Eduskunta
Asunto- ja ympäristöjaosto
Asiantuntijalausunto 25.10.2019 klo 10.15

Lausuntopyyntö 11.10.2019

ASIA: HE 29/2019 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2020/ Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2020.

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. Toimenpiteissä onkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että niillä edistetään eri hallintamuotoja edustavan asuntotarjonnan lisääntymistä. Asuntotarjonnan lisäämistavoite kasvavilla kaupunkiseuduilla on myös hyvin kirjattu hallitusohjelmaan 6.6.2019.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa euroa vuonna 2020. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 8 900 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 3 200.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 2 000 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla. Määräaikaisia käynnistysavustuksia on mahdollista saada 40 vuoden korkotukilainoitukseen muille kuin erityisryhmille. Helsingin seudulla avustuksen suuruus on 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Avustus myönnetään 20 % korkeampana, mikäli kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo.

RAKLIn näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä. Käynnistysavustuksen jatkamista niin sanottuun pitkään korkotukimalliin voidaan myös pitää hyvänä. Käynnistysavustuksen alueellista laajennusta muille MAL-sopimusalueille voidaan pitää myös hyvänä.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu hallitusohjelman mukaiseen perusparannuksen käynnistysavustukseen, jonka ehtona energiatehokkuuden parantaminen ja perusparannuskorkotukilainan nostaminen (enimmäissuuruus on 4000 e / asunto).

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää avustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 90 miljoonaa euroa vuonna 2020.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Onkin tärkeää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on riittävä, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia peruskorjaus- ja uudistuotantohankkeita. Julkisen talouden suunnitelman vuosille 2020-2023 mukaan määräraha on 90 miljoonaa euroa vuodessa myös vuosina 2021-2023. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että edellisellä hallituskaudella 4.4.2019 hyväksytyssä julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2020-2023 määräraha oli 130 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2020-2023. RAKLI pitääkin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustuksen määrärahaa on mahdollisuus nostaa, mikäli tarpeellisia hankkeita on enemmän kuin määräraha mahdollistaa.

RAKLI pitää myös tärkeänä, että ikääntyvän väestön kotona asumisen edellytyksiä parannetaan. Tätä edesautetaan esimerkiksi HIPPA- Hyvinvointia ja parempaa palveluasumista digitalisaation avulla -hankkeessa, jossa RAKLI toimii ohjausryhmän puheenjohtajana. Lisätietoja hankkeesta https://hippa.metropolia.fi/.

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. Tähän kohdistettuja toimenpiteitä voidaan pitää hyvinä.

Hallitusohjelmassa on todettu, että kuntia ja yhteisöjä autetaan sopeuttamaan kiinteistökantaansa vähenevään kysyntään ja korjaamaan olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ikääntyville sopivaksi. Tätä edesautetaan korottamalla määräaikaisesti purkuavustusta ja purkuavustusvaltuutta sekä akordivaltuuksia kiinteistökannan sopeuttamiseksi. Talousarvioesityksessä on

vuodelle 2020 esitetty purkuakordiin ja purkuavustuksiin molempiin kohdennettavan 3 milj. euron korotus.

Avustukseen asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla on talousarviossa varattu 5 milj. euroa. Tukimuotoa voidaan pitää hyvänä lisänä väestöltään vähenevien alueiden asuntokannan sopeuttamisessa sekä ikääntyvien asumisen ratkaisemisessa ko. alueilla.

Energia-avustukset asuinrakennuksille

Hallitusohjelman mukaan otetaan käyttöön erityisesti taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä. Avustusjärjestelmän periaatteena on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Hallitusohjelmassa tähän oli kohdennettu 75 milj. euroa vuosina 2020-2022. Talousarvioesityksessä on energia-avustuksiin varattu 20 milj. euroa vuodelle 2020. Avustuksesta säädetään tarkemmin energiatehokkuusavustuksista annettavalla asetuksella.

RAKLI esittää, että tuki myönnetään korotettuna, jos toimija on liittynyt Kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan, VAETS. Näin varmistetaan pitkäjänteinen energiatehokkuus ja ilmastonmuutoksen hillitseminen.

Lähiöiden kehittäminen

RAKLI on pitänyt tärkeänä, että asuinalueiden kehittämistä jatketaan systemaattisesti. Olemassa olevan infran ja yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen on resurssiviisasta. Lähiöissä on paljon potentiaalia täydennysrakentamiselle ja asuntotarjonnan lisäämiselle. Täydennysrakentaminen lisää myös alueiden elinvoimasuutta ja mahdollistaa parempaa palvelutarjontaa sekä ehkäisee segregaatiota. Asuinalueiden kehittämisessä on tärkeää, että tyhjät tilat saadaan käyttöön toteuttamalla käyttötarkoituksenmuutoksia sekä sallimalla tyhjien tilojen tilapäiskäyttö ja käyttötarkoituksen laajentaminen. Tiivis rakentaminen ja hyvä palvelutarjonta vähentävät osaltaan myös liikkumisen tarvetta. Asuinalueiden kehittämisessä on olennaista innovaatioiden ja alueellisten kokeilujen edistäminen. Myös pysäköintiratkaisuilla voidaan edistää täydennysrakentamishankkeita toteuttamalla ratkaisuja alueellisesti ja markkinaehtoisesti.

Hallitusohjelmassa lähiöiden kehittäminen on nostettu vahvasti esiin. RAKLI pitää tätä erittäin hyvänä. Hallitusohjelmassa on muun muassa todettu, että käynnistetään poikkihallinnollinen lähiöohjelma, jolla edistetään asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta sekä asuinalueiden elinvoimaa ja ehkäistään segregaatiota. Hallitusohjelman liitteessä 12 Kertaluonteiset tulevaisuusinvestoinnit, liitteen 2 taulukot on uuteen lähiöohjelmaan kohdennettu 40 milj. euroa vuosina 2020-2022. Talousarvioesityksessä on vuodelle 2020 esitetty lähiöohjelmaan kohdennettavan 5 milj. euroa. Vuoden 2020 talousarvion määrärahaa voi pitää alhaisena hallitusohjelman kirjaukseen verrattuna.

Käyttötarkoituksen muutosavustus

Valtion asuntorahaston varoista voidaan vuonna 2020 myöntää kasvaville kaupunkiseuduille käyttötarkoituksen muutosavustuksia enintään 1 milj. euroa toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamiseksi vuokra-asuntokäyttöön. Avustuksen enimmäismäärä on 10 prosenttia hyväksytyistä muutoskustannuksista. Edellytyksenä on, että asuntoja käytetään vuokra-asuntoina vähintään 5 vuotta. Jos avustus myönnetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisella vuokra-asumisen perusparannuslainalla lainoitettaviin kohteisiin, avustuksen määrä on enintään 20 prosenttia hyväksytyistä muutoskustannuksista.

RAKLI haluaa kiinnittää huomiota siihen, että vaikka tukea tyhjien tilojen käyttötarkoituksenmuuttamiseen voidaankin pitää hyvänä, on samalla huolehdittava, että muutokset ovat mahdollisia kaavoitusta joustavoittamalla ja kaupunkien päätöksentekoa tehostamalla. Huolena on, että tukimuotoa ei voida käyttää kaavoitustilanteesta johtuen, mikä oli tilanne, kun tukimuoto oli edellisen käytössä vuonna 2015.

Lainajärjestelmän kokonaisuudistus

RAKLI on jo pitkään esittänyt asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistusta, johon pitäisi sisällyttää sekä kysyntä- että tuotantotukien tarkastelu. Osana kokonaisuudistusta tulisi käydä arvokeskustelu sekä tuotannontukien että kysyntätukien kohdentamisesta. Tuotantotukien uudistamisessa tulee ottaa huomioon asumisen kehittymisen enenevässä määrin palvelujen ja jakamistalouden suuntaan. Asumisen palvelullistumisen vaikutusten huomioon ottaminen uudistuksessa on myös kirjattu hallitusohjelmaan. Tuotannontukien uudistamisessa tulee tavoitteena olla järjestelmän yksinkertaistaminen ja hallittavuuden parantaminen. Arvioitavia seikkoja ovat muun muassa omavastuukorko, valtion täytetakauksen rooli, lainojen takapainotteisuuden vähentäminen, tasausjärjestelmän tarkastelu sekä yleishyödyllisyys vs. kohdekohtaisuus. Tavoitteena tulee olla järjestelmän oikeudenmukaisuus, ennustettavuus ja joustavuus. Asumisoikeusjärjestelmän uudistaminen tulee myös toteuttaa mahdollisimman pikaisesti.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus on parhaillaan käynnissä. RAKLIn tavoitteena uudistuksessa on kaavahierarkian ja kaavan yksityiskohtaisuuden keventäminen, kaavan toteuttamiseen johtavien prosessien sujuvoittaminen (kaavoissa määriteltävä laajemmat käyttötarkoitukset, jotka parantavat mahdollisuuksia ottaa vajaakäyttöisiä tiloja uuteen tai tilapäiskäyttöön ilman raskaita ja aikaa vieviä kaavamuutosprosesseja) sekä resurssien lisääminen kaavoitukseen antamalla kiinteistönomistajalle mahdollisuus valmistella kaava kunnan päätettäväksi. Lisäksi uudistuksen osana on tärkeää määritellä rakentamisen vastuut laajasti sopimusvapaus säilyttäen.

Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelulla lisää resursseja kaavoitukseen
RAKLI esittää, että kaavoituksen resursseja vahvistetaan tuomalla MRL:iin kiinteistönomistajan mahdollisuus saada hallinnassaan olevalle kiinteistölle valmistelemansa kuntakaavaehdotus kunnanvaltuuston (tai hallitus, lautakunta) päätettäväksi.

Lähtökohtana olisi, että kunta ja kiinteistönomistaja valmistelevat kaavaa yhteistyössä normaalilla kumppanuusmenettelyllä. Mikäli suunnittelu pysähtyisi tai hidastuisi merkittävästi, kiinteistönomistajalla olisi oikeus valmistella ehdotus ja saada se esittelijän esittelemänä poliittiseen päätöksentekoon. Kiinteistönomistajan tulee osoittaa riittävät resurssit kaavanvalmisteluun. Infran ja palvelujen suunnittelutarve selvitettäisiin kaavan vireille tulon yhteydessä. Sopimuksella voitaisiin infran ja palvelujen suunnittelu (tai osa) osoittaa kiinteistönomistajan tehtäväksi.

Asumisen kustannukset ovat kestämättömän korkeat – asumisen verokuormaa ei saa lisätä

Asumisen kustannukset ovat kestämättömän korkealla tasolla ja asumisen kohtuuhintaisuutta edistäessä onkin muistettava, että kohtuuhintaisuuteen vaikuttavat monet eri tekijät ja vaikka näistä jonkin vaikutus yksinään ei 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 veroluonteisia maksuja on jo 42 prosenttia, mikä siirtyy asukkaiden maksettavaksi vuokrina ja hoitovastikkeina.

Asuntopolitiikasta ennustettavaa ja pitkäjänteistä

RAKLI on jo pitkään vaatinut asuntopolitiikalta pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta. Hallitusohjelman kirjausta asuntopolitiikan kokonaisvaltaisen ja tavoitteellisen kahdeksan vuoden kehittämisohjelmasta voidaankin pitää erittäin tervetulleena.

Osana kokonaisvaltaista kehittämisohjelmaa on hyvä 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