Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Oulun kaupungilta on pyydetty lausuntoa julkaisun (Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017, Asuntopolitiikan kehittämiskohteita) suosituksista sekä Oulun kaupungin maa- ja asuntopolitiikan keskeisistä periaatteista.

Oulun kaupunki lausuu kohteliaimmin seuraavaa:

OULUN KAUPUNGIN MAA- JA ASUNTOPOLITIIKAN KESKEISIÄ PERIAATTEITA

Yleistä

Pitkäjänteinen ja aktiivinen maapolitiikka luo edellytykset menestyksekkäälle maankäyttö-, tontti-, asunto- ja elinkeinopolitiikalle. Oulu on niin sanotun perinteisen maapolitiikan kaupunki, ts. kaupunki hankkii uudet kasvualueensa raakamaana ja kaavoittaa ne vasta sen jälkeen.

Oulun kaupunki haluaa olla ja on vahva toimija niin maa- kuin asuntomarkkinoilla. Kaupunki haluaa edistää yhteiskunnallisen intressinsä vaikuttavuutta, johon sisältyvät muun muassa kilpailun edistäminen, asuntojen hintojen ja vuokrien sekä muiden asumiskustannusten kohtuullisuus, raakamaan ja tonttien kohtuuhintaisuus, monipuolinen asunto-, asukas- ja asumismuotojen jakauma, lähipalveluiden ja asumisen sekoittuminen, ikääntyneiden asuminen oikeissa asunnoissa muun asumisen joukossa vs. hoivayrittäjien konseptiajattelu.

Oulun tontti- ja asuntotoimi kuuluu yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden palvelualueeseen ja on sijoitettu yhteen tiimiin ja lähityöyhteisöön (Tontit ja asuminen). Myös maa- ja asuntopolitiikkaan liittyvä muu tekninen sektori toimii samassa Ympäristötalossa. Vuorovaikutus on voimakasta ja helppoa. Yhteistyö on ollut perinteisesti tiivistä myös kaupungin hyvinvointipalveluiden kanssa. Molemmat ovat hyötyneet yhteistyöstä, muun muassa palveluasumisen tarveharkinnan ja paikkatiedon hyödyntämisen osalta. Kaupungin ääni on myös kuulunut yhtenäisenä.

Tonttitarjontaa ja muita toimintaedellytyksiä luomme erikokoisille rakentajille. Näin olemme saaneet markkinoille paljon erikokoisia toimijoita sekä toimivat ja kilpaillut markkinat. Oulussa on markkinoilla runsaasti myös pieniä ja keskisuuria rakentajia; tarjoajia riittää myös urakkakilpailuihin. Kaupunki edistää muillakin keinoin kilpailua: laadulla kilpailu, julkiset tonttihaut, tontinluovutuskilpailut, maankäyttöön liittyvät sopimukset.

Kaupungilla on käytössään tonttien vyöhykehinnat. Tonttien vuokraaminen on kahdella tavalla kaupungille edullista. Ensiksi kaupunki saa itselleen tasaisen kassavirran ja maan arvonnousun sekä turvaa näin kunnallistekniikan ja palvelujen rahoituspohjaa paremmin kuin keräämällä vain kertaluonteisia tuloja tonttien myynnillä. Toiseksi: hintasääntelyn alueilla vuokratontilla ei ole mukana tonttikustannusta. Näin kaupunki saavuttaa maltilliset asuntojen hinnat ja sääntelemällä lisäksi asuntojen myyntihintoja estää tonttikustannuksen siirtymisen asuntojen hintoihin.

Kaupungilla on vuosittain kaksi julkista hakukierrosta ammattirakentajien tonteille sekä yksi päähakukierros syksyisin omakotitonteille. Lisäksi järjestämme pienen omakotitonttien ostotarjouskilpailun kevättalvisin. Hakukierrosten jakamattomat tontit laitamme pääsääntöisesti jatkuvaan hakuun. Tontit luovutamme pääosin vuokraamalla ja samalla estämme asuntojen enimmäishinnoilla tonttikustannuksen siirtymisen asuntojen hintoihin. Kun asuntojen hinta on rajoitettu, asiakkaista kilpaillaan laadulla; hintakilpailukin on mahdollista, mutta liikkumavara tähän on kapea. Jos asuntojen kysyntä on erittäin suurta, laadulla kilpailu ei toimi parhaalla mahdollisella tavalla. Joitakin tontteja olemme luovuttaneet myös suoraan asukasyhteisölle, joka on rakennuttanut kohteen itse. Panostus työpaikkatonttien markkinointiin on kuluvana vuonna ollut poikkeuksellisen vahva.

Täydennysrakentaminen on tärkeässä osassa Oulussa muiden kaupunkien tapaan. Tämä tapahtuu valtaosin yksityiselle maalle maankäyttösopimuksin, mutta myös kaupungin maalle toteuttamissopimuksin. Kaupungin ohjausmahdollisuudet ovat käytännössä suurimmat omassa tontinluovutuksessa, toteuttamissopimuksissa jo pienemmät sekä rajoitetuimmat maankäyttösopimuksissa yksityiselle maalle.

Oulun kaupunki toimii kahdella tavalla: (1) säätelee asuntojen enimmäishintoja uudisalueilla (2) markkinaehtoisten alueiden laadullisen säätelyn rinnalla (ml. etukäteisvuokramenettely).

Uudisalueet ja asuntojen hintasääntely

Kaupunki hankkii uudisalueet omistukseensa suunnitelmallisesti raakamaina ennen kaavoitusta. Oulussa pidetään oikeana ja kohtuullisena, että maanomistaja saa yli 10-kertaisen korvauksen maastaan verrattuna maa- ja metsätalousmaan arvoon; kaavoitushyödyn katsomme kuuluvan kaikille veronmaksajille, jotka kustantavat infrastruktuurin ja palvelurakentamisen uusille alueille.

Pitkäjänteisellä, kaupungin omaan maanomistukseen kasvualueilla nojaavalla maapolitiikalla on luotu vakaa ja ennustettava toimintaympäristö. Oulu kaavoittaa kasvualueet kaupungin maalle, jolloin alueiden toteutus aikatauluineen on omissa käsissä ja myös ohjelmoitavissa. Kaupunki ylläpitää näin myös monipuolista ja kysyntää vastaavaa omaa tonttivarantoa. Raakamaan hankintaan perustuva menettely on myös maanomistajille tasavertainen, koska maankäyttösopimuksilla edettäessä alueelle kaavaillut maankäyttövaraukset jakaisivat kaavahyödyn epätasaisesti maanomistajille. Lisäksi sopimuskaavoituksen eteneminen riippuisi neuvotteluiden etenemisestä.

Uudet, kaupungin omistamat kasvualueet muodostavat tarpeeksi laajoja, riittävän pitkän ajan kuluessa tasaisesti toteutuvia sekä yhtenäisiä markkina-alueita. Näillä alueilla kaupunki säätelee asuntojen enimmäishintoja. Alueilla on näin toimivat jälkimarkkinat, eikä asuttujen asuntojen myyjillä ole mahdollisuutta asuntojen hintoja nostaviin pikavoittoihin.

Asuntojen enimmäishintojen sääntelyn piirissä kerrostaloasunto maksaa enintään 2900 e/m2 ja rivitaloasunto enintään 2600 e/m2; viimeisin reilu korotus hintoihin on tehty tänä vuonna. Oulun rivitaloasuntojen hinta on Suomen kaupunkien edullisimpia.

Asuntojen enimmäishintojen määrittäminen perustuu tilastojen seurantaan sekä keskusteluihin rakentajien ja rakennuttajien kanssa. Pelkkien urakkahintojen lisäksi on linjauksissa otettava huomioon perustajaurakoinnin kustannuslisät suunnittelusta ja rakennuttamisesta sekä myös myyntiriski. Rakentajat sitoutuvat etukäteen hintoihin ja sopimukset pitävät. Säännellyt hinnat vaikuttavat hillitsevästi myös markkinaohjautuville alueille. Kaupunki seuraa lisäksi koko ajan tilannetta, asuntojen hintarajaa ei saa asettaa liian tiukaksi tuotantokustannuksiin nähden. Tästä syystä ja muutoinkin - tonttien on oltava kiinnostavia myös suuremmille rakentajille.

Markkinaohjautuvat alueet ja etukäteisvuokramenettely

Vuokratessamme tontteja markkinaohjautuvilla alueilla käytämme etukäteisvuokraa. Etukäteisvuokra on se osuus lisääntyneestä maanarvosta, jonka kaupunki ottaa maanomistajana itselleen etukäteen investointivaiheessa asuntojen hinnan määräytyessä markkinaperusteisesti (asuntojen hinnoissa on markkinaohjautuvilla alueilla mukana rakennusoikeuden arvo eli tonttikustannus). Kaupunki toimii näin rajoittaakseen rakentajien katetta tai tulonsiirtoa vanhan taloyhtiön osakkaille kohteen tulevien asukkaiden kustannuksella. Näin asukkaat eivät maksa tonttikustannusta ensin asuntojen hinnoissa ja sitten kaupungille toiseen kertaan maanvuokrana.

Etukäteisvuokran määrää ei ole kiinnitetty tiettyyn tasoon, vaan arviointi on tapauskohtaista. Etukäteisvuokralla säädellään sitä, miten rakennushanke saadaan toteutumaan. Etukäteisvuokra vähentää täysimääräisesti tulevaa tontin maanvuokraa. Jäljelle jäävän osan tonttikustannuksesta kahteen kertaan maksamista lieventää se, että samat asukkaat eivät asu kohteessa koko maanvuokra-aikaa 50-60 vuotta sekä myös se, että asuntojen omistajat saavat asuntojen arvonnousun itselleen.

Maankäyttösopimuksissa sovellamme kunnallistekniikan sopimuskorvauksissa 40 %:n tasoa kaavoituksen tuottamasta arvonnoususta. Kyse on kunnallistekniikan kustannuksia vastaan perittävästä korvauksesta, jonka tasapuolisen kohdentumisen takaa korvauksen mittaaminen kaavahyötyperusteella. Sovellamme puskureita käyvän hinnan ja sopimuskorvauslaskennan käyvän hinnan välillä hankkeiden toteutusriskien kattamiseksi.

Suunnitelmallisuus ja pitkäjänteisyys kohtuullisten asumiskustannusten taustalla

Oulun kaupunki pitää vakaata maa-, maankäyttö- ja asuntopolitiikkaansa yllä pitkäkestoisilla suunnitelmilla. Oulu on tuoreeltaan päivittänyt niin omistaja- kuin asuntopoliittiset linjauksensa; maapoliittiset linjauksetkin vain jokunen vuosi sitten. Tarkennetut asuntopoliittiset linjaukset ovat kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 11.12.2017. Vuokra-asuntojen hintatason osalta mm. edistämme yleishyödyllisten rakennuttajien toimintaedellytyksiä: Oulussa on muitakin toimijoita kuin vain kaupungin oma vuokrataloyhtiö Sivakka Oy.

Oulun kasvua ohjataan kaupungin eri palvelualueiden yhteistyössä laatimassa Maankäytön toteuttamisohjelmassa. Tämä tulevalle viisivuotiskaudelle kohdentuva ns. MATO-suunnitelma laaditaan joka toinen vuosi. Suunnitelman valmistelussa raamitetaan alueittain lähitulevaisuus kaupungin väestökehityksen, maanhankinnan, asemakaavoituksen, tontinluovutuksen, asuntotuotannon, työpaikka- ja matkailurakentamisen sekä infran rakentamisen ja palveluiden osalta. Päätöksenteon ulkopuolella hahmotellaan myös kaupungin toivottu kasvuohjelma 10 vuodeksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyy suunnitelman: näin kaikki kaupunkiorganisaation osat, virkamiehet ja päättäjät sitoutuvat toteuttamaan yhteistä ohjelmaa. Maankäytön toteuttamisohjelma 2018-2022 on kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä 11.12.2017.

MATO:n hankkeistusryhmä seuraa ohjelman toteutumista ja raportoi päättäjille ja viraston johdolle säännöllisesti ja tarvittaessa. Ryhmä tarkkailee mm. hankkeistettujen alueiden rakentumisen edistymistä sekä koulu- ja päiväkotipalveluiden kysyntää.

Näemme Oulussa, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan sekä kohtuullisten asumiskustannusten edistämisessä saavutetaan suurin vaikuttavuus määrätietoisilla ja pitkäkestoisilla kaupungin omilla toimilla. Oulussa rakennusliikkeille koituu hintasäännellyiltäkin alueilta tasaista tuottoa. Rakentajien kannalta toimintaympäristö on ennustettava ja vakaa: kaupungilta on tontteja tarjolla ammattirakentajille kaksi kertaa vuodessa julkisissa tonttihauissa. Tontteja haetaan aktiivisesti.

Asumisen kohtuuhintaisuuden tarjoamia yhteiskunnallisia etuja ovat Oulussa ainakin seuraavat:

1. Kohtuulliset asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kaupungin vetovoimatekijä ja tätä kautta edistävät muun muassa työvoiman saatavuutta.

2. Työvoiman saatavuuden lisäksi yritysten ei tarvitse kompensoida palkoissa asumiskustannuksia.

3. Kun asuminen on edullista, asumisen hintaan kytkeytyvien yhteiskunnan tukieurojen määrä on pienempi.

4. Kuntalaisten ostovoimaan ja kulutukseen jää enemmän euroja yli asumiskustannusten jälkeen; elinkeinoelämän ja palvelutuotannon edellytykset paranevat.

5. Asunnottomien määrä on Oulussa marginaalinen, se ei johdu asuntojen puutteesta eikä niiden hinnoista tai vuokrista, vaan ihmisten elämänhallinnan ongelmista

Kaikilla mitaleilla on myös toinen puoli: keskustan voimakas markkinaehtoinen asuntorakentaminen eriyttää keskustaa hintasäänneltyjen alueiden ja kaupungin reuna-alueiden hintatasosta. Tällöin asunnon vaihdon kynnys nousee hintasäännellyltä alueelta keskustaan siirtymiselle (tässä tosin vaikuttaa

kaupungistumisen keskittymiskehitys, joka on tosiseikka kaupungin toimista riippumatta). Toisaalta hintasäännöstellyt alueet rajoittavat omalta osaltaan markkinahintojen nousua.

Kaupungin vakaa ja johdonmukainen toimintatapa luo ennustettavuutta. Kun rakennusliikkeet tietävät saavansa toimintansa raaka-ainetta, tontteja, kaupungilta, niiden ei tarvitse seikkailla spekulatiivisen maanhankinnan alueella. Rakentajat voivat näin keskittyä perustehtäväänsä, rakentamiseen. Suurille rakennusliikkeille tarjoamme tietenkin suurempiakin hankkeita.

Kaupungin tulee olla vahvana toimijana uskottava taatakseen toimijoiden ja markkinoiden luottamuksen säilymisen. Kaikki maapolitiikan välineet ovat Oulun kaupungin työkalupakissa mukana. Tärkeä periaate on kuitenkin niin sanottu lievimmän keinon periaate, mm. lunastuksia käytetään vasta, kun muilla keinoilla ei ole päästy eteenpäin ja julkinen intressi etenemistä edellyttää.

Tärkeä jatkuvuutta turvaava seikka on luottamusmiesten jatkuva kouluttaminen ja tapauskohtaisesti riittävä taustoittaminen. On ensiarvoisen tärkeää, että päättäjät ovat asiantuntijoita, heillä on käytössään kaikki oleellinen tieto ja he ymmärtävät esillä olevien ratkaisuvaihtoehtojen vaikuttavuuden. Jatkuvuuden ja kaupungin toiminnan ennustettavuuden lisäksi menettely lisää virkamiesten ja päättäjien keskinäistä arvostusta sekä varmistaa, että kukin taho toimii tehokkaasti omassa roolissaan.

Kaupunki viimeistelee parhaillaan toimintamallia yleisten alueiden luvattoman käytön osalta niin hallinnanloukkauksen osalta kaupungin omistamalla maalla kuin kaavanvastaiseen käyttöön puuttumiseen.

Oulun asuntopolitiikasta

Kaupunkien asuntopolitiikassa segregaation estäminen on keskeinen toimintaa ohjaava tavoite. Ikääntyneiden kuntalaisten tarpeisiin vastaaminen on myös yhteistä muiden kaupunkien haasteiden kanssa. Luomme edellytyksiä tontinluovutuksessa ja maankäyttöön liittyvissä sopimuksissa monipuoliselle asukas-, asuntokoko-, asuntokuntakoko- sekä asuntojen hallintamuotojakaumalle.

Oulussa tarkastelu ei rajoitu sekoittuneen asumisen osalta kuntalaisten sosio-ekonomiseen asemaan. Edistämme sukupolvikortteleiden toteuttamista sekä lähipalveluiden ja asumisen limittämistä, mutta asuntopoliittiset linjaukset asettavat tavoitteemme lopulliseksi maaliksi lähimmäiskorttelit, joissa toteutuu humaani integraatio. Tämän toteutusta olemme tutkineet vuokratalokonsernimme Sivakan kohteessa Hollihaan keskusta-alueella. Lähimmäiskorttelikonseptin osalta asetamme pienemmän kohteen tontinluovutuskilpailun kohteeksi vuoden 2018 puolella. Lisäksi lähimmäiskortteleiden kaavamuutoksia on useampia parhaillaan vireillä. Olemme löytäneet tälle aihiolle myös vuoteen 2019 tai 2020 kohdentuvan isomman korttelikehityskohteen keskustasta.

Tällä hetkellä ajamme Oulussa yhteiskunnallisen vaikuttavuuden tavoitteita kahden ajankohtaisen asian äärellä. Pyrimme rajoittamaan ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen yksikköjen ja muun ”konseptihoivan” määrää sekä ikääntyneille ja muillekin osoitettujen yksipuolisten pienten asuntojen kohteiden rakentamista. Vaikuttamisen keinojamme ovat tontinluovutuksen ehdot, sopimusohjaus sekä asemakaavamerkinnät. Näistä viimeksi mainittu keino vaikuttaa tehokkaimmin vasta uusimmissa kaavoissa. Erityisesti pienten asuntojen osalta asuntosuunnittelun taso on laskenut huolestuttavalle tasolle. Suunnittelijat tuottavat tietenkin tilaajien toimeksiantojen mukaisia asumiskonsepteja.

Haluamme, että myös ikääntyneille kuntalaisillemme rakennetaan oikeita asuntoja sekä heille ja muille kuntalaisille lähipalveluja. Palvelut tuotetaan omaan kortteliin ja ympäristöön, paikalla ja kotiin tuotuina. Tehostetun palveluasumisen kohteita mahdollistamme kaupungin toimin vain tarkan tarveperusteisesti. Muussa palveluasumisessa palveluiden tulee joustaa ihmisen tarpeiden mukaan, asuntokäsitteen ei. Asukkailla tulee olla valinnanvapaus, mitä palveluja hän hankkii, keneltä hän ne hankkii ja mihin hintaan hän ne hankkii. Kilpailun pitää toteutua palvelusektorillakin – kuntalaisen eduksi.

Uusien korttelimallien toteutus luo kuitenkin vain rajallisen määrän uudenlaista kotona asumista tukevaa asuinympäristöä. Valtava, mutta suurimmalta osin uinuva potentiaali piilee meissä ihmisissä itsessämme. Oulu on kirjannut uusiin asuntopoliittisiin linjauksiinsa tämän lähimmäisresurssin aktivoinnin Auttava yhteisö –hankkeen nimellä. Kyse on lyhyesti taloyhtiöiden sosiaalisen koodiston avaamisesta, kaikissa meissä asuvan hyvän laittamisesta liikkeelle, yksinäisyyden taklaamisesta sekä turvallisuuden tunteen ja välittämisen lisäämisestä taloyhtiön osakkaiden kesken. Hyvinvoinnin lisääntyminen tuo säästöjä myös yhteiskunnan kustannuksiin.

Oulu panostaa myös esteettömyyden kokonaisvaltaiseen edistämiseen rekrytoimalla parhaillaan esteettömyyskoordinaattoria Tontit ja asumiseen. Kaupungin oman hissiavustuksen nostimme jo aiemmin Suomen korkeimmaksi, 20 %:iin. Hissiavustusten määrä onkin selvästi noussut.

Pakolaisten asuttamisessa käytämme Oulussa yhtenä välineenä kaupungin omissa käsissä olevaa yksityisen asuntokannan välivuokrausta.

JULKAISUN ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEITA SUOSITUKSISTA

Annetun haasteellisen ja tiukan aikataulun johdosta on sovittu, että Oulun kaupunki ottaa kantaa vain julkaisun suosituksiin. Useassa kohdin suosituksiin annettujen lausumien syvemmät perusteet nojaavat edellä Oulun maa- ja asuntopolitiikasta esitettyyn.

Suositus 1

Tontti- ja asuntotarjontaa ei edistä pelkkä yksityisen omistaman maan kaavoittaminen. Kaavojen toteuttamisen jäädessä sopimusten varaan ohjausvaikutus yhdyskunnan kasvuun on oleellisesti heikompi ja epävarmempi kuin kaupungin omistaessa laajan alueen. Sopimuskaavoituksessa menetetään myös kokonaisvaltainen alueen toteutuksen ohjaus ja aikataulutus optimaalisella tavalla, tarvittaessa myös ennakoitua toteutusta ja alueiden keskinäistä järjestystä muuttaen. Kaupunki on ”kuskin paikalla” ja voi päättää reittimuutoksista itse.

Suositus 2

Suosituksen 1 kohdalla lausutun lisäksi tässä kohdin on hyvä lausua, että Oulu kykenee suunnitelmallisen kasvunsa varmistamiseen, koska sen pitkäjänteinen maapolitiikka ja jatkuva suunnitelmallisuus kytkeytyy luottamukseen virkamiesten ja päättäjien välillä.

Suositus 3

Oulussa on tarjolla erihintaisia asuntoja. Hintasäännellyiltä alueilta keskustavyöhykkeen ulkopuolelta on saatavissa asuntoja alueelle arvioitavissa olevaa ”markkinahintaa” alemmalla hinnalla. Markkinaohjautuvilla alueilla on tarjolla paremman sijainnin, mutta jo selvästi kalliimman hinnan asuntoja. Keskustassa asuntojen hinnat ovat korkeimmat, ja ero hintasäännellyille alueille on huomattava.

Tässäkin kohdin näkyy puhtaan markkinaympäristön tarkastelun vaikutus. Kaavamerkintöjen ja rakentamisen normiston tulee olla tarkoituksenmukaista, mutta niiden vaikuttavuus asuntojen hintoihin on vähäistä. Esteettömyyden huomioon ottaminen lisää rakentamisen yksikkökustannuksia vain marginaalisesti ja tuottaa hyvinvointia kaikille. Paljoa se ei vaikuta myöskään välillisesti kohteen tilamitoitusten kautta rakennettavissa olevien asuntojen määrään. Mutta laadulla ja asumisviihtyvyydellä on hintansa. On aivan oikein, että esteettömyyttä ei edellytetä tietyissä erityiskohteissa kaikkiin asuntoihin ulottuvana mm. opiskelija-asunnoissa.

Kun asuntojen hinnat määräytyvät yksin markkinoilla, säästöt tuotantoprosessin kustannuksissa eivät alenna asuntojen hintoja, ne lisäävät ainoastaan asuntojen rakennuttajien voittoja. Mikäli nämä ”normioikaisut” lisäksi heikentävät lopputuloksen laatua, menettely ei ole senkään vertaa perusteltu.

Sujuva kaavoitusprosessi nopeuttaa tietenkin kaupungin kasvua ja siitä hyötyvät kaikki toimijat. Julkaisussa esitetty asuntojen kokojakaumien sääntelystä luopuminen ei saa Oulun kannatusta. Myös autopaikkanormin muuttamisen tulee perustua syvällisiin selvityksiin sekä normimuutoksen käyttöönoton ajoituksen ja kohdentamistavan huolelliseen harkintaan. Kaupungin tulee kantaa vastuu yhteiskunnallisen vaikuttavuuden vastuustaan.

Mikäli kunta luovuttaa laajoja kohteita harvoille suurille rakentajille, kilpailu ei toteudu parhaalla mahdollisella tavalla. Kilpailun vähäisyys nostaa asuntojen markkinahintoja ja etäännyttää niitä asuntojen omakustannushinnasta. Tuotantokustannusten karsiminen mukaan luettuna tontin hinnan alentaminen eivät alenna asuntojen hintoja silloin, kun asuntojen hinta ei perustu tuotantokustannuksiin, vaan markkinoiden arvostukseen. Kestävää lopputulosta ei saavuteta antamalla asuntomarkkinat pelkästään markkinavoimien haltuun.

Suositus 4

Oulussa asuntojen tarjonta ei ole ollut ongelma. Vuokra-asuntojen lievä ylitarjonta on kääntynyt lähelle tasapainotilaa. Uusia ARA-kohteita on vireillä useita. Kohtuuhintainen asuminen on Oulussa kokonaisvaltainen käsite, jonka ydintä ovat meilläkin ARA-säännellyt kohteet. Näitä rakennetaan useita myös keskustan läheisyyteen, jolloin ne mm. tuovat vuokrasääntelyn kohteita voimakkaan markkinapaineen alla oleville alueille rajoittaen nousupaineita alueiden markkinavuokrissa.

Suositus 5

Asuntojen hintojen ja vuokrien kohtuuhintaisuus on Oulun kaupungille tärkeä yhteiskunnallinen tavoite. Tätä seikkaa on avattu aiemmin tässä lausunnossa. Kaikki ihmiset pystyvät asumisen hinnan osalta asumaan säällisissä asunnoissa toistensa kanssa yhdessä. Asumistuki on toimiva osa hyvinvointivaltion rakenteita sillä edellytyksellä, että asumisen hinta on hyvinvointivaltion mukainen eli kohtuullinen. Markkinakunnassa

pelin henki on toinen. Ristiriita hyvinvointivaltion välineen, asumistuen, sekä markkinakuntien asuntomarkkinoiden välillä on paikoin selkeä.

Valtion vuokra-asumisen tukien säädökset erityisryhmille eivät isolta osin edusta segmentoituina ja ihmisryhmiä erottelevina tämän päivän asumisen tavoitteita. Niitä tulisi yksinkertaistaa ja virtaviivaistaa. ARA on organisaationa ollut yhteistyökykyinen ja mukana asumisen muutoksessa – tukivälineistönsä tarjoamien mahdollisuuksien rajoissa.

Suositus 6

Kokonaisvaltaisen suunnitelmallisuuden edistäminen on kannatettavaa. On hyvä asia, että maapolitiikan merkitys kunnan hyvinvoinnin edellytyksenä ja myös mm. rakentamisen edistäjänä on nykyisin jo saatu lakiin näkymään. On totta, että kokonaisvaltaisen ja pitkäjänteisen toimintapolitiikan muovaaminen selvillä vaikuttavuustavoitteilla jää nykyisessä säädöspohjassa pitkälti kunnan oman aktiivisuuden varaan. Maankäyttö ja liikennesuunnittelu kytkeytyvät kokonaissuunnittelun valinnan jälkeen luontevasti yhteen, kuten myös kaupungin kasvun laajemmat yhteiskunnalliset vaikutukset.

Suositus 7

Oulun kaupunki näkee, että asuntopolitiikassa kunnan roolia omalla alueellaan tulee kunnioittaa. Tulevan maakunnan kanssa yhteistyö erityisryhmien asumisessa on keskeinen elementti. Valtion kanssa keskustelu kokonaiskuvasta on tarpeellista, jotta laajemmat, alueelliset investoinnit saadaan sujuvasti istutettua kunnan kehitykseen. Neuvottelumenettelyä on syytä soveltaa, mikäli kunta ei jostain syystä kanna yhteiskunnallista vastuutaan esim. asuntopolitiikassaan.

Suositus 8

Oulun näkökulmasta perustelluin tapa kerätä rahoitusta kunnan kasvuun on kaavoitushyödyn periminen veronmaksajille hankkimalla kasvualueiden maanomistus kunnalle raakamaana. Jo asemakaavoitetuilla alueilla tulee periä kaavamuutoksista kunnallistekniikan korvausta. Asumisen kohtuuhintaisuuteen kuuluu myös asumiseen liittyvien kulujen kohtuullisuus; edellä kuvatulla tavalla toimien Oulussa on pystytty pitämään myös asumisen sivukulut kuten kiinteistövero, vesimaksut, maanvuokrat kohtuullisella tasolla. Tonttimaahan kohdistuvien maksujen ja verojen nostamisen tulee olla täydentävä keino, eikä Oulun kaupunki siis yhdy suosituksen ilmaisuun ”mahdollisimman suuri osuus…”.

Suositus 9

Oulun kaupunki ei puolla eikä näe perustelluksi ARA:n roolin laajentamista ja muuntamista esitetyssä laajuudessa. Kuten edellä kaupunki on esittänyt, ARA:n tukijärjestelmä kaipaa modernisointia, mutta sen kautta tulee jatkossakin ohjata varoja niiden ihmisten asumisen tarpeiden ja hyvinvoinnin edistämiseen, jotka eivät siihen omin voimin kykene. Samalla monet tuen kohteet, kuten esteettömyyden edistäminen, luovat hyvinvointia muillekin. Yhdyskuntarakentamisen kehittämistä, asemanseutujen uudistamista ja muita vastaavia hankkeita tulee rahoittaa muilla keinoin.

Suositus 10

Tähän on helppoa yhtyä. Nykyaikaiset välineet takaavat sen, että vuorovaikutteisuus on toteutettavissa sekä esitettävät asiat havainnollistettavissa laadukkaasti. Vuorovaikutteisuuden tukeminen tulee nähdä laajasti, esim. kaupungin tonttien luovutusta tulisi kokeilla jo kaavaehdotusvaiheessa, jolloin tontin saaneet pääsisivät vaikuttamaan kaavaratkaisun lopputulokseen, heidän tulevaan asuinympäristöönsä.

Suositus 11

MAL-sopimuksen sitovuus ei ole ongelma silloin, kun kaupungin kasvun edellytykset on turvattu ajoissa.

Suositus 12

Liikkuvuuden turvaaminen on kannatettava asia. Kaupungistuminen jatkuu, mutta kaupungistumiskehityksen rinnalla kunnan tulee huolehtia myös kunnan eri alueiden elinvoimasta. Tämä on mahdollista kokonaisvaltaisen suunnittelun avulla.

Suositus 13

Aiemmin tässä lausunnossa on kuvattu Oulun osalta asunnottomuuden profiilia. Oulussa ei ole pulaa kohtuhintaisista asunnoista. Asunnottomuus on Oulussa ennen kaikkea henkilökohtaisen elämänhallinnan menettämisen seuraus ja Oulun toimet on kohdennettu tämän profiilin mukaisesti.

Suositus 14

Esitetyt keinot vuokratakaus ja luottotietomerkintöjen poistumisaikojen kohtuullistaminen ovat vaikuttavia ja kannatettavia. Myös muita ratkaisuja tarvitaan asunnon hankkimiseksi. Oulussa on toimiva yhteistyö yleishyödyllisten rakennuttajien ja kaupungin eri palvelualueiden välillä; tämä luo hyvät edellytykset asunnon hankkimiseen. Elämän- ja asumisen hallinnan henkilökohtainen tuki ja ohjaus kannattelevat sen jälkeen vaikeassa asemassa olevan elämää.

Suositus 15

Aihe on erittäin tärkeä. Oulun asumisneuvonta jatkuu 31.12.2017 päättyvän hankkeen jälkeen kaupungin palveluna, josta vuokrataloyhtiöt rahoittavat yhdessä yhden henkilön työpanoksen. Palvelu on kaikkien oululaisten käytössä, mutta valtaosa asiakkaista asuu ARA-vuokra-asunnoissa. Oulussa toimii erityinen palvelupiste nuorille, Byströmin talo, josta nuoret saavat neuvontaa ja palveluja kattavasti.

Suositus 16

Pitkän korkotuen mallin ehtoja on parannettu, mutta niitä pitäisi parantaa voimallisemmin. Pitkä korkotuki on keskeinen väline aidoille ja uskottaville yleishyödyllisille rakennuttajille tuottaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Valtio on uudistanut lainsäädäntöä väärästä suunnasta: Ensin luotiin markkinatoimijoille mahdollisuus tuottaa kohdekohtaisesti ARA-asuntoja huolehtimatta yksittäisen kohteen toteutuksen ja omistamisen muista edellytyksistä. Sitten vasta parannettiin edellytyksiä erillisellä lakihankkeella. Väliaikaiset tuotantomallit taasen eivät ole kestäviä ratkaisuja, vaan ne näyttäytyvät markkinatoimijoiden intresseistä käsin laadittuina uudistuksina, eivät yhteiskunnallisten motiivien tuotoksina.

Suosituksen lausumaan ”kannustavat kuntia ja …. voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia tuottamaan ….” on oikein muotoiltu. Uskottavat, yhteiskunnan kannalta kestävät ja pitkäjänteiset ratkaisut tulevat juuri mainitulta kohderyhmältä.

Suositus 17

Kiinteistöjen verotusarvojen saattaminen ajan tasalle kohdetietojen oikeellisuus varmistaen tuo Oulun kaupungille jatkossa merkittäviä lisätuloja. Tonttien poikkeavat aliarvostukset tulee korjata samassa yhteydessä.

Oulun kaupunki ei kannata ARA-kohteiden vuokraamista markkinahintaan. Muutos olisi kerralla liian suuri ja irrallinen kokonaisuudesta. Asukasvalinta ohjaa kohteeseen siihen kuuluvan väestönosan. Asukkaiden muuttuvan tilanteen seurantaa tärkeämpää toimintaa on varmistaa, että tarjolla on riittävä määrä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Oulun kaltaisessa kaupungissa siis asukkaiden muuttuvien tietojen valvonnan vaiva ei vastaa hyötyä, kun asuntojen tarjonta on kunnossa.

ARA-kohteiden rakennusoikeuden enimmäishinnat on määritetty erillisellä vyöhykehintakartalla, joka myötäilee eri alueiden markkinahintoja.

Suositus 18

ARA:n tuen laajentaminen esitetyllä tavalla ei saa Oulun kannatusta. Tuki karkaisi näin pois yhteiskunnan heikompiosaisten piiristä. Kuten aiemmin esitimme, on tärkeää parantaa aitojen yleishyödyllisten rakennuttajien toimintaympäristöä toimivammaksi mm. uudistamalla pitkää korkotukea edelleen houkuttelevammaksi välineeksi.

Yksityistämisen kehityssuunta valtion rahoittamien ARA-kohteiden lainsäädännössä on erittäin huolestuttava: epävirallisten tietojen mukaan lainvalmistelussa on kaavailtu siirtää vuokratalojen omistajille asukkaiden hyväksyminen ARA-asumisoikeusasunnoissa sekä asukasvalinnat ARA-vuokra-asunnoissa. Valvonta keskitettäisiin nimellisesti ARA:lle, jolloin valvonta resurssien puuttuessa romahtaisi. Kehitys päästäisi toimijat käytännössä valvomaan itse itseään. Tämä on vaarassa romahduttaa koko tukijärjestelmän uskottavuuden. Korjausavustusten keskittäminen ARA:aan jo tapahtui - ja tuhoisat seuraukset tästä epäonnistuneesta muutoksesta ovat tiedossamme: avustusten tarvitsijat ja tarjoajat ovat liian kaukana toisistaan.

Sivulla 130 mainituista kaupunkien omistamien ARA-asuntojen ongelmista Oulu tunnistaa asuntojen kokoon liittyvät haasteet. Oulun neliövuokrat ovat edulliset, mutta asukkaan kannalta merkitystä on kokonaisvuokralla. Samoin tuttua on yhden asuinalueen osalta ongelmat, jotka ovat seurausta 1990-luvun laman ajan liiasta vuokra-asumisen määrästä kyseiselle alueelle. Tämän alueen osalta olemme saaneet paljon parannettua tilannetta mm. asuntojen hallintamuodon muutoksilla ja muilla alueen arvostuksen nostamisen keinoilla. Nykyisin alue ei enää esim. tyhjien asuntojen keskittymisen osalta erotu enää muista alueista. Korjausvelka- tai muita kiinteistökannan huonosta huolehtimisesta johtuvia ongelmia ei Oulussa ole, vuokratalokonsernimme pitää huolta kiinteistökannastaan mm. omaisuutensa salkutuksella, tarkalla seurannalla sekä suunnitelmallisilla korjauksilla ja remonteilla.

Lopuksi

Näemme siis Oulussa, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan sekä kohtuullisten asumiskustannusten edistämisessä saavutetaan suurin vaikuttavuus määrätietoisilla ja pitkäkestoisilla kaupungin omilla toimilla.

Kunnan roolia tulisi entisestään voimistaa vahvana markkinatoimijana ja julkisyhteisön yhteiskunnallista intressiä ja kokonaisetua edistävänä vaikuttajana. Kunnan määrätietoisen maa- ja asuntopolitiikan merkitystä tulisi korostaa ja kuntia pitäisi ohjata laissa olevan välineistön täysimääräiseen, mutta tietenkin vastuulliseen käyttöönottoon yhteiskunnallisen intressinsä edistämiseksi. Keskustelunavaukset ja näkyvä lobbaus ovat tänä päivänä liian usein kuntien roolia kaventavia ja myös kuntaa markkinoiden palvelijaksi asemoivia.

Valtion maanomistuksen yksityistämistä 1990-luvun lopussa seurasi iso joukko epäkohtia, jotka ovat vaikeuttaneet oleellisesti kuntien menestyksekästä maapolitiikkaa. Muutoksesta lähtien muun muassa yhteiskunnallisen intressin edistämisen vastuu maapolitiikan osalta on jäänyt yksin kunnille. Valtion eri toimijoilla on lisäksi kullakin oma maapolitiikkansa. Joissain maankäytön hankkeissa on mukana useita valtiotoimijoita. Kaupunkien ratapiha-alueiden kehittämisessä mukana ovat useimmiten Senaatti, liikennevirasto ja VR-Yhtymä. Silloin, kun eri valtiotoimijoiden intressit ovat keskenään ristiriitaiset, asioista sopimista edistäisi, jos valtiolla olisi nimettynä yksi yhteinen valtion kannan muodostava taho.

Julkaisun sivulla 130 on esitetty oikeita tavoitteita asuntopolitiikalle. Mainittua yleistystä suurten kaupunkiseutujen tarjonnan pullonkauloista emme tunnista Oulun kaupungin osalta.

Oulussa 1.12.2017

Kohteliaimmin,

Jukka Kokkinen

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö

Oulun kaupunki