21.2.2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Oulun kaupungin (ja Oulun Sivakka Oy:n) lausunto Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021–2028

Yleistä asuntopolitiikan kehittämisestä:

Valtionhallinnon, kaupunkien ja vuokrataloyhtiöiden toimet asuntopolitiikan toteuttamiseksi ovat moniulotteisia ja hidasvaikutteisia. Asuntopolitiikan sektorille on kuitenkin enenevässä määrin kohdennettu määräaikaisia toimia, joilla on pyritty vaikuttamaan kulloinkin ajankohtaiseksi koettuun ongelmaan. Asuntopolitiikan käytännön toteutuksessa mm. maankäytön suunnittelulla on merkittävä rooli ja toimet ovat kestoltaan useita vuosia. Toimintaympäristön monimutkaistuessa myös rakennussuunnittelun vaatima aika on merkittävästi pidentynyt ja siten nopeat suhdannepoliittiset asuntorakentamisen määrämuutokset ovat aikaisempaa vaikeammin toteutettavissa. Edellä kerrotun perusteella yli vaalikausien tähtäävän asuntopoliittisen kehittämisohjelman laatiminen on tervetullut toimi parantamaan asuntopolitiikan toteutuksen ennakoitavuutta valtion, kaupunkien ja asuntorakennuttajien kannalta.

1. Asuntotuotannon edellytykset kasvukeskuksissa.

1.1 Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa

Riittävä tonttitarjonta on tärkein keino hillitä asumisen kustannusten nousua. Viime vuosikymmeninä Oulussa toteutettu asunto- ja maapolitiikka on perustunut riittävän tonttitarjonnan ylläpitämiseen. Tunnuslukujen valossa työ on ollut tuloksellista. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa kaupungin edellytykset ylläpitää riittävää tonttitarjontaa ovat vaikeutumassa. Enemmistö uusista asunnoista on jo pitkään valmistunut täydennysrakentamisalueille, joiden asemakaavat laaditaan pääsääntöisesti yksityiselle maalle.

Asuntorakentamisesta aiheutuu kaupungille tarvetta palveluverkoston kehittämiseen ja monia välillisiä kustannuksia. Siksi kaupungilla tulee säilyttää ohjausvalta asukasmäärien sijoittumisessa kaupunkirakenteeseen.

Vireillä oleva lunastuslain muutos voi valmistellussa muodossa merkittävästi vaikeuttaa kaupunkien maanhankinnan ja kokonaisvaltaisen maankäytön suunnittelun toteuttamista sekä Oulun pitkäjänteistä, kohtuuhintaiseen asumiseen tähtäävää maapolitiikkaa.

1.2 MAL-sopimukset

MAL-sopimukset ovat osoittautuneet toimivaksi välineeksi konkretisoida valtion ja kaupunkien välistä yhteistyötä paikallisella tasolla. Kestävän yhteiskunnan rakentumisen kannalta asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen on jatkossa entistäkin tärkeämpää. MAL-sopimuksilla tulee tukea

Hallintokunta, yksikkö Postiosoite: PL 1, 90015 Oulun kaupunki | Käyntiosoite: Torikatu 10
Puhelin: 08 558 410 | Faksi 08 558 41720 | Y-tunnus: 0187690-1
www.ouka.fi

hiilineutraalin Suomen toteutumista. Kestävän liikkumisen tukeminen kuten Oulun Baana-verkoston rakentaminen tulee sisällyttää vahvasti MAL-sopimuksiin. Valtion tulee muistaa väyläinvestointiensa tasapuolinen kohdentaminen MAL-kaupunkeihin.

Asumiseen laatuun liittyvien kysymysten sisällyttäminen MAL-sopimuksiin vaikuttaa vieraalta ajatukselta, kun samoja asioita edistetään parhaillaan lainsäädännön ja kaupunkien välisen yhteistyön keinoin.

1.3 Valtion tukema asuntotuotanto

Valtion tukeman tuotannon merkitys korostuu etenkin perheasuntojen kohdalla. Vuokra-asuntojen tuotanto on koko valtakunnassa ja myös Oulun seudulla ollut poikkeuksellisen runsasta. Siitä huolimatta perheasuntojen kysynnän ja tarjonnan epäsuhta on useilla paikkakunnilla vain pahentunut. ARA-tuotantoa kasvattamalla tuetaan erityisesti vähävaraisten perheiden hyvää asumista.

ARA-tuotannon määrän säätelyä on onnistuneesti käytetty tasaamaan rakentamisen suhdanteita. Sääntely-ympäristön monimutkaistuessa osaamisvaatimukset rakennuttamiselle ovat kasvaneet viime vuosina merkittävästi ja rakennuttamisorganisaatioiden kyky reagoida nopeisiin suhdannevaihteluihin ei ole ennallaan. ARA-rakentamiselle ei pidä luoda suuria odotuksia suhdannetyökaluna entiseen tapaan.

ARA-tuotannon keskittäminen alueille, joilla on nähtävissä pitkäaikainen asuntotarve, on kannatettavaa. Tässä yhteydessä on kuitenkin otettava huomioon, että myös väestöltään taantuvilla alueilla voi olla pitkäaikaista tarvetta uusille energiatehokkaille ja esteettömille kodeille.

Kohtuuhintaisen asumisen lisäämiseksi on kannatettavaa nostaa pitkällä tähtäimellä pitkällä korkotuella toteutettujen asuntojen määrää kohti 35 prosentin osuutta asuntotuotannosta. Korkotukilainojen myöntämisvaltuutta tulee kasvattaa tämän tavoitteen mukaisesti.

Opiskelijoiden siirtyminen yksilöllisempään asumiseen eli soluasuntojen kysynnän nopea heikkeneminen kasvattaa tarvetta lisätä opiskelija-asuntojen tuotantoa ja peruskorjausta ARA-asuntokantaa vähentämättä. Opiskelu ajoittuu useimmiten elämänvaiheeseen, jossa vertaisyhteisöllä on suuri merkitys ja siksi opiskelija-asumista tulee kehittää omana asumisen sektorinaan.

1.4 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot

Kaikki toimet, joilla edistetään pitkäaikaisesti suomalaiseen vuokra-asumiseen sijoittavien tahojen kiinnostusta vuokra-asuntoinvestointeihin, ovat tervetulleita. Työeläkeyhtiöiden vuokra-asuntoinvestoinnit sopivat hyvin täydentämään kaupunkien asuntotarjontaa.

2. Kasvukeskusten ulkopuoliset alueet

2.1 Asuntokannan kehittäminen

Asumiseen ja kiinteistövarallisuuteen liittyvää tutkimusta tulisi lisätä pitkäjänteisesti ja aiheeseen tulee suunnata tutkimusrahoitusta laajemminkin kuin erillisten tutkimushankkeiden tasolla.

2.2 Valtion tukemat asunnot

Taantuvien alueiden asuntokannan kehittämiseen suunnattavia määrärahoja tulee kasvattaa, koska taloudellisiin vaikeuksiin joutuvien vuokrataloyhtiöiden määrän ennakoidaan kasvavan.

3. Laadukas ja ympäristöystävällinen asuntokanta

3.1 Asuntojen laatu ja ominaisuudet

Toimialan yhteistyön tukeminen valtion toimesta on tervetullutta. Toisaalta Suomessa on jo kattavasti erilaisia organisaatioita kiinteistöalalla. Asuntosuunnittelun laatua voidaan edistää vaikkapa ARA:n ja Rakennustietosäätiön toimilla. Motiva on energiatehokkuuden osalta osoittautunut toimivaksi esimerkiksi siitä, miten valtio voi toimillaan ohjata toimialoja kehittymään haluttuun suuntaan.

3.2 Asuinalueiden kehittäminen

Asuinalueiden ja etenkin lähiöiden kehittäminen ja segregaation vähentäminen ovat kaupunkien kaupunkisuunnittelun keskiössä jo pysyvästi. Ilmastopolitiikka ja kaupungistumiskehitys ovat tiivistämässä kaupunkirakenteita ja siten olemassa olevien asuinalueiden kehittäminen on kasvattanut merkitystään. Lisäämällä tutkimustietoa lähiöiden kehittämisestä voidaan toimintaa tehostaa valtakunnallisesti.

3.3 Asuminen ja ilmasto

Olemassa olevaan kiinteistökantaan kohdennettavat energiatehokkuustoimet ovat tärkeitä ja niitä tulee lisätä. Kiinteistötason toimenpiteiden lisäksi valtion tulee tukea energiaverkkojen (ml. kaukolämpöverkot) kehittämistä kohti hiilineutraalisuutta.

Uudisrakentamisen hiilineutraalisuustavoitteita tulee tukea materiaalineutraalisti. Tutkimusmäärärahoja tulee lisätä kehitystyöhön, joka lisää teollisuuden sivuvirtojen ja purkumateriaalien uudelleen hyödyntämistä rakentamisessa.

3.4 Asunnottomuus

Asunnottomuuden vähentäminen on Oulussa ennen kaikkea asunnottomien elämänhallinnan tukemista sekä heidän itsenäisen asumisen edellyttämän toimintakykynsä luomista ja varmistamista. Oulun asunnottomuustilanne ei ole erityisen vaikea, mutta siitä huolimatta Oulussa on panostettu voimakkaasti asunnottomuuden vähentämiseen.

Väljän asuntotilanteen Oulussa asunnottomuuden kova ydin koostuu kasvavassa määrin päihteiden sekakäyttäjistä. Asunnottomuuden poistaminen edellyttää merkittävää lisäpanosta päihdekuntoutukseen ja ennaltaehkäisevään työhön.

Asumisneuvonta koetaan Oulussa tärkeäksi osaksi asunnottomuuden ehkäisyä. Erityisryhmien asuttaminen välivuokrauksella hajautetusti yksityiseen asuntokantaan on toiminut Oulussa hyvin. Erityisryhmien asumisen laaja verkostoyhteistyö luo toimivia yhteistyön käytänteitä ja edesauttaa asunnottomuustyötä.

3.5 Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen

Esteettömän asumisen edistäminen on kannatettavaa. Valtion hissiavustuksen täydentäminen kaupungin myöntämällä lisäavustuksella on osoittautunut tehokkaaksi keinoksi edesauttaa vanhojen talojen esteettömyyden parantamisessa. Oulun kaupungin hissiavustusprosentti on Suomen suurin. Valtion ja kaupunkien yhteistyötä tulee lisätä ja esimerkiksi paikallista asiantuntevaa neuvontatoimintaa kehittämällä asuntojen esteettömyyttä voidaan edistää kustannustehokkaasti.

Kaupungit ovat nähneet laajalti tarpeen panostaa esteettömyyden edistämiseen erityistoimin. Nämä toimet vaihtelevat, mutta ne sisältävät pääsääntöisesti erityisasiantuntijan osoittamisen yksinomaan esteettömyyden edistämiseen. Oulussa tällainen henkilö oli aiemmin projektiluonteisesti mm. uudistamassa teknisen toimen työprosesseja esteettömyyden näkökulmasta. Oulun kaupunki on uudelleen rekrytoimassa lähitulevaisuudessa henkilön esteettömyyden edistämistyöhön.

4. Asumisen tukien kehittäminen

4.1 Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta

Korkotukimallin kehittämisessä on tärkeää pidentää korkotuen kesto koko laina-ajalle ja määritellä korkotuen taso siten, että tuki reagoi markkinakorkojen muutokseen ja tukee kaikissa olosuhteissa asumisen kohtuuhintaisuutta. Korjauksiin varautumisen palauttaminen korkotukilainoihin on tärkeä parannus korkotukijärjestelmään.

4.2 Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahasto on tärkeää säilyttää valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona ja sen varoja tulee käyttää vain asumiseen liittyvään toimintaan. Asuntorahaston pääoman ylläpitäminen ja kartuttaminen on kannatettavaa.

4.3 Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja

Asumisen tutkimuksen tarve on kasvava ja tässä kehittämisohjelmassakin on useita kohtia, joiden edistäminen hyötyisi kattavasta alan tutkimustiedosta.

4.4 Kotitalouksien velkaantuminen

Viime vuosien voimakkaan asuntotuotannon yhteydessä kasvava osa asunto-osakeyhtiömuotoisista kerrostaloasunnoista on päätynyt sijoittajien omistamiksi vuokra-asunnoiksi. Tässä yhteydessä toimivaksi osoittautunut asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on osin muuttunut sijoitusinstrumentiksi. Omistusasumisen ja sijoitusomistamisen intressit ja näkökulmat ovat monelta osin eriävät ja siksi taloyhtiölainojen vaikutuksia tarkasteltaessa tulee varmistaa laajemminkin asunto-osakeyhtiöjärjestelmän toimivuus ja riskien hallinta ennen kaikkea omistusasumisen toteutusmuotona. Taloyhtiölainojen osuus tulee pienentää maksimissaan 50 %:iin kohteen rahoituksesta. Omistusasumiseen käytetyn asunnon omistajan ja sijoitusasunnon omistajan räikeän erilainen verotuskohtelu tulee korjata selkeästi kannustavammaksi omistusasumiseen.

4.5 ASP-lainojen ehtojen parantaminen

Julkisuudessa esillä olleet kehittämistoimet ASP-järjestelmän kehittämiseksi ovat oikean suuntaisia. ASP-lainojen rajat tulee määrittää siten, että lainansaajilla on kattavat mahdollisuudet asunnon ostoon järjestelmän puitteissa.

4.6 Kiinteistövero

Kiinteistöverouudistuksessa on tärkeää ottaa huomioon, että omakustannusvuokraperiaatteella toimivilla ARA-yhtiöillä kiinteistöveron mahdollinen nousu korottaa täysimääräisesti vuokraa.

4.7 Asumistuki

Asumistuen osalta Oulussa asumisen laatuun vaikuttava muutos olisi paikkakunnan asumisen hintatasoon sovitettu maksimineliövuokra. Oulussa vuoden 2021 tasossa maksimineliövuokra olisi noin 25 €/m2/kk. Tällä uudistuksella vähennettäisiin markkinoiden painetta pienentää asuntokokoa asumistukirajoissa pysymiseksi.

5. Asumisen hallintamuodot

5.1 Hallintamuotojen monipuolisuus ja osuuskunta-asuminen

Suomessa asunto-osakeyhtiömuotoinen asumisen järjestäminen on osoittanut toimivuutensa vuosikymmenten kuluessa. Ryhmärakennuttamishankkeilla asuntotuotantoon on saatu mukaan lisää toimijoita. Asunto-osuuskunta on talouden ja hallinnon rakenteeltaan hyvin lähellä asunto-osakeyhtiötä, mutta tuo silti ryhmärakentamisen verrattuna merkittävämmän lisän asumisen vaihtoehtoihin.

5.2 Yhteishallintolain uudistaminen

Yhteishallintolain uudistaminen vastaamaan muuttunutta toimintaympäristöä sähköisine viestintäkanavineen on tervetullut. Yhteistoimintaelimen roolia tulee vahvistaa ja sen käsiteltäväksi tulee keskittää kaikki yhtiötason asiat.

5.3 Asumisoikeusjärjestelmä

Asumisoikeusasuntojen tuotanto nykyisellä tasolla täydentää toivotulla tavalla asumisen vaihtoehtoja omistusosumisen ja vuokra-asumisen välillä. Näin tapahtuu erityisesti markkinaohjautuvilla, korkean kysynnän alueilla, joilla markkinahinnan ja rakentamiskustannusten välinen ero on huomattava.

5.7 Isännöitsijätodistuksen kehittäminen

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on osoittautunut hyvin toimivaksi tavaksi järjestää kerros- ja rivitalojen hallinto. Mallin myötä kuitenkin yhtiöiden hallitukset koostuvat pääosin osakkeenomistajista ja siten maallikoista kiinteistöjen ylläpidon suhteen. Nykyvelvollisuuksillakin hallitusten kokoaminen on vaikeutunut ja lisävelvoitteiden myötä hallitustehtävät saattavat pelottaa entistä enemmän. Ehdotettujen lisävelvoitteiden tavoitteita pitäisi edistää suositusten ja hyvien käytäntöjen jakamisen kautta pakottavan lainsäädännön sijaan.

5.8 Esteettömyyden edistäminen taloyhtiössä

Osakkaan asunnon ulkopuolelle tehtävien esteettömyystoimien helpottaminen on lausunnon antajan mielestä kannatettavaa. Osakkaan oikeuksia tulisi tässä yhteydessä laajentaa merkittävästi. Vanhenevan väestön kotona asumisen mahdollistaminen kiinteistössä tehtävillä toimilla on yhteiskunnalle taloudellisesti kannattavaa ja asukkaalle sosiaalisesti merkityksellistä.

Oulussa 21.2.2022

Raimo Hätälä

Oulun Sivakka Oy, toimitusjohtaja, 040-05015 282, raimo.hatala@sivakka.fi