Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Kuulemistilaisuus 9.10.2018 klo 10

Lausuntopyyntö 19.9.2018

ASIA: HE 123/2018 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2019/ Teema: Asumisen edistäminen

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2019.

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.

Yleistä

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pienentyminen, väestön ikääntyminen sekä maahanmuutto lisäävät kaikki osaltaan kysyntää.

RAKLIn näkemyksen mukaan monimuotoisen ja eri hallintamuotoja sisältävän asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuonna 2019. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 200.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 2 000 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla. Helsingin seudun asuntotuotannossa on 40 vuoden korkotukilainoitukseen mahdollista saada käynnistysavustusta. Tähän on varattu 20 miljoonaa euroa.

RAKLIn näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä. Käynnistysavustuksen jatkamista niin sanottuun pitkään korkotukimalliin voidaan myös pitää hyvänä. Käynnistysavustuksen alueellisen rajaamisen osalta olisi hyvä harkita sen myöntämistä myös muille MAL-sopimusalueille.

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

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 110 miljoonaa euroa vuonna 2019.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen johdosta. Onkin tärkeää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on riittävä, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita.

Muita huomioita

Väestöltään vähenevien alueiden ARA-kanta

Väestöltään vähenevien alueiden vuokra-asuntokannan sopeuttamiseksi koko ajan supistuvaan kysyntään tarvitaan laaja-alaista valtion, kuntien ja vuokratalo-omistajien yhteistyötä. RAKLI pitää erityisen tärkeänä tukitoimenpiteitä suunnattaessa, että alueen asuntomarkkinatilanteesta ja vuokra-asuntokysynnästä tehdään kokonaisselvitys, jossa tulee ottaa myös kantaa siihen, voiko asuntokohteille löytyä uutta käyttötarkoitusta. Mikäli alueen hinta- ja vuokrataso on pysyvästi laskenut ja vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, tulee vuokra-asuntotarjontaa vähentää asuntokohteiden suunnitelmallisella purkamisella.

Luonnos hallituksen esitykseksi aravalainakantaan kohdistuvien valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden kehittämiseksi oli alkusyksystä lausunnolla. RAKLI piti esityksen tavoitteita pääsääntöisesti kannatettavina. On hyvä, että valtion tukemille vuokrataloyhteisöille tarkoitettujen taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä joustavoitetaan ja yhtenäistetään. Esityksen mukaan tukitoimien myöntäminen ei enää edellytä vuokrataloyhteisön huomattavia taloudellisia vaikeuksia, mitä voidaan pitää hyvänä. Näin tukitoimenpiteillä voidaan paremmin ratkaista vuokrataloyhteisöjen taloudellisia ongelmia sekä ennaltaehkäistä niitä.

RAKLI kiinnitti lausunnossaan kuitenkin huomiota siihen, että ehdotuksessa esitetyt korotukset tukitoimenpiteisiin (esimerkiksi purku- ja rajoitusakordin määrän nosto) eivät välttämättä ole riittäviä erityisesti tilanteissa, joissa asuntokysyntä vähentyy voimakkaasti ja ennalta-arvaamattomasti kuten on käynyt esimerkiksi Savonlinnassa. Näissä tilanteissa tarvitaan vielä mittavampia tukitoimia ja tervehdyttämistoimenpiteiden pitäisi olla tasoltaan sellaisia, että niiden avulla olisi mahdollista purkaa vuokrataloyhteisön asuntokohteita huolimatta yhteisön taloudellisista vaikeuksista.

Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

RAKLI on jo pitkään esittänyt asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistusta, johon pitäisi sisällyttää sekä kysyntä- että tuotantotukien tarkastelu. Tuotantotuet tulee uudistaa niin, että järjestelmä on oikeudenmukainen, ennustettava, joustava ja ottaa huomioon myös asumisen kehittymisen enenevässä määrin palvelujen ja jakamistalouden suuntaan. Lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostu-

nut raskaasti hallittava ja vaikeaselkoinen. Tästä hyvä esimerkki on edellä mainittuun lakiesitykseen sisältynyt valtioneuvoston asetus valtion asuntolainojen koroista, jonka soveltamisalaa koskeva pykälä on lainsäädäntöteknisesti hyvin hankala lukuisine viittauksineen, myös jo kumottuihin säädöksiin. Lähtökohtana ja edellytyksenä kokonaisuudistukselle on, että sillä ei takautuvasti heikennetä olemassa olevan ARA-kannan ehtoja ja sitä sääntelevää lainsäädäntöä eikä puututa kantaa omistavien yhtiöiden omaisuudensuojaan ja oikeusasemaan.

Myös ARA-tuotannon hankeohjauksen ja lupakäytäntöjen aiheuttama rakennushankkeiden pitkittyminen tulisi minimoida. ARA-rahoituksen houkuttelevuutta voidaan lisätä palvelulupauksin ja läpimenoajoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Nykyinen kaavoitusjärjestelmämme on valtakunnallisesti yhdenmukainen. Samalaista kaavoitusjärjestelmää sovelletaan siis voimakkaasti kasvavien kaupunkiseutujen ja väestöltään vähenevien alueiden suunnitteluun. Muun muassa tähän on tärkeää hakea ratkaisua maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä. Kaavajärjestelmän keventäminen nykyisestä 3-portaisesta 2-portaiseen sujuvoittaa alueidenkäytön suunnittelun kokonaisuutta. Se poistaa nykyisten asemakaavojen liiallisen yksityiskohtaisuuden ja suoraviivaistaa kaavan etenemisen toteutukseen. Pienemmille kuntataajamille ja maaseutualueille riittää paikalliskaava.

Yksityisen aloiteoikeus kaavoituksen käynnistämiseksi

Hankkeeseen ryhtyvällä yksityisellä toimijalla tulee olla mahdollisuus laatia aloite paikalliskaavoituksen käynnistämiseksi. Kunnan tulee tällöin käsitellä aloite määräajassa. Aloitteessa esitetään yksityisen hanketoimijan rooli osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisessa ja toteutuksessa sekä kaavan laatimisessa. Yksityisen tuottama kaavatyö (esim. kaavaluonnos) menisi kunnan päätöksenteon käsiteltäväksi.

Asumisen kohtuuhintaisuus ja rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Asumisen kohtuuhintaisuus edellyttää muun muassa tuottavuuden parantamista, prosessien tehostamista ja kaavoituksen joustavoittamista sekä ennen kaikkea tarjonnan lisäämistä. Kohtuuhintaisuutta edistäessä on muistettava, että vaikka yksittäisen osatekijän, normin/määräyksen tai muun sellaisen vaikutus ei irrallisena ole merkittävä, lisäävät ne kaikki kuitenkin osaltaan rakentamisen ja asumisen kustannuksia. Muutoksia ja joustavuutta tarvitaan koko ketjuun aina lainsäädännöstä, normeista ja ohjeista niiden soveltamiseen ja tulkintoihin sekä toimintakulttuuriin asti. Näin voidaan hillitä koko ajan nousevia kustannuksia. Perusedellytys kaikenlaisen asuntotuotannon lisäämiselle on sopivien tonttien riittävä saatavuus.

Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja vero-luonteisia maksuja on jo 42 prosenttia, mikä siirtyy asukkaiden maksettavaksi vuokrina ja hoitovastikkeina.

Asuntopolitiikasta ennustettavaa ja pitkäjänteistä

Asumisen osalta on muistettava, että investoinnit ja rahoituspäätökset tehdään vuosikymmeniksi eteenpäin ja siksi asuntopolitiikan ja lainsäädännön on oltava ennakoitavaa. Asuntopoliittiset linjaukset tulisikin valmistella parlamentaarisesti ja linjaukset ulottaa yli vaalikausien. Näin tuetaan myös parhaiten pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää asuntokannan ylläpitoa. Yksi keino toteuttaa pitkäjänteisempää asuntopolitiikkaa on laatia hallituskaudelle asuntopoliittinen ohjelma.

Osana asuntopoliittista ohjelmaa tulisi myös pohtia valtiovallan roolia asumisen kehittämisessä. Miten asumisen tukijärjestelmä sekä valtiovallan ja kaupunkien toimet edistävät asumisen muuttumista entistä enemmän palvelujen suuntaan, seinistä sisältöihin? Tässä keskeisessä roolissa on innovaatiot ja kokeilut, joihin tulisi aktiivisesti rohkaista.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja