Valiokunnan lausunto YmVL 1/2018 vp– O 61/2016 vp

Ympäristövaliokunta

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Tarkastusvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Asuntopolitiikan kehittämiskohteet (O 61/2016 vp): Asia on saapunut ympäristövaliokuntaan lausunnon antamista varten aiheista: Asuntopolitiikan kehittämistarpeet ja -haasteet sekä tarkastusvaliokunnan tilaama tutkimus Asuntopolitiikan kehittämiskohteita. Lausunto on annettava tarkastusvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunta on kuullut:
- kehitysjohtaja, hallituksen puheenjohtaja Janne Antikainen, MDI Public Oy
- valtiotieteen tohtori Seppo Laakso
- tekniikan tohtori Henrik Lönnqvist
- asuntoneuvos Tommi Laanti, ympäristöministeriö
- neuvotteleva virkamies Sari Sontag, valtiovarainministeriö
- neuvotteleva virkamies Sanna Pekkarinen, sosiaali- ja terveysministeriö
- johtaja Liisa Siika-aho, sosiaali- ja terveysministeriö
- tutkimusjohtaja Essi Eerola, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT
- arkkitehti Safa, tohtorikoulutettava Hella Hernberg, Aalto-yliopisto
- professori Markku Hedman, Tampereen yliopisto
- aluetieteen emeritusprofessori Hannu Katajamäki, Vaasan yliopisto
- asuntopäällikkö Anne Savolainen, Espoon kaupunki
- asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell, Helsingin kaupunki
- asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, Oulun kaupunki
- kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, Uudenkaupungin kaupunki
- kiinteistöjohtaja Antti Kari, Vantaan kaupunki
- hallintojohtaja Aleksi Heikkilä, Äänekosken kaupunki
- aluesuunnittelujohtaja Marjo Wallenius, Etelä-Karjalan liitto
- asuntoasiantuntija Laura Hassi, Suomen Kuntaliitto
- toimitusjohtaja Mika Karlsson, Kruunuasunnot Oy
- osastonjohtaja Sari Sistonen, Kuntarahoitus Oyj
- toimitusjohtaja Saku Sipola, Sato Oyj
- analyytikko Elina Salminen, Finanssiala ry

Valmis
5.0

- toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry
- johtaja Aija Tasa, RAKLI ry
- puheenjohtaja Salla Korpela, Ryhmärakennuttajat ry
- asiamies Lauri Lehtoruusu, Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
- johtaja, edustaen Rakennusteollisuus RT ry:tä Anu Kärkkäinen, Talonrakennusteollisuus ry
- toiminnanjohtaja Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- toimitusjohtaja Juha Kaakinen, Y-Säätiö

Valiokunta on saanut kirjalliset lausunnot:
- valtiovarainministeriö
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus
- Helsingin kaupunki
- Suomen Kuntaliitto
- Vantaan kaupunki
- Turun ylioppilaskyläsäätiö
- Finanssiala ry
- Rakennusteollisuus RT ry
- professori Anne Haila

VALIOKUNNAN PERUSTELUT

Lähtökohdista

Tarkastusvaliokunta on pyytänyt ympäristövaliokunnalta lausuntoa paitsi tilaamastaan tutkimuksesta "Asuntopolitiikan kehittämiskohteita" myös yleisemmin asuntopolitiikan kehittämistarpeista ja -haasteista.

Valiokunta pitää tutkimusta laadukkaana ja suosituksia pääosin oikeansuuntaisina. Tutkimuksen keskeinen lopputulema on, että asuntopolitiikan perusperiaatteet ovat perusteltuja ja toimivia, eikä suuria linjamuutoksia tarvita. Keskeiseksi asumisen ja asuntomarkkinoiden ongelmien ratkaisuksi todetaankin varsin yksiselitteisesti kysyntään nähden riittävä asuntotuotanto. Riittävän asuntotuotannon perusedellytykseksi nähdään riittävä ja oikein yhdyskuntarakenteeseen sijoittuva tonttivaranto, joka toteutuakseen vaatii pitkäjänteistä ja tehokasta maapolitiikkaa ja kaavoitusta. Valiokunta on näistä peruslähtökohdista samaa mieltä. Tutkimuksessa nostetaan esille kaavoitusresurssien vahvistaminen ja joustavat toimintatavat, mutta myös tarve suunnittelujärjestelmän uudistamiselle. Valiokunta pitää tärkeänä, että tulevassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa, jonka tietopohjan vahvistaminen on käynnistynyt ympäristöministeriössä vuonna 2017, pyritään osaltaan edistämään suunnittelujärjestelmän toimivuutta ja normien riittävää joustavuutta asuntorakentamisen tarpeiden kannalta.

Vaikka suuria linjamuutoksia ei tarvittaisi, asumisen lainsäädäntöön ja siihen kohdistettujen tukien toimivuuteen liittyy merkittäviä kehittämistarpeita jo muuttuvan toimintaympäristön takia. Esimerkiksi kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, yksin asuvien määrän lisääntyminen ja ilmastonmuutos ovat trendejä, jotka osaltaan vaikuttavat merkittävästi asuntomarkkinoihin.

Samalla julkisen talouden kestävyysvaje edellyttää arviointia julkisen tuen vaikuttavuudesta ja kohdentumisesta sitä eniten tarvitseville. Valiokunta korostaa, että näiltä osin tavoitteena tulee olla pitkäjänteinen, yli hallituskausien ulottuva kehittämisohjelma. Pitkäjänteisellä kehittämisohjelmalla luodaan ennakoitavaa toimintaympäristöä kaikille toimijoille, mikä osaltaan edistää asuntotuotantoa.

Valiokunta pitää tärkeänä, että asuntopolitiikkaa tarkastellaan tutkimuksen keinoin ja siitä keskustellaan laaja-alaisesti. On huomattava, että tutkimuksen tekijät toteavat itse, että tutkimuksessa esitetyt suositukset voidaan tulkita keskustelun avaukseksi ja niiden konkretisointi ja täsmentäminen edellyttävät jatkoselvityksiä. Myös valiokunta pitää osaa peruslinjauksia täydentävistä suosituksista riittämättömästi perusteltuina tai epätarkoituksenmukaisina, vaikka tutkimuksen päälinjoissa ei olekaan huomauttamista. Näkökulmasta riippuen tavoitteita ja sitä myöden keinojakin voidaan myös painottaa eri tavoin.

Tutkimuksen toimeksiannon mukaisesti siinä tarkastellaan erityisesti pääkaupunkiseudun asunto-ongelmia, niiden syitä ja vaikutuksia. Toinen tavoite oli arvioida asumisen tukijärjestelmien ongelmakohtia ja vaikuttavuutta. Valiokunta toteaa, että pääkaupunkiseudun tai laajemmin koko Helsingin seudun asuntomarkkinat muodostavat omaa luokkaansa olevan erityiskysymyksen ja tutkimuksen toimeksiannon mukaista rajausta voidaan pitää tarkoituksenmukaisena. Samalla on huomattava, että asuntomarkkinoiden polarisaatio kiihtyy yhdessä kaupungistumiskehityksen kanssa ja väestöltään vähenevien seutujen asuntomarkkinoiden haasteet kasvavat. Onkin huolehdittava siitä, että myös näiden ongelmien ratkaisuun kiinnitetään riittävästi huomiota. Yksinomaan asuntopolitiikalla ei kuitenkaan voida ratkaista väestöltään vähenevien alueiden ongelmia, vaan sen lisäksi tarvitaan myös laajemmin muuta yhteiskuntapolitiikkaa ja ratkaisuja, joilla alueiden toiminnalliset edellytykset säilyvät.

Tutkimuksessa on selvitetty asumisen kysyntä-, tarjonta- ja verotukia, tukien kohdentumista ja kapitalisoitumista vuokriin sekä niihin liittyviä kannustinongelmia, tuetun asumisen syrjäyttämisvaikutuksia, tukien tehokkuutta ja vaikutuksia segregaatiokehitykseen.

Asumispolitiikkaa voidaan myös luonnehtia itsessään laajemmin yhteiskuntapolitiikaksi. Tutkimuksessa tuodaan hyvin esille, että asumista ei ole mielekästä tarkastella erillisenä sektorina, vaan sillä on tiiviit kytkennät aluetalouteen, työmarkkinoihin, väestökehitykseen sekä tukijärjestelmiin. Tutkimuksessa kuitenkin korostuu taloustieteellinen näkökulma. Valiokunta katsoo, että asuntopolitiikkaa tulisi tutkia myös yhteiskuntatieteellisestä näkökulmasta taloustieteellisen näkökulman ohella. Erityisesti yhteiskuntapoliittisen sisällön suuri merkitys vaikeuttaa myös kansainvälisten vertailujen tekemistä siten, että niistä olisi saatavissa käytännössä hyödynnettäviä tuloksia.

Valtion rooli ja asuntopolitiikan keskeiset tavoitteet

Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Tämä tavoite koskee myös asumisen tukijärjestelmää ja sen eri tukimuotoja sekä asumisen verokohtelua. Valtiolla on siten merkittävä rooli asuntopolitiikassa sen edellytysten ja puitteiden määrittäjänä, vaikka kunnat maapolitiikan kautta käytännössä ovat konkreettisia toimijoita ja vaikka hinnat määräytyvät lähtökohtaisesti

markkinoilla. Valtion rooli asuntomarkkinoilla on täydentää markkinoiden toimintaa siltä osin kuin markkinaehtoiset mekanismit eivät syystä tai toisesta toimi riittävällä tavalla ja tuota ihmisten erilaisia tarpeita vastaavia asumisratkaisuja.

Valtio voi esimerkiksi tarjonta- ja kysyntätukien, suunnittelujärjestelmää ja rakentamista koskevan lainsäädännön, verotuksen ja elinkeinopolitiikan keinoin määritellä toiminnan reunaehtoja. Haasteena on esimerkiksi se, että asuntojen hinnat ja asuntotuotannon määrä vaihtelevat rajustikin taloudellisten suhdanteiden mukaan. Myös rahoitusmarkkinoiden muutokset ja häiriöt heijastuvat asuntomarkkinoihin voimakkaasti. Asuntopolitiikkaa on käytetty myös suhdannepoliittisena keinona tavoitteena lieventää taantuman vaikutusta niin työllisyyteen kuin asuntotuotannon käynnistymiseenkin. Sinänsä asuntokanta ja yhdyskuntarakenne muuttuvat kuitenkin hitaasti, ja siksi päätösten tulisi perustua huolellisiin selvityksiin ja pitkäkestoisiin ratkaisuihin. Takautuvasti vaikuttavat muutokset heikentävät toimijoiden luottamusta, ja näistä tulisi siksi pidättäytyä, vaikka olosuhteet muuttuisivatkin.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämistä ei tule marginalisoida vain sosiaaliseksi ongelmalähtöiseksi toiminnaksi, vaan taustalla on nimenomaan markkinapuute, jonka hoitamiseen tarvitaan julkista toimintaa SGEI-statuksella. Nämä yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyvät palvelut (Services of General Economic Interest, SGEI) ovat taloudellisia, jokapäiväisten tarpeiden turvaamiseen liittyviä palveluita tai palveluita, jotka on muuten katsottu yhteiskunnan toiminnan kannalta niin merkittäviksi, että niiden tarjonta on turvattava silloinkin, kun markkinat eivät niitä tuota. Huomioon on samalla otettava esimerkiksi Ruotsin kokemukset siitä, että se on joutunut EU:n kilpailulainsäädännön vuoksi muuttamaan yleishyödyllisten vuokra-asuntoyhtiöiden toimintaa enemmän yksityisen sektorin toimintatapoja vastaavaksi ja rahoitus hankitaan markkinaehtoisesti rahoitusmarkkinoilta. Alankomaissa valtion tukeman asuntokannan asukasvalintaa on kilpailulainsäädännön takia jouduttu muuttamaan enemmän pienituloisia painottavaksi, kun se aikaisemmin ei ollut tarkoitettu vain pienituloisia varten.

Valiokunta korostaa valtion roolin ohella kuntien kaavoitus- ja maapolitiikan merkitystä asuntomarkkinoilla. Kunta voi halutessaan käyttää tehokkaasti sille maankäyttö- ja rakennuslaissa annettuja mahdollisuuksia maapolitiikassa. Kunta voi olla itse myös markkinatoimija ja sellaisena olla itse määrittelemässä toimivia asuntomarkkinoita. Oulun kaupungin maa- ja asuntopolitiikka on aktiivisesta roolistaan hyvin tunnettu. Kunta voi vaikuttaa myös kilpailun toimivuuteen. Esimerkiksi tontit tulisi luovuttaa siten, että myös pienet ja keskisuuret yritykset voivat toimia hankkeiden toteuttajina. Jos kunta luovuttaa laajoja kohteita harvoille suurille rakennuttajille, kilpailun vähäisyys nostaa asuntojen markkinahintoja ja etäännyttää niitä omakustannushinnasta. Valiokunta korostaa, että kuntien pitäisi tunnistaa sellaisia toimivia käytäntöjä, joiden avulla asuntotuotantoa on saatu lisättyä ja markkinan vakautta ja kohtuuhintaisuutta edistettyä. Näiden kerääminen yhteen voisi edistää asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Kunnat ovat erilaisia ja olosuhteiden erot selittävät osin eroja, mutta parhaiden käytäntöjen levittäminen voisi tästä huolimatta tuoda lisäarvoa.

Asuntopolitiikan keskeinen tavoite on riittävä asuntotarjonta ja kohtuuhintaisuus. Kohtuuhintaista, tuettua asuntotuotantoa tarvitaan markkinaehtoisen tuotannon rinnalla. Tärkeää on tuetun asuntotuotannon ohella pyrkiä hillitsemään asumisen kustannuksia kaiken kaikkiaan. Kuten tutkimuksen johtopäätöksissä todetaan, lisääntyvä asuntotuotanto muodosta riippumatta hillitsee

hintojen ja vuokrien nousua yleisesti. Nykytilanteessa asumisen kalleus erityisesti pääkaupunkiseudulla heikentää työvoiman saatavuutta ja siten talouskasvun edellytyksiä. Valiokunta kiinnittää huomiota tässä yhteydessä siihen, että uusien asuntojen myynnissä taloyhtiölainojen osuus voi olla jopa 70 % asunnon hinnasta, mikä voi paitsi kiihdyttää asuntojen hintojen nousua myös merkitä kasvavia velkariskejä.

Väestönkasvu on tutkimuksen mukaan merkittävin alueelliseen asuntokysyntään vaikuttava tekijä. Valiokunta korostaa, että tavoitteena tulee olla toimivaan asuntomarkkinatilanteeseen perustuva kohtuuhintainen, määrältään riittävä asuntotuotanto sekä täydentävä asumisen tukijärjestelmä, jossa tuki kohdentuu asukkaalle eikä siirry asumisen hintaan. Myös tukijärjestelmän kokonaistarkastelu on välttämätöntä. Tarjonta- ja kysyntätukien suhde on muuttunut olennaisesti ja kysyntätukien kustannukset kasvaneet voimakkaasti. Olennaista olisi pystyä arvioimaan myös niitä kustannuksia, jotka jäävät syntymättä tasapainoisen asuntopolitiikan oloissa. Erityisesti asuinalueiden eriytymisestä aiheutuu yhteiskunnalle monimuotoisia kustannuksia ja yhteiskunnallista epävakautta, mistä useissa maissa on huonoja kokemuksia. Segregaation ennaltaehkäisemisestä aiheutuvat välilliset hyödyt tulisi siksi ottaa huomioon arvioitaessa asuntopolitiikan kustannuksia.

Valiokunta korostaa tarvetta määrittää, mitkä ovat asuntopolitiikan keskeisimmät tavoitteet, ja tunnistaa kytkennät muihin relevantteihin politiikkasektoreihin. Ympäristöministeriö laati vuonna 2015 ympäristövaliokunnan edellyttämän[1] kokonaisvaltaisen selvityksen asuntopolitiikan perusteista. Erityisesti tuossa selvityksessä arvioitiin kysyntä- ja tuotantotukia asettaen asumisen tukijärjestelmälle tavoitteet ottaen huomioon yhteiskunnan, asukkaan, julkisen talouden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn asettamat vaatimukset.

Raportissa määritetään kriteerit hyvälle tukijärjestelmälle yleensä ja keskeiset asuntopoliittiset tavoitteet. Tukijärjestelmän tulee olla kokonaisuutena ja yksittäisiltä tukimuodoiltaan vaikuttava ja kustannustehokas (julkisen talouden kestävyysvaje rajoittaa tukimahdollisuuksia, rajallisten resurssien vuoksi tuen kohteet on priorisoitava, tuen tulee kohdentua eniten tarpeessa oleville, asuntomarkkinoiden alueelliset erot otetaan huomioon erityisesti työmarkkinoiden ja muuttoliikkeen näkökulmasta). Toiseksi tukijärjestelmän tai asumiseen kohdistuvan verotuksen aiheuttamien vääristymien tulee olla mahdollisimman pienet (eri asumismuotoja on kohdeltava tasapuolisesti, tuet eivät saa nostaa asuntojen hintoja tai vuokria, tuki ei saa vähentää muuttohalukkuutta ja työn vastaanottamista, tuetun tuotannon syrjäyttävä vaikutus yksityiselle tuotannolle on mahdollisimman pieni ja tukijärjestelmä ei saa kannustaa kotitalouksia liialliseen velkaantumiseen). Asuntopolitiikan keskeisimmiksi tavoitteiksi todetaan seuraavat: 1) Asuntotarjonnan on vastattava asuntokysyntään sekä määrällisesti että laadullisesti 2) Asuntomarkkinoilla pyritään edistämään hinta- ja vuokrakehityksen vakautta 3) Asuminen on tuloihin nähden kohtuuhintaista ja on turvattava niiden ryhmien asuminen, jotka eivät kykene järjestämään asumistaan itsenäisesti 4) Yhdyskuntarakenne on eheä ja asuinalueiden asukasrakenne on monipuolinen 5) Asuntokantaa korjataan ja ylläpidetään ja se on energiatehokas ja 6) Asuntokanta ja asuinympäristö ovat esteettömiä ja turvallisia.

1 YmV kirjelmä ympäristöministeriölle 28.2.2012: Asuntopolitiikalla kohtuuhintaiseen asumiseen; kannanottoja ehdotuksesta valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi 2012—2015.

Valiokunta pitää näitä tavoitteita edelleen olennaisina. Myös tutkimuksessa tarkastellaan lähtökohtaisesti mainittuja tavoitteita hyvälle tukijärjestelmälle asetettavien vaatimusten kautta sekä tilastoaineistoin että kirjallisuusanalyysein. Kansainvälisissä vertailuissa on kyetty ottamaan huomioon ympäristöministeriön vuoden 2015 selvitykseen verrattuna uudempaa aineistoa, mutta varsinaisten johtopäätösten tai vertailujen osuus näistä on vaatimaton.

Kaikkiin tukijärjestelmiin liittyy aina omat ongelmansa esimerkiksi tuen hallinnollisen raskauden, läpinäkyvyyden, väliinputoajien, kohdistumisen tai sen muodostaman kannustinloukkuongelman muodossa. Kokonaistarkastelussa on välttämätöntä muodostaa käsitys siitä, mitkä tavoitteet ovat ensisijaisia. Asuntojen tarjontatuissa todetaan olevan ongelmia liittyen esimerkiksi tukien kohdistumiseen. Arvio pitää paikkansa, mutta kehittämisen osalta on pohdittava, onko tarjontatukien olemassaolo vaikuttavampi toimi kuin kohdistumisongelmiin liittyvä haitta. Entä onko tehokasta leikata kysyntätukea toivoen sen alentavan asumiskustannuksia, vai onko tehokkaampaa edistää tarjonnan lisääntymistä, joka hillitsisi hintatasoa ja sitä kautta alentaisi myös maksettavan asuntotuen määrää.

Valiokunta nostaa esiin, että Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen (VATT) mielestä tutkimuksessa sekoitetaan pienituloisuuden ongelma ja asuntomarkkinoiden toimintaan liittyvät ongelmat ja että pienituloisuuden ongelmia ei välttämättä tule yrittää ratkaista asuntopoliittisin keinoin. VATT korostaa, että järkevämpi mittari alueellisten asuntomarkkinoiden toimivuudelle on rakennuskustannusten ja asuntohintojen ero: alueilla, joilla asuntojen hintataso ylittää merkittävästi rakennuskustannukset, maa on arvokasta. Jos maan korkea hinta johtuu luonnollisesta niukkuudesta, asuntojen hintojen alentaminen poliittisin päätöksin on erittäin vaikeaa, koska asuntojen tarjontaa on lähes mahdoton lisätä. Jos korkea hinta taas johtuu esimerkiksi kaavoitus- ja sääntelypolitiikasta, hintatasoa voidaan alentaa sääntelyä purkamalla.

Tutkimuksessa on esitetty näkemys siitä, että ARA-tuotanto on edullista yhteiskunnalle. VATT korostaa, että tällainen näkemys ei ole perusteltu, koska ARA-asumista tuetaan muillakin tavoilla kuin ARA:n kautta kanavoitavilla tuilla, esimerkiksi alemmilla tonttihinnoilla. Tutkimuksessa viitataan VATTin selvitykseen, jonka mukaan Helsingissä ARA-vuokra-asukkaat maksavat markkinavuokraa alempaa vuokraa nimenomaan alemman tontin vuokran takia. VATT korjaa, että tämä tulkinta on virheellinen, sillä siinä ei ollut edes käytössä tietoa siitä, kenen omistamalla tontilla kohde sijaitsee. VATT korostaa myös, että tutkimuksen tilastollisissa mallianalyyseissä sivuutetaan se, että asuntojen hinnat ja vuokrat sekä asuntokysyntä ja -tarjonta määräytyvät yhdessä ja riippuvat toisistaan, joten syy-seuraussuhteiden arviointi on erittäin vaikeaa. Valiokunta muistuttaa tähän viitaten, että käsiteltävänä olevassa tutkimuksessa esitettyihin tuloksiin on siten suhtauduttava suurella varauksella.

Edellä lausuttuun viitaten valiokunta katsoo, ettei taloustieteellinen näkökulma ole riittävä. Sen lisäksi tulisi pohtia, millaista tutkimukseen perustuvaa tietoa tarvitaan muiden relevanttien näkökulmien esiin tuomiseksi. Joka tapauksessa tarvetta on keskustella ja selkeyttää tärkeimmät tavoitteet. Kuten edellä on jo todettu, tutkimuksen ote on korostetun taloustieteellinen, ja sellaisena siinä tunnistetaan hyvin asuntopolitiikan yhteys aluetalouteen, työmarkkinoihin ja tulonsiirtoihin. Lisäksi tulisi ottaa huomioon vielä vaikutukset koulutuspolitiikkaan, sosiaali- ja terveyspolitiikkaan ja maahanmuuttopolitiikkaan, joita tutkimuksessa ei ole käsitelty juuri lainkaan. Valiokunta huomauttaa, että Suomen vieraskielisistä puolet asuu Helsingin seudulla (ja 88 % kaupun-

kimaisissa kunnissa), mikä lisää pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten vuokra-asuntojen kysyntää. Asuntopolitiikalla on siten läheinen yhteys myös kotouttamispolitiikkaan. Asumisen järjestäminen voi vaikuttaa esimerkiksi opiskelumahdollisuuksiin, jos työssäkäynti on edellytyksenä asumiskulujen kattamiselle. Erityisryhmiä, kuten opiskelijoita, varten tarvitaan riittävät tarjontatuet näiden omista lähtökohdista.

Kysyntä- ja tarjontatuista ja niiden tasapainosta

Tutkimuksessa määritetään, että kysyntätukien osalta keskeisiä kysymyksiä ovat niiden vaikutukset kotitalouksien asumismenoihin, vuokratasoon ja asuntotuotannon määrään. Tarjontatukien osalta on oleellista tuntea niiden vaikutus asuntotuotannon määrään ja eri hallintamuotojen tarjontaan sekä tuetun asuntokannan kohdentuminen eri väestöryhmille.

Tarjontatukien määrä on pysynyt vakaana koko 2000-luvun. Vallinneen matalan korkotason johdosta valtion maksamat korkotuet eivät ole nousseet. Pitkän korkotuen ehtoja ei kuitenkaan ole pidetty kilpailukykyisinä, eivätkä ne ole siksi kannustaneet tuottamaan ehtojen mukaista tuotantoa. Kysyntätuet puolestaan ovat määrällisesti kasvaneet monista syistä. Paitsi että pitkän korkotuen asuntokohteita rakennetaan enää vähän, on myös vanhoja kohteita vapautunut rajoituksista, minkä seurauksena ARA-asuntojen kokonaismäärä on vähentynyt. On tarpeen selvittää, miten saadaan aikaan tarkoituksenmukainen tasapaino tarjonta- ja kysyntätukien välillä. Tukijärjestelmien osalta oikeutettua on edellyttää vaikuttavuutta ja kohdentumista halutulla tavalla. Samalla tulee tunnistaa tarjonta- ja kysyntätukien keskinäisriippuvuus; jos asuntojen tarjonta ei vastaa kasvavaan kysyntään, kysyntätukia joudutaan maksamaan yhä enemmän, kun asuminen kallistuu.

Kysymys palautuu valiokunnan mielestä pitkälti segregaation ehkäisytavoitteen arvostukseen. Tutkimuksessa todetaan, että tarjontatukiin perustuvaa tapaa sosiaalisen vuokra-asuntokannan tarjoamiseen voidaan pitää kalliina siksi, että tarjonta perustuu uudistuotantoon. Segregaation ehkäiseminen edellyttäisi sosiaalisen tuotannon sijoittamista myös kalliimmille alueille, jotta huono-osaisuus ei keskity tietyille edullisimmille alueille. Segregaatiovaikutus vielä vahvistuu, jos asukasvalintaa tehdään hyvin tiukoilla kriteereillä. Puhtaasti ekonomistisista lähtökohdista kokonaisarvio muodostuu toisenlaiseksi kuin tilanteessa, jossa esimerkiksi segregaation ehkäiseminen nostetaan yhdeksi päätavoitteeksi. Kysymys on aina myös välittömien ja välillisten kustannusten arvioimisesta tai arvioimatta jättämisestä. Tähän liittyvä erityiskysymys on myös esimerkiksi maahanmuuttajien asuttaminen ja tavoitteet onnistuneen kotouttamispolitiikan toteuttamisesta.

Valiokunta yhtyy tutkimuksessa esitettyyn johtopäätökseen siitä, että esimerkiksi kohdentumisongelmista huolimatta on perusteltua, että etenkin suurilla kaupunkiseuduilla on merkittävä määrä asuntoja, joiden vuokrataso, asuntojen laatu ja asukkaiden valinta ovat yhteiskunnan kontrollissa. Nykyisellä ja nykyistä huomattavasti korkeammallakin korkotasolla ARA-tuotanto on varsin edullista yhteiskunnalle. Suosituksen 15 mukaan ARA-rahoituksen ehdot tulee muuttaa siten, että jäljellä olevia voittoa tavoittelemattomia rakennuttajia kannustetaan tuottamaan yhteiskunnan kontrolloimaa asuntokantaa tai hankkimaan sitä vanhasta asuntokannasta. Tavoitteena tulee olla yhteiskunnan kontrolloiman asuntokannan määrän ja rakenteen ohjaaminen siten, että asuntokanta palvelee parhaalla tavalla asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamista myös vanhaa

ARA-kantaa purkamalla ja korvaamalla. Kunkin kaupunkiseudun tavoitteellinen asuntokannan koko ja rakenne tulisi määritellä valtion, maakunnan ja kuntien välisillä neuvotteluilla kumppanuusperiaatteella. Tässä tavoitteenasettelussa tulisi vielä säilyttää riittävä yleisyystaso ja jousto, jotta vältettäisiin byrokratialähtöinen tapa tarkastella tavoitteita esimerkiksi eri erityisryhmien osalta.

Tuetulla asuntotuotannolla on markkinaehtoista tuotantoa syrjäyttävää vaikutusta, jonka määrää on vaikea arvioida. Ilman tuettua tuotantoa asuntojen kokonaistuotanto jäisi kuitenkin nykyistä tuotantotasoa pienemmäksi ja kohtuuvuokraisen asuntotarjonnan osuus samalla vähäisemmäksi. Vaikutuksen määrä riippuu myös markkinatilanteesta. Valiokunta toteaa, että tarjontatukien syrjäyttämisvaikutuksesta on valmistumassa alkuvuodesta 2018 uutta tutkimustietoa valtioneuvoston TEAS-hankkeessa. Vielä julkaisemattoman hankkeen mukaan syrjäytyvän asuntotuotannon määrä voi olla noin 39 % pitkällä aikavälillä. Hankkeen tuloksiin on perehdyttävä huolella ja selvitettävä sen vaikutuksia asuntopolitiikkaan.

Valiokunta toteaa, että asuntotuotannon tila on nyt yleisesti ottaen hyvällä tasolla. Kun asuntojen määrä on kasvanut, on samalla asuntojen keskikoko pienentynyt merkittävästi. Tämä osaltaan selittänee korkeita asuntotuotantolukuja. Valtion ja kuntien väliset sekä kuntien keskenään sopimat MAL-sopimukset ovat kuitenkin myös alkaneet tuottaa tuloksia. Tässä tilanteessa on tärkeää pyrkiä turvaamaan, että sopimusten mukaisiin tavoitteisiin päästään ja että tätä hyvin liikkeelle lähtenyttä prosessia voidaan edelleen jatkaa ja kehittää. Myös elokuussa 2016 käyttöön otettu lyhyt korkotukimalli on käynnistynyt hyvin: se on houkutellut kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajiksi tahoja, jotka eivät ole aiemmin olleet kiinnostuneita valtion tukemasta tuotannosta. On kuitenkin seurattava tarkoin, toteuttaako tämä kohtuuhintaisuutta.

Valiokunta katsoo, että pitkää korkotukijärjestelmää tulee kehittää siten, että se toimii nykyistä tehokkaammin, valtion maksama tuki ja asuntojen käyttöön liittyvät rajoitukset ovat paremmin tasapainossa keskenään ja tukijärjestelmä kannustaa rakennuttajia tuottamaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille, ja myös asumisoikeusasuntoja tarvitaan kolmanneksi hallintamuodoksi vuokra- ja omistusasuntojen rinnalle. Valiokunta korostaa, että työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn turvaamiseksi suurimpiin kasvukeskuksiin ja varsinkin Helsingin seudulle tulisi rakentaa vähintään nykyinen määrä korkotukilainoitettuja vuokra-asuntoja sekä asumisoikeusasuntoja. Kunnallisten toimijoiden lisäksi suuria yleishyödyllisiä asuntotuottajia on jäljellä varsin vähän. Valtio pyrkii osaltaan lisäämään tuetun tuotannon syntymistä Helsingin seudulla oman yleishyödyllisen toimijansa, A-Kruunun kautta. A-Kruunun osalta tavoitteena on rakentaa noin 400 asuntoa vuosittain Helsingin seudulle.

Valiokunta toteaa, että se on vuonna 2016 eduskunnan hyväksymällä lausumalla (YmVM 9/2016 vp — HE 76/2016 vp) edellyttänyt, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi, ja että ympäristöministeriö toimittaa valiokunnalle selvityksen korkotukimallien toimivuudesta vuoden 2018 loppuun mennessä. Ympäristöministeriössä valmistellaan parhaillaan hallituksen esitystä. Korkotukijärjestelmään ehdotetuilla muutoksilla pyritään erityisesti parantamaan kohtuuhintaisia asuntoja omistavien yhteisöjen toimintaedellytyksiä pidemmällä aikavälillä. Tähän liittyen valiokunta toteaa myös, että tilanteessa, jossa korot ovat hyvin alhaalla, käytännössä ainoa teho-

kas kannustin on ollut asuntokohtainen käynnistysavustus. Asiantuntijakuulemisessa on tullut esiin, että sen kehittämisellä voisi olla huomattava vaikutus rakentamisen liikkeellelähtöön. Muutkin kuin korkotukeen perustuvat tukijärjestelmät voivat siten olla tehokkaita.

Asumistuen kannustinloukkuvaikutukset ovat osa laajempaa tulonsiirtojen ongelmaa, johon tarvitaan yleinen kokonaisratkaisu. Toisaalta, kun asuntojen tarjonta on toimivaa, on tukijärjestelmässäkin vähemmän ongelmia, sillä joustava tarjonta voi herkemmin reagoida kysynnän muutoksiin. Suosituksen mukaan tukijärjestelmän painotuksissa myös asuntojen tarjonnan rooli tulee huomioida. Valiokunta on yhtä mieltä siitä, että asumisen kysyntä- ja tarjontatukien kustannusvaikutusten vertailu on tärkeää ja tukia tulee kehittää yhtenä kokonaisuutena.

Valiokunta kiinnittää myös huomiota tutkimuksessa esitettyyn aineistoon, jonka mukaan tutkimustulokset sekä Suomessa että muissa maissa esimerkiksi asumistukien vaikutuksesta vuokratason nousuun ovat huomattavan ristiriitaisia, samoin tulokset asumistuen haitallisista kannustinvaikutuksista.

Tärkeää on myös huomata, että nykyään yhä suurempi osa asumismenoista katetaan asumistuen leikkausten jälkeen käytännössä toimeentulotuella. Tästä syystä asumistukea koskeva uudistus tulisi tehdä osana sosiaaliturvan kokonaisuudistusta ottaen samalla riittävästi huomioon asuntopolitiikan painotukset. Kansaneläkelaitos maksoi vuonna 2017 toimeentulotukea 722 miljoonaa euroa, josta 44 % meni asumismenoihin, pääasiassa vuokriin. Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että valtioneuvosto on käynnistämässä TEAS-hanketta toimeentulotuesta ja siitä asumiseen käytettävästä osuudesta, kun perustoimeentulon siirtyminen vuoden 2017 alusta on mahdollistanut rekisteripohjaisen tietoaineiston kertymisen. Tällä hetkellä varsinainen tutkimustieto puuttuu ja toimeentulotukeen siirtyvää osuutta on arvioitu muutoin noin 40 %:ksi. Valiokunta pitää tärkeänä, että hanke toteutetaan.

Tavoitteena olisi myös järjestelmä, joka ei rakentuisi hallinnollisesti usein raskaiksi tai keinotekoisiksi muodostuvien ryhmien erillissääntelyn ja -ehtojen varaan, vaan joka voisi palvella kaikkia asukasryhmiä. Kun tukijärjestelmä on syntynyt pitkän ajanjakson kuluessa, siitä on muodostunut monisäikeinen kokonaisuus, kun kulloinkin on pyritty vastaamaan tiettyyn yksittäiseen ongelmaan.

Perustuslakivaliokunta on korostanut, että asumistuki on merkityksellinen myös perustuslain 19 §:n 2 momentissa tarkoitetun perustoimeentulon turvan ja 1 momentin mukaisen välttämättömän toimeentulon ja huolenpidon kannalta. Perustuslakivaliokunta on pitänyt huolestuttavana esimerkiksi sellaista asumistuen leikkausta, jonka on arvioitu ohjaavan etuudensaajia viimesijaiseksi tarkoitetun toimeentulotuen piiriin, ja korostanut asumisen tukijärjestelmän kokonaistarkastelun ja sen tuottaman tiedon varaan rakentuvan asianmukaisen lainvalmistelun merkitystä (PeVL 51/2017 vp). Ympäristövaliokunta on myös asumistukiuudistuksen hyväksyessään edellyttänyt, että sosiaali- ja terveysministeriö ryhtyy toimenpiteisiin yhteisasunnossa asuvien aseman arvioimiseksi asumistukijärjestelmässä ja selvittää ruokakuntakäsitteen mahdollisen uudistamistarpeen (EV 237/2016 vp — YmVM 19/2016 vp).

Asumistuen uudistamiseen on tarvetta kannustinongelmien vähentämiseksi ja tuen mahdollisimman oikeudenmukaiseksi kohdentumiseksi. Esimerkiksi ruokakuntakäsitteeseen on liittynyt epä-

kohtia erityisesti opiskelijoiden osalta, mikä myös on yksi peruste tukijärjestelmän uudistamiseen.

Valiokunta huomauttaa, että asumistuki on tarkoitettu pienituloisten ruokakuntien kohtuullisen asumistason turvaajaksi, joten järjestelmää ei voida kehittää yksinomaan kannustinloukku- eli työllistymisnäkökulmasta. Kun asumistuen leikkaukset aina lisäävät viimesijaiseksi tarkoitetun toimeentulotuen tarvetta, tulee asumistuen uudistamista selvittää osana sosiaaliturvajärjestelmän kokonaistarkastelua. Valtioneuvosto on käynnistänyt perusturvan ja toimeliaisuuden kokonaisuudistuksen (TOIMI), jonka tehtävänä on helmikuun loppuun 2019 mennessä tehdä ehdotuksia kokonaisuudistuksen vaihtoehdoista tavoitteena nykyistä selkeämpi ja yksinkertaisempi järjestelmä. Tässä työssä tarkastellaan erityisesti asumisen tukemisen vaihtoehtoja ottaen huomioon julkisen talouden kestävyys, kustannus-, työllisyys- ja tulonjakovaikutukset.

Tulorajat otettiin käyttöön vuosi sitten valtion ja kuntien tukemissa Ara-vuokra-asunnoissa pääkaupunkiseudulla. Hallitus on tammikuussa 2018 tehnyt päätöksen tulorajoista sekä Ara-asukkaiden tulorajojen tarkastuksista luopumisesta niiden hallinnollisen raskauden ja kannustinloukkuvaikutuksen vuoksi. Valiokunta katsoo, että tulorajat ovat omiaan hankaloittamaan esimerkiksi asunnon vaihtamista tarkoituksenmukaisempaan ja tuottavat uusia kannustinloukkuja. Määräaikaiset tulotarkistukset ovat myös hallinnollisesti raskaita. Jos asuntotarjonta olisi määrällisesti riittävää, ei olisi tarvetta pyrkiä tämän tyyppisiin rajoitteisiin.

Valtion asuntorahasto

Talousarvion ulkopuolisella valtion asuntorahastolla (VAR) on keskeinen rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukemisessa. Tutkimuksen suosituksessa 9 katsotaan, että asuntotuotannon tarjontatukien rahoittamiseen rahastosta ei ole enää perusteita, vaan nämä sitoumukset voitaisiin kattaa valtion budjetista. Sen sijaan rahaston varallisuutta tulisi ohjata kaupunkirakenteen ja asumista edistävän infrastruktuurin kehittämiseen.

Valiokunta katsoo, että tarjontatukien siirtäminen kokonaan talousarviosta rahoitettavaksi saattaisi lisätä asuntopolitiikan tempoilevuutta ja vähentää valtion kykyä tukea rakentamista suhdanneluonteisena toimenpiteenä heikossa taloustilanteessa. Nyt rahasto on nimenomaan mahdollistanut reagoimisen rakentamisen suhdannevaihteluihin ja näin myös rakennusalan työllisyyden tukemisen. Kaiken kaikkiaan tulisi näistä lähtökohdista varmistaa, että rahastoon myös maksetaan takaisin sen myöntämät lainat ja rahaston tulevaisuus aravalainoituksen takaisinmaksun loppuessa turvataan.

Nykyisin VAR-varallisuutta ohjataan esimerkiksi kunnallistekniikka-avustuksiin osana MAL-sopimuksia. Jos VAR-pääomia halutaan käyttää laajemmin, niitä voitaisiin mahdollisesti käyttää tukena tai lainoina esimerkiksi yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja alueiden suunnitteluun, maanhankintaan, asemanseutujen kehittämiseen tai muuhun kaupunkirakennetta eheyttävään perusrakenteeseen rahaston alkuperäinen tavoite huomioiden.

Valiokunta ei pidä kannatettavana tutkimuksessa esitettyä suositusta, jonka mukaan ARA-tuotannon tontit tulisi vuokrata samoilla hintakriteereillä vapaarahoitteisen tuotannon kanssa ja kunnan tulisi maksaa lisäasumistukea asumistukeen oikeutetuille kotitalouksille korkean tonttivuokran

kompensoimiseksi. Lisäasumistuki olisi hallinnollisesti raskas ja sen määrä vaikeasti arvioitavissa. Sen sijaan tuettua tuotantoa tulisi hajauttaa sekä alue- että korttelitasolla nykyisellä enimmäishintaperiaatteella.

Valiokunta pitää tärkeänä myös lainsäädäntöhelpotuksia asunto-osakeyhtiöille ja ARA-toimijoille keskeisillä sijainneilla olevien huonokuntoisten kohteiden purkavaan saneeraukseen ja täydennysrakentamiseen. Voimassa olevan lain mukaan purkavaan lisärakentamiseen vaaditaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden yksimielinen päätös eli kaikkien osakkaiden suostumus. Oikeusministeriön työryhmä valmistelee parhaillaan purkavan lisärakentamisen helpottamista. Työryhmän tehtävänä on valmistella ehdotus kevään 2018 aikana siten, että asunto-osakeyhtiö voisi päättää purkavasta lisärakentamisesta määräenemmistöpäätöksellä.

Yhdyskuntarakenne- ja alueellinen näkökulma

Valiokunta kiinnittää huomiota myös tarpeeseen tarkastella asuntopolitiikkaa pitemmällä aikavälillä ja sitoen tulevaisuuskuva ilmastopolitiikkaan. Kestävän ilmastopolitiikan kannalta olennaista on saada aikaan kestävää yhdyskuntarakennetta, erityisesti liikkumisen kannalta tarkoituksenmukaisesti sijoitettu asuntotuotanto. Keskeisessä roolissa MAL-sopimusten mukaan ovat myös maankäyttö- ja liikennepoliittiset ratkaisut. Myös elinkeinoelämän sijoittuminen on tärkeässä asemassa.

Tutkimuksen suosituksessa 6 katsotaan, että maankäyttö ja liikennesuunnittelu tulee sitoa paremmin toisiinsa. Valiokunta pitää tavoitetta olennaisen tärkeänä todeten kuitenkin, että tavoitteen toteuttaminen on MAL-sopimuksin lähtenyt huomattavan hyvin käyntiin. Suuria joukkoliikenneratkaisuja on tehty, ja asuntorakentaminen keskittyy niiden varaan. On tärkeää, että tätä linjaa jatkossakin edistetään. Lisäksi huomiota tulee kiinnittää erityisesti seudullisten, kuntarajat ylittävien liikenneratkaisujen mahdollisuuksiin.

Valiokunta toteaa, että seudullisen elinvoiman ja asuntomarkkinoiden yhteys nousee tutkimuksessa hyvin esiin. Valiokunta katsoo, että tähän näkökulmaan tulisi jatkossa panostaa sekä valtakunnallisesta näkökulmasta että kuntien omista paikallisista näkökulmista oman asuntopoliittisen suunnittelutyönsä edistämiseksi. Raideliikenneyhteyksien kehittäminen ja huomattava saavutettavuuden parantaminen Helsingistä tunnissa esimerkiksi Turkuun ja Tampereelle avaisi mahdollisuuksia uudenlaiselle kasvulle, työllistymismahdollisuuksille ja pääkaupunkiseudun asuntokysynnän helpottamiselle. Seutukeskusten vahvistuminen ja toisaalta syvän maaseudun asuntopolitiikan kysymykset poikkeavat pääkaupunkiseudun keskeisistä ongelmista, mutta niissä on potentiaalia, jonka hyödyntämistä tulisi selvittää. Asumisen tukirahoitusta tarvitaan myös seutukaupungeissa, joihin ei synny markkinaperusteista asuntorakentamista ja johon kunnan omat tukitoimet eivät riitä. Lisäksi äkillisen rakennemuutoksen kunnissa tarvitaan omia ratkaisujaan.

Valiokunta nostaa myös esiin, että Helsingin seudulle on vakiinnutettu uusi vyöhykkeinen rakennemalli, joka ohjaa kaikkea asuntotuotantoa saavutettavuuskriteerin kautta. Malli ei tunnista kuntarajoja lainkaan, vaan perustuu liikenteellisiin saavutettavuusvyöhykkeisiin, joiden avulla niin tuettu asuntotuotanto kuin muukin kerrostalotuotanto ohjataan hyvin saavutettaville sijainneille. Tätä työkalua voisi mahdollisesti hyödyntää laajemmassa mittakaavassa aluekehitystyössä.

Valiokunta yhtyy tutkimuksessa esitettyyn näkemykseen MAL-sopimusten hyvästä toimivuudesta ja suuresta merkityksestä. MAL-sopimukset ovat maankäyttöä, asumista ja liikennettä kokonaisuutena tarkastelevia vapaaehtoiseen sopimiseen ja yhteiseen tahtotilaan pohjautuvia tavoitesopimuksia. Sitoutuminen sopimuksiin ja niiden tavoitteisiin (ml. asuntotuotanto) on jokaisella sopimuskierroksella kehittynyt, ja niiden tavoitteita on tarkistettu kierros kierrokselta kunnianhimoisemmiksi. Vapaaehtoiseen sopimiseen perustuvia MAL-sopimuksia on syytä jatkaa ja kehittää edelleen suurten kaupunkiseutujen ja maakuntakeskusten kehityksen tukemiseksi. MAL-sopimusten jatkuvuudesta tulisi myös sopia yli vaalikausien niin, ettei sopimiskulttuurin jatkumisesta ole epävarmuutta.

Asunnottomuus

Asunnottomuus on erityisesti suurten kaupunkien ongelma. Myös asunnottomuutta voidaan osaltaan ehkäistä riittävän asuntotarjonnan toteutumisella. Tämän lisäksi asunnottomuuden hoitamiseen tarvitaan kuitenkin erityistoimia. Pitkäaikaisasunnottomuuden hoitoon on panostettu viime vuosina voimakkaasti ja työllä on saatu aikaan kansainvälisestikin noteerattuja erinomaisia tuloksia. Tutkimuksessakin tuodaan esiin, että Suomi on 2010-luvulla Euroopan ainoa maa, jossa asunnottomuus on vähentynyt jo usean vuoden ajan. Hyvät tulokset perustuvat erityisesti pitkäaikaisasunnottomuuden vähentymiseen valtion, kuntien ja järjestöjen pitkäjänteisen työn tuloksena.

Nyt käynnissä oleva asunnottomuuden ohjelma painottaa sellaisia toimia, joilla ennen kaikkea pyritään asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn. Vuoden 2018 talousarvion mukaisesti aloitetaan myös kokeiluhanke talousongelmaisten vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseksi tavoitteena muun muassa häätöjen vähentäminen.

Uusien, kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttaminen ja ostaminen oli yksi tärkeimmistä valtion käynnistämän pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseen tähtäävän PAAVO-ohjelman (2008—2011) tavoitteista. Kunnat, kaupungit ja erilaiset järjestöt ostivat ja rakensivat asuntoja, mutta myös valtio tuki merkittävästi asuntotuotantoa. Tuki on ollut merkittävä, koska kohteiden avustusprosentti oli enimmillään peräti 50.

Koti on perusta elämän järjestämiselle, osallisuuden kokemukselle ja ympäristöön kiinnittymiselle. Asunto ensin -mallissa vahvistetaan asukkaan mahdollisuutta kokea asunto kodiksi, esim. vuokrasopimukset ja hallinnolliset ratkaisut tukevat asumisen jatkuvuutta ja pysyvyyttä. Mahdolliset muutot toteutetaan asukkaan tarpeet huomioiden ja muutostilanteisiin taataan asukkaalle riittävä tuki. Valiokunta korostaa, että yksittäisten asunnottomien lisäksi asunto ensin -mallin onnistumisesta hyötyy koko yhteiskunta. Esimerkiksi Tampereella mallia toteuttaneessa tuetussa asumispalveluyksikkö Härmälässä saavutettiin mallin ansiosta vuodessa lähes 250 000 euron säästöt. Valiokunta tukee tutkimuksessa esitettyjä suosituksia asunnottomuustyön jatkamisesta pitkäjänteisesti jatkamalla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Valiokunta korostaa, että asunnottomuutta ehkäisevät ja purkavat suositukset ovat kannatettavia ja ne tulee ottaa huomioon myös maakunta- ja soteuudistuksessa. Asunnottomuuden ehkäisy on osa laajempaa sosiaali- ja yhteiskuntapolitiikkaa, ei kapeasti rajatun asuntopolitiikan keinoin ratkaistavissa.

Tyhjät tilat

Tutkimuksessa mainitaan, että asuntotuotannon lisäämiseksi myös käyttötarkoituksen muutosten edistämisen kysymykset ovat keskeisiä ja että niillä voidaan lisätä asuntotuotantoa. Tyhjien tilojen merkitystä ei ole kuitenkaan näiden toteamusten ohella käsitelty mitenkään osin ilmeisesti tilastotietojen puutteen vuoksi. Ympäristövaliokunta kiinnittää tarkastusvaliokunnan huomiota tyhjien tilojen kysymyksen huomattavaan potentiaaliin. Rakennettu omaisuus on resurssi, jonka tehokas ja laadukas hyödyntäminen vahvistaa kestävää kaupunkikehitystä ja resurssiviisasta yhteiskuntaa. Tyhjä tila vuorostaan on infran vajaakäyttöä, se luo turvatonta ja heikkolaatuista elinympäristöä ja aiheuttaa merkittäviä taloudellisia ja ylläpidollisia riskejä omistajalleen ja yhteiskunnalle.

Kaupungit muuttuvat jatkuvasti, ja erilaisten rakennemuutosten seurauksena tiloja ja rakennuksia jää vajaakäyttöön. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla toimistotilojen vajaakäyttö on noussut jatkuvasti vuodesta 2008 alkaen. Syksyllä 2017 tyhjää toimistotilaa oli 1,2 miljoonaa neliömetriä. On mahdollista, että toimitilan ylitarjonta on pysyvää, sillä vajaakäytön kasvuun vaikuttavia tekijöitä ovat markkinatilanteen lisäksi uusien toimitilojen runsas rakentaminen ja työn murros. Joustava työ ja etätyö sekä monikäyttötilojen (avokonttorit) suosion kasvu vähentävät toimistotilan tarvetta. Tyhjien toimistotilojen asunnoiksi muuttamisen helpottamisen tavoite sisältyy myös pääministeri Sipilän hallitusohjelmaan.

Ympäristöministeriö toteutti vuonna 2013 Tyhjät tilat -hankkeen, jossa ehdotettiin muun ohella eräänlaista kevytkaavaa, joka tarjoaisi joustavan ja yhtenäisen menettelyn muutostilanteisiin säästäen samalla viranomaisresursseja. Vastaavista malleista muissa maissa on runsaasti tutkimustietoa. Valiokunta katsoo, että maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa tulisi edistää nykyistä joustavammin käyttötarkoituksen muutosten toteuttamista myös esimerkiksi asumisen teknisten vaatimusten osalta. Kaavoituksen rooli on tärkeä esimerkiksi sen ohjaamisessa, että kaupungin toiminnallinen rakenne ei muutu tai yksipuolistu käyttötarkoitusten muutosten vuoksi liikaa tai halutun kehityksen vastaisesti. Kokonaistarkastelussa suuri määrä tyhjää tilaa ei kuitenkaan ole kenenkään etu. Kokonaisuudistus tarjoaa mahdollisuuden pohtia, edellyttääkö tavoite lainmuutoksia vai onko kysymys enemmän käytännön menettelyjen joustavoittamisesta. Myös väliaikaiskäytön edistämistä tulisi aktiivisesti pohtia.

Valiokunta toteaa, että RAKLI toteuttaa syksyn 2017 ja alkuvuoden 2018 aikana Tilat käyttöön -klinikan. Klinikan päätoimijoita ovat Espoon, Helsingin ja Tampereen kaupungit, ACRE, Senaatti-kiinteistöt ja Sponda sekä ympäristöministeriö. Tavoitteena on selvittää käyttötarkoitusmuutoksien ja -laajennuksien sekä tilapäiskäytön laadukkaan toteutuksen yleisiä reunaehtoja ja parantaa niiden toteutuksen edellytyksiä sekä lisätä kiinteistönomistajien ja kaupunkien valmiuksia, kuten osaamista, menettelyjen kehittämistä, vuoropuhelua ja yhteistyötä. Valiokunta pitää hanketta tärkeänä, sillä tyhjien tilojen käyttötarkoituksen sujuva muuttaminen ei välttämättä edellytä lainsäädäntömuutoksia, vaan kysymys on pitkälti myös osaamisesta ja menettelytavoista. Hanke nostanee osaltaan esiin myös mahdolliset lainmuutostarpeet. Nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia on tarkoitus soveltaa joustavasti korjaus- ja muutostyössä, tapauskohtaisesti ja soveltuvin osin. Joustavan sääntelyn tulkinta edellyttää toimiakseen erityisosaamista niin lupaharkinnassa kuin suunnittelussa ja rakentamisessakin. Siksi tavoitteen edistäminen edellyttää myös erityisosaamista korjausrakentamisen käytännön toimijoiden puolella. Pilotti- ja kokeiluhankkeet,

joissa kehitetään ja arvioidaan joustavia säännöstulkintoja ja käytännön suunnitteluratkaisuja, olisivat tarpeen. Samalla voitaisiin tunnistaa mahdolliset lainmuutostarpeet ja yhdistää niiden valmistelu käynnissä olevaan kokonaisuudistukseen.

Myös väliaikaiskäyttöjen mahdollistaminen edellyttää kaavoitusprosessin uudelleen tarkastelua. Väliaikaiskäytön suunnitelmallisesta edistämisestä on kokemuksia esimerkiksi Alankomaista ja Britanniasta. Väliaikaiselle asunnolle voi asukkaan näkökulmasta olla tarvetta muuttuvissa elämäntilanteissa, kuten lyhytaikaisen tehtävän, opiskelun tai remontin aikana, jolloin ei ole tarvetta asumisen pysyvyyden turvaamiselle ja on myös halukkuutta tinkiä asumisen laatutasosta. Kiinteistön omistajan näkökulmasta kysymys on myös tyhjillään olevien tilojen tehokkaasta käytöstä, turvallisuuden valvonnasta ja vandalismin ehkäisystä.

Valiokunta katsoo, että väliaikaiskäyttö tulisi nähdä kokeilevan kehittämisen työkaluna, jota voidaan hyödyntää myös uuden toiminnan suunnittelussa. Väliaikaiskäytön suunnitelmallinen edistäminen osana alueiden käyttötarkoituksen muutosta voisi olla monialaisesti hyödyllistä toimintaa.

Valiokunta kannustaa myös monimuotoisten asumisen ratkaisujen mahdollistamiseen. Säännösten tulisi mahdollistaa esimerkiksi Loft Tila -ratkaisuna tunnettu asunnon myyminen tai vuokraaminen raakatilana siten, että vain vesipisteet ja niiden edellyttämät tekniset ratkaisut on toteutettu, mutta asukas voisi itse toteuttaa haluamaansa laatutasoon viimeistelyn. Tällainen malli oli toteutettavissa Arabianrannassa Helsingissä uudiskohteessa, eikä sille tulisi olla estettä käyttötarkoituksen muutoksissakaan. Kaikkiaan rakennusteknisten ratkaisujen tulee yhä useammin olla sovellettavissa olemassa olevaan rakenteeseen, kun rakentamisessa täydennysrakentamisen osuus kasvaa.

Uudenlaista ajattelua edellyttävät myös kokonaisten toimistotalojen käyttötarkoituksen muutokset. Esimerkiksi syvärunkoisten toimistotalojen pimeää keskiosaa pidetään usein esteenä asuntojen toteuttamiselle ikkunamääräysten vuoksi. Tällaisen keskiosan käyttö ja toimisto- ja asuntotilojen sekoittamisen eli hybridiratkaisujen yleistyminen edellyttää innovatiivisia kokeiluja keskiosan käytöstä esimerkiksi varastotilaksi, kuntosaliksi, saunaksi tms. Asumisen ja toimistotilan sekoittaminen voisi myös tarjota parempia edellytyksiä kivijalkapalveluille, kun kysyntää niille olisi sekä päivä- että ilta-aikaan.

Ryhmärakennuttaminen ja uudet yhteisöasumisen muodot

Ryhmärakennuttaminen on vähän käytetty, mutta kasvava rakennuttamistapa. Kerrostalokohteita on viime vuosina toteutettu ryhmärakennuttamisella erityisesti Helsingissä. Ryhmärakennuttamista edistää myös syyskuussa 2015 voimaan tullut laki ryhmärakennuttamisesta (190/2015). Ryhmärakennuttamisessa asukkaat toteuttavat hankkeen omatoimisesti tai konsulttivetoisesti. Malli edellyttää osallistujiltaan vakaata taloudellista tilannetta ja mahdollisuutta sitoutua hankkeeseen pitkäaikaisesti suunnittelusta toteutukseen, eikä se siksi tulle muodostumaan laajasti käytössä olevaksi toimintatavaksi.

Ryhmärakennuttamisen mahdollisuus tuo kuitenkin alalle tarpeellista kilpailua ja tekee rakentamisen kustannuksia läpinäkyvämmiksi. Osallistujat saavat yleisiä markkinahintoja edullisem-

man asunnon ja mahdollisuuden määrittää paremmin haluamansa laatutason ja asumisratkaisut. Ryhmärakennuttaminen edistää myös asumisen yhteisöllisyyttä. Käytäntöjen ja sopimusmallien kehittäminen olisi tärkeää ryhmärakennuttamisen edistämiseksi käytännössä.

Valiokunta tuo esiin, että yhteisöasuminen on kasvavan kiinnostuksen kohteena ja konsepti on muuttunut voimakkaasti aikaisemmista leimallisesti ideologisesti värittyneistä kokeiluista ja konsepteista. Erityisesti ikääntyvät ihmiset ovat alkaneet perustaa maailmalla ja meillä itselleen asuinyhteisöjä, joissa tärkeäksi koettua itsemääräämisoikeutta rajoittamatta saadaan hyötyjä turvallisuuden tunteesta, joka perustuu naapuriapuun ja haluttuun yhteistoimintaan, joka rikastuttaa asumisen sosiaalista piiriä. Yhteisöasumiseen liittyy usein myös asukkaan aktiivinen rooli ja mahdollisuus vaikuttaa tavallista enemmän tila- ja sisustusratkaisuihin sekä lähiympäristön ominaisuuksiin ilman, että ratkaisu edellyttää suurta samanmielisyyttä kaikessa tai yksilöllisistä eroista ja tarpeista luopumista. Yhteisöllinen asuminen ei välttämättä tarkoita yhteisasumista, jossa myös itse huoneistot jaetaan muiden asukkaiden kanssa, vaan yksinkertaisimmillaan tilojen, välineiden tai palveluiden yhteistä jakamista. Kotitaloudet itsessään voivat myös olla omistus- tai vuokra-asuntoja.

Valiokunta korostaa, että väestön ikääntyminen on yksi peruste ajatella asumisen muotoja uudelleen ja uutta luoden. Tulemme tarvitsemaan uudenlaisia yhteisöllisiä asumismuotoja tämän päivän tarpeista lähtien ja irrottautuen vanhoista. Palvelukortteleiden ideana on yhdistää monenlaista asumista ja niihin liittyen riittävässä määrin yhteistiloja ja tukipisteitä. Monisukupolvikorttelein ehkäistään segregaatiota ja ikääntyvän väestön eristämistä omiin kulmiinsa.

Valiokunta kiirehtii uusien, monipuolisten ja tämän päivän laatuvaatimukset täyttävien asumisratkaisujen kehittämistä ja tuottamista. On hyvä, että asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista on tehty selvitys yhtenä mahdollisuutena. Tarvitaan kaikkia asumismuotoja, vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus-, omistus-, ja uusia yhteisöllisen asumisen malleja. Kansainvälisesti löytyy myös malleja edistää sitä, että yhteisöasumisesta kiinnostuneet löytävät toisensa ja voivat tarvittaessa vaikuttaa asukasvalintaan. Yhteisöasumisen edistäminen on osana asuntopolitiikan kenttää selkeästi taloustieteellisen lähestymistavan ulottumattomissa ja edellyttäisi myös yhteiskuntatieteellistä tutkimusta alalta.

Kasvukeskusten ulkopuoliset alueet

Tulevaisuuden haasteena on sopeuttaa asuntokantaa vastaamaan kysyntää ja samalla turvata hyvät asuinolot myös kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Ympäristöministeriön työryhmän (AAKE-työryhmä) raportissa Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella (Ympäristöministeriön raportteja 23/2017) esitetään useita erilaisia toimenpiteitä, joilla voidaan edesauttaa taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokrataloyhteisöjen elinkelpoisuutta ja parantaa asukkaiden asuinoloja kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla.

Valtion tukemien asuntojen vajaakäyttö aiheuttaa taloudellisia ongelmia niin talojen asukkaille, vuokrataloyhteisöille, kunnille kuin valtiollekin. Kun asukkaita on vähemmän, talojen ylläpito- ja korjauskustannukset kasautuvat pienemmän joukon maksettaviksi. Vajaakäytön kasvaessa ja pitkittyessä vuokrataloyhteisöllä ei useinkaan ole mahdollisuuksia kattaa tyhjäkäytöstä aiheutuvia kuluja, jolloin omistajat, eli usein kunnat, joutuvat tukemaan taloudellisissa vaikeuksissa olevia

vuokrataloyhteisöjään. Samalla valtiolle ja muille lainanantajille tai takaajille voi aiheutua luottotappioita. Asuntojen tyhjäkäyttö saattaa vaikuttaa myös laajemmin paikkakunnan asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Tämä vaikeuttaa myös vapaarahoitteisten asuntoyhtiöiden peruskorjauslainoituksen saantia.

Työryhmä esittää muutoksia aravalainajärjestelmään sekä valtion taloudellisiin tukitoimenpiteisiin. Työryhmä esittää esimerkiksi korkeiden aravakorkojen alentamista sekä mahdollisuutta pidentää aravalainojen laina-aikaa sekä tervehdyttämistoimien myöntöedellytysten joustavoittamista niin, että taloudellisissa vaikeuksissa olevia vuokrataloyhteisöjä voitaisiin auttaa aikaisempaa aiemmin.

Työryhmä esittää myös erillisen toimenpideohjelman aloittamista vanhustentaloyhteisöille, jotta näiden yhteisöjen ongelmiin voitaisiin tehokkaasti hakea ratkaisuja. Työryhmä esittää myös kehitettäväksi uutta seutukohtaista sopimusmallia asuntokannan sopeuttamiseksi kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla. Tässä mallissa valtio ja seudun kunnat sekä niiden vuokrataloyhteisöt sitovalla sopimuksella sopisivat alueen asuntokannalle tehtävistä sopeuttavista toimenpiteistä.

Valiokunta katsoo, että ARA-vuokra-asuntokannan iäkkäintä ja sijainniltaan heikointa osaa on voitava purkaa nykyistä helpommin. Nykyisin kuntakonsernin taloudellisten tunnuslukujen pitäminen kuntalaissa tarkoitetulla tavalla hallinnassa kannustaa lähinnä asuntojen myymiseen yksityisille sijoittajille. Työryhmä esittää, että purkuakordin myöntöperusteita muutetaan ennakoivammiksi. Muutoksella ennaltaehkäistäisiin vuokrataloyhtiöiden talousvaikeuksia ja valtion luottotappioriskiä. Lisäksi työryhmä ehdottaa sekä purku- että rajoitusakordin enimmäismäärän nostamista 10 prosenttiyksiköllä.

Valiokunta pitää työryhmän ehdotuksia kaiken kaikkiaan kannatettavina kiirehtien niiden toteuttamista. Valtion on perusteltua jatkaa tukitoimenpiteitä, joilla sopeutetaan kasvukeskusten ulkopuolella olevaa valtion tukemaa asuntokantaa asuntojen vähenevään kysyntään ja joilla järjestelmä tulee myös valtiolle pidemmällä aikavälillä edullisemmaksi.

Normien joustavoittaminen ja suunnittelujärjestelmän kehittäminen

Tutkimuksessa suositellaan asuntorakentamisen normien joustavoittamista ja kaavoitusmenettelyn keventämistä. Esimerkiksi helpottamalla käyttötarkoituksen muutoksia, joustavoittamalla omakotitonttien täydentämisrakennusmahdollisuutta ja pienentämällä kuntien parkkipaikkanormistoa voidaan lisätä asuntotuotantoa. Lisäksi asuntojen kokojakaumia koskevia rajoituksia asemakaavoissa ja tontinluovutuksissa tulisi joustavoittaa. Rakennettavan asuntokannan yksipuolistumisen vaarakin tulee ottaa tässä huomioon. Valiokunta korostaa, että kuntien merkitys normien joustavoittamisessa on hyvin suuri.

Valiokunta katsoo myös, että kaavamääräysten tarpeeton yksityiskohtaisuus ylipäänsä on omiaan nostamaan rakentamisen kustannuksia. Tähänkin on tarpeen kiinnittää huomiota maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa.

Asuntojen kokojakaumaa koskevat vaatimukset, liian ehdottomat esteettömyysvaatimukset, väestönsuojien rakentamista koskevat vaatimukset ja erityisesti pysäköintipaikkavaatimukset

nostavat rakentamisen hintaa. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa tulisi päästä sellaiseen tulokseen, että riittävä jousto näiden vaatimusten osalta toteutuisi käytännössä. Väestönsuojien osalta tulisi pyrkiä alueellisiin ratkaisuihin, jos mitoitusvaatimuksista sinänsä ei voida tinkiä. Autopaikkavaatimukset ovat kunnan rakennusmääräyksissä asetettavia normeja, joten päätösvalta tältä osin on kunnallisella tasolla. Esteettömyysvaatimukset ovat väestön ikääntyessä tarpeellisia, mutta niiden täysimääräisen toteuttamisen osalta on perusteltu poiketa esimerkiksi opiskelija-asuntojen osalta tai muutoin, kun siihen on erityiset perusteet. Valiokunta kiinnittää huomiota tarpeeseen pitää huolta siitä, ettei mahdollinen norminpurku tältä osin johda laatutason heikkenemiseen. Kustannushyödyn tulisi myös alentaa asuntojen hintaa eikä jäädä yksinomaan rakentajan katteeseen.

Toimenpiteitä tarvitaan myös asumiskustannusten hillitsemiseksi, väestön ikääntymiseen liittyviin ja erityisryhmien tarpeisiin vastaamiseksi ja energiatehokkuuden edistämiseksi. Asumisen kustannuksia arvioitaessa on kaikkiaan otettava huomioon paitsi rakentamisen kustannukset, myös itse asumisesta johtuvat kustannukset esimerkiksi vesi- ja sähkömaksujen sekä asumiseen kohdistuvan verotuksen kautta.

Valiokunta muistuttaa tässä yhteydessä laadukkaan rakentamisen ja rakennusten ylläpidon merkityksestä kosteus- ja homeongelmien ehkäisemiseksi, tunnistamiseksi ja korjaamiseksi. On tärkeää, että myös rakennusten omistajat laajasti mieltävät rakennusten ylläpidon ja tarvittaessa korjaamisen tärkeyden. Rakennuksen omistaja vastaa siitä, että kosteus- ja homevaurioista kärsivä rakennus korjataan tai tarvittaessa jopa puretaan, ja siitä, että kosteus- ja homevauriotapauksissa rakennusten käyttäjien altistumisaika sisäilmaongelmille jää mahdollisimman vähäiseksi.

Selkeiden velvoitteiden toteutumiseen voidaan myötävaikuttaa informaatio-ohjauksen keinoin. Esimerkiksi valtakunnallisen Kosteus- ja hometalkoot -toimenpideohjelman aikana koottiin yhteen tietoa ja tuotettiin myös uusia oppaita ja ohjeita sisäilmaongelmien tunnistamiseen ja kosteus- ja homevaurioiden korjaukseen. Nämä kaikki oppaat ovat saatavilla Hometalkoiden nettisivuilla www.hometalkoot.fi. Ympäristöministeriössä on lisäksi käynnissä kosteus- ja homevaurioiden korjauksissa neuvovan oppaan päivitys. Opas valmistuu vuonna 2018.

Julkisten rakennusten sisäilmaongelmien korjauksia edistetään Terveiden tilojen vuosikymmen -toimenpideohjelmalla. Ohjelman tarkoituksena on julkisten rakennusten sisäilmaongelmien vähentäminen, tilojen toiminnallisuuden sekä tiloihin liittyvän terveyden ja hyvinvoinnin edistäminen. Tavoitteena on vahvistaa terveellisiä ja kestäviä rakentamis- ja ylläpitokäytäntöjä sekä sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyä. Toimenpideohjelma annettiin eduskunnalle pääministerin ilmoituksella 28.11.2017.

Lopuksi

Valiokunta korostaa, että kohtuuhintaisen asumisen tulee olla pitkäjänteinen, johdonmukainen tavoite, jota toteutettaisiin myös yli hallituskausien ulottuvalla kehittämisohjelmalla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää asuinalueiden segregoitumisen ehkäisemiseen.

Asuntopolitiikan ja muiden politiikan lohkojen koordinaatioon on erityisesti tarpeen kiinnittää huomiota maakunta- ja soteuudistuksessa, jossa sotepalvelut siirtyvät uusien maakuntien vastuul-

le, mutta kunnille jää keskeinen rooli asumisen järjestämisessä. Paikallinen asuntopolitiikka ja asunto-olojen kehittäminen tulee jatkossakin olemaan kuntien vastuulla, sillä maakuntien vastuulle tulee ainoastaan erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden sosiaalihuoltolain mukaisten asumispalveluiden järjestäminen. Kuntien omistuksessa ja välivuokrauksessa on huomattava määrä sosiaali- ja terveystoimen asiakkaille, kuten asunnottomille, maahanmuuttajille, vammaisille, tukea tarvitseville nuorille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille sekä ikääntyneille vuokrattuja ns. tukiasuntoja. Asuntojen hallinnointi ja vuokraus on organisoitu kunnissa eri tavoin ja varsinkin suurissa kunnissa hajallaan eri toimialoilla. Maakunta- ja soteuudistuksen yhteydessä on tarpeen huolehtia tämän kokonaisuuden hallitusta siirtymästä.

Yhteenvetona:
— kuntien kaavoituksella ja maankäytöllä on suuri rooli asuntotuotannossa,
— MAL-prosesseilla on suuri merkitys suurten kaupunkiseutujen kehittämisessä, niitä on tarpeen jatkaa ja kehittää pitkäjänteisesti,
— Valtion asuntorahastolla on huomattava merkitys asuntorakentamisen tukemisessa, kun se on mahdollistanut myös reagoimisen rakentamisen suhdannevaihteluihin, ja sitä tulisi uudistaa varoen,
— pitkää korkotukijärjestelmää tulee kehittää siten, että se toimii nykyistä tehokkaammin kannustaen rakennuttajia tuottamaan sen ehtojen mukaista tuotantoa,
— asumistukijärjestelmää tulee kehittää osana perusturvauudistusta,
— taloustieteellisten näkökulmien ohella muutkin näkökulmat on otettava huomioon ja niistä tarvitaan tutkimustietoa; esimerkiksi koulutus-, sosiaali- ja terveys- sekä maahanmuuttopolitiikkanäkökulmat,
— asunnottomuuden ehkäiseminen edellyttää edelleen myös pitkäjänteistä ja laaja-alaista sosiaali- ja yhteiskuntapolitiikkaa,
— rakentamisen hintaan ja normien ja suunnittelujärjestelmien joustavuuteen tulee pyrkiä vaikuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa kustannusten hillitsemiseksi rakentamisen laadusta tinkimättä, ja kunnilla on tässä merkittävä rooli,
— tyhjien tilojen vajaakäytön vähentämiseen tulee rohkeasti kokeilla erilaisia ratkaisuja,
— asumisen yhteisöllisyyttä tulee kehittää innovatiivisesti ja kokeillen,
— kasvukeskusten ulkopuolisten alueiden erityisongelmiin tarvitaan omat ratkaisunsa.

VALIOKUNNAN LAUSUNTO

Ympäristövaliokunta esittää,

että tarkastusvaliokunta ottaa edellä olevan huomioon.

Helsingissä 9.2.2018

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

puheenjohtaja Satu Hassi vihr
varapuheenjohtaja Silvia Modig vas

jäsen Anders Adlercreutz r
jäsen Petri Honkonen kesk
jäsen Olli Immonen ps
jäsen Pauli Kiuru kok
jäsen Rami Lehto ps
jäsen Eeva-Maria Maijala kesk
jäsen Sari Multala kok
jäsen Riitta Myller sd
jäsen Martti Mölsä sin
jäsen Veera Ruoho kok
jäsen Katja Taimela sd
jäsen Ari Torniainen kesk
jäsen Mirja Vehkaperä kesk

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Marja Ekroos