Vantaa Asumista

Asiantuntija-arvio
15.11.2017

Tarkastusvaliokunta
Eduskunta

ARVIO ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEISTA

Eduskunnan tarkastusvaliokunta on pyytänyt Vantaan kaupungilta asiantuntiarviota asuntopolitiikan kehittämiskohteita koskevaan tutkimukseen (O 61/2016 vp). Vantaan kaupunki kiittää tarkastusvaliokuntaa pyynnöstä asiantuntijakuulemiseen 15.11.2017. Vantaan kaupungin asiantuntija-arviossa keskitytään Helsingin seudun erityiskysymyksiin.

Asuntopoliittisten ratkaisujen tulee olla ennen kaikkea pitkäjänteisiä, jotta asuntomarkkinoilla olevat toimijat voivat varautua niihin omassa toiminnassaan. Viime vuosina erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainsäädäntöön on kohdistunut useita lakiuudistuksia, jotka ovat heikentäneet valtion tukeman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksiä ja vähentäneet luottamusta valtion asuntopoliittisen linjan pitävyyteen pitkällä aikavälillä. Ongelma ei ole niinkään ollut asuntopoliittisten tavoitteiden määrittely, vaan niiden toteuttamiseen tähtäävän lainsäädännön ristiriitaisuus suhteessa tavoitteisiin.

Arvio tutkimuksessa esitettyjen tietojen oikeellisuudesta

Asuntopoliittisia kehittämiskohteita koskevassa tutkimuksessa on hyvin tuotu esiin asuntopolitiikkaan ja asuntomarkkinoihin vaikuttavia tekijöitä ja niiden syy-seuraus -suhteita. Erityisen tärkeä tulevien kehittämistoimenpiteiden kannalta on kysyntä- ja tarjontatukiin liittyvä arvioinnin osuus. Tutkimuksessa esitettyjen asuntopolitiikan ja asumisen ongelmien syitä on eritelty hyvin ja eri tekijöiden vaikutuksia asuntorakentamiseen ja asuntomarkkinoihin on arvioitu kattavasti. Monilta osin sekä suomalaisissa että kansainvälisissä tutkimustiedoissa on eroavaisuuksia, mikä myös tuodaan tutkimuksessa selvästi ilmi. Tulevaisuudennäkymiä on arvioitu varsin kattavasti tilastojen, tutkimustiedon ja asiantuntijahaastatteluiden pohjalta. Tehty tutkimus antaa hyvän ja oikeaan tietoon perustuvan pohjan tulevien asuntopoliittisten linjausten tekemiselle.

Arvio tutkimuksen johtopäätöksistä ja kehittämisehdotuksista (suositukset)

Tutkimuksen johtopäätökset ja kehittämisehdotukset ovat asuntopolitiikan kehittämisen kannalta keskeisiä ja pääosin kannatettavia.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

Yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, asuntotuotannon määrään, kaavoitukseen ja maapolitiikkaan liittyviä suosituksia:

1. Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua
2. Kaavoituksessa tulee yltää vähintään MAL-sopimuksen tavoitteisiin
3. Asuntorakentamisen normeja tulee joustavoittaa
6. Maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa paremmin toisiinsa
8. Mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla
10. Kaavoituksen vuorovaikutteisuutta ja vaihtoehtojen tarkastelua on lisättävä ja valituskäytäntöjä tulee kehittää
11. MAL-aiesopimusten luonne on muutettava sitoviksi ja pitkäaikaisemmiksi
12. Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on tärkeää parantaa alueiden välisen liikkuvuuden edellytyksiä

Maankäytön ja liikenteen suunnittelun sitominen paremmin toisiinsa on ensiarvoisen tärkeää, koska suuret liikennehankkeet ovat yleensä merkittävän asuntorakentamisen edellytys. Kaikkien liikennehankkeiden hyöty ei kuitenkaan ole yhtä suuri asuntorakentamisen näkökulmasta, joten liikennesuunnittelussa pitäisi nykyistä enemmän ottaa huomioon investoinneilla mahdollistettava asuntorakentamisen määrä. Maankäytön ja liikennejärjestelmän toiminnallista ja taloudellista vuorovaikutusta ei laissa riittävästi tunnisteta, mutta suurten kaupunkien MAL-sopimuksissa kytkös on otettu huomioon. Tutkimuksen suositus MAL-aiesopimusten luonteen muuttamisesta sitoviksi ja pitkäaikaisemmiksi on kannatettava. Erityisesti suurten liikennehankkeiden ja niihin liittyvän asuntorakentamisen kannalta nykyinen neljän vuoden mittainen aiesopimus on kestoltaan aivan liian lyhyt. MAL-ajattelun laajentaminen palveluiden ja elinkeinojen osalta ns. MALPE-sopimuksiksi voi olla liian suuri haaste sopimusneuvotteluille, koska se lisäisi toimijoiden määrää entisestään. Sen sijaan MAL-sopimuksilla voitaisiin luoda seudullinen raami, jonka pohjalta myös palveluihin ja elinkeinopolitiikkaan liittyviä linjauksia tehtäisiin aiempaa tiiviimmin maankäyttöön kytkeytyen. MAL-sopimuksia on jatkossakin syytä laatia vain suurimmille kasvaville kaupunkiseuduille.

Asuntotuotannon kasvuun tähtäävät toimenpiteet ovat kannatettavia ja kasvavilla kaupunkiseuduilla, erityisesti Helsingin seudulla, MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitus- ja asuntotuotantotavoitteiden pitäminen vähimmäistasona on hyvin perusteltua. Riittävällä asuntotonttien tuotannolla ja asuntorakentamisen määrällä voidaan hillitä hintojen ja vuokrien nousua ja vastata kysyntään. Asuntorakentamisen normien purkua ja kaavoituksen valituskäytäntöjen kehittämistä on myös syytä jatkaa, jotta suunnitteluprosessit saadaan sujuviksi ja lopputuote eli asuinrakennus mahdollisimman kohtuuhintaiseksi, toki sijainti huomioiden.

Valtion tukemaan ARA-asuntokantaan ja ARA-rahoitukseen liittyviä suosituksia:

7. Kunkin kaupunkiseudun tavoitteellinen yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan koko ja rakenne tulisi sopia valtion, maakunnan ja kuntien välisen kumppanuuden pohjalta neuvottelumenettelyllä
9. ARA-varallisuutta tulee ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

16. ARA-rahoituksen ehdot tulisi muuttaa siten, että ne kannustavat kuntia ja jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tai hankkimaan sitä vanhasta asuntokannasta
17. ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa
18. ARA:n tukea tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen

Vaikka riittävällä asuntotonttien tuotannolla ja asuntorakentamisen määrällä voidaan hillitä hintojen ja vuokrien nousua ja vastata asuntokysyntää, on kuitenkin samalla syytä ottaa huomioon tutkimuksessakin esille tuotu huomio siitä, että asuntotuotannon rakenteen pitää olla kohdallaan. Valtion tukemia pitkäaikaisia ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan kasvaville kaupunkialueille, erityisesti Helsingin seudulle, myös tulevaisuudessa runsaasti. Valtion asuntopoliittiset ratkaisut ovat viime vuosina olleet hyvin lyhytnäköisiä eivätkä ne ole perustuneet riittäviin selvitykseen tai kattavaan kokonaisnäkemykseen asuntopoliittisten toimenpiteiden merkityksestä. Nyt arvioitavana oleva tutkimus suosituksineen paikkaa osaltaan aiempiin selvityksiin liittyneitä puutteita. Valtion suurimmaksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi näyttää viime aikoina nousseen tarve hillitä valtion takausvastuiden kasvamista sekä mahdollisen maksettavaksi tulevan korkotuen määrän pitäminen mahdollisimman pienenä. Näistä lähtökohdista ei ole mahdollista luoda pitkäjänteistä ja kestävää asuntopolitiikkaa, jolla ansaitaan asuntomarkkinoiden eri toimijoiden luottamus.

Suurten kaupunkiseutujen uudet MAL-sopimukset, jotka olisivat tutkimusten suositusten mukaan pitkäaikaisempia ja sitovampia, muodostaisivat hyvän kehikon myös yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan koon ja rakenteen sopimiselle seudullisesti valtion, maakunnan ja kuntien välillä.

ARA-rahoituksen (korkotukilainat) ehtoja tulisi suosituksen mukaisesti muuttaa siten, että ne kannustavat jäljellä olevia toimijoita asuntojen rakentamiseen tai hankintaan. Mikäli tämän suosituksen toimeenpanossa epäonnistutaan, on tuskin mahdollista saavuttaa useita muitakaan suosituksia. Vielä vuonna 1997 valtion takaamien korkotukilainojen pääoma oli 2,3 miljardia euroa ja valtio maksoi yhteensä 204 miljoonaa euroa korkotukea. Vuonna 2016 pääoma oli 10,6 miljardia euroa ja korkotukea maksettiin vain alle 10 miljoonaa euroa. Korkotukijärjestelmästä aiheutuu valtiolle kuluvana vuonna vain 25 miljoonan euron menot, joista käynnistysavustusten osuus on 20 miljoonaa euroa ja korkotukimenojen ainoastaan noin 5 miljoonaa euroa. Edellä esitettyjen lukujen valossa on selvää, että nyt tuotantotukien määrä ei ole lähellekään riittävällä tasolla suhteessa kysyntätukiin ja valmisteilla oleva lakiesitys ns. pitkän korkotukimallin muuttamisesta heikentäisi tilannetta vielä entisestään. Valitettavasti näyttääkin siltä, että tutkimuksen suositus nro. 16 ARA-rahoituksen kannustavuudesta ei ole toteutumassa ja se vaikuttaisi myös useisiin muihin suosituksiin, kuten asuntotuotannon määrään ja laatuun epäsuotuisasti.

Samaan aikaan, kun valtion tukemassa asuntotuotannossa ei päästä asetettuihin tavoitteisiin, valtion asumistukimenot ovat kasvaneet merkittävästi. Vuonna 2016 niitä maksettiin lähes 2 miljardia euroa ja Lisäksi asumismenoihin käytetään satoja miljoonia toimeentulotukea. Tutkimuksessa on tuotu esille tarjontatukien ongelmallisuus ns. markkinaehtoisen tuotannon syrjäyttämisen kannalta, jonka on joissakin tutkimuksissa todettu vähentävän markkinaehtoista tuotantoa. Toisaalta on tuotu esiin myös se, että voimakkaan kysyntäpaineen alueilla tämän vaikutuksen arvioidaan olevan vähäisempää. Suomen kasvavat kaupunkiseudut kuuluvat voimakkaan kysyntäpaineen alueisiin. Suomen pienillä ja kilpailuasetelmiltaan ongelmallisilla asuntomarkkinoilla toimivin malli kilpailun ja kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi voi olla

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

sekä tuotanto- että kysyntätukien käyttäminen sopivassa suhteessa, kuten olikin tilanne pitkään. Vasta viimeisen vuosikymmenen aikana tämä tasapaino on alkanut oleellisesti horjua ja merkittävä osa tämänhetkisistä asuntopoliittisista ongelmista saattaakin olla seurausta tästä kehityksestä. Tutkimuksen suosituksissa lähdetään edelleen siitä, että sekä tuotanto- että kysyntätukia tarvitaan jatkossa, mikä on hyvin perusteltu ja oikea tavoite.

On syytä muistaa, että asumistuilla ei ole mahdollisuutta puuttua perusongelmaan eli kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen aivan liian vähäiseen määrään erityisesti Helsingin seudulla. Vaikka seudulle rakennetaankin paljon vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, jotka lisäävät tarjontaa ja helpottavat osaltaan vuokra-asuntopulaa, ovat ne monen vuokra-asuntoa etsivän maksukykyyn nähden aivan liian kalliita johtuen suurista rakentamiskustannuksista ja vuokrauksen suurista tuottotavoitteista. Kestää hyvin pitkään, että asuntotarjonnan määrä riittäisi laskemaan asuntojen hintoja, jos silloinkaan. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja eivät sido mitkään rajoitukset ja niiden käyttö pitkäaikaisina vuokra-asuntoina on epävarmaa. Tutkimuksessa ei ole riittävästi painotettu tätä ongelmaa markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon osalta.

Tutkimuksen suositusten mukaan pääomien käyttöä tulisi vapauttaa siten, että ARA:n varoja suunnattaisiin yhdyskuntarakenteen kehittämiseen, esimerkiksi tukiin kestävän liikkumisen hankkeisiin, asemanseutujen kehittämiseen tai muuhun kaupunkirakennetta eheyttävään perusrakenteeseen sekä asumista, yhdyskuntarakennetta ja liikkumista koskevaan tutkimukseen. Tutkimuksessa esitetään, että ARA:n (valtion asuntorahasto) varallisuuden korvamerkitsemiselle asuntotuotannon tarjontatukien rahoittamiseen ei enää olisi perusteita, vaan nämä sitoumukset voitaisiin kattaa valtion budjetista.

Valtion asuntorahasto on luotu aikanaan kohtuuhintaisen asumisen tukemista varten, mutta 2000-luvulla siitä on tullut valtiolle rahoituslähde, jossa maksajina ovat valtion korkotukemien asuntojen pienituloiset vuokralaiset, joiden pitäisi itse olla tuen kohteina. Valtio on tulouttanut vuosittain asuntorahastosta muihin tarpeisiin varoja, joten todellisuudessa ARA:n varoja jo käytetään ainakin osittain suosituksessa esitettyihin käyttökohteisiin. Se, että pienituloisilta vuokralaisilta kerätyillä varoilla rahoitetaan yhdyskuntarakenteen kehittämistä, josta kaikki veronmaksajat hyötyvät ei ole perusteltua. Asunnoilla kerätty varallisuus pitäisi ensisijaisesti käyttää uusien asuntojen rahoittamiseen ja asuntotuotannon tukemiseen, josta pienituloiset kansalaiset aidosti hyötyisivät.

Tutkimuksessa jää osin epäselväksi kehittämisehdotus (suositus 17) tonttien vuokraamisesta ARA-tuotantoon samoilla hintakriteereillä kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Ehdotus kunnan lisäasumistuesta korkean tonttivuokran kompensoimiseksi muodostaisi uuden tukimekanismin ja siihen liittyvä tulontarkastusmekanismi tulisi kuntien velvollisuudeksi, jota ei voida pitää tarkoituksenmukaisena. Nykytilanteessa kunnan tuki ohjautuu tontin markkinahintaa alemman vuokran tai myyntihinnan kautta kaikille talon asukkaille, jotka on asukasvalintaa tehdessä jo valikoitu pienituloisimpien joukosta ja asunnot on lisäksi kohdennettu eniten tuetun asunnon tarpeessa oleville. On myös syytä tarkentaa, että ARA-tuotannossa vain pitkän korkotuen vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot saavat tontin hinnassa tukea suhteessa markkinahintaiseen tuotantoon. Lyhyen korkotuen ja takauslainan asuntokohteet eivät hintatukea saa, ainakaan Vantaalla. Eli tontinhinnassa tuki tulee pitkien tai ikuisten (asumisoikeus) rajoitusten vastapainoksi ja sen maksaa valtion sijaan kunta tai maanomistaja (menetettyinä tuloina verrattuna markkinahintaiseen tonttiin).

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat enimmäistonttihinnat perustuvat pääkaupunkiseudulla ns. vyöhykekarttaan, jonka hyväksyy asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Lähtökohtaisesti ajatuksena on ollut se, että tontin ns. enimmäishinta ARA-tuotantoon olisi noin 80% tontin käyvästä markkinahinnasta. Tonttien alihintaisuutta on tutkimuksessa liioiteltu ja suuret hintaerot koskevat vain hyvin rajallisia sijainteja pääosin Helsingissä ja Espoossa, jossa ARA-tuotannon tonttien hinnat neuvotellaan aina tapauskohtaisesti. Vantaalla on alueita, jossa ARA-hinta ei käytännössä tällä hetkellä poikkea tontin käyvästä markkina-arvosta lainkaan. ARA:n hyväksymien enimmäistonttihintojen määrittelyssä on kuitenkin syytä pitää kiinni säännöllisestä päivityksestä, jotta ero ARA:n hyväksymien enimmäishintojen ja tonttimaan käyvän markkina-arvon välillä ei kasva liian suureksi.

Tutkimuksessa on ehdotettu myös ARA:n tukien myöntämistä nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen. Tuen tai lainojen kohteena voisivat olla mm. alueiden suunnittelu, maanhankinta, asemien rakentaminen tai kehittäminen sekä esirakentaminen. Nykyisin ARA myöntää ns. infra-avustuksia asuntotuotannon edellytysten tukemiseen vuosina 2016-2019 MAL-sopimuksen tehneille kunnille (yhteensä 60 miljoonaa euroa). Avustusta voi saada nykyisin katujen ja puistojen rakentamiseen sekä täydennysrakentamisalueille kunnan vastuulle kuuluviin muihin rakentamistoimenpiteisiin, jotka ovat välttämätön edellytys täydennysrakentamishankkeen toteutumiselle (esim. esirakentaminen, melusuojaus, pysäköintijärjestelyt, katulinjausten muutos ja johtosiirrot). Avustusta ei myönnetä vesihuoltoon eikä lämpöverkkoihin. Tukien myöntämisvaltuuksien laajentaminen on perusteltua, mikäli se ei vähennä asuntotuotantoon suoraan osoitettavan tuotantotuen määrää.

Tukijärjestelmään liittyvä suositus:

4. Tukijärjestelmän painotuksissa myös asuntojen tarjonnan rooli tulee huomioida

Asuminen kytkeytyy tiiviisti aluetalouteen, työmarkkinoihin, väestökehitykseen sekä tukijärjestelmiin, joten sitä ei tutkimuksen perusteella pitäisi tarkastella erillisenä sektorina. Asumistuen näkeminen työmarkkinaliikkuvuuden mahdollistajana on oleellista ja asumistuen kannustinloukkujen ratkaiseminen kokonaisvaltaisesti on välttämätöntä ja kannatettavaa. Mikäli asuntojen tarjontaan ei kyetä vastaamaan asuntotuotannolla, joudutaan kysyntätukia (erit. asumistuki) maksamaan yhä enemmän, koska asuntomarkkinoilla hintoja laskeva kilpailu ei pelkästään kysyntätukia maksamalla lisäänny, vaan ainoastaan kilpailu liian vähistä ja mahdollisesti kysyntään huonosti vastaavista asunnoista lisääntyy. Se nostaa asuntojen hintatasoa kaikille. Asumistuet näyttävät tutkimusten valossa kapitalisoituvan vuokriin erityisesti niillä alueilla, joissa asuntomarkkinatilanne on kireä. Näin oletettavasti on tilanne myös Helsingin seudulla ja mahdollisesti muillakin suurilla kasvavilla kaupunkiseuduilla.

Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja asunnottomuuteen liittyviä kannatettavia suosituksia:

5. Asunnottomuuden poistaminen edellyttää kasvavaa asuntotarjontaa sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä
13. Asuntomarkkinoiden väliinputoajia varten tarvitaan Helsingin seudun oloihin ja vuokratasoon sovitettua suoraa asumistukea

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992

14. Vaikeimmassa asemassa oleville asunnottomille tarvitaan erilaisia tuetun asumisen ratkaisuja, joissa on mahdollista saada tukea laajemmin eri elämänalueiden ongelmiin
15. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tulee panostaa tehokkaammin

Suomi on ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt 2010-luvulla. Vuoden 2016 lopulla Suomessa oli noin 7 400 asunnotonta, joista 6 650 yksinelävää ja 325 perheitä. Joka neljäs Suomen asunnottomista oli maahanmuuttajataustainen. Myös Vantaalla asunnottomuus on vähentynyt ja vuoden 2016 lopussa heitä oli 284. Tutkimuksen suositukset tähtäävät pitkäaikaisasunnottomuuden pysyvään poistamiseen, mikä on erittäin tärkeä ja kannatettava tavoite. Paavo- ja AUNE-ohjelmat osoittavat, että yhteistyö Suomessa toimii hyvin ja sitä on syytä tukea myös jatkossa. Vaikka asunnottomille tarvitaan kohdennettuja palveluita ja asumisneuvontaa, on tärkein tavoite silti tuottaa riittävästi asuntoja, jotka vastaavat kysyntään. Asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä, asunnottomuuden vähentämisessä ja pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisessa valtion tukeman asuntokannan tuotantoedellytysten varmistaminen on erityisen tärkeää.

Tärkeät lisätiedot ja muut kehittämisehdotukset

Tutkimuksessa on ollut mukana kattavat ja oleelliset tiedot asuntopolitiikan kehittämisen kannalta. Tutkimuksen liitteenä olisi voinut olla lisäksi selvyyden vuoksi kuvaus Suomessa käytetyistä asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista ja niiden rahoituslähteistä (valtion tuella rahoitetut mallit ja vapaarahoitteinen tuotanto). Viime aikaisista selvityksistä mm. asunto-osuuskuntamalli on kiinnostava mahdollisena uutena asuntopoliittisena välineenä. Erityisen kiinnostavia tulevien asuntopoliittisten linjausten kannalta sekä valtion että kuntien kannalta ovat ns. osaomistukseen perustuvat välimallit, joihin myös asunto-osuuskunta kuuluu. Jatkoa ajatellen mahdollisten uusien asumisen mallien selvittäminen olisi perusteltua.

Valtion asuntopolitiikassa on syytä painottaa ensisijaisesti pitkäjänteisen vuokratalojen omistuspolitiikan rahoittamista ja tukemista eli pysyvien vuokratalokohteiden rakentamista ja ylläpitoa. Valmisteilla olevaa korkotukilainsäädäntöä, joka koskee pitkää korkotukimallia ja asumisoikeustuotantoa (tarjontatukia), on syytä valmistella huolella ja kuunnella herkällä korvalla lausunnonantajia, jotta onnistuttaisiin luomaan sellaista lainsäädäntöä, joka lisää pitkäaikaisessa vuokrakäytössä olevan asuntokannan määrää. Nyt lausunnoilla olleet lakiesitykset sisältävät useita puutteita tai suoranaisia heikennyksiä verrattuna nykytilanteeseen, jotka johtavat pikemminkin asuntotuotannon vähentymiseen tulevaisuudessa.

Valtion asumisen tuotantotukien kannalta lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudattelevan korkotukimallin kehittäminen, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi. Valtion tukemassa asuntotuotannossa ei lähtökohtana voi olla se, ettei valtiolta tule korkotukea tai muutakaan tukea. Nykyisessä ja lausunnoilla olleen lakiesityksen mukaisessa korkotukimallissa valtion korkotuki realisoituu vasta, jos korkotaso ylittää omavastuukoron.

Tulevalla Sote-ratkaisuilla on merkittävä rooli erityisryhmien asumisen tulevaisuuden kannalta. Valtion tuella rahoitetut erityisryhmien asunnot ovat pitkien rajoitusten alaisia ja sidottu tietylle kohderyhmälle. Asumispalveluiden valinnan mahdollisuus ei saa uhata näiden asuntojen tarkoituksenmukaista käyttöä,

johon lainansaajat ovat sitoutuneet ja johon myös valtion on kuviteltu sitoutuvan. ARA-tuetun erityisryhmien asuntokannan osalta tarvitaan kattavia lisäselvityksiä ennen lopullisia päätöksiä Sote-lainsäädännöstä.

Kuntien käytännöt asuntotuotannon edistämiseksi vaihtelevat runsaasti, joka käy hyvin ilmi myös tutkimuksesta. Kaavoitus- ja sopimusprosesseissa on merkittäviä eroja kunnasta riippuen, joka osaltaan vaikuttaa paikallisesti hyvinkin merkittävästi asuntotuotannon mahdollisuuksiin. Suurten kaupunkien sisällä kaavoituskäytännöt ja niihin liittyvät normit, kuten pysäköintinormi, voivat vaihdella paljonkin alueittain. Kunnista pitäisi tunnistaa sellaisia toimivia käytäntöjä, joiden avulla asuntotuotantoa on saatu lisättyä, jotta niitä voitaisiin ottaa käyttöön laajemminkin muissa kunnissa. Valtion viranomaiset ovat usein kovin kaukana käytännön toiminnasta ja vastaavasti kuntien virkamiehet usein liiaksi kiinni paikallisissa käytännöissä nähdäkseen laajempaa kokonaisuutta. Tästä syystä hyvien käytäntöjen kerääminen yhteen ja asuntopoliittisten tavoitteiden edistäminen näiden konkreettisten esimerkkien kautta voisi tuoda lisäarvoa yhteistyöhön. Moniammatillisten valtion ja kuntien yhteisten viranomaisryhmien käyttäminen asuntopoliittisten kehittämiskohteiden määrittelyssä voisi tuoda paljon lisätietoa päätöksenteon pohjaksi.

Vantaan kaupunki
Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö

Kielotie 28
01300
Etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 839 27000
Matkapuhelin 050 318 0992