

19.9.2017

Ympäristöministeriö

kirjaamo@ym.fi

ville.koponen@ym.fi

Lausuntopyyntö 17.5.2017

Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäsenenä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

RAKLI kiittää mahdollisuudesta kommentoida selvitysraporttia asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista.

Yleistä

RAKLIn strategian 2016-2020 – Tilaa kasvulle yhtenä painopistealueena on ”Tilaa muuttuville tarpeille”. Painopistealueen yksi tavoite on: ”Asukkaille tarjotaan heidän elämäntilanteitaan vastaavia koteja ja asumisen palveluita.” Lisäksi RAKLIn strategisen painopistealueen ”Tilaa mahdollistavalla sääntelyllä” yhtenä tavoitteena on: ”Asumisen tukijärjestelmät edesauttavat laajasti asuntotarjonnan lisäämistä.”

RAKLIn näkemyksen mukaan monimuotoisen ja eri hallintamuotoja sisältävän asuntotarjonnan merkittävä lisääminen kasvukeskusalueille, missä asunnoilla on pitkäaikaista kysyntää, edesauttaa parhaiten asuntomarkkinoiden toimivuutta ja asumisen kohtuuhintaisuutta. Nykyisten asuntojen hallintamuotojen lisäksi erityisesti omistusasumisen hallintamuotojen kehittäminen olisi tervetullutta.

Tärkeää on, että asumisessa alettaisiin aidosti puhua asukkaiden toiveista ja tarpeista – asumisen sisällöstä ja palveluista. Vain seiniä kehittämällä ei paranneta riittävästi ihmisten arjen laatua. Yksi asuntomarkkinoiden haasteista on homogeenisuus ja se, ettei asukkailla

19.9.2017

juuri ole vaikutusmahdollisuutta kotiinsa ennen kuin se on valmis. Nykymuotoinen gryndi-tuotanto kaipaisi rinnalleen kilpailua, jotta omistusasumisen malleihin saataisiin monipuoli-suutta ja asukkaan vaikutusmahdollisuuksia asuntoon ja asumiseen lisättyä. Asumisessa pitäisi voida toteuttaa itseään ilman, että se on kohtuuttoman kallista tai toteutuisi vain omakotitalon rakentamalla.

RAKLI pitää tärkeänä uusien asumisen hallintamuotojen kehittämistä ja näkee, että osuus-kuntamalli voisi toimia omistusasumisen vaihtoehtona nykyisen asunto-osakeyhtiömallin rinnalla. Edellytyksenä mallin toimivuudelle on osuuskuntien suurempi kokoluokka, jolloin se toisi lisäarvoa erityisesti pieniin asunto-osakeyhtiöihin nähden hallinnon ja elinkaaren näkökulmasta. Osuuskunnan perustajien tulee olla ammattimaisia toimijoita. Yhteisöllisenä, voittoa tavoittelemattomana mallina osuuskunta voisi tuoda lisäarvoa asukkaille myös uudenlaisten palvelukonseptien muodossa. Osuuskuntamalli tulisi RAKLIN näkemyk-sen mukaan toimia ensisijaisesti vapaarahoitteiselta pohjalta omistusasumisen mallina. Malli voisi toimia esimerkiksi työsuhdeasumisen mallina palvelusektorilla, mikäli osuuskun-tapohjaiset toimijat tarjoaisivat sen kautta työntekijöilleen asumista.

RAKLI ei kuitenkaan katso, että nyt lausunnolla oleva asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli toisi merkittävästi lisäarvoa nykyisiin sosiaalisen asuntotuotannon toimin-tamalleihin. Lisäksi RAKLI kiinnittää huomiota siihen, onko esitetystä mallissa olevat tu-kielementit niin merkittäviä, että malli kuuluisi EU:n tukisäännösten piiriin (vertaa laki vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston päätöksestä) ja onko malliin esitetyt rajoituk-set liian tiukat suhteessa esitettyyn tukeen (valtion täytetäkaus osalle rakentamislainaa). Väestöltään vähenevien alueiden ARA-kohteiden muuttaminen osuuskuntamuodossa halli-tuiksi, ei ratkaise tyhjien asuntojen ongelmaa. Hallintamuoto itsessään ei lisää kysyntää vä-estöltään vähenevillä alueilla. Näiden alueiden vuokra-asuntokannan sopeuttamiseksi koko ajan supistuvaan kysyntään tarvitaan laaja-alaista valtion, kuntien ja vuokratulo-omistajien yhteistyötä.

Asumisen kohtuuhintaisuus

Jotta asumisen hintatasoa saataisiin merkittävästi laskettua, tarvitaan useita toimia; muun muassa tuottavuuden parantamista, prosessien tehostamista ja kaavoituksen joustavoitta-mista sekä ennen kaikkea tarjonnan lisäämistä. Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat merkittävästi erilaiset osittain todella yksityiskohtaiset kaava- ja rakentamismääräykset. Olennaista on, että kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuk-sia lisääviin tekijöihin pureudutaan ja mietitään aktiivisesti, miten esimerkiksi prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa

19.9.2017

tehostaa. Muutoksia ja joustavuutta tarvitaan koko ketjuun aina lainsäädännöstä, normeista ja ohjeista niiden soveltamiseen ja tulkintoihin sekä toimintakulttuuriin asti. Näin voidaan hillitä koko ajan nousevia kustannuksia. Perusedellytys kaikenlaisen asuntotuotannon lisäämiselle on sopivien tonttien riittävä saatavuus.

Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja vero-luonteisia maksuja on jo 42 prosenttia, mikä siirtyy asukkaiden maksettavaksi vuokrina ja hoitovastikkeina.

Kohtuuhintaisen asumisen tekijöitä:

- Tiivis ja tehokas kaupunkirakenne
 - Liikenne, julkiset ja yksityiset palvelut, työpaikat → arjen sujuvuus
- Riittävästi rakennuskelpoisia tontteja
- Riittävä, monimuotoinen, eri hallintamuotoja sisältävä asuntotarjonta
 - Edesauttavat asuntomarkkinoiden toimivuutta sekä parantavat kysynnän ja tarjonnan kohtaamista
 - Vähentävät segregaatioriskiä
- Rakennuttamisen kehittäminen, tuottavuuden nostaminen ja laadun parantaminen
 - Parempaa laatua alemmilla kustannuksilla
 - vähemmällä enemmän
- Ylläpitopalvelujen hankinnan ja johtamisen kehittäminen
- Energiatehokkuuden parantaminen
 - Lisäävät tehokkuutta, alentavat kustannuksia
- Kiinteistö-, energia-, jäte- yms. verojen hillitseminen
 - Jatkuvasti kohoavat verot rasittavat kiinteistön-omistajia ja nostavat asumisen kustannuksia
- Sääntelyn joustavoittaminen ja purkaminen
- Kaavoituksen liiasta yksityiskohtaisuudesta luopuminen
- Pysäköintivaatimukset
 - Rakennus- ja asumiskustannusten aleneminen sekä uudis- että korjausrakentamisessa
- Valtion tukimallien (tuotanto, kysyntä) toimivuus
 - Ehtojen oltava toimivat ja aidosti kilpailukykyiset, tuen ja rajoitusten välinen suhde
- Asumisen tulevat trendit ja uudet innovaatiot
 - Luovat uusia mahdollisuuksia
 - Kysyntää ja tarpeita vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen



1.9.2017

Lopuksi

Selvityksessä on monessa kohdassa nostettu esiin valtion tukeman tuotannon lainoitusjärjestelmän ongelmia erityisesti lainojen lyhennysohjelman takapainotteisuuteen ja tuen vähäisyyteen liittyen. RAKLI on jo pitkään korostanut sitä, että lainoitusjärjestelmän osalta tulisi toteuttaa kokonaisuudistus.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
Toimitusjohtaja

Aija Tasa
Johtaja