Auli Heinävä,
asunto- ja kehityspäällikkö
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka
29.4.2022

Lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta

Asia Lausunto valtioneuvoston selonteosta asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021-2028 12/2021, VNS 12/2021 vp

Viite Eduskunnan tarkastusvaliokunnan asiantuntijapyyntö 11.4.2022

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosille 2021-2028, ja lausuu asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävän asiantuntijalausuntona seuraavaa:

Asuntopoliittiset tavoitteet

Tampereen kannalta Asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitteet ovat kannatettavat. Tampereen kaupunki on valmistellut asunto- ja maapolitiikan linjaukset vuosille 2022-2025, jotka ovat parhaillaan kaupungin hyväksymiskäsittelyssä. Asunto- ja maapolitiikan tavoitteet kasvun ja kestävyyden yhteensovittamiseksi:

- Riittävä asuntotuotanto mahdollistaa kaupungin kestävän kasvun
- Monipuoliset asumisen vaihtoehdot lisäävät Tampereen veto ja pitovoimaa
- Asuinalueet ovat hyvinvoivia ja sosiaalisesti kestäviä
- Tampereella on mahdollista asua kohtuuhintaisesti
- Asumisen laatu on keskiössä
- Asuntotarjonta vastaa erityisiin asumisen tarpeisiin
- Asunto- ja maapolitiikalla vastataan ilmastopoliittisiin tavoitteisiin ja edistetään luonnon monimuotoisuutta
- Kaupungin maaomaisuutta hoidetaan vastuullisesti ja pitkäjänteisesti
- Asunto- ja maapolitiikalla edistetään toimivaa elinkeinopolitiikkaa.

Auli Heinävä,
asunto- ja kehityspäällikkö
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Tampereen kaupunkiseudun seutuhallitus hyväksyi 26.2.2022 Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisen ohjelman 2040, joka on parhaillaan kuntien hyväksymiskäsittelyissä. Seudun päivitetty asuntopoliittinen ohjelman tavoitteena on päivittää vanhentuneen vuonna 2010 hyväksytyn seudun asuntopoliittinen ohjelma vastaamaan kaupunkiseudun tulevaisuuden tarpeita ja on tärkeä myös seudun tulevan MAL-sopimuksen ja rakennesuunnitelman päivittämiselle. Seudun asuntopoliittisen ohjelma painottuu seuraaviin tavoitteisiin:

- Kaupunkiseudun väestösuunnittelu ja asuntotarvelaskelma
- Asumisen laatu
- Eriytymisen ehkäisy
- Kohtuuhintainen asuntotuotanto
- Asunnottomuuden puolittaminen
- Nousevat asumisen trendit
- Asuntopoliittisen ohjelman toteuttamisen edellytykset
- Seuranta

Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet:

1. Asuntopolitiikka tulee kytkeä tiiviisti muihin politiikkalohkoihin

On erittäin tärkeää, että asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteissa on tunnistettu asuntopolitiikan liittymäpinnat muihin politiikkalohkoihin. Niin sosiaalipolitiikassa, yhteiskuntapolitiikassa, koulutuspolitiikassa, työllistämispolitiikalla sekä kansalaisten syrjäytymisen ehkäisyyn, kaupunkipolitiikkaan ja muun muassa lähiöiden kehittämiseen liittyvien politiikkatoimien ohjelmoinnissa tulee päätöksenteossa huomioida laajasti asuntopoliittinen näkökulma.

2. Asuntopolitiikkaa tulee kehittää pitkäjänteisesti yli hallinnonalojen

Asuntopolitiikan ja siihen liittyvien tukijärjestelmien pitkäjänteisyys takaa luottamusta toimijoiden kesken, ja mahdollistaa eri tahoille suunnitella ja ohjelmoida toimintaansa pitkäjänteisesti.

Pitkäjänteisyyden rinnalla asuntopolitiikan tulee olla samalla myös ketterää reagoimaan ennakoimattomiin muutoksiin. Tästä esimerkkinä on koettu Ukrainasta sotaa paenneiden asuttaminen. Mahdollisimman normaali asuminen välittömästi Suomeen tultua oman kodin tyyppisesti tavallisessa vuokra-asunnossa olisi arvokasta sotaa paenneille ja edistäisi keskeisesti mm. lapsen edun toteutumista. Tämä turvaisi myös arjen palveluiden kouluineen ja päivähoitoineen säilymisen pysyvinä Suomessa olon ajan. Tämä tulisi varmistaa ketterillä asumisen ratkaisuilla, valtion tukimekanismeilla ja tilapäisen suojelun saaneiden oikeuksien selkiyttämisellä.

3. Jokaisen oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö asuntopolitiikan keskeiseksi lähtökohdaksi

Jokaisella tulee olla oikeus asuntoon. On ensiarvoista puolittaa asunnottomuus tällä hallitusohjelmakaudella ja tehdä kaikki mahdollinen, jotta asunnottomuus poistettaisiin vuoden 2027 loppuun mennessä. Asuntoperusoikeuteen sisältyvän, julkiselle vallalle asetetun edistämisvelvoitteen toteuttamiseksi on erittäin tärkeää, että ympäristöministeriö valmistelee mahdollisimman nopeasti asumisneuvontaa koskevan lainsäädännön, joka koskee kaikkia asumismuotoja.

4. Asumisen ympäristö- ja ilmastovaikutuksilla tulee olla läpileikkaava rooli kaikessa asuntopoliittisessa päätöksenteossa

Rakennushankkeen elinkaaren hiilijalanjäljessä rakennusmateriaalien osuus on kasvamassa rakennusten energiatehokkuuden kehittyessä ja lämmityksen muuttuessa nopeasti uusiutuvasti tuotetuksi. Myös rakennusten purettavuus ja rakennusosien kierrätettävyys ja materiaalien uusiokäyttö ovat merkittäviä vaikutusiltaan kokonaispäästöihin. On tärkeää, että ympäristöministeriö saa pikaisesti valmiiksi rakennushankkeen elinkaaren hiilijalanjäljen laskentamallinsa ja sen ohjeistuksen sekä Suomen ympäristökeskus saa valmiiksi kansallinen päästötietokannan.

5. Valtio tukee asumista kysyntä- ja tarjontatukien avulla

Vallitseva tilanne Venäjän hyökättyä Ukrainaan korostaa sen tärkeyttä, että Suomi on energiaomavarainen ja energiajärjestelmät olisivat mahdollisimman hyvin hybridivaikuttamista kestäviä.

Valtion kysyntätukina maksama asumisen tukien määrä on kasvanut viime vuosina voimakkaasti ja suureksi. Omakustannusperiaatteen mukaisesti tuotetut kohtuuhintaiset vuokra- ja asumisoikeusasunnot ja niiden riittävä tuotanto ovat kustannustehokkaampi ja pitkäjänteisempää hyötyä tuova tapa tukea asumista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen rajoitusaikojen päättymisen myötä on säännellyn vuokra-asuntokannan osuus Tampereen asuntokannasta pienentynyt, vaikka kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen uudistuotanto on viime vuosina ollut vahvaa. Samalla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ja osuus Tampereen asuntokannasta on kasvanut erittäin merkittävästi. Tämä kasvattaa KELAn asumistuen ja toimeentulotuen sekä kuntien täydentävän toimeentulotuen määrää.

6. Asuntopoliittisia tavoitteita edistetään monipuolisin keinoin

Asumisen hallintamuotojen ja asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus on Tampereen asunto- ja maapolitiikan toteutuksen keskiössä, ja Tampere luovuttaa tontteja ohjelmoidusti varmistaen asuntotuotannon ja hallintamuotojen alueellisen ja korttelitasoisenkin monipuolisuuden.

Selonteon kohdassa 4.2 mainitun kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon mallin selvittäminen on kannatettavaa.

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021–2028

Otsikoinnissa käytetty numerointi viittaa niihin Asuntopoliittisen kehitysohjelman kohtiin, joita lausunnossa kommentoidaan.

1.1 Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa

Tampereella asuntotuotanto on ollut erittäin runsasta viime vuosina. Viime vuonna aloitettiin 5452 asunnon rakentaminen ja vuonna 2020 valmistui 3866 asuntoa. Asuntorakentaminen kohdistuu olevan yhdyskuntarakenteen lomaan, ja ARA-tuotantoa pyritään samaan toteutumaan myös keskeisille alueille. MAL4-sopimuksen mukainen kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä, 716 asuntoa, on saavutettu ja ylitetty. Tähän on merkittävästi vaikuttanut kaupungin pitkäjänteisesti kohdentama asemakaavoitus kaupungin maalle ja vuodesta 2017 alkaen myös tonttihakujen ohjelmointi eri hallintamuodoille seuraavaksi viideksi vuodeksi. Kaupunki varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisen tontinluovutuksella sekä maapoliittisilla sopimuksilla. Vuoden 2022 ensimmäisellä vuosineljännekselle on aloitettu 963 uuden asunnon rakentaminen, mikä on 26 % vähemmän vuoden takaiseen vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Tampereen kaupunki luovuttaa aina ARA-tontit suoraan kyseiselle yleishyödylliselle rakennuttajalle, jotta tämän on mahdollista toteuttaa kohteensa kilpailuttamalla urakka. Kaupunki on vuosikymmenien ajan kohdistanut tontinluovutustaan niin, että asuntotuotannossa asuntojen hallintamuotoja sekoitetaan. Viime vuosina kaupunki on luovuttanut lukuisasti tontteja myös kokonaisten kortteleiden verran kerralla, sellaisille ryhmittymille, joissa on mukana rakennuttajia ja rakennusliikkeitä, jotka tuottavat kortteliin monipuolisia, myös eri hallintamuotoisia asuntoja. Tampereella toimii erittäin paljon asuntotuottajia, sekä isoja, keskikokoisia että pieniä rakennuttajia ja rakennusliikkeitä, ja kaupungin maapolitiikan linjaukset ovat edistäneet tämän tilanteen syntymistä.

Käynnistysavustuksen jatkuminen myös Tampereen kaupunkiseudulla on ensiarvoisen tärkeää kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten säilymiseksi. Rakennuskustannusten kasvu vallitsevan koronapandemian ja Ukrainan kriisin seurauksena on Tampereella jo tapahtunut ja tällä arvioidaan olevan vaikutuksia uusien asuntoaloitusten toteutumiseksi. Käynnistysavustusten kohdentamisessa tulisi huomioida kasvukeskusten asuntorakentamisen hintataso ja sen muutoksiin tulisi voida ketterästi reagoida. Käynnistysavustuksen tulisi olla lähempänä Helsingin seudun käynnistysavustuksen suuruusluokkaa

1.2 MAL-sopimukset

Tampereen kaupunkiseutu oli aktiivinen MAL-sopimusmenettelyn edistäjä, ja pilotoimme valtakunnan ensimmäisen MAL-sopimuksen. On hyvä, että hallitusohjelmakauden mittaisista MAL-sopimuksista on siirrytty asettamaan tavoitteita myös seuraaville 12 vuodelle. Maankäytön, asuntotuotannon ja liikennejärjestelmän suunnittelun yhdyskuntasuunnittelukokonaisuuden vaikuttavuus edellyttää pitkäjänteistä suunnittelua ja ohjelmointia.

1.3 Valtion tukema asuntotuotanto

Vain vähän aikaa sitten asuntotuotanto oli ylikuumenneessä tilanteessa isoissa kasvavissa suomalaisissa kaupungeissa, ja nyt rakennusmateriaalien ja tuotteiden saannissa on ongelmia. Ukrainan kriisi vaikeuttaa sekä yksittäisten suomalaisten kotitalouksien uskallusta tehdä ratkaisuja omistusasumisen suhteen että rakennuttajien ja rakennusliikkeiden rohkeutta aloittaa uusia perustajaurakoinnin omistusasuntotuotantokohteita ja mitoittaa urakkatarjoukset ennakoimaan tuotteiden saatavuuden ongelmia ja rakentamisen aikaista materiaalien ja tuotteiden hintatasoa.

Kaikkiaan tällä hetkellä rakentaminen uhkaa olla liian kallista, ja asumiskustannusten kohtuuhintaisuudelle ei ole hyviä edellytyksiä. Edullisemman rakentamisen hinnan vaiheessa tulisi valtion erilaisia korkotukivaltuuksia olla tavallista enemmän, jolloin vahva tuotanto kannattelisi niin, ettei kaikkein kalliimpana aikaan tarvitsisi rakentaa niin paljoa kohtuuhintaisia asuntoja.

Tampereen päätöskäsittelyssä olevissa asunto- ja maapolitiikan linjauksissa vuosille 2022-2025 kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoite on 716 asuntoa.

Opiskelija-asuntoja Tampereelle rakentavat sekä Tampereen opiskelija-asuntosäätiö että kaupunkiomisteinen Pirkan Opiskelija-asunnot Oy. Opiskelija-asuntotuotanto on jatkuvaa ja suhteellisen vahvaa, mutta edelleen niille on lisää tarvetta.

Selonteon kohdassa 4.2 todetaan, että valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa esimerkiksi aravalainoituksen kautta selvitetään. Tämä on kannatettavaa. Tampere osallistuu mielellään toimenpiteisiin ja pilottihankkeisiin, joissa kehitetään uusia tai harvemmin käytettyjä asunnon hallintamuotoja vakiintuneiden hallintamuotojen rinnalle: esimerkiksi kohtuuhintainen

omistusasuntotuotanto, osuuskunta-asuminen, lunastusoikeudelliset vuokra-asunnot ja mahdolliset täysin uudet innovaatiot.

2.1 Asuntokannan kehittäminen ja 3.2 Asuinalueiden kehittäminen

Isojen, kasvavien kaupunkien sisällä on alueita, jotka kaipaavat merkittävää uudistamista ja kehittämistä. Ympäristöministeriön, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n tuella toteuttamat lähiöohjelmat ovat arvokas valtion apu kaupungeille näiden kehittäessä lähiöitään yhdessä alueiden toimijoiden ja asukkaiden kanssa. Tampereella olemme nähneet Tesoman osalta, että valtion asuinalueohjelman tuella toteutettu lähiön kehittäminen on ollut vaikuttavaa ja pitkäjänteistä. Alueelle on rakennettu sekä kaupungin palvelurakennuksia että erittäin paljon asuntorakentamista, joka jatkuu edelleen. Tulossa olevat keskitehokkaan asuntorakentamisen kohteet monipuolistavat uudistuotantoa, joka on ollut kerrostalovaltaista. Alueen palvelut ovat parantuneet, alueen maine ja ilme ovat kohentuneet merkittävästi.

Tällä hetkellä käynnissä on Peltolammin ja Multisillan alueiden lähiöohjelma, ja seuraavaksi kehitettäväksi kohdealueeksi on valittu Kaukajärven ja Annalan alue. Keskeiseksi asiaksi lähiöohjelmissa on tunnistettu laaja-alainen kaupungin sisäisten ja muiden alueen toimijoiden (huom. myös yrityksillä vaikutusta alueiden kehittämisessä) välinen yhteiskehittäminen ja yhteistyö, sekä asukkaiden osallisuus lähialueensa kehittämisessä. Lähiöohjelmissa mukana oleville alueille on tehty laajempi interventio, aluetta on priorisoitu kaupungin eri toiminnoissa ja kohdennettu esimerkiksi palvelurakentamista ja uusia kehittämiskokeiluja kyseiselle alueelle. Samaan aikaan on tunnistettu myös tarve pitkäjänteiseen kehittämiseen niin lähiöohjelma-alueilla kuin myös muillakin erityshuomiota vaativilla alueilla. Myös ARA:n lähiöohjelmien avustusten kohdentuminen vain investointeihin ja koordinointiin on heikentänyt esimerkiksi sosiaali- ja terveysalan kehittämistoimintojen kohdentamista lähiöohjelmissa.

Näkisimme tarvetta olevan kahdenlaisille ARA-avustuksille, sekä isommalle avustukselle laajempaa interventiota tarvitsevien alueiden kehittämiseksi että jatkuvaa pitkäjänteistä avustusta erityistä huomiota vaativille alueille. Avustuksen laajeneminen koskemaan muitakin kuin fyysisen ympäristön suunnittelua, olisi kädenavaus kokonaisvaltaisemman lähiökehittämisen suuntaan.

Asuntopolitiikan keinona viihtyisien, turvallisten ja terveiden asuinympäristön kehittämisessä nähdään olennaisimpana vipuvartena ns. sosiaalisen sekoittamisen, sisältäen asuntotuotannon hallintamuodot, kokojakauman ja talotyypit. Samaan aikaan tarvetta olisi uudenlaisille innovaatioille ja esimerkiksi omistusasumista ja vuokra-asumista yhdistäville sekataloille (vrt. valtion kohtuuhintainen asuntotuotanto itsessään segregoi asuinvalintakriteereillään).

Valtakunnallinen yhteistyö koetaan arvokkaaksi. Lähiöohjelmien hyvänä antina ovat yhteiset foorumit ja tiedonvaihto, niin kaupunkien kuin myös tutkimustiedon suhteen. Hyvänä uutena avauksena on ollut poikkihallinnollinen Segregaatiolinkki ja siihen liittyvät suunnitelmat esimerkiksi kansallisesta tiedontuotannosta. Tarvetta on laajemmalle kuntien väliselle yhteistyölle alueelliseen eriytymiseen liittyvien pitkäjänteisten toimintamallien kehittämiseksi. Tampereella olemme perustamassa kaupunkitasoisen ja poikkihallinnollisen lähiöohjelmatyöryhmän koordinoimaan alueellista kehittämistyötä.

Näemme, että Suomessa on tarvetta laajemminkin asumiseen liittyvälle tutkimukselle. Asumisen tutkimus- ja kehitystoiminta on Suomessa vähäistä ja hajanaista. Korkeakouluissa tulisi lisätä asumiseen liittyvää tutkimusta, ja kaupunkien tulisi tehdä nykyistä enemmän yhteistyötä yliopistojen kanssa. Mikä voisi olla ympäristöministeriön ja ARA:n nykyistä voimakkaampi rooli asumisen tutkimusyhteistyössä? Tutkimuksen ja kehittämisen tulisi lisätä ja tuoda voimaa myös asumisesta ja asuntopolitiikasta käytävään keskusteluun. Kaupunkilaisten asumisen ihanteet, toiveet ja arvot tulee ottaa kehittämisen lähtökohtiin vahvasti, ja imeä asukkaat mukaan

yhteiskehittämään asumista ja asuinympäristöjä. Tutkimus- ja kehitystoiminnan tulokset tulee saada mahdollisimman laajasti kuntien ja muiden toimijoiden käyttöön, jotta tutkimustietoa saadaan hyödynnettyä todellisissa asuntorakentamishankkeissa ja hyvät käytännöt leviävät.

2.3 Asuntokannan korjaamisen tukeminen

Nykyisten asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtojen parantaminen on kannatettavaa. Myös isoissa kasvavissa kaupungeissa voi olla esimerkiksi lähiöalueilla asunto-osakeyhtiöitä, joiden rakennusten perusparantamiselle ja korjauksille voi olla vaikeaa saada rahoitusta ilman valtion takausta. Tampereenkin sisällä eri alueiden väliset kerrostaloasuntojen hintaerot ovat suuret. Selonteossa kuvatussa tutkimushankkeessa olisi hyödyllistä ottaa tarkasteluun mukaan väestöltään vähenevien alueiden lisäksi myös kasvavien kaupunkien asuntomarkkinahinnaltaan alhaisimpia alueita.

2.4 Asumisen monipaikkaisuus

On erittäin kannatettavaa, että toteutetaan kehittämisohjelmassa kuvattu selvitys monipaikkaiseen asumiseen liittyvän sääntelyn muutosten ja tukemisen tarpeista. Etätyöt lisäävät asumisen vapautta ja monenlaisten elämäntapojen toteuttamista.

3.1 Asuntojen laatu ja ominaisuudet

Selonteossa on onnistuneesti tunnistettu olennaisimpia asumisen laatutekijöitä ja ominaisuuksia: mm. joustavuus sekä asukkaiden toiveisiin ja tarpeisiin vastaaminen. Viime vuosina on Suomen kaupunkeihin, myös Tampereelle rakennettu asuntotuotantoa, jossa laadun vähimmäiskriteerit eivät toteudu etenkään joustavuuden osalta. Selonteossa ehdotettu asuntosuunnittelun ohjauksen vahvistaminen mm. alan toimijoiden

yhteisen laatufoorumin perustamisella on lämpimästi kannatettavaa. Aihepiirin toivoisi näkyvän myös rakennusalan koulutuksessa, muillakin aloilla kuin arkkitehti- ja rakennusarkkitehtikoulutuksessa Myös asumisen yhteisten laatuperiaatteiden luominen esim. ARA:n suunnitteluoppaiden pohjalta on kannatettavaa.

Asumisen laatu näkyy yhtenä tavoitteista sekä Tampereen asunto- ja maapolitiikan linjauksissa että Tampereen kaupunkiseudun asuntopoliittisessa ohjelmassa. Tampereella asumisen laatua edistetään monin tavoin, mm. ohjaamalla tarvittaessa uudistuotannon asuntokokoja ja poikkihallinnollisella laaturyhmätyöskentelyllä. Kun Tampereen kaupunki tekee tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen, ehtona on tontinkäyttösuunnitelman hyväksyminen.

ARA ohjaa valtion tukeman asuntotuotannon hintaa ja laatua tehdessään hankkeesta osapäätöksen. Vielä 1990-luvulle asti toteutetussa valtion tukemassa omistus-ARAVA-tuotannossa Asuntohallitus ohjasi rakentamisen hintaa ja laatua.

3.3 Asuminen ja ilmasto

On tärkeää, että ympäristöministeriö saa pikaisesti valmiiksi rakennushankkeen elinkaaren hiilijalanjäljen laskentamallin ohjeistuksineen, ja Suomen ympäristökeskuksen kansallinen päästötietokanta valmistuu. Helsinki, Turku ja Tampere tekevät tiivistä yhteistyötä YM:n kanssa. YM saa kolmen kaupungin vuonna 2022 palvelurakennusten ja vuokra-asuntotuotannon hankkeiden hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen laskentojen tulokset. YM hyödyntää vertailukelpoiset laskennat asettaessaan erityyppisille uudisrakennuksille hiilijalanjäljen raja-arvot. Pysyvä laskentamalli ja -ohjeistus sekä materiaalien ja energiantuotannon päästötietokanta mahdollistavat rakennushankkeiden päästöjen vertailun ja johtopäätösten luotettavan vetämisen vaikuttavista ratkaisuista.

Auli Heinävä,
asunto- ja kehityspäällikkö
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka

Tampereen Sähkölaitos Oy:n kaukolämmön hiilijalanjälki on laskemassa hiilineutraaliksi muutamassa vuodessa ja yhtiö tavoittelee jopa hiilinegatiivista keskitettyä energiantuotantoa. Tampere laskee jatkossakin rakennushankeen keskitetysti tuotetun lämmityksen päästöt sekä kansallisella päästökertoimella että Tampereen paikallisella huomattavasti paremmalla päästökertoimella. Joudumme normiohjausmielessä raportoimaan rakennusluvan yhteydessä hiilijalanjäljen laskettuna kansallisella keskitetyn energiantuotannon lämmityksen päästökertoimella, mutta ohjaamaan suunnittelua perustuen paikallisen kaukolämmön päästöarvoihin. Tampereen kannalta olisi parempi, jos normiohjauksessa tukeuduttaisiin paikallisen kaukolämmön päästöarvoihin, ettei tehdä vääriä ratkaisuja lämmityksen osalta, kun normiohjaus on ristiriidassa paikallisen energiajärjestelmän kanssa.

Tampereen tavoitteena on olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ukrainan kriisi sekä EU:n Venäjää kohtaan asettamat ja edelleen kehittämät pakotteet saattavat nopeuttaa energian vihreää siirtymää EU-tasolla. Tampereen kaupunkikonserniin kuuluvan Tampereen Sähkölaitos Oy:n skenaariot tukevat jo muutoinkin irrottautumista fossiilisista polttoaineista ja yhtiö kehittää polttoon perustumatonta energiantuotantoa. Tampereen palvelurakennuksiin on jo usean vuoden ajan ostettu sähkö uusiutuvasti tuotettuna.

Kansallisen ja paikallisen energianhuoltovarmuuden edistämiseksi hajautettu energiantuotanto, varsinkin sähköntuotanto, olisi erittäin kannatettavaa. Paikalliset energiayhteisöt ja paikallinen sähköntuotanto lisäisivät huoltovarmuutta. Nykyisellään valtaosa asuntokannasta kylmenee, jos keskitetysti tuotettu kaukolämpö ei toimi tai sähköverkko on ajettu alas. Olisi myös huoltovarmuuden osalta hyödyllistä arvioida Asuntohallituksen aikoinaan antamaan ohjeistukseen palaamista siitä, että jokaisessa omakotitalossa tulee olla vähintään yksi puulämmitteinen ratkaisu (kiuas, hella, takka). Ohjeistuksen edut ja haitat olisi hyvä selvittää.

3.4 Asunnottomuus

Asumisneuvonnan lakisääteistämisessä valtion tulee tunnistaa tarve myös hyvinvointialueen järjestämälle asumisneuvonnalle ja sen riittävälle resurssoinnille. Tampereen kaupungin kokemusten mukaan asumisneuvonta on ollut erittäin vaikuttavaa ja häätöjä on saatu ehkäistyä merkittävästi. Asumisneuvonnan merkitykseen ja onnistumisiin on vaikuttanut osaltaan mahdollisuus myöntää taloudellista tukea vuokravelkoihin asumisneuvojien ollessa kaupungin soten virkasuhteellisia työntekijöitä. Lisäksi keskeistä on ollut mahdollisuus kytkeä asumisneuvonta läheisesti suunnitelmalliseen sosiaalityöhön. Mikäli asumisneuvonta asetetaan eduskuntalailla kunnan erityistoimialaan kuuluvaksi, tulee yhdyspinnoilla tapahtuva asiakastyö kytkeä läheisesti hyvinvointialueelle siirtyviin sosiaali- ja terveyspalveluihin. Tampereen vuoden 2022 ARA:n avustamassa mallissa asumisneuvojat ovat palkattuina virkahenkilöinä kaupungin sosiaalitoimeen ja asumisohjaajat määräaikaisin toimin kiinteistöt, tilata ja asuntopolitiikka palveluryhmän asumisen kehittäminen ja palvelutilaverkot yksikköön.

Kolmannella sektorilla on Tampereella erittäin arvokasta ja vaikuttavaa asumisneuvontaa, ja myös sen rooli tulee huomioida ja rahoitus turvata. Asumisneuvonnan lakisääteistämisessä tulee huomioida myös tiivis yhteistyö hyvinvointialueen, kunnan ja kuntaomisteisten vuokra-asuntoyhteisöjen sekä kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Asumisneuvonnassa keskiössä on asukas, jolloin kunkin yksilön tai perheen haasteissa asukasta autetaan sopivalla tuen yhteistyörakenteella (asumisneuvoja, Kansaneläkelaitos, sosiaalipalvelut, vuokranantaja). Asukkaiden kokemukset ja toiveet sekä näkemykset tulee ottaa huomioon asumisneuvonnan järjestämisessä ja sitä kehittäessä.

Asunnottomuusohjelmien alkaessa PAAVO-kausilla valtio kohdensi merkittävästi Kaste-rahoitusta tukiasumisyksiköiden rakentamiseen ja palveluhenkilökunnan palkkoihin (molempiin 50 % kustannuksista). Nyt merkittävä valtion panos tulisi kohdistaa siihen, että erityisessä asunnon tarpeessa oleville, mutta ei tukiyksikköasumista tarvitseville, olisi saatavissa

normaaleja vuokra-asuntoja. Tampereen kaupungin sosiaalipalvelut on monen vuoden ajan ostanut noin kahdella miljoonalla eurolla palveluita tuetulle asumiselle vietäväksi koteihin. Valtion panos asunnottomuuden poistamiseksi voisi olla ARA:n valtion asuntorahastosta myöntämä avustus hyvinvointialueille yksittäisten asuntojen välivuokrausjärjestelmän ja yhteisvastuullisen asumisen turvaamisen mallin luomiselle ja toimeenpanolle. Järjestelmään tulisi sisältyä huoneistoturvavakuutus, koska vakuutusturvaa tarvitaan ulottumaan sekä huoneiston sisälle että sen ulkopuolelle. Tampereella oli voimassa kahteen otteeseen ns. sosiaalisen vuokra-asumisen malli, johon oli kirjattu eri tahojen vastuut (asukas, vuokranantaja, sosiaalitoimi tuetun palvelun järjestäjänä ja tuetun asumisen palveluntuottaja). Kokemuksemme mukaan kustannukset eivät kaikkiaan nousseet korkeiksi, mutta yksittäisen ison esim. vesivahingon kustannuksethan voivat olla merkittävät. Järjestely auttaisi vuokranantajia antamaan asunnottomuusuhan alla olevien henkilöiden asumiseen asuntoja, kun vuokralainen olisi julkinen taho, joka vuokraisi asunnon soten nimeämälle asukkaalle. Kuntien ja hyvinvointialueiden roolina olisi olla neuvottelijana mukana, ja kuntaomisteisten vuokra-asuntoyhtiöiden rooli olisi keskeinen.

3.5 Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen

Ikääntyneiden määrä kasvaa erittäin voimakkaasti. Nykyisin tehostettuun palveluasumiseen pääsee muuttamaan usein vasta viimeisten elinvuosien aikana. Yksin asuvien ikäihmisten yksinäisyys ja turvattomuus on suuri ongelma. Kehitimme vuonna 2021 Tampereella ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman avustuksella ikääntyneiden ns. välimuotoisen asumisen konseptin, jatkona kehittämällemme palvelukorttelimallille. Selvisi, vaikkakin karkeisiin tarkasteluihin perustuen ja pienehköön ikäihmisten haastatteluun perustuen, että Tampereella olisi merkittävä tarve ja hyöty kotihoidon ja tehostetun palveluasumisen väliin sijoittuvasta mallista. Palvelukortteliin yhdistettynä em. välimuotoiset asunnot sijaitsevat ihan tavallisessa korttelissa, jossa tontinluovutuksella varmistetaan monipuoliset asuntojen hallintamuodot, asuntojen koot ja

näin monipuolinen asukasrakenne. Yhteistilat ja yhteisökoordinaattorin palkka jyvitettäisiin isohkolle määrälle asuntoja, jotta kustannukset jäisivät vuokrissa ja yhtiövastikkeissa vähäisiksi. Digitaaliset ratkaisut lisäsivät turvaa, mutta iso parannus verrattuna yksin asumiseen olisi se, että asuminen olisi yhteisöllisempää, harrastettaisiin ja retkeiltäisiin yhdessä, eikä ikäihminen jäisi kokonaisiksi päiviksi yksin. Asukkaiden kotipalvelun järjestämien olisi huomattavasti tehokkaampaa, kun aikaa ei kuluisi kodeista toisiin kulkemiseen. Monipuolisia elämäntapoja ja arvoja tulee mahdollistaa niin, että myös muistisairas pystyy elämään mahdollisimman omannäköistään elämää. Tampereen selvityksen mukaan sote-palvelujen järjestäjätaho säästäisi ikääntyneiden välimuotoisen asumisen mallin avulla erittäin merkittävästi kustannuksissa.

Ikääntyneiden ja muiden erityisryhmien asumisen järjestämisessä hyvinvointialueen, maakunnan kuntien, vuokra-asuntotoimijoiden, palvelutuottajien mukaan lukien kolmannen sektorin toimijoiden välinen yhteistyö tulee organisoida tiiviiksi. Tampere valmistelee parhaillaan yhdessä Pirkanmaan hyvinvointialueen kanssa yhdyspintoja ja yhteistyörakenteita. Samoin Tampere alkaa valmistella laajassa yhteistyössä asumisen kumppanuusmallia sekä sen osana asumisen turvaamisen mallia.

4.1 Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta

Tampereen kaupunki lausui pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. Pitkän korkotuen kehittäminen on tärkeää, ja lakivalmistelun tulisi edetä joutuisasti. Tampere korosti lausunnossaan erityisesti, että myös ARA-asuntojen käytössä olevia autopaikkoja tulee voida sijoittaa keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, joissa autopaikat ovat numeroimattomia ja nimeämättömiä. Kaupunkien tulee voida sijoittaa ARA-rakentamista myös markkinahinnaltaan korkeammille alueille muun muassa ehkäistäkseen alueellista eriytymistä. Tampereen kaupunki pyrkii edistämään sekoittunutta maankäyttöä, jolloin asumisen lomassa ja läheisyydessä sijaitsee työpaikkoja ja palveluita. Tällä mahdollistetaan

kestävää liikkumista ja liikkumistarpeen hillitsemistä. Kivijalkapäivittäistavarakaupat edistävät ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asumisen kotona. Asumiseen liittyviä palveluita tarvitaan muitakin, ja tarve palveluille vain kasvaa ikääntyneiden määrän kasvaessa. Liike- ja palvelutilojen rahoitukseen ja hallintaan ARA-kohteissa tulee löytää ratkaisu.

4.2 Valtion asuntorahasto, 4.4 Kotitalouksien velkaantuminen, 5.1 Hallintamuotojen monipuolisuus ja osuuskunta-asuminen

On erittäin tärkeää säilyttää Valtion asuntorahasto VAR valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Valtion asuntorahaston varoja tulee käyttää asumiseen, ei esimerkiksi liikenteeseen. VAR:n kautta voidaan valtion talouden kireässä tilanteessa kohdentaa suhdannepoliittisia tukia. Asuntorahaston varoja tulisi käyttää myös asumisen järjestämisen mallien kehittämiseen, käynnistämiseen ja toimeenpanoon (sekä uudet että uusvanhat mallit). On tärkeää, että hallitus selvittää asuntorahastolle uusia tulonlähteitä säilyttäen rahaston perustehtävän asunto-olojen kehittämisessä ja valtion tukeman asuntotuotannon tukemisessa.

Tampere kannatti jo asuntopoliittisen kehittämisohjelman valmisteluvaiheessa vuonna 2018 pormestari Lauri Lylyn lausunnossa valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumismallin, omistus-ARAVA:n ottamista takaisin käyttöön. Osalle kotitalouksista omistusasuminen on kasvukeskusalueilla korkeiden hintojen vuoksi ulottumissa. Kohtuuhintaisen omistusasumisen malli lisäisi mahdollisuuksia omistusasumiseen ja voisi vähentää kasvukeskuksissa vuokra-asumisen kysyntää.

Omistusasumisen rahoittaminen yksittäisen kotitalouden ja pankin välisellä lainalla voi osoittautua jatkossa ratkaisuksi, johon merkittävällä osalla kotitalouksia ei ole rohkeutta. Epävakaassa turvallisuustilanteessa muut mallit voisivat muodostua aiempaa suosituimmiksi, ja myös tukea kansalaisten tyytyväisyyttä ja tulevaisuuden uskoa (valtion takaus omistus-

ARAVA:ssa, osuuskunta-asuminen, asumisoikeusasuminen, vapaarahoitteinen vuokra-asuminen, valtion tukema vuokra-asuminen).

Muun muassa alhaiset korot ja vakaus elämässä ovat tuudittaneet kotitaloudet ottamaan isoja ja pitkäaikaisia asuntolainoja. Isot taloyhtiölainat, tonttirahastot ja asuntosijoittaminen ovat tuoneet asunto-osakeyhtiömalliin aiempaan nähden lisää riskejä. Vallitevan ajankohdan epävarmuus tulevaisuuden näkymistä korostaa tarvetta sille, että kotitaloudet pystyivät reagoimaan yllättäviin muutoksiin. Noususuhdanteessa omistusasujat ovat voineet tukeutua siihen, että tarvittaessa omistusasunto myydään ja ostaja löytyy. Tällä hetkellä noin puolet kotitalouksista viivyttää omistusasumiseen liittyvien ratkaisujen tekemistä.

Taloyhtiölainoja koskeva kokonaisarviointi on erittäin kannatettava. On hyvä, että jatketaan sen selvittämistä, miten osuustoiminnallista asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää lainsäädännön keinoin.

Olemme kiinnostuneita osallistumaan aktiivisesti toimenpiteisiin ja hankkeisiin, joissa kehitetään uusia ja harvemmin käytettyjä asunnon hallintamuotoja vakiintuneiden hallintamuotojen rinnalle. Edellä mainittuihin asunnon hallintamuotoihin lukeutuvat esimerkiksi kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto (valtion takaus, mahdollisesti myös korkotuki), osuuskunta-asuminen, lunastusoikeudelliset vuokra-asunnot ja mahdolliset täysin uudet innovaatiot. Sekatalona voi nähdä kiinteistön, jossa on sekä vapaarahoitteista asuntotuotantoa että valtion tukemaan asuntotuotantoa. Toisaalta tanskalaisessa sekatalossa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon kohteessa asuu keitä tahansa, mutta 20-25 prosenttia asukkaista on sosiaalitoimen nimeämiä. Edellä kuvattu malli jakaisi oikeutta kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen kaikille, mutta samalla ehkäisisi segregaatiota, mitä suomalaisen ARA-asuntotuotannon pitkän korkotuen mallin mukaiset asukasvalintakriteerit edistävät (varallisuusrajat, pienituloisuus sekä asunnon tarve, ja eniten

asunnon tarpeessa oleva tulee valita asukkaaksi). Nk. kielletty valtiontuki tulee ottaa huomioon mallien kehittämisessä.

4.5 ASP-lainojen ehtojen parantaminen

Tampereen kaupunki lausui luonnoksesta ASP-järjestelmän mukaisten korkotukilainojen enimmäismäärän nostamiseksi 10.4.2021. Tampere piti tärkeänä, että ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä nostetaan. ASP-säästämisen on tarkoitus helpottaa nuorten ensimmäisen omistusasunnon hankintaa ja tarjota korkosuojaa korkotason nousun varalle. Tampereen väestönkasvun ennustetaan jatkuvan. Kaupunki pyrkii edistämään opiskelijoiden jäämistä opiskelupaikkakunnalleen opintojen päätyttyä. ASP-järjestelmä osaltaan helpottaa nuorten asemaa asuntomarkkinoilla. Järjestelmän päivittäminen asuntomarkkinatilannetta vastaavaksi on tärkeää. Tampere esitti lausunnossaan, että Tampereella järjestelmän lainojen enimmäismäärä olisi nostettu Espoon, Kauniaisten ja Vantaan uuteen enimmäislainamäärään (160 000 euroa toteutuneen 140 000 euron sijaan).

4.6 Kiinteistövero

Nykyisin suuri joukko asumispalvelujen kiinteistöjä on merkittynä kuntien rakennus- ja huoneistorekistereissä muiksi kuin vakituisiksi asunnoiksi. Tällöin niille tulee maksettavaksi huomattavasti korkeampi kiinteistövero. Järjestelmien tulee taata se, että korotettu kiinteistövero ei nosta vuokrasopimuksellisissa palveluasunnoissa asuvien asukkaiden vuokria.

4.7 Asumistuki

On tärkeää asumistukia kehitettäessä huomioida tukijärjestelmän muutosten vaikutukset asuntomarkkinoihin ja asumisen laatuun. Asumisen tukien, asumistuen ja toimeentulotukien, kasvu ja määrä ovat kestämättömän suuret. Ne eivät tuo rakenteellista ja pitkävaikutteista

parannusta asumisen kalleuteen suhteessa asukkaan maksukyky, vaan ovat ongelmia paikkaava järjestelmä. Kysyntä- ja tarjontatuet muodostavat kokonaisuuden. Kohtuuhintainen asuntotuotanto edellyttää valtion rahallista panosta huomattavasti vähemmän, kuin asumisen tuet, ja kohtuuhintaiset asunnot säilyvät pitkään kohtuuhintaisina ja parhaimmillaan hillitsevät alueen vapaarahoitteisen vuokra-asumisen hintatasoa.

5.3 Asumisoikeusjärjestelmä

On tärkeää, että asumisoikeusasuntojen tuottamista osana valtion tukemaa asuntotuotantoa jatketaan ja asumisoikeusjärjestelmää kehitetään edelleen itsenäisenä järjestelmänä. Asumisoikeusasumisella on tärkeä rooli vuokra-asumisen ja omistusasumisen välissä. Tampere on osallistunut aktiivisesti ARA:n, ASO-toimijoiden ja kuntien tapaamisiin, joissa valmistaudutaan asukasvalintojen ja aso-maksujen hyväksymiseen jatkossa kuntien sijaan aso-yhtiöissä. On erittäin tärkeää, että kunnilla säilyy jatkossakin tieto aso-kohteiden markkinasta, kuntien tontinluovutuksen pohjaksi.

5.6 Malliyhtiöjärjestykset

Asuntojen muunneltavuuden kannalta yhtiöjärjestysmalleissa tulisi olla mukana malli, jossa mahdollistetaan asuntojen yhdistäminen tai jakaminen.

5.7 Isännöitsijätodistusten kehittäminen

On erittäin kannatettavaa, että isännöitsijätodistusta kehitetään niin, että siinä esitetään tuleviin korjaushankkeisin ennakolta maksetut tai kerätyt huoneistokohtaiset euromääräiset osuudet ja summat. Nykyistä asunto-osakeyhtiön hallituksen velvollisuutta selvittää viideksi vuodeksi eteenpäin rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapidon tarvetta, ei voi pitää riittävänä pitkän aikavälin investointien suunnittelun ja pitkäjänteisen kiinteistönpidon kannalta. On hyvä, että selvitetään mahdollisuudet pidentää kunnossapidon selvittämisaikajännettä sekä ottaa

velvollisuudeksi myös selvittää merkittävien kunnossapitohankkeiden rahoitusmahdollisuudet. Erityisen tärkeää viimeksi mainittu on alhaisen asuntomarkkinahinnan kaupunginosissa, joissa asunto-osakeyhtiön osakas saattaa tarvita myös omaa henkilökohtaista varallisuutta tai lainaa.

5.8 Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä

On erittäin kannatettavaa, että selvitetään asunto-osakeyhtiön osakkaan oikeutta asunnon ulkopuolella toteutettaviin muutoksiin, jotka helpottavat liikkumisesteiden poistamista ja ikääntyneiden sekä vammaisten henkilöiden asumista ja edistävät näihin tarkoituksiin myönnettävien avustusten yhdenvertaista käyttöä.