Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
27.10.2021 klo 11.45

Lausuntopyyntö 8.10.2021

ASIA: HE 146/2021 vp – VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2022/Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2022.

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. 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. Asumisen verokuorma on myös kestämättömän korkealla tasolla.

Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 950 milj. € vuonna 2022. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 800–10 500 asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja 2 000.

Lisäksi talousarviossa on varauduttu 400 asunnon rakentamiseen täytetakauksellisella välimallilla. Määräaikaisia käynnistysavustuksia on mahdollista saada enintään 39 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.

RAKLIn näkemyksen mukaan korkotukivaltuutta voidaan pitää riittävänä.

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 2022.

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. 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 2022. Avustuksesta säädetään tarkemmin energiatehokkuusavustuksista annetulla asetuksella. 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 tulee laajentaa kattamaan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Kunnallistekniikka-avustukset

Vuonna 2022 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. Pysäköintiratkaisuilla voidaan edistää täydennysrakentamishankkeita toteuttamalla ratkaisuja alueellisesti ja markkinaehtoisesti.

Avustukset asuinrakennusten ja työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen

RAKLI pitää hyvänä, että sekä asuinrakennusten että työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen on mahdollista saada avustusta. Asuinrakennusten osalta avustuskelpoiseksi kustannukseksi yhtä hankkeessa toteutettavaa latausvalmiutta kohden hyväksytään enintään 4 000 €. Työpaikkakiinteistöjen osalta avustusta myönnetään 750 euroa yhtä käyttökuntoon saatettua latauspistettä kohden. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että avustuksen määrä on asuinrakennusten osalta huomattavasti suurempi kuin työpaikkakiinteistöjen, vaikka asuinrakennusten osalta on kyse avustuskelpoisista kustannuksista ja työpaikkakiinteistöjen osalta avustuksen määrästä. Lisäksi työpaikkakiinteistöjen tekniset vaatimukset ovat korkeammat kuin asuinrakennusten osalta, muun muassa lataustehon ja kuormanohjauksen osalta.

Käyttötarkoituksen muutosavustus

Valtion asuntorahaston varoista voidaan vuonna 2022 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.

Tukea tyhjien tilojen käyttötarkoituksenmuuttamiseen voidaan pitää hyvänä, samalla on kuitenkin huolehdittava, että muutokset ovat mahdollisia kaavoitusta joustavoittamalla ja kaupunkien päätöksentekoa tehostamalla. Huolena on, että tukimuotoa ei voida käyttää kaavoitustilanteen ja liian suurten kustannusten vuoksi, mikä oli tilanne, kun tukimuoto oli käytössä vuonna 2015. Lisäksi RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että kun kyse on tyhjien tilojen saamisesta käyttöön, tulisi tuki kohdentaa tasapuolisesti riippumatta muutoksen rahoitustavasta.

Kaavoitus- ja rakentamislain (ent. MRL) kokonaisuudistus

Hallituksen esitysluonnos kaavoitus- ja rakentamislaiksi, KRL, on parasta aikaa lausunnolla. RAKLI haluaa tässä yhteydessä kiinnittää huomiota muutamaan seikkaan esitysluonnoksessa. Kaavoitusjärjestelmää pitää keventää ja joustavoittaa, mutta esitysluonnoksen mukaan näyttää tapahtuvan päinvastoin. Luonnoksesta onkin poistettava velvoite kaupunkiseutusuunnitelmaan laatimiseen. Lakiin on myös lisättävä kiinteistönomistajan mahdollisuus valmistella asemakaava kunnan päätettäväksi. Maapoliittisia korvaus- ja maksutasoja ei pidä nostaa eikä toteuttamismaksun enimmäismäärää tule korottaa nykyisestä. Lisäksi ELYn rooli pidettävä nykyisen lain mukaisena.

RAKLI pitää hyvänä esitysluonnoksen vastuuketjua koskevia muutoksia, jotka parantavat rakentamisen laatua. Esitysluonnosta tulisi vielä täydentää viiden vuoden vastuuajan ulottamisella lakisääteisesti kaikkiin urakoitsijoihin ja päävastuulliselle toteuttajalle tulisi asettaa työmaan yhteensovitusvelvollisuus. Vastuun pakottavuuden tulee koskea vain 5 vuoden kestoa.

RAKLIn näkemyksen mukaan rakennus- ja purkulupien vapaaehtoinen 2-vaiheinen lupaprosessi tarjoaa mahdollisuuksia, mikäli se ei johda samojen asioiden tarkasteluun yhä uudelleen. Rakennus- ja purkulupien kriteerit eivät kuitenkaan saa vaikeuttaa kiinteistöjen vaiheittaista ja joustavaa korjaamista, mikä on tärkeää koko kiinteistökannan energiatehokkuuden kehittämiselle. Uhkana on myös purkamislupakynnyksen liiallinen nousu, mikä on ongelmallista kasvukeskusten kestävälle kehittämiselle täydennysrakentamalla.

Digitaalisuuden osalta esitysluonnokseen liittyy epäselvyyttä. Esityksen mukaan rakennusluvan hakeminen tapahtuisi jatkossa tietomallilla tai muuten koneluettavassa muodossa. Esitys on kuitenkin tietosisältöjen ja menettelyjen osalta epäselvä. Julkiseen rekisteriin tulisi viedä vain ne tiedot, joita tarvitaan rakennuslupapäätöksen saamiseksi ja erityissuunnitelmat tulee jättää toteumamallin ulkopuolelle. Lakiin ei tule myöskään tehdä yksityiskohtaisia kirjauksia siitä, kenen tulee päivittää suunnitelma- tai toteumamallia, eikä viranomaisen pidä määritellä yksityiskohtaisesti käyttö- ja huolto-ohjeen muotoa tai yhteyttä tietojärjestelmiin.

Ilmastonmuutoksentorjunta on jatkossa entistä keskeisemmässä roolissa. Tärkeää onkin, että arvioinnissa tarkastellaan hankkeen yksilöllisiä tarpeita ja toimenpiteitä vähähiilisyyden edistämiseksi. Vähähiilisyyden olennaista teknistä vaatimusta ei tule toteuttaa yksinkertaistetulla ja keinotekoiseen rakennuksen ja rakennuspaikan jaotteluun perustuvalla menettelyllä yhdistettynä rakennustyyppikohtaiseen raja-arvoon.

Katsastusvelvoitteesta ei tule säätää laissa, sillä se olisi kustannustehoton ja lisäisi kiinteistöihin kohdistuvaa hallinnollista taakkaa ja kustannuksia auttamatta jatkuvassa ylläpitotyössä.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja