RAKLI
Tilaa elämälle

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Etäkuuleminen 20.10.2020 klo 10

Lausuntopyyntö 7.10.2020

ASIA: HE 146/2020 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2021/ Teema: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2021.

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. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. RAKLIn jäsenten omistamien rakennusten pinta-ala on arviolta 97,7 milj. m².

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. Asuntopoliittisissa toimenpiteissä onkin syytä kiinnittää huomiota siihen, että niillä edistetään eri hallintamuotoja edustavan asuntotarjonnan lisääntymistä.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 800 milj. € vuonna 2021. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 300 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 2 500.

Lisäksi talousarviossa esitetään täytetakauksellisen välimallin hyväksymisvaltuudeksi 285 milj. €. Määräaikaisia käynnistysavustuksia on mahdollista saada enintään 40 milj. € vuokra-asunnoille 40-vuotiseen korkotukilainoitukseen muille kuin erityisryhmille. Helsingin seudulla avustuksen suuruus on 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus. Lisäksi on mahdollista saada puurunkoisille asuinkerrostaloille määräaikaisia käynnistysavustuksia MAL-sopimusalueiden ulkopuolisissa kunnissa vuokra-asunnoille 40-vuotiseen korkotukilainoitukseen muille kuin erityisryhmille.

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

RAKLIn näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä. RAKLI kiinnittää huomiota täytetakauksellisen välimallin asuntomäärän (300 asuntoa), missä on erittäin merkittävä pudotus edelliseen vuoteen (2000 asuntoa), vaikka valtuus on pysynyt samana (285 milj. €).

Hiilineutraaliustavoitteiden, energiatehokkuuden parantamisen ja koko asuntokannan energiakorjausten edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että näihin myönnettävät tuet kohdennetaan tasapuolisesti. RAKLI edellyttääkin, että tuki puurakentamisen edistämiseen tulee myöntää kaikille asuntorakennuttajille mukaan lukien vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, eikä rajata vain pitkälle korkotuelle rakennettaviin vuokra-asuntoihin.

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 2021.

Tarve erityisryhmien asunnoille tulee kasvamaan muun muassa väestön ikääntymisen takia. Onkin tärkeää, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on riittävä, jotta sillä voidaan rahoittaa tarpeellisia uudistuotanto- ja peruskorjaushankkeita. RAKLI pitää tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustuksen määrärahaa on mahdollisuus nostaa, mikäli tarpeellisia hankkeita on enemmän kuin määräraha mahdollistaa.

Avustukset energiatehokkuuden parantamiseen

Talousarvioesityksen mukaan voidaan asuinrakennuksille myöntää avustuksia energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteisiin enintään 40 milj. € vuonna 2021. Avustuksesta säädetään tarkemmin energiatehokkuusavustuksista annettavalla asetuksella.

Joulukuussa 2019 tuli voimaan valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuosina 2020–2022. Asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle on rajattu taloudellista toimintaa harjoittavat yhteisöt eli käytännössä vapaarahoitteiset vuokra-asuntoyhtiöt. Tämä tarkoittaa, että merkittävä osa asuinrakennusten korjaamisen markkinasta on tällä hetkellä asetuksen soveltamisen ulkopuolella.

Rajaus ei RAKLIn näkemyksen mukaan ole perusteltu eikä yhdenvertainen, kun avustuksen tavoitteena on edistää energiatehokkuutta ja vähähiilisyyttä. RAKLI edellyttääkin, että avustuksen soveltamisalaa energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen ja joustavaan energiakulutukseen tähtääviin toimenpiteisiin, tulee laajentaa kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kunnallistekniikka-avustukset

Vuonna 2021 voidaan myöntää määräaikaisia hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 25 milj. € asuntoalueiden kunnallistekniikan rakentamiseen.

On hyvä, että kunnallistekniikka-avustuksia on mahdollista myöntää myös jatkossa. Niillä voidaan vauhdittaa asuntotuotantoa suuren asuntokysynnän alueilla. Kunnallistekniikka-avustuksilla on myös tärkeä rooli täydennysrakentamisen edistämisessä. Täydennysrakentaminen lisää alueiden

elinvoimaisuutta ja mahdollistaa parempaa palvelutarjontaa sekä ehkäisee segregaatiota. RAKLIn näkemyksen mukaan avustusten määrä on kuitenkin liian alhainen.

Avustukset lähiöiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaation ehkäisemiseksi

RAKLI pitää tärkeänä, että asuinalueiden kehittämistä jatketaan systemaattisesti. Olemassa olevan infran ja yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen on resurssiviisasta. Lähiöissä on paljon potentiaalia täydennysrakentamiselle ja asuntotarjonnan lisäämiselle. Asuinalueiden kehittämisessä on tärkeää, että tyhjät tilat saadaan käyttöön toteuttamalla käyttötarkoituksenmuutoksia sekä sallimalla tyhjien tilojen tilapäiskäyttö ja käyttötarkoituksen laajentaminen. Olennaista on myös innovaatioiden ja alueellisten kokeilujen edistäminen. Pysäköintiratkaisuilla voidaan edistää täydennysrakentamishankkeita toteuttamalla ratkaisuja alueellisesti ja markkinaehtoisesti.

Vuonna 2021 voidaan myöntää määräaikaisia avustuksia lähiöiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaation ehkäisemiseksi yhteensä enintään 8 milj. €. Avustuksen määrä voi olla enintään 35 % hankkeen kustannuksista. *RAKLI pitää hyvänä, että avustuksen määrä per hanke on nostettu aiemmasta.*

Käyttötarkoituksen muutosavustus

Valtion asuntorahaston varoista voidaan vuonna 2021 myöntää kasvaville kaupunkiseuduille käyttötarkoituksen muutosavustuksia enintään 1 milj. € 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 edelleen 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 kaavoitustilanteen takia, mikä oli tilanne, kun tukimuoto oli edellisen käytössä vuonna 2015.

40-vuotisen korkotukimallin kehittäminen

RAKLI on jo pitkään esittänyt asumisen tukijärjestelmän kokonaisuudistusta, johon pitäisi sisällyttää sekä kysyntä- että tuotantotukien tarkastelu.

RAKLIn tavoitteet 40-vuotisen korkotukimallin kehittämiseksi ovat: 1. Kohdennetaan alueille, joilla pitkäaikaista kysyntää (MAL-sopimukset), 2. Omakustannusvuokran määräytymisen laajentaminen, 3. Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen, 4. Tukijärjestelmä läpinäkyväksi 5. Tuen kohdentaminen pienituloisille ja erityisryhmille, 6. Energia-avustuksista pois perusparannuslainakytkentä.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) kokonaisuudistus

MRL:n kokonaisuudistus on parhaillaan käynnissä. RAKLI on ehdottanut lain täydentämistä kiinteistönomistajan mahdollisuudella valmistella kaava kunnan luottamuselimen päätettäväksi. Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu parantaisi asuntotuotannon edellytyksiä kaupunkien kestävän kasvun tarpeisiin. Se myös lisäisi asemakaavoja ja rakennusoikeutta yhdyskuntarakenteellisesti hyvillä paikoilla, ripeyttäisi kaavaprosesseja ja parantaisi asemakaavojen toteutusvarmuutta. Kiinteistönomistajan kaavanvalmistelu ei muuta vallitsevaa tilannetta, jossa kunnalla on kaavamonopoli. Kunnan päätettävissä on, laitetaanko kaava vireille vai ei. Se myös käsittelee valmistelijan toimittaman osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää, voiko valmistelija edetä suunnittelussa. Tämän jälkeen kunta päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä kunnan esittelijän esittelemänä.

Lisäksi RAKLI on esittänyt, että rakentamisen laadun parantamiseksi jokaisen rakennushankkeen osapuolen tulee vastata omista tekemisistään. Esillä ollut päätoteuttajamalli sitä vastoin asettaa vastuun myös sellaisista asioista, joihin vastuutaholla ei ole vaikutusmahdollisuutta. Laissa vastuu olennaisista teknisistä vaatimuksista tulisi siis säätää kaikille rakennushankkeen osapuolille heidän omista tekemisistään. Laissa olisi myös säädettävä, että työmaalla työturvallisuudesta vastaava toimija vastaa myös töiden yhteen sovittamisesta, ja suunnitteluvaiheessa yhteensovitusvelvollisuus on määrättävä pääsuunnittelijan organisaatiolle. Uudistetulla vastuumallilla ei saa rajata sopimusvapautta enempää kuin on välttämätöntä vastuun kohdentamiseksi kaikkiin toimijoihin ja uudistetun vastuumallin pitää mahdollistaa erityyppisten toteutusmuotojen käyttö.

Ei asumisen kustannusten ja kokonaisverorasituksen nousulle

Asumisen kustannusten jatkuva nousu on erityisesti pääkaupunkiseudulla iso ongelma. Asumisen kustannuksiin ja asumisen hintaan vaikuttaa merkittävästi investointikelpoisen tonttitarjonnan heikko saatavuus. Olennaista on myös rakennusoikeuden määrän lisääminen täydennysrakentamis- ja käyttötarkoituksenmuutostilanteissa. Asumisen hintaa merkittävästi lisäävä tekijä on rakentamisen jatkuvasti kohoavat kustannukset. Jokainen rakennus suunnitellaan uniikkina, mikä ei mahdollista isompien kokonaisuuksien samanaikaista suunnittelua eikä asuntotuotannossa voida tällöin riittävästi hyödyntää konseptirakentamista tai massatuotantoa.

Asumisen verokuorma on myös kestämättömän korkealla tasolla. RAKLI teettämän selvityksen mukaan 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. Parhaillaan laaditaan 8-vuotista asuntopoliittista kehittämisohjelmaa ja tämän lausunnon liitteenä on kooste RAKLIn tavoitteista asuntopolitiikan ja 40-vuotisen korkotukimallin kehittämiseksi.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja