Pormestari Lauri Lylyn puheenvuoro asuntopolitiikasta ja sen kehittämistarpeista eduskunnan tarkastusvaliokunnalle 6.3.2018

1. Asuntotuotannon kasvu on turvattava

Tampereella on asemakaavavarantoa noin 1 000 000 kerrosalaneliömetriä (k-m2). Mukana tässä ovat tontit, joilla rakentaminen on käynnissä. Kaupungin omistuksessa kaavavarannosta on hieman yli puolet. Vuosina 2000-2017 otettiin asuinkäyttöön keskimäärin noin 154 000 k-m2, mutta vuonna 2017 208 000 k-m2. Vuosina 2013-2017 kaupunki asemakaavoitti asumiselle keskimäärin 270 000 k-m2/v. Kaupunki ohjelmoi parhaillaan viideksi vuodeksi tonttihaut asuntorakentamiselle, myös kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle. Tampere luovuttaa asuinrakentamiselle rakennusoikeutta 80 000 k-m2/v. Tavoitteena on luovuttaa tontteja niin, että asuntomarkkinoille synty kilpailua.

Kaupunki ohjelmoi asuntotuotannon huomioiden rakennettavien alueiden infrastruktuurin ja palveluverkon investoinnit. Investointeihin tarvittava valtion tuki tulee saada mm. MAL-sopimuksen kautta.

Tampereella rakennetaan kaikkein houkuttelevimmillekin sijainneille, erityisesti keskustaan. Tämä asuntotuotanto hillitsee tehokkaasti asumisen hintaa koko kaupunkiseudulla. Raitiotien rakentaminen on käynnissä, ja sen varteen on jo kaavoitettu ja kaavoitetaan edelleen runsaasti eri hallintamuotoiselle asumiselle rakennusoikeutta. Pysäköinnin tehostaminen ja liikenne palveluna luovat edellytyksiä täydennysrakentamiselle.

Tampere kehittää parhaillaan alueellisen haitallisen eriytymiskehityksen seurannalle mittaristoa ja ennaltaehkäisyn työkalupakkia. Kaupungin sosiaalinen eheys halutaan turvata.

Tampereen väestönkasvu ja asuntotuotannon määrä ovat nousseet erittäin korkeiksi.

2. Kaupungistumiskehitys

Selvityksessä nostetaan esille tarve sille, että MAL-sopimusten luonne on muutettava sitoviksi ja pitkäaikaisemmiksi.

Tampereen kaupunkiseudulle laadittiin ensimmäisenä Suomessa kaupunkiseudun rakennesuunnitelman, asuntopoliittinen ohjelman,

Tampereen kaupunki
PL 487, 33101 TAMPERE
Puhelin 03 565 611
kirjaamo@tampere.fi
www.tampere.fi
Y-tunnus 0211675-2

liikennejärjestelmäsuunnitelman ja ilmastostrategian kokonaissuunnitelma toteuttamisohjelmineen, ja MAL-sopimus pilotointiin meillä. Tampereen kaupunkiseudun liikennejärjestelmätyö on jatkuvaa ja sitä tehdään tiiviisti maankäytön ja asuntotuotannon ohjelmoinnin kanssa. Kaikkien osapuolten on helpompi toimia pitkäjänteisesti ja ennustettavasti, kun voidaan sopia isoista asioista mm. asuntotuotantoon, joukkoliikenteen kehittämiseen sekä yhdyskuntarakenteeseen liittyen yli hallituskauden. MAL-sopimus tulee jatkossa voida sopia ulottumaan yli hallituskauden.

3. Tampereella asunnottomuutta on saatu vähennettyä

Tampereelle on rakennettu runsaasti tukiasumisyksikkömuotoista asumista. Näissä kohteissa asunnon lisäksi asukkaille järjestetään asumispalvelu. Tampereella on saatu merkittävästi vähennettyä asunnottomuutta. Parhaillaan jatketaan asunnottomuuden ennaltaehkäisemistä, on mm. otettu käyttöön asumisneuvonta. Kuitenkin Tampereella tukiasumisyksiköt ovat täynnä ja kriisiasumiskohde on toiminut jo usean vuoden ajan ylikapasiteetilla. Tuetun asumisen asuntojen osuudelle tulisi jatkossa kohdentaa ARAn erityisryhmien investointiavustusta nykyistä enemmän. Tukiasumisyksiköistä edelleen polutettaville henkilöille saataisiin näin nykyistä helpommin vuokra-asuntoja normaalista ARA-vuokra-asuntokannasta.

Selvityksen mukaan ARA-rahoituksen ehdot tulisi muuttaa nykyistä kannustavammiksi. Tämä on ehdottoman tärkeää. Jotta tuotantotavoitteisin päästään, tarvitaan ajantasainen valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusmalli.

4. Olisiko taas aika kohtuuhintaisten omistusasuntojen tuottamiselle

Vielä 1990-luvun alkuun asti Suomessa tuotettiin runsaasti kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Tuolloin toimi voittoa tuottamattomia rakennuttajia, jotka rakennuttivat myös kohtuuhintaisia omistusasuntoja. Mallissa tarvittaisiin julkista hinta- ja laatuohjausta. Malli ei edellyttäisi julkista tuotantotukea. Nykyisin omistusasuntoja tuottavat ainoastaan perustajarakennuttajat ja perustajaurakoitsijat. Kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto hillitsisi markkinahintaisen omistusasumisen hintaa. Kunnat luovuttaisivat tontteja kaikille asuntotuotannon tavoille, kuten ne nytkin luovuttavat tontteja kaikille asumisen tuotantomalleille.

5. Tampere on aktiivinen osuuskunta-asumisen edistämisessä

Osuuskunta-asuntorakennuttaja rakennuttaisi voittoa tuottamattomasti kilpailuttaen urakat. Kohtuuhintainen osuuskunta-asuminen toisi uuden vaihtoehdon järjestää asumistaan, olisi sitten kyseessä suurempi- tai

pienempituloinen kotitalous. ARA:n ylijohtaja Rossilahden selvitys kohdentui valtion tukemaan sosiaalisen asumisen osuuskuntamalliin, missä asukasvalinta tapahtuisi sosiaalisin perustein. Asukkailla olisi nykyistä asumisoikeusjärjestelmää suurempi vaikutusmahdollisuus asumiseensa ja pääsy omistusasumistyyppiseen asumiseen suhteellisen pienin hankintakuluin. Työn perästä olisi nykyistä helpompi muuttaa muuttaessa alueelta, mistä omistusasunnostaan saisi alhaisen hinnan. Tampereen kaupungin luovuttamat tontit ovat haettavissa myös osuuskunta-asuntotuotannolle ja ryhmärakennuttamiselle.

6. Tampere edistää ryhmärakennuttamista

Kaupunki tulee jatkossa edistämään ryhmärakennuttamista mm. verkostoitumistilaisuuksien, esitteiden ja tiedottamisen avulla. Tampere luovuttaa tontteja ryhmärakennuttajille. Ryhmärakennettuja asuntoja voi tuottaa monilla eri tavoille, esim. asunto-osuuskuntamuotoisesti.

7. Selvityksen esitys ARA-tonttihinnoittelusta luopumisesta

Selvityksessä esitetään, että ARA-tuotannolle kunnat eivät jatkossa enää luovuttaisi ARA-hinnalla tontteja. Nykyisin kunnat voivat luovuttaa ARA-rakentamiselle tontteja markkinahintaa alemmalla. Esitys ihmetyttää. ARA-hintaisilla tonteilla kunnat mahdollistavat osaltaan kohtuuhintaista vuokraa. Jo nykyisellään KELA:n asumistuki pienenee ja lakkaa kokonaan kotitalouden tulotason noustessa riittävästi. Merkittävä kohtuuhintainen vuokra-asuntokanta luo edellytyksiä asumisen tukien kustannusten hillitsemiselle ja tältä osin kestävämmälle julkiselle taloudelle.

8. Asumisen tuet vastaan asuntotuotannon tuki, valtion asuntorahaston varojen käyttö

Asumistukien ja toimeentulotukena maksettavien asumiskulujen kustannukset ovat sekä valtion ja kuntien talouden kannalta kestämättömässä kasvussa. Näiden maksaminen ei ole sellainen rakenteellinen ratkaisu, joka loisi edellytyksiä kustannusten pienentymiselle jatkossa. Jotta pienituloisten ja muutoin tuen tarpeessa olevien kotitalouksien asuminen saadaan järjestettyä kestävästi, tarvitaan sekä edullisia vuokra-asuntoja että maksukykyä parantavia tukia näille asukkaille.

Selvityksen mukaan ARA-varallisuutta tulisi ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen. Tämä esitys ihmetyttää, kun samanaikaisesti ARA-varallisuutta kohdentuu normaalille ARA-tuotannolle tuotantotukena minimaalisen vähän. Valtion asuntorahaston varoja tulee käyttää pitkäjänteisesti ja ennustettavasti kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten tukemiseen.

9. Tampere pyrkii aktiivisesti kehittämään asumista

Tampere järjestää arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailuja asumisen kehittämiseksi. Kaupunki on mukana valtakunnallisissa asumisen kehittämisohjelmissa. Vastikään päättyneen Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelman kaksi pilottia toteutettiin Tampereelle. Hervannasta kehitetään ikäystävällinen asuinaluetta ja Käräjätörmän monisukupolvisen yhteisökylän sydämenä tulee toimimaan Kotipirtin palvelukortteli.

Olemme yhdessä mm. suurten kaupunkien ja ympäristöministeriön kanssa selvittämässä kuntalaisten asumistoiveita, myös kiinnostusta osuuskunta-asumiseen. Viime viikolla julkistettiin Asuntoreformikilpailu, jossa tavoitteena on löytää asumiseen uusia innovaatioita ja herättää keskustelua asumisen uudistamisesta. Arkkitehtikilpailun järjestäjinä ovat Jyväskylä, Tampere, Vantaa, Alvar Aalto säätiö, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA, Tampereen teknillinen yliopisto ja ympäristöministeriö.

10. Asuntopolitiikan johto on valtiolla

Vaikka kaupungit olisivat aktiivisia asumisen kehittämisessä, niiden toiminta jää vaikutuksiltaan vähäiseksi ilman valtion merkittäviä toimia asuntopolitiikan kehittämiseksi. Nykyjärjestelmän hienosäätö ei riitä. Tarvitaan asumisen järjestelmän kokonaisuudistusta. Tarvitaan monia toimenpiteitä asumisen kohtuuhintaisuuden edistämiseksi ja lisää vaihtoehtoisia asumisen malleja erilaisille kotitalouksille.

Tiedoksi

Eduskunnan tarkastusvaliokunta Arto Mäkelä, Ympäristöministeriö Kimmo Tiilikainen, Helsingin kaupunki Jan Vapaavuori, Teppo Rantanen, Virpi Ekholm, Auli Heinävä, Mikko Nurminen, Arto Vuojolainen, Janne Salonen, sisäinen tarkastus, asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot - yksikkö

Liitteet

1. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan lausuntopyyntö pormestarille 19.9.2017

2. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017 Asuntopolitiikan kehittämiskohteita

Allekirjoitus

Pormestari
Lauri Lyly