

Sillanrakentajien tavoitteet kuntavaaleihin 2025

- Jokaisella on oikeus tuloistaan riippumatta tarpeitaan vastaavaan kotiin.
- Sosiaaliturvaleikkaukset korostavat kohtuuhintaisen asumisen merkitystä.
- Kuntien on harjoitettava aktiivista ja pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa.
- Kuntien tulee laatia pitkäaikaiset asunto-ohjelmat.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuudessa tulisi kasvukeskusalueilla tavoitella vähintään 35 prosenttia kokonaisasuntotuotannosta.
- Kuntien asunto-ohjelmissa tulee määrittää opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotarpeet ja -tavoitteet.
- Kunnilla tulee olla vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto.
- Yleishyödyllisille toimijoille tulee luovuttaa tontteja hyviltä sijainneilta kohtuulliseen hintaan.
- Yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä on luovuttava.
- Autopaikkamääräyksiä on kevennettävä.
- Liike- ja palvelutilavaatimukset tulee poistaa Ara-kohteilta tai kunnan tulee sitoutua välivuokraamaan rakennettavat liike- ja palvelutilat.
- Kuntien on kaavoitettava tasapainoisia asuinalueita monipuolisen yhdyskuntarakenteen takaamiseksi.
- Hallintamuodoltaan niin sanottuja sekakohteita tulee edistää.
- Täydennysrakentaminen tukee kuntien tiiviyyttä, eheyttä ja elinvoimaa.
- Rakennusten uusiokäyttöä tulee edistää.
- Kaupunkiympäristöissä tulee huolehtia riittävästä viheralueista.
- Kuntien ja hyvinvointialueiden työnjakoa on selkeytettävä asumiskysymyksissä.
- Asumisneuvontaa on oltava tarjolla kaikille sitä tarvitseville.
- Turvataan erityisryhmiä edustavien toimijoiden tarjoama asumisneuvonta.
- Kuntien on sitouduttava asunnottomuuden poistamiseen vuoden 2027 loppuun mennessä.

Lisää kohtuuhintaista asumista kuntiin

Liian korkeat asumiskustannukset ovat laaja yhteiskunnallinen ongelma. Kohtuuhintaisten asuntojen puute vaikeuttaa työvoiman liikkuvuutta, ja esimerkiksi sairaanhoitajien, poliisien ja opettajien kaltaisten ammattiryhmien on löydettävä kohtuuhintainen koti. Lisäksi korkeat vuokrat lisäävät syrjäytymistä ja asunnottomuuden riskiä.

Korkeiden asumiskustannusten takia Suomessa asutaan ahtaasti. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa korkeakoulukaupungeissa tilanne on haastava. Ahtaasti asuminen yleistyi viime vuonna pääkaupunkiseudulla ja etenkin vieraskieliset perheet asuvat Suomessa yhä ahtaammin.

Asunnon sijainnilla on arjessa suuri merkitys. Pitkät ja aikaa vievät työ- ja opiskelumatkat aiheuttavat perheessä stressiä. Vanhemmat ovat poissa pitkiä aikoja, jolloin heijastukset perhe-elämään ovat merkittäviä. Lasten harrastusten ja koulunkäynnin tukeminen käy vaikeammaksi ja perheiden yhteiset ruokahetket harvinaiseksi.

Vaikka suomalaisilla on oikeus valita asuinpaikkansa, on tilanteita, joissa tämä ei toteudu. Asuntojen saatavuus ja hinta vaikuttavat valintamahdollisuuksiin. Suomessa asunnon vaihtaminen perheeseen kasvaessa on merkittävä taloudellinen haaste. Jos ostaminen on epärealistista, on toivottu vaihtoehto usein vuokra- tai asumisoikeusasunto. Näiden saatavuutta on parannettava.

Asumiskustannusten laskeminen on koko yhteiskunnan etu sekä valtion että veronmaksajien kannalta.

Yleisen asumistuen leikkaukset astuivat voimaan 2024 huhtikuussa. Ne vaikuttavat laajasti monen ihmisen toimeentuloon.

Myös opiskelijoiden siirtäminen yleisen asumistuen piiristä opintotuen asumislisälle elokuussa 2025 tulee vaikuttamaan suuren ihmisryhmän toimeentuloon negatiivisesti. Leikkaukset nostavat kohtuuhintaisen asumisen merkitystä ja sen kysyntä kasvaa. Kohtuuhintaisen asumisen tarjonta on kasvanut, mutta asunnonhakijoiden maksukyky on heikentynyt, ja heikentyy entisestään leikkausten myötä.

Sillanrakentajat, eli vuokralaiset ja yleishyödylliset vuokranantajat, haluavat yhdessä ratkaista tämän ongelman. Jokaisella on tuloistaan riippumatta oikeus tarpeitaan vastaavaan kotiin. Myös pienituloisten on voitava asua kaupungeissa. Erityisesti kasvukeskuksissa on huutava pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista.



Kuva: NAL

Kuntien harjoitettava aktiivista ja pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa

Asuntopolitiikka vaikuttaa kuntien yleiseen houkuttelevuuteen ja tukee kuntien elinvoimaa. Kuntien asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden takamiseksi kuntien olisi laadittava pitkäaikaiset asunto-ohjelmat.

Ohjelmat kannattaisi laatia 12-vuotisiksi ja rullaaviksi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksien tapaan, jotta kuntien ohjelmat ja MAL-sopimukset olisivat linjassa toistensa kanssa. Asunto-ohjelma päivitetäisiin kerran valtuustokaudessa. Ohjelmissa määriteltäisiin kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja keinot tavoitteisiin pääsemiseksi sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus.

Sillanrakentajien mielestä yleishyödyllisen ja omakustannushintaisen asuntotuotannon osuudesta tulisi kasvukeskusalueilla tavoitella vähintään 35 prosenttia kokonaisasuntotuotannosta. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotarpeet ja -tavoitteet tulisi määrittää osana kuntien asunto-ohjelmia.

MAL-sopimukseen kirjattu valtion tukeman Ara-asuntotuotannon kiintiö on aiemmin kirittänyt kohtuuhintaisen

asuntotuotannon toteutumista ja jakanut vastuuta seudun kuntien kesken.

Hallitusohjelman mukaan uusiin MAL-sopimuksiin ei enää kirjata Ara-tuotannon osuutta, ja asumisen tuotantotukileikkausten myötä valtion tukia ei ehkä ole saatavilla. Siten kunnilla on jatkossa entistä itsenäisempi vastuu yleishyödyllisen omakustannushintaisen asuntotuotannon edellytykset.

Toimivan asuntopolitiikan edellytys on kuntien riittävä kaavoitus ja tonttituotanto. Kuntien on kaavoitettava tontteja asuntokysyntää vastaavasti. Kuntapäättäjien on varmistettava, että yleishyödyllisillä yhteisöillä on mahdollisuudet vastata kysyntään ja rakennuttaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Kunnilla tulee olla vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Yleishyödyllisille yhteisöille tulee luovuttaa riittävästi tontteja hyviltä sijainneilta, joukkoliikenneyhteyksien varrelta ja kohtuulliseen hintaan, jotta kuntalaisille syntyy kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Kustannukset kuriin määräysten sujuvoittamistalkoilla

Kuntapäättäjä voi päätöksillään vaikuttaa merkittävästi rakentamisen ja ylläpidon kustannuksiin ja siten myös asumisen hintaan. Yleishyödyllisten yhteisöjen asunnoissa vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan sijaan omakustannusperiaatteella, eli suoraan kustannusten perusteella. Siksi rakennus- ja ylläpitokustannusten säästöt laskevat asukkaiden vuokria.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat viime vuosina nousseet rajusti. Rajuinta nousu on ollut sähkö- ja lämmityskustannuksissa – noin neljänneksen kasvu – mutta myös jätehuolto on kallistunut noin 20 prosenttia edellisten kuntavaalien ajankohtaan nähden.

Kiinteistövero on noussut kahta kautta: rakennuskustannusten nousu on nostanut rakennusten kiinteistöveroa ja maapohjan kiinteistöveroprosentin alarajaa on nostettu. Tuleva kiinteistöverotuksen arvostusuudistus uhkaa nostaa veroa entisestään.

Kuntapäättäjä voi vaikuttaa paitsi kiinteistöveroon, usein myös esimerkiksi lämmityksen hintaan.

Usein hallintamuoto määritellään tontinluovutuksessa tai maankäyttö-sopimuksessa, mikä sopii huonosti muuttuviin tilanteisiin. Hallitus on päättänyt lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon, mutta asumisoikeusyhtiöt eivät voi muuttaa rakennushankkeitaan vuokra-asunnoiksi ilman erillistä kunnan päätöstä. Joustavuus eri hallintamuotojen välillä soveltuisi muuttuvaan toimintaympäristöön ja loisi kestävämpiä ja vetovoimaisempia asuinalueita.

Kustannusten alentamiseksi tarpeetoman yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä on luovuttava. Salliva kaavoitus ja rakennusvalvonta voivat mahdollistaa uudenlaisten asukaslähtöisten ja kohtuuhintaisten asuntojen kehittämisen.

Kaavoituksen kustannusvaikutus syntyy pienistä puroista. Autopaikkakorjauksia lukuun ottamatta harva yksittäinen kaavamääräys nostaa merkittävästi kustannuksia; yhteisvaikutus ratkaisee. Jos päättäjä haluaa keventää kaavoituksen yksityiskohtaisuutta, hyvä keino olisi valmistella valtuuston hyväksyttäväksi kaavoituksen suunnitteluohje, jolla ohjataan kaavoituksen yksityiskohtaisuutta.

Kaavoissa ei tule velvoittaa rakentamaan autopaikkoja. Maan tasalla autopaikat vievät arvokasta tilaa rakentamiselta, ja rakenteellisen pysäköinnin kustannukset nostavat vuokria. Siksi autopaikkoja tulee rakentaa vain sen verran, mille on kysyntää.

Rakennuttajat tuntevat asukkaidensa pysäköintitarpeet kaavoittajaa paremmin. Siksi vastuulliset kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttajat osaavat mitoittaa pysäköintipaikkojen määrän sopivaksi ilman velvoittavaa autopaikkanormia.

Kaavoissa ei tule velvoittaa rakentamaan liike- tai palvelutiloja Ara-kohteisiin. Liike- ja palvelutilojen rakennuttamisvelvoite sopii huonosti yhteen kohtuuhintaisen asuntotuotannon kanssa: liike- ja palvelutilat on rahoitettava eri lainalla kuin muu kiinteistö, eikä niiden mahdollisia tappioita saa kattaa asukkailta perittävillä vuokrilla. Tontinluovutuksessa kohtuuhintaiseen tuotantoon tulee ensisijaisesti tarjota tontteja, joihin näitä velvoitteita ei sisälly. Jos kunta kuitenkin niitä asemakaavoissa edellyttää, tulee sen tällöin sitoutua itse välivuokraamaan ne Ara-toimijalta.

Parhaillaan uudistettava alueidenkäyttölaki tuo lisää eväitä maanomistajan ja kunnan yhteistyöhön selkeyttämällä kaavoituksen ja kumppanuuskaavoituksen prosessia.

Kuntien kannattaa suhtautua avoimesti tiivistyvään kaavoitusyhteistyöhön kiinteistönomistajien kanssa: tiivis yhteistyö on molempien etu. Jos kiinteistönomistaja on kaavoitusvaiheessa tiiviisti mukana, voidaan välttää sellaisia kustannuksia nostavia kaavamääräyksiä, jotka eivät vastaa tulevien asukkaiden maksukykyä ja tarpeita. Erityisen tärkeää tämä on yleishyödyllisessä omakustannushintaisessa asuntotuotannossa, sillä lisäkulut tulevat pienituloisten asukkaiden maksettaviksi.

Ideaalitulanteessa kohtuuhintainen asuntotuotanto painottuisi vastasyklisesti rakennusalan matalasuhdanteisiin, jolloin vapaarahoitteiset hankkeet eivät käynnisty. Monista käytännön syistä tämä ei kuitenkaan ole aina mahdollista.

Tiiviissä kaupunkirakenteessa hankkeet kytkeytyvät naapureihinsa – yhteiset pysäköintilaitokset ja pihamaat sekä ahtaat työmaajärjestelyt – ja ne on toteutettava yhtä aikaa. Jos yksi estyy, muutkin seisovat. Kuntien tulee kaavoitus- ja tonttipolitiikallaan edistää sitä, että eri tuotantomuotojen hankkeet eivät ole riippuvaisia toisistaan.



Tasa-arvoinen ja saavutettava asuinympäristö tuo kuntaan elinvoimaa

Viihtyisä ja laadukas asuinympäristö kuuluu kaikille Suomessa asuville. Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä asunto- ja asukasrakenteeltaan tasapainoisiin asuinalueisiin, sillä Suomen vahvuus on monipuolisessa yhdyskuntarakenteessa.

Kaupungit eivät saa jakautua hyvätuloisten ja pienituloisten asuinalueisiin. Monimuotoisilla asuinalueilla on turvallista asua. Vuokra- ja omistusasumisen välille tarvitaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja, joilla tuetaan ihmisten etenemistä asumisuralla ja monipuolistetaan asuntojen hallintamuotoja.

Kattavat palvelut, tiivis kaupunkirakenne ja monipuolinen asukasrakenne takaavat elinvoimaisen asuinympäristön. Kuntien on edistettävä täydennysrakentamista, sillä se on tehokkain tapa lisätä uusien asuntojen määrää. Tiivis kaupunkirakenne tukee myös joukkoliikenteen käyttöä.

Hyvät sijainnit on usein jo rakennettu täyteen. Siksi tiivistäminen ja täydennysrakentaminen edellyttävät usein vanhan purkamista uuden isomman tilalta. Toimitilan kysyntä supistuu, ja osa toimistotaloista voisi olla muokattavissa asunnoiksi tai purettavissa asunorakentamisen tieltä.

Ilmastovaikutuksistaan huolimatta purkaminenkin voi olla perusteltua – myös ympäristönäkökulmasta. Jos rakentaminen keskittyy jo rakennetulle alueelle, säästyy infrarakentamisen kuluja ja päästöjä sekä usein myös rakentamatonta luontoa.

Viheralueet luovat hyvinvointia kaupunki- ympäristöihin

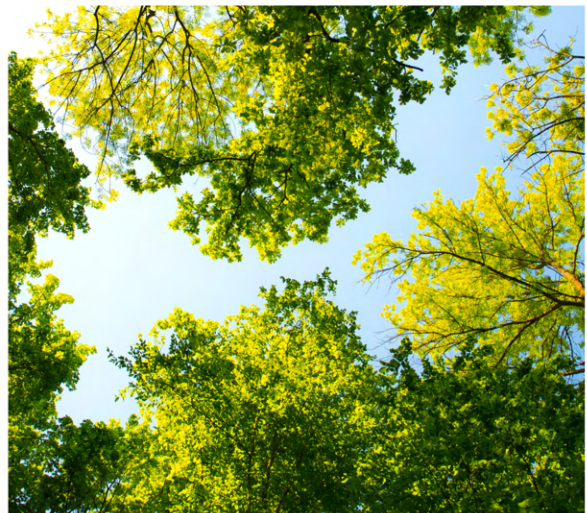
Monipuoliset viheralueet kaupunkien keskustoissa eivät ainoastaan paranna kaupunkien viihtyisyyttä, vaan myös tukevat kestäväää elämäntapaa.

Viheralueet voivat säilyttää ja edistää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta sekä lisätä kaupunkien vetovoimaa asuinpaikkana.

Viheralueet ovat merkittävä osa kaupungin tarjoamia julkisia palveluja, joten on tärkeää panostaa niiden saavutettavuuteen ja tasapuoliseen jakautumiseen eri kaupunginosien välillä. Tämä puolestaan voi houkuttaa uusia asukkaita ja investointeja kaupunkiin, luoden positiivisen noidankehän kaupungin kehitykselle.

Kuntien tulee huolehtia viheralueiden suunnittelusta ja hoito- ja kunnossapidosta. Suunnitteluvaiheessa helppo- hoitoisuuden huomiointi ehkäisee kalliita kunnossapitokustannuksia.

Huolto- ja kunnossapidosta huolehtimalla pystytään takaamaan käyttäjien kokemukset turvallisesta ja viihtyisästä tilasta.



Kuntien ja hyvinvointialueiden välistä työnjakoa on selvennettävä palvelurakenteen selkeyttämiseksi

Monet asumista tukevat, asunnottomuutta ennaltaehkäisevät ja muut asunnottomuuspalvelut ovat nykyään siirtyneet kunnilta hyvinvointialueille. Palvelut järjestetään eri alueilla hyvin eri tavoin. Palveluihin kuuluu muun muassa asumisen onnistumista tukevia palveluja, päihde- ja mielenterveyspalveluja sekä asunnottomuuden uusiutumista ehkäiseviä palveluja. Vastuu eri palvelujen järjestämisestä hyvinvointialueiden ja kuntien kesken on edelleen eri alueilla usein epäselvää.

Palveluihin hakeutumisen ja pääsyn sujuvuuden kannalta on keskeistä, että palvelurakenne sekä hyvinvointialueilla että kunnissa on selkeä. Palveluja tarvitsevien on tiedettävä, mitä palvelua he voivat saada ja mikä taho palvelua tarjoaa. Tämä edellyttää, että hyvinvointialueiden ja kuntien vastuunjako selvennetään.

Asumisneuvonta- ja ohjaus ovat osoittautuneet tehokkaiksi keinoiksi tukea asumista ja ehkäistä asumisen ongelmatilanteiden kriisiytymistä, häätöjä ja asunnottomuutta. Asumisohjausta ja -neuvontaa tarjotaan eri muodoissa kunnissa ja järjestöissä.

Itsenäistymiseen ja erilaisiin asumisen haasteisiin tukea tarjoavaa asumisneuvontaa tulee kunnissa järjestää

kaikille sitä tarvitseville. Parhaiten tämä onnistuu kuntien sosiaalitoimien, järjestöjen ja vuokranantajien välisellä yhteistyöllä.

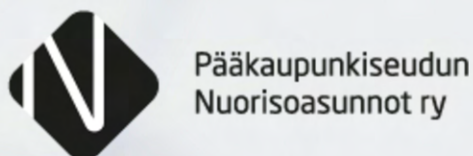
Kuntien on järjestettävä asumisneuvonta siten, että siinä turvataan erityisryhmiä edustavien toimijoiden tarjoama asumisneuvonta. Se keskeisesti täydentää kuntien järjestämää omaa asumisneuvontaa. Erityisryhmiin keskittyvän, erityisesti järjestöjen tekemän, asumisneuvonnan vahvuus on kohderyhmän tuntemus ja neuvonnan kohdistaminen juuri kyseisen erityisryhmän tarpeita vastaavaksi.

Kuntien tulee sitoutua asunnottomuuden poistamiseen Suomesta vuoteen 2027 mennessä. Järjestöjen ja kuntien välinen yhteistyö, esimerkiksi pysyvät työryhmät ja verkostot, on merkittävä voimavara asunnottomuuden vähentämisessä.

Lisäksi asunnottomuuden tilastointia tulisi kehittää yhteneväiseksi ja luotettavaksi kunnissa ja hyvinvointialueilla, jotta tilastot antaisivat Suomen asunnottomuustilanteesta mahdollisimman oikean kokonaiskuvan.



NAL



Keitä sillanrakentajat ovat?

Me allekirjoittaneet edustamme laajasti kohtuuhintaisten ja omakustannusperusteisten asuntojen vuokralaisia, kiinteistönomistajia ja muita asumisen toimijoita.

Allekirjoittaneet kiinteistönomistajat tarjoavat sekä normaalia kohtuuhintaista vuokra-asumista että asuntoja erityisryhmille, kuten nuorille ja opiskelijoille, ja allekirjoittaneet asukasjärjestöt edustavat monipuolisesti kaikkia asukkaita. Allekirjoittaneet muut asumisen toimijat tekevät muun muassa asunnottomuuden vastaista työtä. Toimijoiden asuntomäärä yhdessä muodostaa yli puolet valtion tuella rakennetusta asuntokannasta.

Lisätietoja

Sillanrakentajat-verkoston puheenjohtaja,
Jouni Parkkonen, toimitusjohtaja,
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat -
KOVA ry
puh. 040 593 3338
jouni.parkkonen@kovary.fi