

# Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimenpideohjelma 2012–2015

Työryhmän ehdotus

Helsinki 2012

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ  
MILJÖMINISTERIET  
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

VALTIONEUVOSTON ASUNTOPOLIITTINEN  
TOIMENPIDEOHJELMA 2012–2015

Ympäristöministeriö

Taitto: Niina Silvasti

Helsinki 2012

## YMPÄRISTÖMINISTERIÖLLE

Ympäristöministeriö asetti lokakuussa työryhmän laatimaan ehdotuksen valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi vuosille 2012–2015. Ohjelman laatiminen perustuu hallitusohjelmaan. Sen mukaisesti on turvattava sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset asuntomarkkinat, kiinnitettävä huomiota asumisen laatuun sekä turvattava erityisryhmien asumistarpeita. Asuntopoliittikalla edistetään kohtuuhintaista asumista sekä kaikkien väestöryhmien mahdollisuuksia elämäntilanteeseensa sopivaan asumiseen, kestävästä kehitystä, työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia. Tavoitteena on lisätä erityisesti pieni- ja keskituloisille suunnattua vuokra-asuntotuotantoa.

Toimenpideohjelman valmisteluun liittyy viisi muuta hallitusohjelmaan kirjattua poikkihallinnollista tehtävää, jotka koskevat pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishajelman jatkamista, ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelman laatimista, valtion ja kuntien aiesopimusten kehittämistä ja laajentamista, asuinalueiden elinvoimaa ja segregaaation ehkäisemistä sekä kehitysvammaisten asumisen ohjelman toteuttamista.

Ohjelmaan kirjataan asuntopoliittikan toimenpide-ehdotusten lisäksi ehdotukset niiden rahoituksesta ja toteutusaikataulusta.

Työryhmän puheenjohtajana toimi talousasioiden alivaltiosihteeri, ylijohdaja Jukka Pekkarinen valtiorainministeriöstä (31.10.2011 asti valtioneuvoston kansliasta). Työryhmän muut jäsenet edustavat hallitusryhmiä, ministeriöitä ja asumisalan eri toimijoita.

Työryhmään kuuluvat valtiosihteeri Jarmo Lindén, valtiosihteeri Katariina Poskiparta, erityisavustaja Kalervo Haverinen, ympäristöpoliittinen sihteeri Aino Salo, toimitusjohtaja Stefan Johansson, pääsihteeri Sonja Falk, johtaja Leena Karessuo (Suomen Kuntaliitto), toimitusjohtaja Harri Hiltunen (Suomen Kiinteistöliitto), apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä (Asuntoreformiyhdistys ry), toiminnanjohtaja Anne Viita (Vuokralaiset VKL ry), johtaja Jukka Pekkanen (Rakennusteollisuus RT ry), johtaja Aija Tasa (Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry), tutkija Katri Hannikainen-Ingman (Terveysten ja hyvinvoinnin laitos), hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuori (ympäristöministeriö), rakennusneuvos Matti Vatiilo (ympäristöministeriö), ylijohdaja Aino-Inkeri Hansson (sosiaali- ja terveysministeriö), budjettineuvos Pekka Pelkonen (valtiorainministeriö) ja ylijohdaja Hannu Rossilahti (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus).

Työryhmän sihteeinä toimivat pääsuunnittelija Tommi Laanti (ympäristöministeriö), rahoitusylitarkastaja Timo Tähtinen (ympäristöministeriö), erityisasiantuntija Pekka Normo (ympäristöministeriö) ja neuvotteleva virkamies Sari Sontag (valtiorainministeriö).

Työryhmä kuuli työssään laaja-alaisesti alan asiantuntijoiden alustuksia. Oikeusministeriön Otakantaa-sivustolla käytiin keskustelu työryhmän keskeisiin kysymyksiin liittyen. Lisäksi työryhmä pyysi lausuntoja ohjelman valmistelun tueksi ja sai niitä yhteensä 53 eri taholta.

Työryhmä jättää yksimielisen ehdotuksensa valtioneuvoston asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi.

Helsingissä 31.1.2012

Jukka Pekkarinen

Jarmo Lindén

Katariina Poskiparta

Kalervo Haverinen

Aino Salo

Stefan Johansson

Sonja Falk

Leena Karessuo

Harri Hiltunen

Hannu Penttilä

Anne Viita

Aija Tasa

Jukka Pekkanen

Katri Hannikainen-Ingman

Liisa Linna-Angelvuoto

Matti Vatilo

Aino-Inkeri Hansson

Pekka Pelkonen

Hannu Rossilahti

Sari Sontag

Tommi Laanti

Timo Tähtinen

Pekka Normo

## SISÄLLYS

<b>Ympäristöministeriölle</b> .....	3
<b>I Johdanto</b> .....	7
<b>2 Toimenpiteet</b> .....	10
<b>1. Tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen</b> .....	10
1.1 Tonttimaan tarjonta.....	10
1.2 Sujuvan kaavoituksen prosessit ja tavoitteet.....	10
1.3 Seutujen toimivuus, kuntien yhteistyö ja aiesopimuskäytäntö .....	11
1.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat .....	11
<b>2. Valtion tukitoimet asuntomarkkinoiden tasapainottajana</b> .....	12
2.1 Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon turvaaminen.....	12
2.2 Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella .....	12
2.3 Jatkoselvitystä vaativat asiat .....	13
<b>3. Erityistä tukea tarvitsevien asuinolojen parantaminen ja asuinalueiden eheys</b> .....	14
3.1 Asunnottomuuden vähentäminen .....	14
3.2 Ikääntyneiden ja erityisryhmien asunto-olojen parantaminen .....	14
3.3 Asuinalueiden eheys.....	14
3.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat .....	15
<b>4. Asuntorakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen</b> .....	16
4.1 Laadun ohjauksen ja valvonnan yhtenäistäminen sekä rakentamismääräysten keventäminen .....	16
4.2 Kustannustehokas energiansäästö.....	16
4.3 Rakennusalan kilpailun edistäminen .....	16
4.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat .....	17
<b>Liite:</b>	
<b>Asuntopolitiikan tukitoimet</b> .....	18



# 1 Johdanto

Pääministeri Jyrki Kataisen hallitus on ohjelmassaan ilmoittanut laativansa asuntopoliittisen toimenpideohjelman vuoden 2011 loppuun mennessä. Ympäristöministeriö asetti 7.10.2011 työryhmän tätä tehtävää varten ja samalla pidensi asettua aikarajaa tammikuun 2012 loppuun.

## **Kataisen hallituksen päätavoitteet ovat:**

1. Köyhyyden, eriarvoisuuden ja syrjäytymisen vähentäminen
2. Julkisen talouden vakauttaminen
3. Kestävän talouskasvun, työllisyyden ja kilpailukyvyn vahvistaminen

Hallitus on asettanut finanssipolitiikkansa tavoitteeksi valtiontalouden velan ja kokonaistuotannon suhteen kääntämisen selkeään laskuun vaalikauden loppuun mennessä. Hallitus sitoutuu lisäksi toteuttamaan uusia lisäsopeutustoimia, mikäli valtion velan bruttokansantuoteosuus ei näytä kääntyvän laskuun ja valtion talouden alijäämä näyttää asettuvan yli 1 prosenttiin bruttokansantuotteesta.

Näiden reunaehtojen puitteissa hallituksen asuntopoliittikan tavoitteena on sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoisten ja vakaiden asuntomarkkinoiden turvaaminen, pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen sekä asumisen laadun kehittäminen.

Asuntopoliittinen toimenpideohjelmahdotus on tehty erittäin vaikeassa julkisen talouden tilanteessa. Hallitusohjelman laatimisen jälkeen sekä kansainvälinen että Suomen talous ovat heikentyneet merkittävästi. Tämä on lisännyt julkisen talouden, erityisesti valtiontalouden, menojen ja tulojen epäsuhtaa. Myös kuntataloudessa ja lakisääteisessä työeläkejärjestelmässämme on demografiseen muutokseen liittyvä syvä epäsuhta, joka on otettava valtiontaloutta koskevissa ratkaisuisa huomioon.

Työryhmä on keskittynyt työssään sellaisiin rakenteellisiin asuntopoliittisiin toimenpiteisiin, jotka voisivat lisätä asuntotarjontaa erityisesti kasvukeskuksissa sekä parantaa näin edellytyksiä työvoiman liikkuvuudelle ja kansantalouden yleiselle sopeutumiskyvylle sekä kohtuullistaa asumismenoja. Ryhmä ei ole käsitellyt systemaattisesti esitystensä mitoitusta ja ajoitusta suhdannepolitiikan kannalta. Työryhmä on tietoinen siitä, että tukitoimet joudutaan toteuttamaan valtiontalouden kehysten puitteissa ja että myös jatkoselvitystä vaativat kokonaisuudet joudutaan tekemään käytettävissä olevien resurssien sallimissa rajoissa.

Asuntopoliittikalla on tärkeä tehtävä julkisen talouden rakenteellisen epätasapainon tasoittamisessa eivätkä siihen liittyvät tukitoimet voi jäädä epätasapainoa korjaavien toimien ulkopuolelle. Asuntopoliittisten toimien ajoituksessa on kuitenkin tärkeää ottaa huomioon suhdannetilanne. Mitä niukemmiksi asuntopoliittikkaan käytettävät resurssit jäävät, sitä tärkeämpää on niin ikään toimenpiteiden kustannustehokkuus sekä julkisten tukitoimien suuntaaminen erityisesti pienituloisen väestönosan asumiskustannuksia helpottavalla tavalla.

Ehdotetut menovaikutukset olisivat yhteensä 185–200 milj. euron tasoa vuonna 2013. Verrattuna vuoden 2011 talousarvioon menovaikutukset olisivat tasoltaan noin 50 milj. euroa vähemmän ja vuoteen 2012 verrattuna samaa tasoa (LIITE).

Asuntopolitiikan osalta hallitus linjasi jo hallitusohjelmassa kaksi keskeistä toimenpidettä. Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden määrä säilytetään vähintään 110 miljoonassa eurossa vuodessa hallituskauden aikana ja uusien tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen omavastuukorko on puolitettu vuoden 2014 loppuun mennessä myönnettävissä korkotukivuokra-asuntolainoissa.

Asuntomarkkinat toimivat pääosassa kuntia hyvin. Taloutemme jatkuva, nopea alueellinen ja toimialoittainen muutos asettaa kuitenkin asuntomarkkinoiden toimivuudelle erityisiä vaatimuksia, jotka eivät kaikilta osin täyty. Asuntomarkkinoiden keskeisiä ongelmakohtia ovat kysyntään nähden liian vähäinen tonttitarjonta sekä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuus erityisesti Helsingin seudulla. Rakennusalan kilpailuun liittyy korkeita asumiskustannuksia ylläpitäviä epäkohtia, jotka samoin korostuvat pääkaupunkiseudulla. Toisaalta myös asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella edellyttäisi ennakoivaa asunto- ja lainakannan riskienhallintaa. Myös rakennusalan sääntely edellyttää ryhmän käsityksen mukaan keventämistä.

Ryhmä pitää tärkeänä, että kaupunkiseutujen maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukset kytketään osaksi asuntopoliittisia toimia. Aiesopimusten tavoitteena on yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, toimiva liikennejärjestelmä sekä tontti- ja asuntotuotannon lisääminen. Tonttitarjonnan lisäämiseksi valtio pyrkii aktiivisesti neuvottelemaan erityisesti Helsingin seudun aiesopimuksen aikaansaamiseksi. Kuntien edellytyksiä vastata aiesopimuksien tuotantotavoitteisiin pyritään tukemaan tällä ohjelmalla valtion toimesta.

Tehokas ja eheä, työssäkäyntiin ja asiointiin kiinteästi kytkeytyvä hallintorakenne on erityisesti Helsingin seudulla sekä eräillä muilla kasvavilla kaupunkiseuduilla avainasemassa tehokkaan asuntopolitiikan sekä tasapainoisen yhdyskuntarakenteen ja toimivan liikenteen järjestämisen kannalta. Valmisteilla oleva kuntauudistus on siten myös asuntopolitiikan näkökulmasta keskeinen kysymys. Mitä hajanaisempi hallintorakenne on, sitä suurempi tarve on edistää yhteistä maapolitiikkaa ja kaavoituskäytäntöjä ja sitä suuremmat vaatimukset kohdistuvat valtion harjoittamaan suoraan ja välilliseen maapolitiikan, kaavoituksen ja asuntopolitiikan säätelyyn.

Maankäytön ohjauksen kehittämistarpeita arvioidaan meneillään olevassa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarvioinnissa vuoden 2013 loppuun mennessä. Asuntopolitiikan kannalta keskeisiä asioita ovat sujuvat kaavoitusprosessit, kaavajärjestelmän toimivuus ja lain tavoitteiden toteutuminen. Asuntopoliittisen toimenpideohjelman linjaukset on tarpeen ottaa huomioon lain arvioinnissa.

Rakentamisen prosessit vaativat tehostamista koko asuntorakentamisen arvoketjun osalta. Kilpailun edistäminen on tehokkaan maapolitiikan ja kysyntää vastaavan tonttutuotannon lisäksi keskeistä kohtuuhintaisten asumisen mahdollistamiseksi.

Asuinalueiden eheyttä on korostettu hallitusohjelmassa. Hyvä kaupunkisuunnittelu on kaiken perusta, eikä asumistuen saajia jatkossakaan ohjata pelkästään valtion tukemiin asuntoihin. Pienituloisimpien asunnon saantia on kehitettävä ennen muuta lisäämällä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta sekä asunto- ja sosiaalitoimen yhteistyötä hallitusohjelman keskeisen tavoitteen köyhyyden, eriarvoisuuden ja syrjäytymisen vähentämisen toteuttamiseksi.



Työryhmän käsityksen mukaan on tarpeen arvioida uudelleen laajapohjaisen, uusien asuntojen tarjontaa ja rahoituskustannusten keventämistä painottavan tukijärjestelmän perusteita. Tällaiseen arviointiin antavat aihetta monet eri tekijät: rahoitusmarkkinoiden muutos, sääntelyn yleinen keveneminen sekä asumisen tukitarpeiden käyminen väestön valtaosan kohdalta perusteettomiksi. Samassa yhteydessä olisi tarpeen laatia perusteellinen selvitys verotuksen ja muiden asumisen tukien vaikutuksista eri asumispalvelujen hintaan, erityisesti omistusasumisen ja vuokralla asumisen suhteelliseen edullisuuteen.

## 2 Toimenpiteet

Hallituksen tärkeimmät asuntopoliittikan tavoitteet ja niihin liittyvät ehdotetut toimenpiteet ovat:

### **I. Tonttimaan saatavuuden turvaaminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen**

#### **I.1 Tonttimaan tarjonta**

1. Rakentamattoman rakennusmaan korotetun kiinteistöveron alarajaa nostetaan nykyisestä Helsingin seudulla. Korotettu kiinteistövero laajennetaan koskemaan kaikkia rakentamattomia tontteja mukaan lukien niitä, jotka rajoittuvat omaan vakituiseen asuinrakennukseen. Kiinteistöjen verotusarvot sekä tiedot rakennetuista kiinteistöistä saatetaan ajan tasalle.
2. Kunnat tehostavat maapolitiikkaansa ja käyttävät nykyistä aktiivisemmin lunnastusmenettelyä ja rakentamiskehotuksia. Nämä menettelyt kytketään osaksi Helsingin seudun aiesopimusta. Kunnat kehittävät kaavoitusta ja kumppanuushankemenettelyjä.
3. Valtiovarainministeriön johdolla inventoidaan kaikki valtion ja valtionyhtiöiden hallinnassa olevat maa-alueet Helsingin seudulla. Asuntotuotantoon soveliaat, valtion tai valtionyhtiöiden tarpeista vapautuvat maanomistukset luovutetaan asuntotuotannon käyttöön koko Helsingin seudulla kohtuulliseen hintaan. Myytävien maiden ehdoksi asetetaan niiden käyttö kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Valtion kannalta tarpeettomista vuokraoikeuksista luovutaan.
4. Ympäristöministeriö valmistelee pääkaupunkiseudun kunnissa käytössä olevan etuosto-oikeuden kunnassa sijaitsevan kiinteistön kauppaan laajentamista koko maahan.

#### **I.2 Sujuvan kaavoituksen prosessit ja tavoitteet**

5. Ympäristöministeriö selventää suunnittelutarveratkaisun edellytyksiä ja kehittää menettelyjä yhdyskuntarakenteen hajautumisen hillitsemiseksi erityisesti kaupunki- ja kasvuseuduilla. Kunnat tehostavat taajamien lievealueiden maankäytön ohjausta.
6. Kunnat edistävät vajaasti rakennettujen asuinalueiden täydennysrakentamista sekä rakennusten käyttötarkoituksen muutosten edellytyksiä. Rakennusoikeuksia lisätään mahdollisuuksien puitteissa olemassa olevalle asuntokannalle tonttien täydennysrakentamisen yhteydessä.

7. Ympäristöministeriön johdolla kehitetään kaavoituksen viranomaisyhteistyötä ja kaavoitusprosesseja (ml. selvitykset) tavoitteena prosessin tarpeettomien kitko-kohtien vähentäminen.

### 1.3 Seutujen toimivuus, kuntien yhteistyö ja aiesopimuskäytäntö

8. Helsingin seudulle laaditaan seudun yhteinen maankäyttösuunnitelma, jossa määritellään maankäyttö- ja rakennuslain 46 a §:n mukaisen pääkaupunkiseudun yhteisen yleiskaavan aikataulu ja seudun muiden kuntien alueille laadittavien yhteisten yleiskaavojen rajaukset, ohjelmointi ja aikataulut.
9. Kunnat kehittävät ja vahvistavat kaupunkiseutuja koskevaa maankäytön ohjausta kysyntää vastaavan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kuntien tulee huolehtia riittävästä rakennuskelpoisten tonttien tarjonnasta. Aiesopimusalueilla kuntien tulee sopia yhteisistä pelisäännöistä maapolitiikan harjoittamisessa.
10. Aiesopimusten sitovuutta vahvistetaan kytkemällä valtion infrastruktuurihankkeiden toteuttaminen kuntien asuntorakentamisen ja eheän yhdyskuntarakenteen kehittämiseen aiesopimuskunnissa. Aiesopimusten sisällöstä riippuen infra-avustusta on käytettävissä enintään 15 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2013–2015. Asuntotuotantoa edistävät liikennehankkeet otetaan huomioon liikennepoliittisessa selonteossa ja toteutetaan aiesopimusten mukaisesti.
11. Kunnat tehostavat maankäyttöä joukkoliikenteen solmukohtissa asuntorakentamisen edellytysten parantamiseksi ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseksi. Kunnissa tulee rakentaa tiivistä yhdyskuntarakennetta. Näitä toimenpiteitä tuetaan valtion viranomaisohjauksessa.

### 1.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- a) Valtiovarainministeriön asettama kuntien tehtävien arviointi -työryhmän tulisi selvittää voitaisiinko maapolitiikka lisätä kaavoituksen ja rakentamisen ohjauksen ohella kunnan lakisääteiseksi tehtäväksi.
- b) Ympäristöministeriö selvittää kehittämisalumenettelyn käytettävyyden parantamista.
- c) Ympäristöministeriö selvittää tarvetta ja mahdollisuuksia turvata maanomistajalle nykyistä laajemmin ja läpinäkyvämmiin mahdollisuus tehdä ehdotuksia asemakaavoituksen käynnistämiseksi kunnan ao. päätöselimissä. Tällainen mahdollisuus ei kuitenkaan saa syrjäyttää laissa kaavoitukselle asetettuja muita menettelytapa- ja sisältövaatimuksia.
- d) Selvitetään vireillä oleva kuntarakennemuutos huomioon ottaen mahdollisuudet kehittää valtionosuusjärjestelmää asuntotuotannon edistämiseksi siten, että järjestelmään sisältyvissä kuntakohtaisissa olosuhdetekijöissä otetaan nykyistä paremmin huomioon väestörakenteen muutoksen sekä kasvuseutujen väestönkasvun aiheuttama kunnallisten palvelutarpeiden lisääntyminen.
- e) Selvitetään edellytykset yhteisten toimijoiden perustamiseksi suurimmilla kaupunkiseuduilla erityisesti Helsingin seudulla sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamiseen ja omistamiseen.

## 2. Valtion tukitoimet asuntomarkkinoiden tasapainottajana

### 2.1 Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannon turvaaminen

12. Avustus- ja lainavaltuuksia mitoitetaan joustavasti niin, että ne riittävät kulloinkin vallitsevaan kysyntään ottaen huomioon rakennusalan suhdannetilanteen ja hintavakauden turvaamisen.
13. Kuntarahoitus Oyj:n asema kuntien lainoituksen järjestäjänä ja valtion tukeman asuntotuotannon lainoittajana turvataan.
14. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus huolehtii siitä, että valtion tukemassa tavallisessa vuokra-asuntotuotannossa yhden ja kahden hengen tarpeita vastaavien asuntojen osuus lisääntyy merkittävästi ja ohjaa rakennuttajia asuntojen muunneltavuuden parantamiseen. Myös olemassa olevassa kannassa kehitetään pienten asuntojen säilymistä edistäviä toimenpiteitä.
15. ARA-tuetun asuntokannan ylläpitämiseksi käytössä ja energiansäästötavoitteiden toteuttamiseksi kohdistetaan tämän kannan osalta nykyistä suurempi tuki korkotukilainoituksen yhteyteen. Vastaavasti näissä tapauksissa erillisistä korjausavustuksista voidaan luopua kustannusneutraalilla tavalla.
16. Ympäristöministeriö kehittää asumisoikeusjärjestelmän asukasvalinnan toimivuutta ottaen huomioon mm. asukasvalinnan kohdentumisen asunnon tarpeen mukaan. Samalla selvitetään asumisoikeustalojen riskienhallinnan kehittämistä.
17. Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja toteutetaan ensisijassa vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa. Aiesopimuskuntiin osoitetaan korkotukilainoitusta asumisoikeusasuntoja varten enintään saman verran kuin toteutetaan valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa.
18. Yleishyödyllisyysäännöksiä tavoitteet kirjataan lain tasolle ja samalla selvennetään yleishyödyllisyyden käsite. Yleishyödyllisyyslainsäädäntöä muutetaan asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta tavoitteena lisätä kohtuuhintaista asuntotarjontaa kasvukeskuksissa. Yleishyödyllisyysäännösten ja rajoitusten sosiaalinen perustarkoitus säilytetään ja otetaan huomioon EU-oikeuden asettamat edellytykset kansalliselle lainsäädännölle.
19. Omakustannusvuokrien määräytymisperusteisiin tehdään tarkennus siten, että varautuminen korjauksiin on kohtuullista.

### 2.2 Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella

20. Kustannustehokkuussyistä valitaan asunto- ja lainakannan riskienhallintaan kasvukeskusten ulkopuolella tapaus- ja asiakaskohtainen lähestymistapa. Tämä edellyttää resurssien lisäämistä ao. tehtävissä.
21. ARA ohjaa yhteistyössä Valtiokonttorin ja Kuntaliiton kanssa väestöltään vähenviä kuntia laatimaan kunnan tai tarvittaessa sitä laajemman alueen yhteisen asuntosuunnitelman, jonka avulla varaudutaan muun muassa vajaakäytöstä syntyviin ongelmiin ennakoivasti. Suunnitelma sisältää mm. ARA-vuokratulojen ja vanhustentaloyhteisöjen kehittämisohjelman, jonka avulla yhteisöt kehittävät suunnitelmallisesti asuntokantaansa vastaamaan kysyntää.

22. Perusparannukseen hyväksytään vain sellaiset kiinteistöt, joilla on kysyntää pitkällä aikavälillä. Vajaakäytössä olevien ARA-asuntojen tarkoituksenmukaiseen käyttöön saamiseksi perusparannusta varten myönnettäviin korkotukilainoihin liittyviä aikarajoituksia lievennetään siten, että lainaa voidaan myöntää myös uudempaan asuntokantaan kuin nykyisin.
23. Alhaisesta ja vähenevästä kysynnästä kärsivillä alueilla lainaehtoja voidaan muuttaa tapaus- ja asiakaskohtaisesti kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla.
24. Rajoitusakordin enimmäisprosenttia nostetaan. Purkuakordiprocenttia nostetaan pienten yhteisöjen kohdalla tilanteissa, joissa ostajaa ei löydy ja purettavan kohteen omistajalla ei ole varaa maksaa jäljelle jäävää lainaa muiden kohteiden tuotoilla. Rajoitus- ja purkuakordeista päätettäessä ARA ja Valtiokonttori toimivat yhteistyössä ja voivat käyttää taloudellista harkintaa nykyistä vapaammin.

### 2.3 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- f) Ympäristöministeriö arvioi alkuvuonna 2014 vuokra-asuntojen korkotuen oma vastuukoron puolituksen vaikutukset, vaihtoehtoiset toimenpiteet vuokrien kohtuuhintaisuuden takaamiseksi ja toimenpiteiden jatkamisen tarpeen ja mahdollisuudet.
- g) Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV) ja ARA selvittävät yhteistyössä valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteen toteutumista sekä samoin vuokrien tasausjärjestelmää.
- h) Kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan määrän lisäämiseksi selvitetään, miten ARA-tuotantoa koskevia säännöksiä on kehitettävä.
- i) Valtiovarainministeriön kiinteistöverotuksen kehittämishankkeessa selvitetään kiinteistöveron painoarvon kasvattamista pidemmällä ajalla. Kiinteistövero tehostaa maankäyttöä ja tuo lisätuloja kuntien palvelu- ja infrainvestointien rahoittamiseen, toisaalta se lisää osaltaan asumisen verorasitusta.
- j) Valtiokonttorin johdolla selvitetään vanhasta lainakannasta aiheutuvien rahoituskustannusten kohtuullistamista tapauksissa, joissa asumiskustannukset ovat nousseet korkeiksi, sekä peruskorjauksen mahdollistamiseksi ilman että valtion tulomenetykset kasvavat kohtuuttoman suuriksi. Valtio myöntää edelleen täytetakauksia aravalainojen konvertointiin rahoituslaitoslainoiksi. Konvertointien osalta selvitetään mahdollisuus koota yhden omistajan lainat yhdeksi kokonaisuudeksi ja tarvittaessa mahdollisuudet taloudellisiin tukitoimiin. Selvitetään konvertointiprosessin hallinnollista nopeuttamista.
- k) Ympäristöministeriö aloittaa hallitusohjelmaan kirjatun taloudellisiin vaikeuksiin joutuneiden ja omistusasunnoissa asuville tarkoitettujen takausmallin selvittämisen ja arvioi samalla muita mahdollisia kyseisen kohderyhmän tilannetta helpottavia toimenpiteitä.
- l) Hallituskauden aikana on tarpeen laajemmin selvittää asumisen verotusta ja tukijärjestelmien tehokkuutta ja sitä, kuinka hyvin ne vastaavat nykyistä toimintaympäristöä ja hallintamuotojen tasavertaista kohtelua.
- m) Käynnistetään selvitystyö vuokra-asuntosijoittamisen soveltuvuudesta eläke säästämisen (ns. PS-säästäminen) muodoksi ja tämän mahdollisista vaikutuksista vapaarahoitteen vuokra-asuntokannan tarjontaan.

### **3. Erityistä tukea tarvitsevien asuinolojen parantaminen ja asuinalueiden eheys**

25. Asumisneuvojatoiminta vakiinnutetaan ja siihen osoitetaan valtion avustuksia 0,6 milj. euroa vuosittain.

#### **3.1 Asunnottomuuden vähentäminen**

26. Sosiaalisen vuokra-asuntokannan käyttöä asunnottomuuden vähentämiseksi tehostetaan. Erityisesti syrjäytymisvaarassa olevien nuorten edullisten vuokra-asuntojen saantiin on kiinnitettävä huomiota. Kuntien asunto- ja sosiaalitoimen yhteistyötä sujuvoitetaan.
27. Turvataan hallituksen 15.12.2011 vuosille 2012–2015 hyväksymän pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishankkeen mukaisten toimien toteutumisedellytykset.

#### **3.2 Ikääntyneiden ja erityisryhmien asunto-olojen parantaminen**

28. Kehitysvammaisten asumisen ohjelma on laadittu vuosille 2010–2015 ja sen toteuttamista jatketaan turvaamalla ohjelman mukainen korkotukilainoituksen ja investointiavustusten riittävyys. Mielenterveyskuntoutujien ja päihdeongelmaisten asumista kehitetään osana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishanketta sekä osana kansallista mielenterveys- ja päihdesuunnitelmaa 2009–2015. Tuetaan mielenterveyskuntoutujien asumishankkeiden käynnistämistä, sekä uudisrakentamis- että peruskorjaamishankkeita.
29. Laaditaan ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelma. Ikääntyneiden asumista tukevat valtion toimet kohdennetaan erityisesti tehostettua palveluasumista tarvitseville. Turvataan vanhusten asuntojen korjausavustusten riittävyys.
30. Julkisen rahoituksen lähtökohtana on, että palvelutalon omistaminen ja palvelujen tuottaminen ovat taloushallinnollisesti kaksi eri kokonaisuutta. Julkisista hankinnoista ja kilpailuasioista vastaavat viranomaiset selvittävät kuntien ja muiden alan toimijoiden kanssa, miten kuntien palveluasumishankinnat toteutetaan niin, että ne eivät aseta palveluntuottajia eriarvoiseen asemaan, toteuttavat kilpailuneutraaliteetin, sekä turvaavat asukkaiden vuokrasuhteen ja palvelutalojen pitkäaikaisen käytön.

#### **3.3 Asuinalueiden eheys**

31. Ympäristöministeriö asettaa työryhmän valmistelemaan uutta poikkihallinnollista ohjelmaa asuinalueiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaaation ehkäisemiseksi siten, että ohjelmatyö voi käynnistyä vuoden 2013 alusta. Ohjelmassa ympäristöministeriö, työ- ja elinkeinoministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö sekä sisäasiainministeriö tekevät yhteistyötä asuinalueiden kehittämiseksi. Tähän varataan 3–4 milj. euroa vuosittain vuosina 2013–2015.

### 3.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- n) Ympäristöministeriö selvittää tavanomaisten nuoriso- ja opiskelija-asuntojen tukemisen kehittämistä ottaen huomioon maahanmuuttajanuorten ja ulkomailla tulevien opiskelijoiden asumisen järjestämiseen liittyvät kysymykset. Selvityksessä arvioidaan asuntojen määrälliset tarpeet, selvitetään eri sopi-muskäytäntöjä ja arvioidaan tukipolitiikan kehittämistarpeita.
- o) Selvitetään, miten paljon toimeentulotuella korvataan asumismenoja ja miten jatkuvaa toimentulotuen tarvetta asumismenoihin voitaisiin vähentää. Lisäksi selvitetään valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen asukasrakennetta pitkällä aikavälillä sekä selvitetään asukasvalintakriteerien toteutumista kun-nissa ja eri toimijoilla.

## 4. Asuntorakentamisen prosessien ja asumisen laadun parantaminen

### 4.1 Laadun ohjauksen ja valvonnan yhtenäistäminen sekä rakentamismääräysten keventäminen

32. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintakäytäntöjen kehittämistä arvioidaan asiakasnäkökulmasta tukiin liittyvän hallinnon yksinkertaistamiseksi ja asioinnin sujuvuuden parantamiseksi sekä kuntien kanssa tehtävän yhteistyön edistämiseksi.
33. Ympäristöministeriö arvioi alkuvuonna 2013 rakennus- ja kaavamääräysten keventämistä koskevan kokeilun muuttamisesta pysyväksi ja sen soveltamisalan laajentamista tarkoituksena edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta.
34. Ympäristöministeriö kehittää rakentamisen viranomaisohjausta sekä rakennusmääräysten ennakoivaa ja yhtenäistä tulkintaa.
35. Rakennusvalvontojen kokoa kasvatetaan nykyistä suuremmiksi alueellisiksi yksiköiksi ja niiden ohjauksen vaikuttavuutta vahvistetaan.

### 4.2 Kustannustehokas energiansäästö

36. Otetaan huomioon asuntopoliittiset toimenpidelinjaukset energia- ja ilmastostrategian päivityksessä sekä strategioiden pohjalta laadittavassa tiekartassa kohti vuotta 2050.
37. Ilmastonmuutoksen torjumiseksi tarvitaan toimia kaikilla sektoreilla. Asuntokannan hiilidioksidipäästöt muodostavat suuren osan maamme kokonaispäästöistä. Energia- ja ilmastostrategian päivityksen yhteydessä selvitetään, missä määrin uusiutuvan energian käytön edistäminen kaukolämpölaitoksissa on kustannustehokkaampi päästöjenvähennyskeino kuin energiatehokkuutta parantavat korjausinvestoinnit. Asuntokannan energiatehokkuutta parannetaan kustannustehokkaasti peruskorjauksen yhteydessä.
38. ARA-lainoituksessa edellytetään uuden asunnon energialuokaksi A-tasoa ja korjatun asunnon luokaksi tavoitteellisesti C-tasoa. Lainoituksessa otetaan huomioon myös hiilijalanjäljen suuruus ja elinkaarikustannukset, jotta kokonaisvaikutukset tulevat oikein huomioiduksi.
39. Ympäristöministeriö selkeyttää ja yksinkertaistaa korjausavustusjärjestelmää.
40. Painotetaan korvaavien lämmitysmuotojen aitoa keskinäistä kilpailua ja huolehditaan puolueettomista neuvontapalveluista.

### 4.3 Rakennusalan kilpailun edistäminen

41. Kilpailuvirasto selvittää rakentamisen arvoketjun toimivuutta erityisesti tarjonnan lisäämisen ja kilpailun edistämisen näkökulmasta. Selvityksessä etsitään mahdollisia kilpailua ja toimijoiden määrää edistäviä toimenpiteitä asuntotuotantoketjussa. Erityistä huomiota kiinnitetään pienten ja keskisuurten yritysten mahdollisuuksiin toimia pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten markkinoilla.



42. Kasvukeskusten rakentamisresurssien ja rakentamisen kilpailun lisäämiseksi kunnat madaltavat alalle tulon esteitä parantamalla kuntien omistamien rakennustonttien saantia pienille ja keskisuurille rakennusliikkeille sopivina kokonaisuuksina.
43. Oikeusministeriössä valmistellaan asuntokauppalain muuttamista asunto-osakeyhtiömuotoiseen ryhmärakentamiseen liittyvän sääntelyn selkeyttämiseksi. Tarkoituksena on muun muassa lisätä ryhmärakennushankkeeseen ryhtyvän kotitalouden turvaa ja parantaa muutoinkin ryhmärakentamisen edellytyksiä.
44. Rakentamisen T&K-hankkeissa edistetään teollista korjaus- ja täydennysrakentamista. Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.
45. Toteutetaan rakennusalan harmaan talouden torjuntaa Tehostettu harmaan talouden ja talousrikollisuuden torjunnan toimintaohjelman vuosille 2012–2015 -raportin mukaisesti.

#### 4.4 Jatkoselvitystä vaativat asiat

- p) Selvitetään ns. normitalkoiden jatkotyönä mahdollisuuksia alentaa asuntorakentamisen kustannuksia liittyen asuinrakennusten väestönsuojien rakentamisvaateesta luopumiseen, autopaikoitukseen sekä muihin kustannuksia aiheuttaviin vaatimuksiin.

Liite:  
Asuntopolitiikan tukitoimet

	Budjetti 2011	Budjetti 2012	Vuosi 2013 (työryhmän ehdotus / kehys)
Erityisryhmien investointiavustus	110 milj. euroa	110 milj. euroa	110 milj. euroa
Kunnallistekniikka-avustus	10 milj. euroa	10 milj. euroa	0–15 milj. euroa
Käynnistysavustukset (aiesopimuksessa oli 10 000 euroa/asunto muille kuin erityisryhmien kohteille)	25 milj. euroa	-	-
Omastuukoron puolitust v. 2011–2014	-	noin 6 milj. euroa/ vuodessa (yht. 30 milj. ensimmäisen viiden vuoden aikana)	noin 6 milj. euroa/vuodessa (yht. 30 milj. ensimmäisen viiden vuoden aikana)
Korjaus- ja energia-avustukset	90,5 milj. euroa	56,3 milj. euroa	55,5 milj. euroa (leikattu osin HO:n perusteella ja osin lisäleikkauksina TAE 2012)
Lähiöohjelma	3 milj. euroa v. 2009–2011	-	Ehdotus: 4 milj. euroa
Lainakannan riskien vähentäminen (valtuuksien määrä, kaikki ei realisoitu)	11,1 milj. euroa	9,6 milj. euroa	9,6 milj. euroa (rajoitusakordivaltuutta vähennetty 1,5 milj. euroa v. 2012 TAEssa)
Aluekohtainen avustus väestöltään väheneville kunnille	0,6 milj. euroa	-	-
Asumisneuvontatoimi	-	0,6 milj. euroa	0,6 milj. euroa
Lisäresurssit asunto- ja lainakannan riskienhallintaan	-	-	5 HTV
<b>Yhteensä</b>	<b>250,2 milj. euroa</b>	<b>192,5 milj. euroa</b>	<b>185,7 – 200,7 milj. euroa</b>
(ilman korjaus- ja energia-avustuksia)	159,6 milj. euroa	136,2 milj. euroa	130,2 – 145,2 milj. euroa

Vuonna 2011 ei ollut enää käytössä elvytystoimia.