VAV ASUNNOT OY 28.1.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASIA: ASUNTOPOLITIIKAN KEHITTÄMISKOHTEET

VIITE: EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN LAUSUNTOPYYNTÖ 19.12.2018

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua tarkastusvaliokunnalle asuntopolitiikan kehittämiskohteista

Lausunnon antajasta

VAV Asunnot Oy (VAV) on Vantaan kaupungin omistama vuokra-asuntoyhtiö. VAV omistaa Vantaalla n. 10 000 valtion tuella tuotettua vuokra-asuntoa ja toteuttaa osaltaan kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita. Yhtiö tuottaa tavanomaisten vuokra-asuntojen lisäksi myös vanhusten palveluasuntoja ja muita erityisasuntoja. Vantaalaisista n. 10 % asuu VAV:n asunnoissa.

Taustaa

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan käsittelyyn ottaman aihe asuntopolitiikan kehittämiskohteet ja sen siitä tilaama tutkimus vastaa siihen tarpeeseen, joka asuntopolitiikan kentällä ja käytännössä asumisen kanssa toimivien keskuudessa on jo pitkään ollut toiveena. Koska asuntopolitiikka on pitkään ollut pirstaleista, nyt käynnistynyt laaja-alainen tarkastelu on tervetullut.

Tutkimuksen esittämissä suosituksissa ei nouse yhdessäkään esille ratkaisu, joka ottaisi huomioon ilmastonmuutoksen reunaehdot ja siitä aiheutuvat kestävän kehityksen ratkaisut. VAV on nostanut nämä asiat parissa kohtaa esille lausunnossaan.

Tutkimuksen keskeiset johtopäätökset ja kehittämisehdotusten toimivuus

VAV pitää seuraavia tutkimuksessa esitettyjä suosituksia kannatettavina ja perusteltuina: suositus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 13, 14, 15 ja 16.

Seuraaviin suosituksiin esitämme muutamia huomioita.

Suositus 8

Suositus, että mahdollisimman suuri osuus kaupunkirakenteen investoinneista ja ylläpidosta tulisi rahoittaa tonttimaahan kohdistuvilla maksuilla ja veroilla on ongelmallinen lähinnä siitä syystä, että asumisen välilliset ja välittömät verot ovat (tietolähteestä riippuen) noin 42 % kokonaiskustannuksista (rakentaminen, ylläpito, muut kulut). Verorasitus on nyt erityisen suuri ja mikäli tonttimaasta perittäisiin nykyistä enemmän maksuja ja veroja, verorasitus kasvaisi entisestään ja tekisi asumisesta vieläkin kalliimpaa. Tonttimaan nykyistä ankarampi verottaminen edellyttäisi verojen vähentämistä muualta, jotta asumisen verorasitus ei enää kasvaisi. Sitä on viime vuosina kasvattanut mm. erilaisten verovähennysten pienentäminen tai poistaminen. Kokonaisuuden näkökulmasta asumiseen kohdistuvaa verorasitusta olisi syytä selvästi vähentää, jotta asumisen hintataso myös tätä tietä kohtuullistuisi.

Suositus 9

Suositus 9 esittää, että ARA-varallisuutta tulee ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen. Valtion asuntorahaston (VAR) varojen käyttöä on tarpeen kohdentaa uudelleen tilanteessa, jossa varoja on kertynyt enemmän kuin mitä tarjontatukien kattamiseksi tarvitaan. Varoja ei kuitenkaan pidä käyttää mihin tahansa asumiseen liittyvään, vaan ne olisi kohdistettava sinne, missä ne tuottavat eniten sosiaalista tai ympäristön kestävyyttä tukevaa hyötyä.

VAR:n varoja olisi VAV:n näkemyksen mukaan tarkoituksenmukaisinta suunnata olemassa olevan asuinrakennuskannan energiatehokkuuden parantamiseen ja asumisen tutkimukseen.

Ilmastonmuutoksen hillintään vastaamisessa olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen on yksi keskeisimpiä keinoja. Suomessa ei tällä hetkellä ole käytössä kannusteita energiatehokkuuskorjauksiin, vaikka Euroopassa useissa maissa kannusteet ovat käytössä. VAR:n varoja tulisi sovituin kriteerein suunnata vanhan asuntokannan korjaustoimintaan, jolla parannetaan energiatehokkuutta ja kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja. Tuen myöntämisen ehdot pitäisi olla kaikille yhteneväiset asuntojen hallintamuodosta rippumatta.

Muuhun korjaustoimintaan varoja ei joitakin poikkeustilanteita lukuun ottamatta ole tarkoituksenmukaista antaa, sillä lähtökohta pitäisi olla, että korjaustoiminta ja siihen varautuminen on osa normaalia kiinteistönpitoa, jonka toteutumiselle pitää luoda riittävät edellytykset, joka kuuluu kiinteistön omistajan vastuulle ja jota ei ole syytä verovaroin tukea.

Asumisen tutkimus on Suomessa hajautunutta ja satunnaisten tutkimusohjelmien tai yksittäisten tutkijoiden varassa, vaikka tarve laaja-alaiselle tutkimustiedolle on ilmeinen, jopa huutava. Asumisen tutkimukseen panostaminen lisäisi pitkällä aikavälillä tutkittua tietoa ja parantaisi osaamista sekä antaisi tukea asuntopoliittiseen päätöksentekoon mahdollisimman kestävien ratkaisujen tekemiseksi.

Suositus 11

MAL-sopimukset halutaan muuttaa sitoviksi ja pitkäaikaisiksi. Tavoite on tarkoitukseltaan hyvä, mutta sitovien tavoitteiden asettaminen mm. asuntotuotantomääristä kunnille, joilla ei itsellään ole välineitä pakottaa markkinatalouden kysynnän ja tarjonnan ehdoilla toimivia rakentajia toteuttamaan MAL-sopimuksissa sidottuja tavoitteita, olisi kohtuuton. Sitovuus tarkoittaisi säädöstasoista tai siihen verrattavaa ratkaisua, jota ei voi pitää tavoiteltavana ja joka tuottaisi myös käytännössä ongelmia. MAL-sopimukset on syytä pitää joustavina ja tavoitteellisina sopimuksina, joihin liitetään riittävät kannusteet.

Suositus 17

ARA-tuotannon tontit tulisi suosituksen mukaan vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen asuntotuotannon kanssa. Suosituksessa puhutaan vuokrauksesta, mutta

osa kunnista myös myy tontit ARA-tuotantoon, joten suosituksen voinee tulkita tarkoittavan myös myyntitilannetta. Markkinaehtoja alhaisempi tontin hinta on kuntien tarjoama tuki ARA-tuotannolle, kun taas muut ARA-tuet tulevat valtiolta.

Markkinahintaista alhaisempi tontin vuokra on jo lähes parin vuosikymmenen ajan ollut ainoa pysyvä tuki, jolla on ollut ARA-tuotannossa käytännön merkitystä. Lyhytaikaista ja satunnaista tukea on saatu suhdanneluonteisista käynnistysavustuksista. Pitkään jatkuneen poikkeuksellisen alhaisen korkotason vallitessa omavastuukoron alennuksista ei ole ollut asumiskustannuksia alentavaa hyötyä, kuten ei myöskään muista ARA-ehdoista. ARA-ehtoja on osittain myös kiristetty, mistä syystä pitkällä aikavälillä kohtuuhintaisuuden voi katsoa jopa vaarantuneen.

Mikäli ARA-tuotantoon ei olisi mahdollista saada markkinaehtoisia edullisempia tontteja, on riski, että segregaatio voimistuu, jos tontteja on varaa ostaa enää halvemmilta reuna-alueilta. Erityisesti tämä ongelma heijastuisi Helsinkiin ja jossakin määrin myös Espooseen ja Vantaaseen.

Ehdotettu muutos edellyttäisi merkittävää muutosta ARA-tuotannon tukijärjestelmän sisältöön ja kannustavuuteen, jotta ARA-tuotannolla olisi mahdollista saada aikaa kohtuuhintaista asumista.

Toisaalta maan myyntihinta on myös kuntien käytössä oleva kilpailullinen väline, jonka käyttö pitää olla kuntien itsensä ratkaistavissa. Tällöin kunnat voivat halutessaan ja vaihtelevissa markkinatilanteen tukea myös muun kohtuuhintaisen asumisen syntymistä kuin ARA-tuotantoa.

Suositus 18

Suosituksessa esitetään, että ARA:n tukea tulisi myöntää nykyistä laajemmin hyvin saavutettavien keskittymien tiivistämiseen, laajentamiseen sekä uusien käynnistämiseen. Tämä on mahdollista jo nykyisin ja mm. Vantaan kaupunki, ARA ja VAV yhteistyössä ovat etsineet ratkaisuja, joilla saadaan kehitettyä parempaa kaupunkiympäristöä ja paremmin kysyntää vastaavaa tuotantoa. Enemmän kuin tukirahaa, asuntokannan kehittäminen tarvitsee kustannustietoisia ratkaisuja, joustavuutta kaavoituksessa ja ARA:n käytännöissä sekä kiinteistön omistajan pitkäjänteistä kiinteistökehittämistä. Kasvukeskuksissa ratkaisut on helpompi saavuttaa kuin vähenevän väestön paikkakunnilla.

Näkemys harjoitetusta asuntopolitiikasta ja sen ongelmakohdista sekä ongelmien syistä ja seurauksista

Harjoitetun asuntopolitiikan keskeinen ongelma on se, että se on jo pitkään ollut lyhytjänteistä, poukkoilevaa ja monet ratkaisut huonosti perusteltuja ja valmisteltuja (viimeisin esimerkki tuloraja-asetus pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asuntoihin). Toimijakentän luottamus valtioon kumppanina on näin muodoin heikentynyt.

Asuntopoliittisten ratkaisujen sosiaalipoliittisia ja muita yhteiskunnallisia vaikutuksia ei ole riittävästi tutkittu tai – koska uusia ratkaisuja ei aina pystytä perustamaan tutkittuun tietoon – asioita ei ole punnittu siten, että olisi otettu riittävässä laajuudessa huomioon ratkaisujen vaikutukset ihmisten tai yritysten käyttäytymiseen tai toimintaedellytyksiin. Asuntopolitiikan kehittämissuuntia –tutkimusraporttia lukuun ottamatta poliittisen päätöksenteon argumentoinnissa on käytetty korostetusti taloudelliseen näkökulmaan perustuvia selvityksiä, mikä on johtanut asuntopoliittisessa keskustelussa yksipuoliseen näkökulmaan ja haitallisiin päätöksiin (esim. ARA-lainsäädäntö, tuloraja-asetus).

ARA-säädöksiä on muutettu ja kiristetty useaan kertaan perusteluna kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon kannustaminen, mutta vaikutukset ovat olleet päinvastaiset. Ainoa toimiva tuotannon kannustin on ollut suhdanneluonteinen käynnistysavustus. ARA-säädöksiä on kiristetty siten, että ne pitkällä aikavälillä tulevat käytännössä estämään kestävän kiinteistön- ja taloudenpidon ja asukkaille kohtuuhintaisen asumisen. ARA-säädöksien osalta normeja ei hallitusohjelman mukaisesti ole purettu, vaan niitä on lisätty. Lisäksi säädöksiä laadittaessa ei ole otettu huomioon mm. rahoitusmarkkinoiden merkittävää muuttumista, vaan säädöksiä on muutettu suuntaan, jossa yhtiöt käytännössä velvoitetaan rahoittamaan suuret korjaukset velkarahalla. Yhtiöt ovat muutoinkin raskaasti velkaisia, joten talouden näkökulmasta säädösmuutokset eivät ole kestäviä. Huomioon on otettava myös se, että rahoituslaitosten kiinnostus lainoittaa sekä uudistuotantoa että eritoten korjaustoimintaa on merkittävästi vähentynyt. Pankit ovat kiristäneet myös lainoitettaville yhtiöille asetettuja vakavaraisuusvaatimuksia. VAV viittaa tässä kohdin viime syksynä YM:lle lausuntopalvelun kautta antamaansa lausuntoon koskien VAV Asunnot Oy:n lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain muuttamisesta.

Muutaman vuosikymmenen ajan asuntopolitiikka oli osa tulopoliittisia neuvotteluja, mutta ei enää nykyisin. Vaikka käytäntöön ei liene syytä palata, sillä oli se hyöty, että asuntopolitiikan kytkös talouselämään, sosiaalipolitiikkaan ja rahoitusmarkkinoiden realiteetteihin oli tiivis, mikä osaltaan paransi erilaisten asunnontarvitsijoiden mahdollisuuksia löytää tarvetta vastaava asunto. Edellä mainitun kytköksen heikentymisellä on vaikutuksensa eriytymiskehitykseen ja siihen, että yhä suurempi ihmisjoukko jää mm. omistusasuntomarkkinoiden ulkopuolelle.

Asuntopolitiikka on vaikea alue kehittää, sillä se kytkeytyy niin moneen muuhun yhteiskunnan toimintaan, minkä tutkimusraportti myös nosti esiin. Asuntopolitiikka on valtionhallinnossa keskittynyt ensisijaisesti ympäristöministeriöön. Kuitenkin myös useimmat muut ministeriöt, kuten valtiovarainministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, oikeusministeriö ja TEM vaikuttavat asuntopolitiikan toteutumiseen. Ministeriöiden välinen keskinäinen yhteistyö näyttäytyy asuntoalan käytännön toimijoille usein kitkaiselta, esimerkiksi VM:n ja YM:n yhteistyö. Raja-aidat ovat toisinaan poliittisesti korkeat, vaikka itse virkamiesten keskinäinen yhteistyö voikin olla sujuvaa.

Lisäksi hallituskauden pituus käytännössä estää hallituskausien ylittävistä linjauksista ja kehityshankkeista sopimisen. Tämä on heijastunut kielteisesti mm. EU-tasoisen tuen saamiseen liikenneverkon kehittämiseksi, mikä puolestaan vaikuttaa asuntorakentamisen edellytyksiin.

Asumisen pitkäjänteiseen ja poikkitieteelliseen tutkimukseen ei ole suunnattu riittävästi varoja, jotta se olisi organisoitua ja systemaattista. Tutkimustiedon puute näkyy selvästi päätöksenteon valmistelun vaikeuksissa ja puutteellisin arvioin tehtyinä ratkaisuina.

Arvio asuntopolitiikan kehittämishaasteista ja VAV:n kehittämisehdotukset

Sen lisäksi, mitä VAV edellä mainitsi kannattavansa Asuntopolitiikan kehittämiskohteita – tutkimuksen linjauksista, VAV viittaa YM:lle vuosien myötä asumisen tukijärjestelmistä antamiinsa lausuntoihin sekä ympäristöministeri Viitasen Remonttityöryhmän raporttiin.

VAV esittää tiivistetysti myös seuraavat ehdotukset, joita tässä lausunnossa on osittain jo aiemmin käsitelty.

Asuntopolitiikan pitkän aikavälin linjaukset olisi päälinjoiltaan sidottava hallituskaudet ylittäviksi ja poliittisesti sitoviksi, jolloin syntyisi myös nykyistä vahvempi intressi ministeriöiden väliseen poliittiseen yhteistyöhön asumisen kysymyksissä.

Asumisen pitkäjänteiseen ja poikkitieteelliseen tutkimukseen pitää lisätä varoja ja muita resursseja, jotta päätöksenteon tueksi olisi käytettävissä mahdollisimman paljon tutkittua tietoa.

Normaalissa ARA-tuotannossa tuen pitäisi ensisijaisesti kohdistua investointivaiheeseen (avustus, korkotuki, alennettu tontin hinta, alennettu kiinteistövero tms.). Muut säädökset (esim. vapaiden vakuuksien käyttö, omakustannusvuokran määräytymisperusteet) olisi muutettava joustaviksi siten, että tarvetta turvautua valtion tukeen (esim. perusparannuslainoihin, korjausavustuksiin) kiinteistön elinkaaren aikana ei syntyisi. Tällöin sekä yhtiöiden että valtion riskejä olisi mahdollista vähentää.

Valtion asuntorahaston varat pitää ensisijaisesti suunnata kohtuuhintaiseen asumiseen. VAR:n varoja tulisi myös sovituin kriteerein suunnata vanhan asuntokannan korjaustoimintaan, jolla parannetaan energiatehokkuutta ja kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja. Tuen myöntämisen ehdot pitäisi olla kaikille yhteneväiset asuntojen hallintamuodosta rippumatta.

Helsingin seudun joukkoliikenneverkkoa ja yhtenäistä matkalippujärjestelmää olisi nopeasti laajennettava myös kehyskuntien keskustaajamiin, jotta asumisen haitallista hintakehitystä ja liikenteen päästöhaittoja ilmastonmuutoksen näkökulmasta olisi mahdollista hillitä. Investointi kurittaisi lähivuosia, mutta maksaisi itsensä takaisin myöhempinä vuosikymmeninä parantuneena saavutettavuutena ja verkon alueelle syntyneenä kaavavarantona. Kaikki sivistys ja kehitys on aikojen saatossa rakentunut aina kulkuväylien varrelle.

VAV Asunnot Oy

Teija Ojankoski
toimitusjohtaja

Lisätietoja: Teija.Ojankoski@vav.fi, p. 0405281262