13.2.2018

Eduskunnan tarkastusvaliokunta
trv@eduskunta.fi

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntö 19.12.2017
Asuntopolitiikan kehittämiskohteet, O 61/2016 vp

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua asuntopolitiikan kehittämiskohteista asiasta. RAKLI ei ota kantaa Asuntopolitiikan kehittämiskohteita -selvityksen yksittäisiin toimenpidesuosituksiin, mutta toteaa, että osa niistä on kannatettavia, mutta suositukset vaativat vielä tarkennuksia ja syvällisempää vaikutusten arviointia.

Yleistä

RAKLIn strategian 2016-2020 – Tilaa kasvulle yhtenä painopistealueena on ”Tilaa muuttuville tarpeille”. Painopistealueen yksi tavoite on: ”Asukkaille tarjotaan heidän elämäntilanteitaan vastaavia koteja ja asumisen palveluita.” Lisäksi RAKLIn strategisen painopistealueen ”Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä” yhtenä tavoitteena on: ”Asumisen tukijärjestelmät edesauttavat laajasti asuntotarjonnan lisäämistä.”.

Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan kaupungistumisen, väestön ikääntymisen, kotitalouksien koon pienenemisen ja maahanmuuton vuoksi. RAKLIn näkemyksen mukaan monimuotoisen ja eri hallintamuotoja sisältävän asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Tämä on tärkeää myös työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi. Nykyisten asuntojen hallintamuotojen lisäksi erityisesti omistusasumisen hallintamuotojen kehittäminen olisi tervetullutta.

RAKLI ry
+358 9 4767 5711
Annankatu 24
00100 Helsinki, Finland
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
y–tunnus 1070296–2

Tärkeää on myös, että asumisessa alettaisiin aidosti puhua asukkaiden toiveista ja tarpeista – asumisen sisällöstä ja palveluista. Vain seiniä kehittämällä ei paranneta riittävästi ihmisten arjen laatua. Yksi asuntomarkkinoiden haasteista on homogeenisuus ja se, ettei asukkailla juuri ole vaikutusmahdollisuutta kotiinsa ennen kuin se on valmis. Nykymuotoinen gryndituotanto kaipaisi rinnalleen kilpailua, jotta omistusasumisen malleihin saataisiin monipuolisuutta ja asukkaan vaikutusmahdollisuuksia asuntoon ja asumiseen lisättyä. Gryndituotannon rahoitusmalliin sisältyy myös riskejä ja asumisen kokonaiskustannukset eivät ole läpinäkyvät. Asumisessa pitäisi voida toteuttaa itseään ilman, että se on kohtuuttoman kallista tai toteutuisi vain omakotitalon rakentamalla. Toimialaa pitäisi kannustaa innovaatioihin, joita nykyisenkaltainen sääntely ja määräykset eivät mahdollista.

Väestöltään vähenevien alueiden asuntotilanteen ratkaisemiseksi ja ARA-vuokra-asuntokannan sopeuttamiseksi tarvitaan laaja-alaista valtion, kuntien ja vuokratalo-omistajien yhteistyötä. Tämä edellyttää myös ARA-kannan tukitoimien oikea-aikaisuutta.

Asumisen kohtuuhintaisuus

Asumisen alati kohoavaan hintatasoon vaikuttaminen vaatii useita toimia; muun muassa tuottavuuden parantamista, prosessien tehostamista ja kaavoituksen joustavoittamista sekä ennen kaikkea tarjonnan lisäämistä. Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat merkittävästi erilaiset kaava- ja rakentamismääräykset. Vaikka yksittäisen osatekijän, normin/määräyksen tai muun sellaisen vaikutus ei irrallisena olisikaan merkittävä, lisäävät ne kaikki kuitenkin osaltaan rakentamisen ja asumisen kustannuksia ja voivat myös johtaa toimimattomiin ratkaisuihin (merkittäviä kustannuksia aiheuttavat muun muassa pysäköintipaikat toteutustavasta riippuen). Olennaista onkin, että kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin pureudutaan ja mietitään aktiivisesti, miten esimerkiksi prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa. Muutoksia ja joustavuutta tarvitaan koko ketjuun aina lainsäädännöstä, normeista ja ohjeista niiden soveltamiseen ja tulkintoihin (kaupunkien erilaiset tulkintakäytännöt hankaloittavat sekä viivästyttävät prosessia ja lisäävät osaltaan kustannuksia) sekä toimintakulttuuriin asti. (liite 1: Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista).

Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI muistuttaa, että esimerkiksi kiinteistöveron jatkuvat korotukset nostavat osaltaan vuokria, ja asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja veronluonteisia maksuja onkin jo 42 prosenttia, minkä vuoksi toistuvia nostoja ei enää voi tehdä (liite 2: Kiinteistön omistamisen verotus -selvitys).

Kommentteja

Riittävä rakentamiskelpoinen tonttitarjonta on edellytys kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. MAL-sopimukset ovat olleet merkittäviä sekä tonttitarjonnan lisäämisen kannalta että asumisen ja liikenteen yhteensovittamisen osalta. MAL-sopimusten osalta olisi hyvä pohtia niiden pidempää tarkastelujaksoa sekä toimijoiden mukaan ottamista sopimusten laadintaan. Tämä edellyttää myös pitkäjänteistä, yli vaalikausien ulottuvaa, asunto- ja liikennepolitiikkaa. Erityisesti asuntopolitiikka on viime vuosina ollut hyvin poukkoilevaa ja ennakoimatonta, viime aikaisena esimerkkinä tästä ARA-kannan tulorajojen käyttöönotto ja niistä luopuminen.

Kaavoituksen ja rakentamisen päätösprosessit

Asuntojen tonttituotannon lisäämiseksi ja rakennuskustannusten alentamiseksi tarvitaan määrätietoisia toimia. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on erittäin tervetullut.

RAKLI pitää tärkeänä, että kaavoituksen ja rakentamisen päätösprosesseja lyhennetään. Kaavaprosessiin tulee luoda määräajat ja uudistaa kaavajärjestelmä ja -hierarkia (kaksitasoinen kaavajärjestelmä) sekä kaavojen sisältövaatimukset, jotta kaavojen käsittelyajat saadaan lyhyemmiksi. Tavoitteena tulee lisäksi olla yleispiirteisempi ja joustavampi asemakaava, joka jättää vapauksia rakennusten suunnitteluun ja antaa mahdollisuuden reagoida muuttuviin tilatarpeisiin. Rakennusten käyttötarkoituksenmuutosten toteuttaminen tulee ottaa paremmin huomioon lainsäädännössä ja niiden menettelyt tulee saada joustaviksi. Kaavavalitusten käsittelyä tulee nopeuttaa. Liian yksityiskohtaisista asemakaavamääräyksistä tulee päästä eroon. Ne johtavat nykyään lukuisiin poikkeamispäätöksiin ja syövät resursseja. Myös maakuntakaavoitus on liian yksityiskohtaista.

Täydennysrakentamista ja käyttötarkoituksen muutoksia tulee edistää, sillä rakentaminen alueille, joilla on jo toimiva infrastruktuuri, on resurssien kannalta tehokasta. Täydennysrakentamisella voidaan myös ylläpitää ja edistää lähiöiden kehittämistä ja elinvoimaisuutta, mikä on tärkeää.

Rakentamisen vastuut

Rakentamisen vastuujärjestelmä tulee uudistaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvä hankkii sopimusjärjestelyin pätevän henkilöstön hoitamaan hankkeen läpiviemiseksi tarvittavia tehtäviä. Vastuu rakennushankkeen lopputuloksesta ja laadusta jää silti hankkeeseen ryhtyvälle. Koko ajan monimutkaistuva rakentaminen ja teknisten järjestelmien lisääntyminen

(muun muassa lähes nollaenergiarakentaminen) edellyttävät myös osaltaan vastuukysymysten uudelleentarkastelua.

Asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistus

RAKLI on jo pitkään esittänyt asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistusta, jossa yhteydessä tulee tarkastella kysyntä-/tarjontatukien toimivuus ja tarkoituksenmukainen kohdentaminen sekä näiden tukien välinen suhde.

Valtion tukeman tuotannon lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava kaikille osapuolille. Lakimuutoksilla on tavoiteltu kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisäämistä, mutta muutoksien voidaan sanoa toimineen osittain jopa tämän tavoitteen vastaisesti. Lainsäädäntöä on myös vuosien saatossa takautuvasti muutettu, joka ei ole toimijoiden oikeusturvan kannalta hyväksyttävää. Osittaismuutosten sijaan olemassa olevat lainajärjestelmät ja -ehdot tulee uudistaa niin, että niistä muodostuu selkeä kokonaisuus, joka ottaa riittävästi huomioon lainoitetun asuntokannan tilanteen ja lainanehtojen vaikutuksen vuokratason kohtuullisuuteen. Kyseessä on kaiken kaikkiaan erittäin laaja ja monimutkainen kokonaisuus, jonka sisällä tehtävät muutokset heijastuvat monin tavoin yhteiskunnan eri sektoreille.

Lähtökohtana ja edellytyksenä kokonaisuudistukselle on, että sillä ei takautuvasti heikennetä olemassa olevan ARA-kannan ehtoja ja sitä sääntelevää lainsäädäntöä eikä puututa ARA-kantaa omistavien yhtiöiden omaisuudensuojaan ja oikeusasemaan. Luottamuksen ja toimijoiden oikeusturvan kannalta on erittäin tärkeää, että asuntopoliittiset päätökset ovat ennakoitavissa ja pitkäjänteisiä.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja

Aija Tasa
Johtaja

Liitteet Liite1: Selvitys kaavamääräysten kustannusvaikutuksista
Liite 2: Kiinteistön omistamisen verotus -raportti