeusvaltion kuuluvat valitusprosessit hidastavat hankkeita. Voisiko myös ”grynderi” kaavoittaa? 1970-luvulla siitä syntyi usein pahaa jälkeä, mutta kontrolli on voinut parantua.

– Kyse on varmasti pitkälle siitä, että nykyiset ajattelu- ja suhtautumistavat eivät ole riittävän dynaamisia vastatakseen kaavoituksen haasteisiin. Yksi kunnan tärkeimmistä tehtävistä on pystyä toteuttamaan alueellaan asukkaiden tarpeita vastaavaa tehokasta kaavoitusta. Tämä pätee myös pääkaupunkiseudun kuntiin. Se, että tässä onnistuminen on hyvin vaikeaa, ei saisi olla peruste ongelman hyväksymiselle. Sen tulisi olla peruste entistä ennakkoluulottomammalle ponnistelulle.

– Keskeistä on myös henkilöresurssien riittämättömyys. Kaavoittaminen on työlästä. Tekijöitä on oltava riittävästi, jotta pullonkaulaksi eivät muodostu kohtuuttoman työtaakkansa alle nääntyneet virkamiehet. Kunnalle tässä pihistely muodostuu todella kalliiksi, kun uutta veropohjaa ei synny.

2. Raideliikenne metropolin tarpeita vastaavaksi

Rannikolle rakennettu puolipallon muotoinen pääkaupunkiseutu vaatii tehokkaampia liikennejärjestelyjä kuin sisämaahan rakennettu, kaikkiin ilmansuuntiin tasaisesti laajeneva kaupunkirakenne. Haastetta korostaa vielä ydinkeskustan sijoittuminen niemelle. Asuntoja joudutaan rakentamaan kauemmaksi keskustasta kuin ympyrän mallisessa kaupungissa. Tämä edellyttää nopeaa joukkoliikennettä. Raide-liikenne on tehokkain ratkaisu.

Säteittäisesti keskustasta suuntautuvilla radoilla saadaan nopean matkan päähän laaja maa-alue. Asuntojen kysyntäpaine jakautuu laajemmalle. Mikäli ratahankkeiden nopeaan toteuttamiseen ei muuten löydy rahoitusta, se on haettava yksityiseltä sektorilta esimerkiksi infrarahastojen kautta.

Painetta niemellä voisi ehkä lieventää siirtämällä toimintoja ja palveluja mm. Pasiilaan? Samalla konttoreiksi muuttuneita arvotaloja palautuisi asuinkäyttöön.

– Kaiken kaikkiaan sijainnilisest sopivien alueellisten keskusten määrätietoinen vahvistaminen on selvästi järkevämpää kuin pyrkimys keskittää työpaikat ja palvelut Helsingin niemelle, Metsola toteaa.

Nyt on vihdoinkin alkanut tapahtua. Länsimetro tulee, Vantaankosken rataa jatketaan ja todennäköisesti metro venny myös itään. Ehkä näemme Vantaankosken radan haarautuvan myös Tuusulaan ja/tai Nurmijärvelle?

– Jotta nykyisten ja toteutumassa olevien raideliikennehankkeiden täydet hyödyt saavutetaan, on jatkoyhteyksien ylitettävä

kriittinen piste, jossa joukkoliikenne muuttuu yksityisautoilua kätevämmäksi. Raidedyhteyksiä on uskallettava toteuttaa keralla niin rohkeasti, että kattava verkosto syntyy. Tämän pisteen ylitykseen perustuu esimerkiksi se, että useimmissa miljoonakaupungeissa metro on ylivoimaisesti käytetyin liikenneväline. Kertainvestointi on valtava, mutta toisaalta hyödyt koko talousalueen kehittämismahdollisuuksina olisivat myös todella mittavat.

Yksityisen sektorin rahoittamista infrahankeista on kahdenlaisia kokemuksia. Rahoitusmuotoa kannattaa harkita tarkkaan?

– Tärkeää on se, että eri rahoitusvaihtoehdot ovat esillä, kun mahdollisuuksia isoihin hankkeisiin pohditaan. Huonoilla sopimuksilla tai valvonnan laiminlyönnillä voi pilata minkä tahansa ratkaisumallin. Mallia kannattaa ottaa maailmalta. Toisten kokemuksia voisi hyödyntää paljonkin.

Keskustassa linja-autot on siirrettävä kulkemaan raitiovaunukiskojen päällä. Bussikaistat on näillä osuuksilla vapautettava yksityisautoiluun. Mannerheimintien tai Mäkelänkadun ruuhkissa vain toinen kaista on varattu yksityisautoiluun ja keskellä katua kulkeva leveä raitiotieväylä ammottaa tyhjyyttään. Mallia voi hakea vaikka Göteborgista. Ruuhkien helpottaessa työmatkoihin autolla kuluva aika lyhenee, tai samassa ajassa tulee aiempaa pidemmältä töihin.

Raitiovaunukaistat sisältävät Helsingissä paljon kapeita laitureiden välejä (metrin raideleveys) ja suojateiden puolivälin "turvapaikkoja". Göteborgin leveillä puistokaduilla ja normaaliraiteisilla ratikoilla tilanne on toinen?

Info

Vuokratuura on toimivan johtonsa omistama yritys, joka välittää yksityishenkilöiden ja instituutioiden vuokra-asuntoja ja etsii heille sijoituskohteiksi asuntoja pääkaupunkiseudulla. Vuokratuura tekee yhteistyötä Vuokralaisten keskusliiton kanssa. Vuokratuura huolehtii myös parinkymmenen instituution ja eläkekassan asuntokannan vuokrauksesta.

Vuokratuura järjestää syyskuussa kunnallisvaalien alla yleisölle avoimen tilaisuuden, johon Helsingin, Espoon ja Vantaan valtuustoryhmien puheenjohtajat kutsutaan kertomaan näkemyksiään pk-seudun asuntopolitiikasta.

– Ratkaisu ei sovi kaikille väylille. Toisaalta on useita valtasuoniakin, joilla seivosten autoletkojen keskellä ammottavat tyhjät raitiokiskot. Laitureiden välejä ja suojatien kohtia jouduttaisiin leventämään, mutta vaikkapa metrotunnelin kaivamiin verrattuna saataisiin aika kohtuullisella vaivalla uusi väylä liikennevirroille.

– Konkreettinen esimerkki; yhä tärkeämmäksi remontoitavan Hakamäentien ja Tuusulan moottoritien alun välillä pidetään Mäkelänkadulla kahden kaistan leveyistä aluetta kadun keskellä tyhjänä. Vain sen takia, että ykkösen ratikka kulkee siitä joitakin kertoja tunnissa Pohjolankadulle. Göteborgin malli voisi sopia erinomaisesti tämän osuuden lisäksi Mäkelänkadun koko pituudelle.

3. Vuokralle lisää vanhempaa asuntokantaa

Kohtuuhintaisen vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan lisääminen toteutuu vain saamalla edullisempaa vanhempaa asuntokantaa käyttöön. Vuokramarkkinoille kaivataan lisää vuokra-asuntoja, ei niinkään uudiskohteita. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on nyt erittäin kallista, joten uusien asuntojen vuokrat ovat korkeita. Markkinoilla taas on pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Jos tavalliset ihmiset eivät pysty maksamaan uusien asuntojen vuokria, niillä on hyvin vaikea ratkaista vuokra-asuntopulaa.

Yksityisillä vuokranantajilla on käytettyjen asuntojen vuokramarkkinoilla hyvin keskeinen rooli. Vapaarahoittei-

sista vuokra-asunnoista 65 % on yksityishenkilöiden omistuksessa. Yksityisten vuokranantajien keski-ikä on yli 60 vuotta. Tarvitaan innovatiivisia järjestelyjä, jotta vuokra-asuntokanta säilyy sukupolvenvaihdoksen yli.

Asuntoihin sijoittavien rahastojen on voitava ostaa sellaisia asuntoja, joista on kovin pula. Pakotteet uudiskohteiden hankkimiseen ovat järjettömiä. Lisäksi sellaisten vuokra-asuntojen, jotka eivät ole erityisen tuottoisia, on säilyttävä jotta kanta pysyy monipuolisena. Uusi ratkaisu on sijoitusasunnon käänteinen asuntokauppa, johon myös nuo asunnot sopivat.

– Edullisen verotusarvon takia vapaarahoitteisia uudiskohteita vuokrataan lähinnä työsuhdeasunnoiksi. Veroetu tasapainottaa vuokraa. Monet työnantajat ovat havainneet porsaanreiän ja sopineet Vuokaturvan kanssa keskitetystä työsuhdeasuntojen järjestämisestä. Esimerkkeinä Kemikaalivirasto, yliopisto, UPM-Kymmene ja Palace Kämp Group. Uudiskohteet palvelevat nyt lähinnä osaavasta työvoimasta kilpailevia työnantajia.

Metsola esittää ajatuksen, jota ei halunnut ottaa teeseihin, jotta huomio ei luiskahtaisi liikaa veronkevennyksiin.

– Vuokra-asuminen keventää nyt vain sellaisen henkilön verotusta, jonka vuokra-asunto on työsuhdeasunto. Voisiko vastaavan veroedun saada myös vuokransa itse maksava? Maksettu vuokra olisi yksityishenkilön verotuksessa verovähennys-

Mallia Göteborgista? Helsingin oloinen ja kokoinen kaupunki kelpaisi Metsolan mielestä joissain asioissa esimerkiksi.



Monipuoliset ohjelmistot isännöintiin ja palkkahallintoon

Isännöinti

Palkanlaskenta

Huoltokirja

Kulutusseuranta

www.unes.fi | myynti@unes.fi | 03-6121 900

kelpoinen, mutta toisaalta häntä verotettaisiin asunnon asuntoetua vastaavasta summasta. Malli toisi vuokralla asuvalle suurin piirtein vastaavan edun kuin asuntolainojen korkojen vähennysoikeus omistusasujalle.

Metsola ehdottaa myös toimisto- ja teollisuusrakennusten muuntamista asuntokäyttöön.

4. Yleishyödyllisen asunnonvuokrauksen rooli on etsittävä uudelleen.

Yleishyödyllinen asunnonvuokraus on eksynyt alkuperäisestä tarkoituksestaan. Sitä harjoitetaan rinnan vapaa-

rahoitteisen vuokraustoiminnan kanssa konserneissa, jotka todellisudessa pyrkivät tekemään voittoa omistajilleen. Yleishyödyllisyys on verhona.

Yleishyödyllisen vuokraustoiminnan tulee olla aidosti taloudellista hyötyä tavoittelematonta. Asuntojen arvonnoususta ja myymistä saatavat varat pitäisi velvoittaa säilyttämään yleishyödyllisessä toiminnassa. Yleishyödyllistä toimintaa harjoittava yritys tai konserni ei myöskään saisi harjoittaa rinnalla voittoa tavoittelevaa vapaarahoitteista vuokraustoimintaa, koska tämä vääristää toiminnan intressit. Yleishyödyllisen vuokraustoiminnan tulisi olla paremminkin säätiö- kuin yritys-

pohjaista. Aidosti yleishyödyllisen toiminnan ei tulisi todellakaan kytkeytyä esimerkiksi pörssiin. Mitä tuntuisi uutinen, että esimerkiksi Lasten Päivän Säätiö harkitsisi listautumista?

Tiukka raja-alue yleishyödyllisyyden suhteen mahdollistaisi aidosti yleishyödylliselle toiminnalle paljon nykyistä vahvemman yhteiskunnan tuen. Ulkopuolelle jäävä vuokraustoiminta olisi silloin avoimesti kaupallista ja vailla erityistukia. Nykyinen sekava tilanne vesittää koko kuvion.

Asiaa jo ihmetteli **Jouko Heino** huhtikuun Suomen Kiinteistölehdessä. Tonttipula ja rakentamisen kalleus tosin purevat myös yleishyödylliseen rakentamiseen?

– Yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon alkupe-
räinen idea oli, että kunta myi tai vuokrasi tontin ni-
melliseen hintaan. Tiukka yleishyödyllisyyden raja-
us, joka sisältäisi myös arvonnoususta ja myynnistä syntyvien
varojen säilyttämisen yleishyödyllisessä käytössä, mah-
dollistaisi tämän edelleen. Muodolliseen hintaan saatu
tontti tasapainottaisi oleellisesti rakentamisen kalleutta.

5. Vuokramarkkinoista tilastotietoa

Mielikuvien varassa toimiminen voi johtaa kohta-
lokkaisiin virheisiin. Asuntopolitiikan tulisi perus-
tua tarkkoihin faktoihin. Tilastokeskuksen vuokra-
tilastojen laatimiseen budjetoidut varat ovat riittä-
mättömät. Siksi tilastot ovat epätarkat eivätkä kuvaa
todellista tilannetta. Koko yhteiskuntaan heijastuvan
ongelman ratkaisu on kiinni rahamäärästä, joka vuo-
sittain vastaa käytetyn kaksion hintaa Helsingin kes-
kustassa. Onneksi epäkohtaan on nyt ministeritasolta
puututtu.

Tilastokeskukselle olisi suurta apua yksityisten
vuokranantajien veroilmoituksen yhteydessä anta-
mista yksityiskohtaisista vuokratulotiedoista. Tois-
taiseksi verotaja on kieltäytynyt tallentamasta ja luov-
uttamasta kyseisiä tietoja, koska sille itselleen ei ole
keskusteltävä tiedostosta paljon hyötyä. Valtioneu-
voston tulisi puuttua tähän. Saataisiin vuokra-
markkinoista faktatietoa, jota on samalla luotetta-
vuustasolla käytännössä mahdotonta muuten kerä-
tä.

– Verottajan tietojen pohjalta olisi mahdollista jälki-
käteän tarkistaa, kuinka oikeaan Tilastokeskus on nel-
jännesvuosi- ja vuositilastoissaan osunut. Tämä mah-
dollistaisi tilastointitapojen tehokkaan kehittämisen.

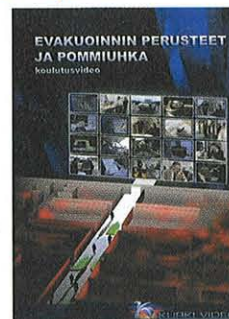
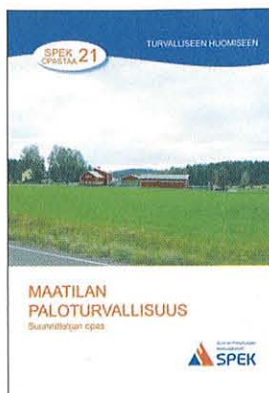
Tapahuuoko mitään?

– Teesien toimenpiteet eivät vaadi yhteiskunnalta suu-
ria rahallisia panostuksia tai veronkevennyksiä. Ne ovat
toteutettavissa hyvin kohtuullisin kustannuksin, sanoo
Timo Metsola.

Hän haastaa puolueet tarttumaan kunnallisvaaliohjel-
missaan tositoimiin pääkaupunkiseudun vuokra-asunto-
pulan ratkaisemiseksi.

– Ratkaisevaa on poliittinen tahto. Tyhjänpäiväiset ko-
rulauseet ja epärealistinen edullisesta vuokra-asuntojen
uudistuotannosta haaveilu on siirrettävä syrjään aitojen
ratkaisujen tieltä, Metsola painottaa. ●

Maatilan paloturvallisuus Suunnittelijan opas



Uutusoppaassamme an-
neetaan paloturvallisuusohjeita
maatalousrakennusten, eri-
tyisesti eläinsuojarakennus-
ten, suunnittelua sekä kor-
jausrakentamista, muutos-
ja laajennustöitä varten.
Opas painottuu uudisraken-
tamiseen. Opas on tarkoi-
tettu avuksi erityisesti ra-
kennussuunnittelijoille sekä
rakennusvalvonta- ja pelas-
tusviranomaisille.

Oppaan mukana toimita-
taan cd-rom, jossa esite-
tään aiheeseen liittyviä
olennaisia säädöstekstejä
sekä muita ohjeita.

Kirjassa on 80 sivua ja ha-
vainnollinen kuvitus valoku-
vin. Hinta 25,50 euroa, sis.
alv.



Evakuoinnin perusteet ja pommiuhka DVD käsittelee evakuoinnin perusteita käyttäen esimerkkitilanteena pommiuhkasoiton käynnistämää evakuointia. Samalla käydään läpi mm. pommiuhkasoiton vastaanottamista sekä evakuointitilanteeseen varautumista niin yrityksen kuin työntekijän kannalta katsottuna. DVD:n tarkoituksena on antaa katsojalleen selkeä yleiskuva evakuointitapahtuman eri vaiheista sekä niiden turvallisesta toteuttamisesta. Kurkivideo, kesto 26 min.

Hinta 85 euroa, sis. alv.

Vaarallisen henkilön kohtaaminen DVD käy läpi vaarallisen henkilön kohtaamistapahtumia erilaisten fiktiivisten tilanteiden kautta. Erilaisia uhkatilanteita syntyy mm. opetustilanteessa, kadulla, kaupassa, virastossa, vastaanottotiskillä ja toimistossa. Kaikki kohtaukset tukevat toisiaan joten tietoa on helposti sovellettavissa kaikille eri palvelu-aloille. DVD sisältää myös hätäilmoituksen teko-ohjeet. Kurkivideo, kesto 22 min.

Hinta 73 euroa, sis. alv.



Ratamestarinkatu 11, 00520 Helsinki
Puh. (09) 4761 1300, Faksi (09) 4761 1400

www.spek.fi