



Asukasliitto ry

Vuosaarentie 6a B, 00980 HELSINKI
 puh. 040 132 8404
 www.asukasliitto.fi
 asukasliitto@asukasliitto.fi

Helsinki 16.10.2014

Eduskunta
 Valtiovarainvaliokunnan
 asunto- ja ympäristöjaosto

LAUSUNTO

Asia: HE131/2014vp, luku 35.20: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Asukasliitto ry joka on valtakunnallinen asumista edistävä organisaatio, keskittyy lausunnossaan kommentoimaan asumisen hintatason kipupisteitä sekä esittämään huomioita ja ehdotuksia kokonaistaloudellisen kehityksen vinoutumien korjaamiseksi.

TEKSTIOSA, SANALLISET TAVOITTEET JA PERUSTELUT

Kaavoitus ei huomioi riittävästi, maakunta- ja yleiskaavatasolla kaupunkiseutujen alueiden ja niiden suunnittelutarpeiden jo tapahtunutta eriytymistä. Viimeistään tähän talousarvioon olisi pitänyt sisällyttää tuntuva panostus valtion ohjaaman ylikunnallisen yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen toteuttamiseksi.

Raha-avustukset tai yleisellä tasolla allokoitunut koulutus- ja tarkastusvarat eivät tuota tarpeeksi tiukkaa ohjausta.

Kuntauudistus etenee siksi hitaasti, että jos sitä jäädään odottamaan välttämättömän yleiskaavoituksen rakenneuudistuksen katalysaattoriksi, ehtii moni kansalainen jäämään asunnottomaksi, jos asunto pitäisi saada kohtuullisella etäisyydellä työpaikasta.

Energiasäästötavoitteet ovat hyvin ja selkeästi määritellyt ja kannattamme kaikkia lueteltuja tavoitteita.

Hyvä ympäristön tila -osiossa on selkeä ristiriita. ”Alueiden käytön suunnittelu tukee vihreän infrastruktuurin ylläpitämistä ja vahvistamista.” Käytännössä metropolialueen yleiskaava tähtää rakentamiseen, jossa rajataan viher- ja luontoalueet palasiksi, mikä tekee ekologisen monipuolisuuden mahdottomaksi. Asukkaille jää vain puistomaista monokulttuurista ulkoilualueita ja todellinen luonto etäännytetään asumisesta. Lisäksi on erityisesti huomioitava, että liikennesuunnittelu ei lainkaan huomioi erityisesti kantaväestön halua käydä vaikkapa marjassa tai sienimetsässä. Ei voi olla kestävää suunnittelua, että sieniliträn keräämiseksi joutuu ajamaan 10 – 20 kilometriä henkilöautolla.

”Hyvinvointia ja kilpailukykyä...”, mainitsee käsitteen ”toimivat asuntomarkkinat”. Tällainen tilanne siintää jossakin horisontissa, mutta horisontti on imaginäärinen linja joka siirtyy pois päin sitä kohti kuljettaessa. Valtion ja lainlaatijan toimenpiteet eivät valitettavasti riitä korjaamaan tilannetta.

Mihin perustuu käsitys asuntotuotannon volyymin kasvusta vuonna 2015?

Vuokra-asuntojen tarve tulee kasvamaan dramaattisesti vuosina 2015 – 2017. Tämä johtuu yksinkertaisesti yleistolouden heikosta tilasta. Tämä lisää edelleen pitkäaikaistyöttömyyttä. Pitkäaikainen työttömyys on juuri se segmentti, jossa asuntojärjestelyjä tarvitaan eniten ja tarve on akuutti. Luopuminen omistusasunnosta, muutto pienempään vuokra-asuntoon jne. Tämä projisoi tarpeen ARA-rahoitettuihin, riittävän huokeisiin ja kohtuukokoisiin asuntoihin. Tässä tilanteessa kunnallinen sektori on täysin avainasemassa. Kunnallisilla toimijoilla on olemassa olevat organisaatiot, kaavoitettua tonttivarantoa ja omarahoitus kunnossa. Asunnottomuus ja lyhytaikainen asuttaminen sosiaalisin perustein on paitsi kallista myös sivistysvaltion periaatteiden vastaista.

Asuntotuotannon kohdentaminen on kuvattu selkeästi ja oikealla tavalla.

Asukasliitto suhtautuu hyvin skeptisesti ns. välimalliin. Nykyinen katastrofaaliseksi kehittyvä vuokra-asuntovaje pakottaa hyväksymään kaikki tarjotut ratkaisut. Jos myöhemmin ilmenee pyrkimystä hyötyä 20-vuotismallista ARA-periaatteiden vastaisesti, on siihen tarvittaessa reagoitava.

Asumisneuvonnan kehittäminen on erittäin kiitettävää. Asumisneuvojen toiminta säästää vuokranantajien rahaa ja yhteiskunta säästää vältettyjen sosiaaliperusteisten tukitoimien vähenemisestä.

ASUNTOTUOTANNON ALUE- JA TYYPIJAKAUMA

ARA-tuotanto (osapäätökset) näyttää realistiselta. Helsingin seudun aiesopimuksen toteutuminen sen sijaan vaatii onnea toteutuakseen. Kysymys ei ole pelkästään tonttivarannoista ja rakennusluvista. Ydinkysymys on se, mikä on kunkin toimijaryhmän ”tuotantokyky” suunnittelussa ja tuotannon valmistelussa. On ennustettavissa että vinoutuma vapaarahoitteisen ja korkotuetun tuotannon lukujen välillä tulee säilymään ainakin periodilla 2015 – 2016.

Asunnottomien määrän kohdalla voidaan vain todeta, että olemme edelleen kaukana tavoitteesta enintään 5 000 koditonta.

Valtion tukema asuntojen uustuotanto, perusparantaminen... Emme kommentoi, koska ennustaminen on tässä kohden liki mahdotonta. Mitään trendejä ei asumisen tuotanto- ja perusparannussektoreilla ole. Jakautumia talotyyppien ja omistusmuotojen välillä uskaltaa laatia ennakkoon, absoluutteihin tuotantomäärien ennustamiseen uskalluksemme ei riitä.

Valtion asuntorahaston riskien hallintaan ei ole kommentoitavaa.

Asumisen tuen kehitys 2013 – 2015

Korkojen verovähennysoikeuden kautta saatava tuen nousu edellyttää, että korkotaso nousee yli 20 %:lla. Laskennallisesti kysymyksessä on 19 %, mutta vähennys tulee kohdistumaan jonkin verran pienempään tuloverokertymään.

Tässä osiossa olisi ollut syytä allokoida jonkin verran suurempi varauksen lisäys yleiseen asumistukeen. Vaikka uusi laki astuu voimaan 1.1.2015, on tarkistukset tehty vasta loppuvuodesta 2015. Yleisen kehityksen virrassa on olemassa vaara, että asumistuki tulee nousemaan entistä nopeammin.

Muut kirjaukset todetaan.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen määrärahaan ei ole kommentoitavaa.

Keskeisten suoritteiden kehitys -osion kohdalla toteamme että kokonaisuutena avustusten maksatusten kappalemäärä laskee tuntuvasti. Kun informaatio ei sisällä rahamääräistä kehitystä, emme esitä mitään kannanottoa. Olisi toivottavaa että tällainen tieto kerrotaisiin myös rahana.

Toiminnan menoihin ja tuloihin ei ole kommentoitavaa.

Määrärahojen mitoitukset, poistot ja siirrot, ei kommentoitavaa.

Korkotukilainojen ja takausvastuiden summat ovat luultavasti riittäviä. Takausten kohdennus, eli mitä rakennetaan, on ratkaisevaa.

Todetaan että valtionavustuslain nojalla myönnettävä käynnistysavustus 10 000 € per asunto on todennäköisesti tarpeen myös 2015. Samoin ei sopimuksessa mukana olevien toimijoiden tuki 5 000 € per asunto.

Pääkaupunki-kunnissa on tyhjänä 1 000 000 m² kaupallis-teollista tilaa. Kun kannattavin osa näistä tiloista olisi syytä konvertoida asunnoiksi, tuntuu allokoitu käynnistysavustus 2 000 000 € vähäiseltä. Ehdot ja myöntämisperusteet ovat asialliset, summa tuntuu vähäiseltä, koska tällainen käyttömuutos kuuluu nopean tilanteen parantamisen kategoriaan.

Muut avustusvaltuudet ovat tarpeellisia emmekä kommentoi niitä enemmälti. Pieni mutta tärkeä määräraha, asumisneuvonnan 900 000 €:n kohdalla on huolehdittava siitä, että kunnat eivät vähennä omaa panostustaan asiassa.

Varainhankintavaltuuksien osalta ovat asiat pääosin tulleet käsitellyiksi aiemmin lausunnossamme.

MAL-aiesopimukseen sidottu kunnallistekniikkaan tarkoitettu 15 000 000 €:n avustus jää jossain määrin epäselväksi. Avustus saattaa toimia houkuttimena aluerakentamisen käynnistämiseen, mutta sen vaikuttavuus kuntarajat ylittävän rakentamisen käynnistämiseen ei tunnu realistiselta.

Asuntorahaston rahoitusrakenne 2015

Ei kommentoitavaa.

YHTEENVETO

Kokonaisuutena talousarvioesitys on realistinen ja varat ovat pääsääntöisesti oikein kohdennettuja.

Ei ole ministeriön vastuulla, että maamme taloudellinen yleistilanne on sellainen, että nopeita asuntovajeen poistamiseen tähtääviä toimenpiteitä ei kyetä tekemään riittävällä nopeudella ja vaikuttavassa laajuudessa.

Asukasliitto ry

Hans Duncker
puheenjohtaja