

Valtuustoryhmien vastaukset koskien asunto-ohjelman jatkovalmistelua, 15.1.2024

Järvenpään Kokoomuksen valtuustoryhmä

14.1.2024

Asunto-ohjelman valmistelu

Vastaukset 15.1. mennessä vastattaviin kysymyksiin

1. Mihin kysymyksiin toivotte vielä vastattavan valmistelijoiden toimesta ennen asunto-ohjelman päätöskäsittelyä toimielimissä?

- 1) Mikä on Järvenpäässä vuodesta 2014 alkaen valmistuneiden ARA-asuntojen vuosittainen määrä ja keskikoko jaoteltuna vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoihin?
 - a. Mikä on ollut lyhytaikaisen korkotukilainan määrä vuosittain?
 - b. Mikä on ollut pitkäaikaisen korkotukilainan määrä vuosittain?
- 2) Mikä on Järvenpäässä vuosina 2024-2033 rakennettavaksi suunniteltujen ARA-asuntojen vuosittainen määrä ja keskikoko jaoteltuna vuokra- ja osaomistusasuntoihin?
 - a. Viranhaltijoita pyydetään selventämään, että kuuluvatko asumisoikeusasunnot enää ARAn piiriin.
 - b. Mikä on suunniteltu lyhytaikaisen korkotukilainan määrä vuosittain?
 - c. Mikä on suunniteltu pitkäaikaisen korkotukilainan määrä vuosittain?
 - d. Mistä vuosittaisesta asuntotuotannon määrästä on jo sovittu rakennuttajien kanssa?
- 3) Kuinka monta uutta asuntoa Järvenpäässä rakennettiin vuonna 2023? Kuinka monta uutta kerros- ja luhtitalo-asuntoa rakennettiin vuonna 2023? Mikä on kerrostalo- ja luhtitaloasuntojen keskikoko? Kuinka monta asuntoa valmistui vuokratuloihin (asunto-osakeyhtiöihin, jotka muodostuvat ainoastaan vuokra-asunnoista)?
 - a. Yllä olevat tiedot olisi hyvä saada kunnista, jotka ovat meidän kanssamme samankaltaisia a) väestöluvultaan ja/tai b) asukastiheydeltään ("verrokkeja" kummastakin) ja c) sijainniltaan. Esimerkiksi Kerava, Hyvinkää, Tuusula.
 - b. Tietoa olisi hyvä saada myös trendistä, esim. 10 vuoden aikajännteeltä yllä olevista.
 - c. Tilastokeskuksesta tulee hankkia Järvenpään asumisolosuhteita koskevat tilastot viimeisten 10 vuoden ajalta: esimerkiksi omistusmuodot, keskipinta-ala ja muita Tilastokeskuksesta saatavilla olevia tietoja.
- 4) Mitä aikaisemmin jo sovittuja rakennushankkeita on uudelleen neuvoteltu ja sovittu siirrettäviksi eteenpäin seuraaville vuosille? Tarkastelu vuodesta 2023 alkaen.
- 5) Mikä on parhaillaan käynnissä olevissa MAL-sopimusneuvotteluissa valtion esittämä kanta Järvenpäältä vaadittavan ARA-tuotannon määrästä?
- 6) Onko suurimmilla alan toimijoilla edes kiinnostusta poikkeuksia lukuun ottamatta toteuttaa enenevissä määrin kohteita, jossa he eivät omistaisi koko kiinteistöosakeyhtiötä? Tällöin

kohteen hallinta on monimutkaisempaa kuin tilanteessa, jossa kohde on 100 % saman tahon omistuksessa (korjaukset, huollot, yhtiökokouksen muut päätöksentekoaasiat jne.).

Entä onko asioita, joita valmistelijoiden pitäisi ryhmänne mielestä vielä selvittää ennen päätöksentekoa?

- 1) Kaupunkistrategiassa päätetty tavoiteltava kasvuvauhdin keskiarvo on 1,8% eli noin 800-900 lisäasukasta vuodessa vuosina 2024-2034.
 - a. Kaupunkimme nykyinen ruokakuntien keskimääräinen koko on 1,96 asukasta/asunto eli kaavamaisesti laskettuna 500 asuntoa/vuosi kasvattaa kaupungin väkilukua keskimäärin $1,96 \cdot 500 = 980$ asukkaalla. Mitkä ovat perusteet todeta, että 500 uudella asunnolla/vuosi ei ole mahdollista saavuttaa kaupunkistrategian kasvuvauhtia?
 - b. Asunto-ohjelman taustapapereissa (väestösuunnite) käytetään termiä "riskiskenaario" kuvaamaan tilannetta, jossa asuntojen rakentamismäärä on 20 % pienempi kuin viranhaltijoiden tavoitelaskelmissa. Millä perusteella tätä voidaan pitää riskinä?
- 2) Mitkä ovat investointiohjelman karsimisesta 40 miljoonalla eurolla vuodesta 2024 alkaen aiheutuvat vaikutukset maanmyyntitulojen määrän tarpeeseen?
- 3) Millaisiin perusteluihin perustuvat
 - a. kerros- ja luhtitalojen keskipinta-alatavoite 47 m²
 - b. korkeintaan 50 % vuokra-asuntoja kerros- ja luhtitalojen asunnoista
- 4) Miksi seuraava virke on asunto-ohjelmassa ja mitä johtopäätöksiä tästä tulisi tehdä Järvenpäässä: "asuntojen koko laskee Helsingin seudulla voimakkaimmin Pornaisissa ja hitaimmin Helsingissä".
- 5) Pyydämme vaikutusten arviointeja seuraavasti asetetuille asunto-ohjelman tavoitteille:
 - a. Uusien kerros- ja luhtitalojen huonelukua ja keskikokoa säännellään ainoastaan seuraavasti: "Kaikissa uusissa kerros- ja luhtitalokohteissa tulee keskipinta-alan olla vähintään 50m² tai 53m². Asuinpinta-alan vähimmäisvaatimuksesta voidaan poiketa kaupunginhallituksen ennakkopäätöksellä." Sääntely toteutetaan siten että se koskee kaikkea uutta kerros- ja luhtitalorakentamista Järvenpäässä. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2022 kaikkien kerrostaloasuntojen keskikoko oli Järvenpäässä 53,3m².
 - b. "Kerros- ja luhtitaloasuntotuotannosta enintään 30 % tai 40% on ARA- ja vapaarahoitteista vuokratuotantoa (asunto-osakeyhtiöitä, jotka muodostuvat ainoastaan vuokra-asunnoista). Vaatimuksesta voidaan poiketa kaupunginhallituksen päätöksellä."
 - c. "Kerros- ja luhtitalojen asuntotuotannosta keskimäärin 5-10% vuodessa on vain yli 55-vuotiaille tarkoitettuja seniorirakennuksia kysyntä huomioiden." Puhtaasti senioreille tarkoitettu rakennus on uusi konsepti Järvenpäässä.

- d. "Järvenpään kaupunki kehittää yhdessä Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa ikäihmisten yhteisöllisiä asumispalveluita ja luovuttaa tai vuokraa tontteja uusien asumispalveluyksiköiden ja monimuotoisten palvelukortteleiden rakentamiseen."
- 6) Pyydämme uudistamaan kuntalaiskyselyn asumistarpeista ja toiveista. Elinympäristö on merkittävästi muuttunut: talous, rakentamisen tilanne, korot, inflaatio edellisen kyselyn jälkeen.
- a. Mitkä ovat asunto-ohjelman vaikutukset veto- ja pitovoimaan? Lyhyt selvitys siitä, onko Järvenpään / verrokkikuntiemme osalta kartoitettu yleistä ilmiötä yksityiskohtaisemmin merkittävimpiä muutostekijöitä kuntien välisessä ja sisäisessä muuttoliikkeessä? Minkä asunnon muuttaja tahtoi ja mihin asuntoon muuttaja muutti? Mitkä muut tekijät kuin asunto vaikuttivat muuttopäätökseen?

2. Millaisia odotuksia tai tavoitteita valtuustoryhmällänne on asunto-ohjelmaan liittyen?

- 1) Asunto-ohjelmassa käytetty termi vuokra-asunto on epäselvä ja johtaa harhaan.
- a. Asunto-ohjelmaan tulee lisätä termi vuokratalo ja vuokratalo tulee määritellä: "Vuokratalo on asunto-osakeyhtiö, joka muodostuu ainoastaan vuokra-asunnoista."
 - b. Asunto-ohjelmassa tulee säännellä vuokrataloissa olevien asuntojen määrää.
- 2) Asunto-ohjelmassa käytetään määritettä "kohtuuhintainen asuminen" kahdessa eri merkityksessä: tarkoitettaessa ARA-tuotantoa sekä tarkoitettaessa yleisesti tavoiteltavaa asuntojen hintatasoa.
- a. Ehdotamme, että asunto-ohjelmassa käytettäisiin eri asuntotyyppejä määriteltäessä Helsinginkin vastaavassa ohjelmassa käytettäviä määritteitä 1) "ARA-vuokra-asunnot", 2) "vapaarahoitteiset vuokra-asunnot", 3) "omistusasunnot" ja 4) "asumisoikeusasunnot".
 - b. Asunto-ohjelmassa tulee "kohtuuhintainen asuminen" tavoitteen/määritteen sijaan käyttää tavoitetta/määritettä "monipuolinen ja riittävä asuntotuotanto". "Kohtuuhintainen asuminen" määrite siis erotetaan ARA-asuntotuotannosta ja tavoitteena poistetaan asunto-ohjelmasta.

Perussuomalaisten kysymykset:

Ainakin se pientalotonttien luovutustilasto olisi syytä tuoda esille pidemmältä aikaväliltä.

Viitaten FCG:n laskelmiin toivoisin arvioitavan sitä, että uusien asukkaiden verotuotot ei kata kulujen kasvua. Miten asunto-ohjelmalla voidaan korjata tilannetta? Minkälainen kasvu olisi taloudellisesti keatävää? Toivon, ettei viranhaltijat jatkossa esitä tällaista pysyväisluonteista menon lisäystä kertaluonteisella tulolla (maanmyyntivoitto).

Voisiko seuraavalla kerralla käsittelyssä olla viranhaltijavalmistelun pohjalta vaihtoehtoja päätöksenteossa?

Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän vastaukset 14.1.2024

1. Mihin kysymyksiin toivotte vielä vastattavan valmistelijoiden toimesta ennen asunto-ohjelman päätöskäsittelyä toimielimissä? Entä onko asioita, joita valmistelijoiden pitäisi ryhmänne mielestä vielä selvittää ennen päätöksentekoa?

Kuinka paljon pitää rakentaa uusia asuntoja, jotta strategian mukainen kasvu toteutuu?

Taloudellinen näkökulma vielä laajemmin, kuin tähän asti on esitelty, erilaisille asuntotuotantotavoitteille.

Miten asunto-ohjelman ohjausdynamiikka toimii – mikä on tosiallinen ohjausvaikutus uusilla asunnoilla kaupungin asuntokantaan kokonaisuudessaan?

Kuinka paljon asunto-ohjelmalla voi tosiasiallisesti vaikuttaa siihen, keitä kaupunkiin muuttaa?

Selvennetään käsitteet, jotta niistä ei ole epäselvyyksiä ryhmien kesken.

Kaikki oleellinen valmisteluaineisto näkyville päätöksentekovaiheeseen.

Nykyisen kaupungin sääntelyn vaikutukset asuntomarkkinaan? Entä miten kumoaminen vaikuttaisi?

2. Millaisia odotuksia tai tavoitteita valtuustoryhmällänne on asunto-ohjelmaan liittyen?

Asunto-ohjelman/muutosehdotusten taloudelliset vaikutukset pitää arvioida päätöksenteon tueksi.

Mahdollisten muutosehdotusten toimittaminen hyvissä ajoin sekä tarkastelu avoimesti ja analyttisesti.

Pyritään jo lautakuntavaiheessa tuomaan ryhmien näkemykset esiin.

Kristillisdemokraattien vastaukset

1. Kysymys

Arviointi vaikutuksista strategian mukaisen ohjelmaan tehtyjen muutosten vaikutuksista esimerkiksi kaupungin talouteen.

2. Kysymys

On turvattava edullisten vuokra-asuntojen riittävä saanti.

Järvenpää Plus -ryhmän vastaukset

1. ja 2. kysymys

Järvenpää Plus-ryhmässä pohdimme lähinnä, sitä millaisia taloudellisia vaikutuksia on sillä, jos päätämme asunto-ohjelmasta, joka ei noudata voimassa olevaa kaupungin strategiaa tai yleiskaavaa.

Keskustan vastaukset

1. ja 2. kysymys

Miten Järvenpää aikoo toteuttaa jatkossa kaavasuunnittelua keskustan alueella rakentamisen vaatimuksien osalta? Bulevardikorttelissa on nyt kaksi uutta vuokrataloa. Annetaanko rakentajille täysi vapaus rakentaa mitä vain vai aiotaanko tarvittaessa jaksottaa ja vaatimuksena tehdä myös omistusasuntoja?

Pitäisi selvittää pitkästä aikasarjasta, että onko Järvenpäähän 2010-luvun jälkeen valmistunut rakennuskanta ollut kokorakenteeltaan sellainen, että se olisi esimerkiksi alentanut Järvenpään kolmen asukkaan ruokakuntien määrää nopeammin kuin kolmen asukkaan ruokakuntien määrän yleinen vähentymistahti olisi ollut?