KOUVOLA

Lausunto Eduskunnan ympäristövaliokunnalle **21.2.2022**

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA ASUNTOPOLIITTISESTA KEHITTÄMISOHJELMASTA VUOSIKSI 2021–2028 VNS 12/2021 vp

VIITE: EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 1.2.2022

Asuntopolitiikalla tasapainoinen Suomi

Asuntopolitiikan tulevaisuuskuva Suomessa

Keskisuurten kaupunkien asuntopolitiikalla varmistetaan tulevaisuuden tasapainoinen ja kilpailukykyinen Suomi. Hyvä elämänlaatu ja viihtyisyys taataan ajanmukaisilla asuinnoilla. Tulevaisuuden tasapainoinen Suomi varmistetaan kohtuuhintaisella ja laadukkaalla asumisella. Suomalaiset ovat etsineet jo kahden vuoden ajan entistä monipuolisemmin asuinympäristöjä – koronailmiö on vahvistanut tarvetta omaan rauhaan ja luontokosketukseen asunnolta. Etätyön tekeminen on kasvanut. Monipaikkaisuuden ratkaisuja tulee suunnitella nyt, monipaikkaisuuden trendi lienee jossain määrin pysyväksi jäävä. Monipaikkainen asutuksen sijoittuminen ja työnteko on jatkossa Suomen kilpailuvaltti. Niin kuntien kuin sen asukkaidenkin asunto-omaisuuden arvon säilyttäminen on koko Suomen etu. Maakuntakeskuksissa on vahvuuksia ja osaamista, joiden osallistaminen Suomen elinvoiman ja kilpailukyvyn turvaamiseen luo Suomesta entistä vahvemman.

Asuntopolitiikan tulevaisuuskuva maakuntakeskuksissa

Väestöltään vähenevissä maakunnissa asuntokantaa ei pyritä kasvattamaan vaan uudistamaan sijainniltaan ja laatutasoltaan. Laadukas ja kohtuuhintainen asuminen on vetovoimatekijä keskisuurissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa. Koronan aikaansaama vastakaupungistumisilmiö on lisännyt alueiden kysyntää ja kysynnän oletetaan jatkuvan. Ilmiö vahvistaa osaajien saatavuutta maakunnissa. Rakennus- ja kiinteistöalan liiketoiminta vilkastuu korjaus- ja uudisrakentamistoimien kautta asuntokantaa uudelleen kohdennettaessa. Tämän toteuttamiseksi rahoitus tulee turvata kuntien omistamissa yleishyödyllisissä vuokrataloyhtiöissä sekä kuntien asuinympäristöjen kehittämisessä.

Erilaisia mutta ei eriytyneitä - paikallinen asumisen positiivinen diskriminaatio

Asuntotuotannon kohdentuminen ja asuinalueiden kehittäminen maakunnissa tulee nähdä kokonaisuutena. Maakunnissa ja kunnissa on erilaisia asuinaluetyyppejä erilaisiin tarpeisiin. Tätä ei pidä nähdä tulevaisuudessa toteutuneena segregaationa, vaan suunnitelmallisena erilaisten asuinalueiden kehittämisenä. Haluamme kohdentaa asuntotuotantoa keskustamaisille asuinalueille, jossa pienet ruokakunnat, ikääntyneet ja autottomat ensisijaisesti kysyvät asuntoa. Nämä asunnot sijoittuvat joukkoliikennevyöhykkeelle, jossa asunnolta on helppo ja esteetön saavuttaa joukkoliikenteen pysäkit. Haluamme resursseja kehittää asuinalueita *kaupunkien kehysalueilla*, joissa omakotiasujat etsijät luonnon rauhaa ja tilaa mm. etätöille, harrastukselle ja perhe-elämän tarpeisiin. Maaseutualueilla tarve asuinympäristöjen kehittämiseen on myös erilainen kuin keskustamaisella alueella ja kehysalueella. Tarve perustuu vapaa-ajan asumisen monipaikkaiseen käyttöön ja yksityistietukeen. Kouvola kehittää koko kunnan alueella virkistysalueverkostoa systemaattisesti osana asuinympäristöjen laadun parantamista. Maaseudulla kunnan tukea kohdistuu myös kyläyhteisöille talkoolla tehtyyn virkistysverkoston infraan. Pienillä panostuksilla saadaan toteutettua tulevaisuuden asuminen kolmella erityyppisellä

alueelle – tämä tukee paikallista tasapuolisuuden kokemusta kunkin asuinaluetyyppien erityistarpeisiin sekä Suomen elinkeinorakennetta kaikkein monipuolisimmin.

Vaarana alueellinen segregaatio

Mikro- ja makrosijainneilla on paljon merkitystä Suomen maakunnissa sekä kunkin kunnan sisällä. Maakunnan sisällä on kuitenkin vaarana asuinalueiden eriytyminen ja lopulta koko Suomen alueellisen segregaation lisääntyminen. Lähiöt ja kaupunkeihin sulautetut kirkonkylät tai kuntien keskustaajamat ovat menettäneet vetovoimaansa ja asuinalueen laatu ja asuntojen hinnat ovat kärsineet. Tämä vaikuttaa kuntien talouteen vuokrataloyhtiöiden asuntojen taseen kautta. ARA-instrumentin tulee korjata ja tasata kuntaliitosten jälkeen toteutunutta riskiskenaariota, joka vaikuttaa myös yksityisiin asuntomarkkoihin ja vahvistaa negatiivista eriytymiskehitystä. Kun asunto-osakeyhtiöt eivät saa rahaa peruskorjauksiin ja uudelleen sijoitteluun, korjausvelka kasvaa, eikä rakennuskanta vastaa kysynnän tarpeisiin.

Asuinalueiden uudistamistarpeiden rahoitus ja tuki

Valtakunnallinen asuntopolitiikka on päivitettävä 2000-luvun muuttuviin tarpeisiin. Alueellisesti tasapainoinen Suomi tarjoaa yhtenäisenä verkostoituneena toimijana vahvuuksia ja kilpailuedun Suomelle globaalissa kilpailussa. ARA-instrumentin käyttö vain väestöltään kasvaviin keskuksiin ei takaa paikallisesti ja kansallisesti tasapuolisen asumisen mahdollisuuksien kehittymistä, vaan edistää paikallista ja alueellista segregaatiota. ARA-tuotantotuen ulkopuolella asuntokannan varmistaminen tasapuolisuuden puitteissa jää lähinnä yksityisen pankkirahoituksen varaan, joka on ainoana vaihtoehtona kallis ja epäsuhtainen kuntien asuntoyhtiöille. Maakuntakeskusten vuokrataloyhtiöt ovat pitkäjänteisiä toimijoita, joiden tärkeänä tehtävän on tuottaa kivijalka alueellisen asumisen tasapuolisuuden toteutumiseksi.

Maakunnissa ei tule sallia kurjistumista; ARA-perusteinen tuotantotuki tulee kohdistaa alueilla asuntokannan uudelleen sijoitteluun kysyntää vastaavaksi varmistamalla asuntojen laatu, kohtuuhintaisuus ja modernin asukkaan asumistarpeet. Asuntokannan itseisarvoinen lisääminen ei enää riitä rahoitusinstrumentin toimintaperiaatteeksi. Jatkuva asuntokannan lisääminen ei palvele asuntomarkkinaa monellakaan paikkakunnalla. Myös MAL-kaupungeissa paikalliset vuokrataloyhtiöt ovat myyneet asuntokantaansa kohdentaakseen tarjontansa kysyntää vastaavasti. Asuntoja kohdennetaan mm. pienille ruokakunnille, joilla ei vielä ole autoa.

Koko Suomi on yhdessä enemmän – maakuntien parhaat voimat käyttöön

Maakuntien vahvuutena voidaan nähdä potentiaali tuottaa laadukasta elämää erilaisiin tarpeisiin. Asumista voidaan tarjota suuria kaupunkeja helpommin luontokosketuksella myös keskustamaisilla alueilla. Koronailmiön synnyttämä vastakaupungistuminen ja kysyntä maakunnissa asumiseen, etätyöhön ja opiskeluun on ilmiö, joka tullee jatkumaan myös koronan jälkeen. Tämä on nähtävä vahvuutena koko Suomelle globaalissa kilpailussa. Maakuntakeskuksissa ja keskisuurissa kaupungeissa Korjausvelan kasvaminen ja ARA- tukea tulee jatkossa suunnata korjaamiseen ja kehittämiseen sekä uudistuotantoon kohdennetusti siellä, missä tarjonta ei riitä vastaamaan kysyntää.

Pääviestit

- tuetaan rakennuskannan uudistamista (ei kasvattamista),
- tuetaan asuinympäristön laadun kehittämistä
- ehkäistään asuinalueiden satunnaisesti tapahtuva pirstaloituminen ja eriytyminen
- hyödynnetään koko maan potentiaali yhdessä tekemisen kautta Suomen kilpailuvalttina

Kouvolan kaupunki

Kouvolan Asunnot Oy

Lisätiedot: Kaupunginarkkitehti Anne Kangasniemi-Kuikka, anne.kangasniemi-kuikka@kouvola.fi, 020-6159138, Kehittämispäällikkö Katariina Valtonen, katariina.valtonen@kouvola.fi, p. 020-6153077, Toimitusjohtaja Jari Niemi, jari.niemi@kouvolanasunnot.fi, 020-6158910.