ASUNTOSÄÄTIÖ

29.1.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
trv@eduskunta.fi

ASIA: **EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN JULKAISU 1/2017 ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEITA**

VIITE: **EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN LAUSUNTOPYYNTÖ**

Lausunnonantajasta

Asuntosäätiö sr on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuntoalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on tällä hetkellä koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Alueillamme on toteutettu asiakkaillemme koteja eri rahoitusmalleilla esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien Asuntosäätiö on voinut vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiö sr:n sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmälläpitäen.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:llä on tällä hetkellä omistuksessaan 15.995 asumisoikeusasuntoa 31 paikkakunnalla Suomessa. Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy on Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n jäsen.

Asuntosäätiön 100 prosenttisesti omistamalla Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:llä on omistuksessaan 384 pitkän korkotuen vuokra-asuntoa. Asunnot sijaitsevat Espoossa, Vantaalla ja Tuusulassa. Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy on Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry:n jäsen.

Asuntosäätiön 100 prosenttisesti omistamalla Asuntosäätiön Omaosuus Oy:llä on omistuksessaan 37 pitkän korkotuen osaomistusasuntoa, joista yhtiö omistaa kokonaisuudessaan 6 asuntoa ja loput 29 asuntoa osaomistajat voivat lunastaa 2020. Asunnot sijaitsevat Espoossa. Asuntosäätiön 100 prosenttisesti omistamalla

Asuntosäätiö kiittää mahdollisuudesta saada lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle Asuntopolitiikan kehittämiskohteita –julkaisusta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Asuntosäätiö sr | Tuulikuja 2 | FI-02100 Espoo Y-tunnus 0101242-5
+358 20 161 2400 +358 20 161 2401 www.asuntosaatio.fi

TOIMENPIDESUOSITUKSET

Suositus 1:
Tonttitarjonnan edellytysten muuttunut suunta on hyödynnettävä ja sen jatkuvuus turvattava, jotta asuntotuotannon kasvu voi jatkua.

Käytännössä ainoa keino hillitä kasvavien seutujen hintojen ja vuokrien kasvua on kaavoituksen ja tonttitarjonnan edellytysten parantaminen. Sallivampi kaavoitus ja asuntorakentamisen normien joustavoittaminen helpottaa asuntojen hintojen ja vuokrien kasvua.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 2:
Kaavoituksessa tulee yltää vähintään MAL-sopimuksen tavoitteisiin.

Helsingin seudun MAL-aiesopimuksen tavoitteet ovat seudun kasvulukuihin nähden lähes oikealla tasolla.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, sillä kasvukeskusalueilla on yleensä suurin pula kohtuuhintaisista, eri rahoitusmuodoilla tuotetuista asunnoista.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta, mutta toivoo vahvempia toimia MAL-sopimuksissa kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tulevien tonttien määrän kasvattamiseksi.

Suositus 3:
Asuntorakentamisen normeja tulee joustavoittaa.

Asuntosäätiö kannattaa asuntorakentamisen normien väljentämistä.
Asuntorakentamisen normitalkoilla, sallivammalla kaavoituksella ja rakennusvalvonnan ohjauksella voidaan vaikuttaa asumisen kustannuksiin.
Esimerkiksi joustavoittamalla parkkipaikkanormeja voidaan lisätä asuntotuotantoa, monipuolistaa asuntojen kokojakaumaa ja vähentää asumisen kustannuksia.

Normitalkoilla ei kuitenkaan saa vaarantaa asuntorakentamisen laatua, turvallisuutta ja terveellisyyttä.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 4:
Asunnottomuuden poistaminen edellyttää kasvavaa asuntotarjontaa sekä asuntomarkkinoilta syrjäytymistä ennaltaehkäisevän toiminnan kehittämistä.

Tällä hetkellä asuntorahoituksen tuotantotuki on ajettu minimiin. Kasvattamalla tuotantotukien määrää voidaan lisätä pitkäjänteisesti kohtuuhintaista asuntorakentamista. Tämä edistäisi kohtuullisia asumiskustannuksia ja poistaisi osaltaan asunnottomuutta.

Omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiössä on käytössä vuokrien tasausjärjestelmä, joka tasaa kaikkein korkeampia vuokra olemassa olevassa asuntokannassa ja mahdollistaa kohtuuhintaista asumista.

Asuntopolitiikka tulee nähdä laajemmin yhteiskuntapolitiikan keskeisenä osana, eikä ajatella sitä irrallisena ongelmakohtana.

Asuntosäätiö peräänkuuluttaa Suomeen pitkäjänteistä ja ennustettavaa asuntopolitiikkaa.

Suositus 5:
Tukijärjestelmän painotuksissa myös asuntojen tarjonnan rooli tulee huomioida.

ARA-rahoituksen ehtoja tulisi muuttaa sellaisiksi, että ne kannustavat toimijoita tuottamaan uusia kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Nykymallien suuri ongelma on se, että rajoitusten ja tuen välillä on suuri epäkohta. Mm. nykykoroilla tuen määrä on minimaalinen tai sitä ei ole lainkaan.

Asuntosäätiö kannattaa asuntojen tarjonnan kasvattamista ja sen huomioimista asuntopolitiikassa. Asuntosäätiö kuitenkin vastustaa selvityksen suositusta, sillä asumistukien avulla asumisen hintaan ja asuntojen liian pieneen tarjontaan liittyvät ongelmat eivät ratkea.

Suositus 6:
Maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa paremmin toisiinsa.

Asuntosäätiö pitää tärkeänä kehittää kaavoitus-, maankäyttö- ja rakennuslakia.

Asuntosäätiö kannattaa maankäytön ja liikennesuunnittelun sitomista paremmin toisiinsa.

Suositus 7:
Kunkin kaupunkiseudun tavoitteellinen yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan koko ja rakenne tulisi sopia valtion, maakunnan ja kuntien välisen kumppanuuden pohjalta neuvottelumenettelyllä.

Asuntosäätiö ei pidä tarpeellisena tehdä lisää lainsäädännöllistä tai sopimuksellista sääntelyä yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan kokoon. Korkotuettuja asuntoja omistavat yhteisöt osaavat itse tuottaa sellaista asuntotuotantoa, jota asuntomarkkinoilla tarvitaan.

Asuntosäätiö ei kannata selvityksen suositusta.

Suositus 8:
Mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla.

Kaupunkirakenteen investointeja ja ylläpitoa ei tule rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla. Mikäli näin tehdään, se nostaa automaattisesti asuntojen hintoja, vastikkeita sekä vuoksia.

Asuntosäätiö ei kannata selvityksen suositusta.

Suositus 9:
ARA-varallisuutta tulee ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen.

Esitys siitä, että ARAn varallisuus tulee ohjata kaupunkirakenteen ja infran kehittämiseen sekä tuotantotukien maksaminen valtion budjetista ei ole kannatettava. ARAn varallisuus tulee pääosin toimijoiden maksamista vanhojen aravalainojen lyhennyksistä ja koroista (ylikoroista). Arava- ja vuosimaksulainojen lyhennyksistä ja koroista valtiolle takaisin maksettava rahavirta tulisi käyttää kokonaisuudessaan tuetun vuokra- ja asumisoikeusasumisen kehittämiseen eikä esimerkiksi infrainvestointeihin.

Perustelemme tätä sekä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisena että myös suhdannepoliittisista syistä.

Asuntosäätiö ei kannata selvityksen suositusta.

Suositus 10:
Kaavoituksen vuorovaikutteisuutta ja vaihtoehtojen tarkastelua on lisättävä ja valituskäytäntöjä tulee kehittää.

Asuntosäätiön mielestä vuorovaikutuksen lisääminen kaavoituksessa on järkevää. Kokemustemme perusteella vuorovaikutuksellisuuden lisääminen vähentää kaavoista tehtäviä valituksia ja kaavoitukseen liittyvät asiat voidaan tehokkaammin käsitellä kerralla.

Neuvottelu- ja vuorovaikutusmenettelyjen kehittäminen tukee myös yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä luopumista.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 11:
MAL-aiesopimusten luonne on muutettava sitoviksi ja pitkäaikaisemmiksi.

Asuntosäätiön mielestä MAL-aiesopimukset ovat osoittautuneet hyväksi välineeksi varsinkin Helsingin seudun alueella kaupunkiseutujen kehittämiseen.

Asuntosäätiö kannattaa sitä, että MAL-sopimukset olisivat aikajänteeltään pidempiä, esim. kahden hallituskauden mittaisia.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 12:
Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on tärkeää parantaa alueiden välisen liikkuvuuden edellytyksiä.

Suomessa väestön kaupungistumiskehitys tulee noudattelemaan eurooppalaista kehitystä ja kaupungistumista ei voi estää. Kaupungistumiseen voidaan kuitenkin vaikuttaa ja huolehtia siitä, että Suomessa on eri puolilla elinvoimaisia kaupunkeja. Yhteiskunnan hyvällä valmistautumisella kaupungistumiseen kaavoittamalla sekä rakentamalla kysyntää vastaavasti asuntoja, voidaan estää asuntojen hintojen voimakas kohoaminen.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 13:
Asuntomarkkinoiden väliputoajia varten tarvitaan Helsingin seudun oloihin ja vuokratasoon sovitettua suoraa asumistukea.

Helsingin seudun kalliin asumisen ongelmia ei voida ratkaista korottamalla asumistuen tasoa. Asumistuen lisämenot tulisivat entisestään lisäämän yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja.

Asuntosäätiön kannattaa asunnottomuuden vastaista työtä.

Asuntosäätiö ei kannata sovitettua suoraa asumistukea ja pitää sitä kalliina ratkaisuna yhteiskunnalle. Ratkaisunamme olisi rakennuttaa enemmän kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin ja tukea asumistuen sijasta rakentamista tuotantotuilla.

Suositus 14:
Vaikeimmassa asemassa oleville asunnottomille tarvitaan erilaisia tuetun asumisen ratkaisuja, joissa on mahdollista saada tukea laajemmin eri elämänalueiden ongelmiin.

Asuntosäätiö kannattaa vuokratakauksen liittämistä osaksi asumistukijärjestelmää.

Suositus 15:
Asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn tulee panostaa tehokkaammin.

Asuntosäätiö kannattaa asumisneuvontaa sekä talouden hallintaan liittyvää neuvontaa syrjäytymisen ja asunnottomuuden ennalta ehkäisemisessä.

Suositus 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.

ARA-rahoituksen ehtoja tulisi muuttaa sellaisiksi, että ne kannustavat toimijoita tuottamaan uusia kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Nykymallien suuri ongelma on se, että rajoitusten ja tuen välillä on suuri epäkohta. Mm. nykykoroilla tuen määrä on minimaalinen ei tai sitä ei ole lainkaan.

Uuden lyhyen korkotuen ehdot ovat paremmat kuin pitkän korkotuen ja uusi malli on ajanut päätöksillään muiden mallien (pitkä vuokra ja asumisoikeus) edelle ja on pidentänyt näiden hankkeiden käsittelyaikaa.

Asuntosäätiö pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukijärjestelmää muutetaan ehdoiltaan kannustavammaksi.

Asuntosäätiö kannattaa selvityksen suositusta.

Suositus 17:
ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa.

Ehdotus ARA-asuntotuotannon tonttien vuokraamisesta samaan hintaan kuin vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon nostaisi omakustannusperusteella toimivissa asumisoikeus- ja vuokrataloyhtiöissä asumiskustannuksia ja siten lisäisi yhteiskunnan asumiseen käytettäviä menoja entisestään. Lisäksi tonttien vuokraaminen / ostaminen

vapaarahoitteiseen hintaan pienentäisi kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja tulisi valtiolle erittäin kalliiksi.

Asuntosäätiö ei kannata selvityksen suositusta.

Suositus 18:
ARA:n tukea tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen.

Helsingin seudulla on jo nyt määritelty niin sanotun asuntotuotannon ensisijaiset alueet ja näille alueille rakennettaville pitkän korkotuen vuokra-asunnoille on ollut mahdollista saada ARAlta käynnistysavustusta. Kannatamme tulevaisuudessa käynnistysavustuksen myöntämistä pitkän korkotuen vuokra-asunnoille.

Valtion / ARAn ei tule määräyksillä vaatia tiettyjä asuntokokoja, toimijat kyllä tekevät sen kokoisia asuntoja kuin kysytään. Vaikka tällä hetkellä kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin, tarvitaan kuitenkin monipuolisuutta sekä tulevaisuuteen varautumista että segregaation poistamista.

Asuntosäätiö suhtautuu varauksellisesti selvityksen suositukseen.

Muita huomioita ja kommentteja

Esitämme, että valtion tukeman tuotannon koko prosessia rahoituksen, tehokkuuden ja toiminnan osalta kehitettäisiin yhdessä alan toimijoiden kanssa.

Kunnioittavasti

Asuntosäätiö sr

Esa Kankainen
toimitusjohtaja