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

Raimo Hätälä

Oulun Sivakka Oy, toimitusjohtaja

Yleistä asuntopolitiikan kehittämisestä

- Asuntopolitiikan sektorille on 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.

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.

MAL-sopimukset

- Kestävän yhteiskunnan rakentumisen kannalta asumisen ja liikenteen yhteensovittaminen on jatkossa entistäkin tärkeämpää. MAL-sopimuksilla tulee tukea 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.

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.**

Asuntokannan kehittäminen

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

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.

Asunnottomuus

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

Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen

- Valtion ja kaupunkien yhteistyötä tulee lisätä ja esimerkiksi paikallista asiantuntevaa neuvontatoimintaa kehittämällä asuntojen esteettömyyttä voidaan edistää kustannustehokkaasti.
- Hissiavustuksissa valtion ja kaupungin yhteistyö on onnistunut hyvin Oulussa.

Asumisen tukien kehittäminen

- 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.

- 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.