

KOVAn kuntavaaliohjelma 2021

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry tavoittelee kaikille Suomessa asuville kohtuuhintaista, ihmisen tarpeisiin vastaavaa ja laadukasta asumista. Asuminen on turvallista ja terveellistä kaikille. Asuntopolitiikalla on vahva yhteys elinkeinopolitiikkaan, aluepolitiikkaan ja kuntien menestykseen. Kohtuuhintainen asuminen edistää työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta sekä talouskasvua.

KOVA edustaa vastuullisia ja pysyviä vuokratalojen omistajia

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenenä on kunnallisia vuokratalo-yhtiöitä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä muita yleishyödyllisiä vuokratalo-yhtiöitä ja -säätiöitä.

KOVAlla on 84 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 235 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 370 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 55 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista ja noin 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2020 lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenet käynnistävät vuonna 2020 investointeja yhteensä noin 1,2 miljardin euron arvosta. KOVAn jäsenille valmistuu vuoden 2020 aikana noin 2 800 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

Kuntien harjoittama asuntopolitiikka on keskeistä

Kuntien tulee omassa asuntopolitiikassaan turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomiota kuntien on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä siitä on eniten pulaa.

Kuntien on turvattava omistamiensa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaedellytykset. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöt tukevat kuntien elinvoimaisuutta ja vetovoimaa, eli niillä on laajaa vaikuttavuutta. Kaikki kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toimijat tarvitsevat kunnilta kohtuuhintaisia tontteja ja asukkaiden maksukyvyyn huomioon ottavaa kaavoitusta.

Kuntien asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden takaamiseksi kuntien olisi laadittava pitkäaikaiset asunto-ohjelmat. Ohjelmissa määriteltäisiin kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja keinot tavoitteisiin pääsemiseksi.

Kuntien kannattaa valmistautua hyvissä ajoin lakisääteiseksi vuonna 2022 tulevan asumisneuvonnan käyttöönottoon. Kuntien kannattaa hyödyntää asumisneuvonnassa myös kolmatta sektoria kumppanina. Asumisneuvonta on järjestettävä siten, että erityisryhmiä edustavien toimijoiden tarjoama asumisneuvonta turvataan.

Aktiivinen maapolitiikka ja riittävä tonttutuotanto luovat edellytykset asuntorakentamiselle

Riittävän tonttutuotannon edellytyksenä kunnissa on halu kaavoittaa kysyntää vastaavasti ja osoittaa riittävät resurssit kaavoitukseen. Etenkin monissa kasvukeskuksissa asuntotuotantoon tarkoitettu tonttivaranto ei riitä vastaamaan kysyntään. KOVAn mielestä kuntien tulee harjoittaa aktiivista maapolitiikkaa. Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä tasapainoisiin asuinalueisiin asunto- ja asukasrakenteeltaan. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on sijoitettava kunnissa myös keskeisille sijainneille. Tämä ehkäisee eriytymistä. KOVA kannattaa myös hallintamuodoltaan niin sanottujen sekakohteiden suosimista. Tällöin kortteleissa olisi niin omistus-, vuokra- kuin asumisoikeusasuntoja.

KOVAn mielestä kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Kasvukeskuksissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle, kohtuuhintaiseen

asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrän tulee olla vähintään 35 prosenttia, kuten maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksissa on tavoitteena.

KOVA pitää perusteltuna, että kunnat laatisivat pitkäaikaisen tonttiohjelman, jossa muun muassa sovittaisiin kaavoitustavoitteista ja siitä kuinka paljon tonteista osoitettaisiin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

KOVAn mielestä kuntien on alennettava maankäyttösopimukseen liittyviä maankäyttömaksuja silloin, kun tontille rakennetaan valtion tukemaa, 40 vuoden vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa. Tämä lisäksi yksityisten maanomistajien kiinnostusta kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja lisäksi siten myös kohtuuhintaisen asuntokannan määrää kunnissa. Lisäksi maankäyttömaksujen alentaminen tällaisessa tapauksessa on perusteltua myös asukkaiden matalan tulotason vuoksi.

KOVAn mielestä kunnissa kannattaa edistää paitsi täydennysrakentamista, myös olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä asuntorakentamisessa. Molemmat keinot ovat hyviä ja nopeita uusien asuntojen rakennuttamisessa. Täydennysrakentamista voidaan edistää kunnissa täydennysrakentamiskorvauksella, joka hyödyttää taloudellisesti myös tontinvuokralaista. KOVAn mielestä tontinvuokralaisen tai omistajan saaman täydennysrakennuskorvauksen tulee olla aina vähintään puolet nettoarvonnoususta.

Asumisen ja rakentamisen määräysten sujuvoittamistalkoot käyntiin kunnissa

KOVAn mielestä kuntien on käynnistettävä rakentamisen määräysten sujuvoittamistalkoot, asumisen terveyttä tai turvallisuutta vaarantamatta. Kuntien on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset määräykset kaavoista ja muusta kuntatason rakentamisen ohjauksesta. Yksityiskohtaiset kaavamerkinnot nostavat investointikustannusten lisäksi myös ylläpitokustannuksia ja kohottavat siten osaltaan asumismenoja. Kaavamääräyksiä tulee joustavoittaa niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia.

Kuntien kannattaa hyödyntää tavoitteellisia ja sopimuksellisia menettelyjä moninaisten asumiseen liittyvien tavoitteiden aikaansaamiseksi. Niillä on mahdollista saavuttaa paras mahdollinen toimintatapa kuntien ja asuntotoimijoiden kesken.

KOVA katsoo, että kaavoituksessa on aina varmistettava etenkin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien suunnitteluratkaisujen edullisuus. Esimerkiksi kumppanuuskaavoituksella voidaan vaikuttaa kaavaratkaisujen kustannustehokkuuteen samalla kun tähdätään toimivaan ja viihtyisään kaupunkiympäristöön.

KOVA kannattaa kaupunkikuvaa käsittelevien neuvottelukuntien toiminnan kehittämistä kuntien tehtäväkentän muuttuessa. KOVA ymmärtää viihtyisän ja laadukkaan ympäristön merkityksen. Kaupunkikuvallinen laatu voidaan yhdistää rakentamisen kustannustehokkuuden kanssa, mutta se vaatii kuntien määräyksiltä myös joustavuutta.

Autopaikat ovat merkittävä lisäkustannus kaikissa asuntohankkeissa, ellei kaavoissa erityisesti ole poistettu autopaikkavaatimusta kiinteistöiltä. KOVAn mielestä kaavoituksessa autopaikkojen rakentamisen määrän pitäisi aina lähteä autopaikkojen realistisesta tarpeesta kussakin rakennushankkeesta. Tämä koskee niin uudisrakentamista kuin täydennys- ja lisärakentamista. Erityisesti pitkän korkotuen ARA-kohteissa osa autopaikoista jää usein tyhjiksi, sillä talot sijaitsevat joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. KOVAn mielestä autopaikkojen rakentamisvaatimusta on kevennettävä nykyisestä yleisesti ja erityisesti pitkän korkotuen ARA-kohteiden kohdalla.

Kaavojen vaatimukset liike- ja palvelutilojen rakennuttamisesta kiinteistöihin ovat etenkin ARA-toimijoille vaikeita, sillä nämä tilat tulee rahoittaa erillisellä rahoituksella. ARA-asuntokohteisiin ei tulisi edellyttää liike- eikä palvelutilojen rakennuttamista asemakaavoissa.

KOVA pitää erittäin keskeisenä, että kuntien rakennusvalvonnoilla olisi mahdollisimman yhtenäiset toimintatavat ja että säännösten tulkinta eri kunnissa olisi samansuuntaista. Lähtökohtana pitää olla, että lainsäädäntöä tulkitaan ja sovelletaan mahdollisimman samalla tavalla koko Suomessa.

Joukkoliikenne toimivaksi ja kevyen liikenteen edellytykset kuntoon

Toimiva joukkoliikenne on keino vähentää kunnissa yksityisautoilua, liikenteen päästöjä sekä edistää turvallista liikkumista ja nykyistä puhtaampaa ilmaa. KOVAN mielestä kuntien tulee tarjota toimivaa ja sujuvaa joukkoliikennettä kuntalaisilleen. Monet KOVAN jäsenten kiinteistöt sijaitsevat lähiöissä, joista ihmiset tarvitsevat toimivaa joukkoliikennettä. Toimivaan joukkoliikenteeseen kuuluu myös kohtuuhintaiset matkalippujen hinnat, mukaan lukien pienituloisten, kuten opiskelijoiden ja ikäihmisten alennukset. Joukkoliikenteessä tulee myös suosia vähäpäästöisiä ajoneuvoja, kuten sähköbussuja. Kuntien tulee myös kannustaa kuntalaisia kevyeen liikenteeseen, eli kävelyyn ja pyöräilyyn.

Kuntien sitouduttava hallituksen asettamiin ilmasto- ja päästövähennystavoitteisiin

Kunnilla on keskeinen rooli paikallisen ja alueellisen ilmastotyön mahdollistajana ja kannustajana. Kuntien on KOVAN mielestä sitouduttava nykyisen hallituksen asettamaan tavoitteeseen tehdä Suomesta hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä.

Kuntien päästöjä voidaan merkittävästi pienentää muun muassa ottamalla käyttöön uusia ratkaisuja energian- ja lämmöntuotannossa, edistämällä joukkoliikenteen käyttöä ja pienentämällä kiinteistökannan hiilijalanjälkeä. Kohtuuhintaisen asuntokannan omistajilla, etenkin kuntien vuokratyöyhtiöillä on keskeinen rooli kuntakonsernin osana päästövähennysten toteuttamisessa.

Kuntien energiapolitiikassa huomio uusiutuvien energiamuotojen käyttöön

KOVAN mielestä kuntien omistamien energiayhtiöiden hinnoittelussa painopiste tulee siirtää perusmaksuista kulutusmaksuihin. Tämä edistää energiansäästöinvestointeja, tukee siirtymistä kohti vähähiillistä yhteiskuntaa ja vähentää energiankulutusta. Lisäksi kuntien tulee sallia kiinteistönomistajien siirtyä aurinkosähkön, maalämmön ja muiden päästöttömien energiamuotojen käyttöön.

Kiinteistöverotuksessa huomioitava asukkaiden maksukyky ja kiinteistöjen energiatehokkuus

KOVA katsoo, että 40 vuoden korkotuella tai aravalainoituksella rakennetuille ARA-kohteille on määriteltävä kunnissa alennettu kiinteistövero. Kiinteistövero voisi tällöin olla puolet vastaavanlaisen vapaarahoitteen kiinteistön verosta. Etenkin ARA-vuokratiloissa asuvat ihmiset ovat pienituloisia. Alennettu kiinteistövero ARA-kohteille olisi oikeudenmukainen asukkaiden maksukyvyn kannalta ja tukisi osaltaan asumisen kohtuuhintaisuutta.

Kuntien tulee kannustaa kiinteistönomistajia korjausrakentamiseen. Se voidaan toteuttaa esimerkiksi porrastamalla kiinteistöveroa myös kiinteistön energiatehokkuuden perusteella. Tällöin voidaan edistää rakennusten hyvää kuntoa ja energiatehokkuutta, säästää luonnonvaroja ja ylläpitää kaupunkikuvaa.

KOVAn kuntavaalitavoitteet kuntavaalikaudelle 2021–2025

1. Kuntien tulee turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomioita on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon etenkin kasvukunnissa.
2. Kuntien tulee turvata omistamiensa vuokraloyhtiöidensä toimintaedellytykset. Kaikki kohtuuhintaisen asuntorakentamisen toimijat tarvitsevat kohtuuhintaisia tontteja kunnilta.
3. Kuntien asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä on lisättävä. Hyvä keino tähän on esimerkiksi pitkäaikaisen asunto-ohjelman laadinta.
4. Kuntien on valmistauduttava lakisääteiseksi tulevaan asumisneuvontaan etukäteen. Asumisneuvonnan monipuolinen toteutus on turvattava yhdessä kolmannen sektorin kanssa.
5. Kuntien on harjoitettava aktiivista maapolitiikkaa ja pyrittävä kaavoituksessa tasapainoisiin asuinalueisiin. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on sijoitettava kunnissa myös keskeisille sijainneille. Kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Kasvukeskusalueilla kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrän on oltava vähintään 35 prosenttia. Kunnilla on hyvä olla tonttiohjelma.
6. Kuntien perimiä maankäyttömaksuja on alennettava silloin, kun tonteille rakennetaan 40 vuoden lainoituksessa toteuttavaa vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoa. Täydennysrakentaminen on hyvä tapa edistää kunnan kasvua ja asuinalueiden tasapainoista asukasrakennetta. Täydennysrakentamiseen voidaan kannustaa muuttamalla täydennysrakentamiskorvausta niin, että tontinvuokralaisen tai omistajan saama korvaus on aina vähintään puolet tontin nettoarvon noususta.
7. Kuntien on käynnistettävä rakentamisen ja asumisen määräysten sujuvoittamistalkoot. Kaavoista on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset merkinnät, jotka nostavat rakentamisen hintaa. Etenkin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa kaavoituksessa on varmistettava tontteja koskevien määräysten vaikutus asumisen hintaan. Kuntien kannattaa hyödyntää kumppanuuskaavoitusta sekä tavoitteellisia ja sopimuksellisia menettelyjä asumisen tavoitteiden aikaansaamiseksi. Kaupunkikuvaneuvottelukuntien toimintaa on kehitettävä niin, että rakentamisen kustannustehokkuus huomioidaan osana kaupunkikuvallisia näkökulmia. Kuntien autopaikkamääräyksiä on kevennettävä, erityisesti kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. ARA-kohteilta tulee poistaa velvoite liike- ja palvelutilojen rakennuttamiseen. Rakennusvalvonnan toiminta- ja tulkintatapojen on oltava yhdenmukaisia.
8. Kuntien on tarjottava toimivaa ja saavutettavaa joukkoliikennettä, joka on hinnaltaan kohtuuhintaista. Joukkoliikenteessä on suosittava vähäpäästöisiä ajoneuvoja. Lisäksi kuntien on kannustettava kuntalaisia kävelyyn ja pyöräilyyn.
9. Kuntien on edistettävä Suomen reilua siirtymää hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä. Kuntien energiayhtiöiden hinnoittelussa painopiste tulee siirtää perusmaksuista kulutusmaksuihin. Kuntien tulee sallia kiinteistönomistajien siirtää päästöttömien energiamuotojen käyttöön.
10. Kuntien on määriteltävä alennettu kiinteistövero ARA-kohteille. Kiinteistöverotuksella voidaan myös ohjata kiinteistönomistajia korjausrakentamiseen.

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi