

Näkemyksiä ja ehdotuksia Asuntopoliittiseen toimenpideohjelmaan**Laatineet Pekka Pajakkala ja Miimu Airaksinen**

Osassa ehdotuksia on mukana ollut myös Juha Kostiainen, SITRA

Sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoiset ja vakaat asuntomarkkinat**Asuntojen käyttöasteen nosto**

Suurissa kaupungeissa asuntoja pidetään tyhjiään (perikunnat, yksityiset useamman asunnon omistajat), koska vuokraamista pidetään hankalana ja vaikeista vuokralaisista eroon pääsemistä työlääksi. Pitkään käyttämättä olleet asunnot pitäisi saada käyttöön erityisesti pääkaupunkiseudulla. Asunnon omistajille voitaisiin tarjota kannustimena vapautusta yhden vuoden pääomatuloverosta ensimmäisen asunnon osalta.

Hyödyt: Saadaan asuntoja käyttöön.*Haitat:* Miten määritellään "pitkään tyhjänä ollut".**Asuntomarkkinoiden dynamiikan parantaminen**

Kotitalouksien mahdollisuuksia asua elämäntilanteeseen hyvin soveltuvassa asunnossa rajoittavat monet tekijät.

Asuntokannan mahdollisimman hyvään hyödyntämiseen tulee luoda kannusteita ja poistaa rajoitteita.

Yksinasujien määrän kasvu ja väestön ikääntyminen kasvattavat paineita muutoksiin. Dynamiikkaa heikentävät omistusasuntojen osalta varainsiirtovero ja myyntivoittovero. Soveltuvan vuokra-asunnon löytämisen helpottaminen on myös tärkeää. Jatkuvasti ajan tasalla oleva, helposti saatava tieto tarjonnasta sekä hinnoista on tärkeää (myös oman asunnon osalta).

Hyödyt: asumistyytyväisyyden ja hyvinvoinnin paraneminen, kun asunto vastaa omaan elämäntilanteen tarpeisiin asunnon sopivuuden ja kustannusten osalta.*Haitat:* verotulot pienenevät, voi olla osana verotuksen uudistamista.

Aluetason asuntomarkkinoiden tasapainoisuuden kehittämiseen tulee jatkaa kehitystyötä, jossa on **mallinnettu uusien asuntojen rakentamistarvetta**. Mallia voidaan modifioida monen tyyppisiin alueellisiin tarkasteluihin, myös muuhun kuin uusien asuntojen rakentamistarpeeseen, purkaminen, asuntojen arvon muutokset, ...

Hyödyt: työkalu on olemassa, varmistetaan alueellisten kehitysten synkronointi koko maan tasolle*Haitat:* ?**Maankäyttö ja kaavoitus****Yksityisen maanomistajan vireillepano-oikeus**

Yksityisten maiden kaavoittamisen vauhdittamiseksi maanomistajalla pitäisi olla oikeus laittaa asia virallisesti vireille siten, että kunnan kaavoituksesta vastaava luottamusmieselin joutuisi määräämään mennessä, esim. 6 kuukautta, antamaan vastauksen onko kaavoitus mahdollista ja jos niin millä periaatteilla.

Hyödyt: kunnat saavat lisää tarjontaa kaavoitettavasta maasta, maanomistajalla on muodollinen tapa laittaa prosessi vireillä ja mahdollisuus saada päätös määräajassa.*Haitat:* ei aiheuta erityisiä haittoja ja lisäkustannuksia.**Infra-kaavoitus-asuminen yhteistyömenettely**

Infra suunnittelu ja -investoinnit tulee kytkeä tukemaan nykyistä paremmin asumista ja kaavoitusta. Tähän tarvitaan uudentyyppistä yhteistyötä ja menettelyä. YVA-menettelyä vastaava tarkastelu tapa otetaan käyttöön sekä täydennys- että uudisrakentamista kehitettäessä.

Hyödyt: saadaan toimivampia ja ekotehokkaampia asumisratkaisuja*Haitat:* miten löytää sopivat asuminenäkökulmaa edustavat aktiiviset osallistujat**Yleissuunnitelman käyttöönotto ja hyödyntäminen**

Kaavoitusprosessi yleis- ja asemakaavoineen on pitkä, raskas ja tulos sitova. Alueiden käytön ja rakentamisen ohjaukseen kehitetään kevyempi yleissuunnitelma, joka käsittelee asuin- ja liikerakennuksia, korjauksia sekä liikennetarkoituksia. Laajempi sisältö kuin yleiskaavalla.

Hyödyt: nykyistä parempi ja dynaamisempi kehittämis- ja suunnitteluväline ennen perinteistä kaavoitusta. Nopeuttaa kaavoitusta, kun se perustuu suunnitelmaan.*Haitat:* mahdollinen demokratian kaventuminen yksittäisen kansalaisen näkökulmasta**Valmiiden tonttien rakentamisen vauhdittaminen**

Useissa kasvukunnissa on olemassa rakentamiskelpoisia tontteja hyvillä paikoilla, mutta syystä tai toisesta rakentaminen ei käynnisty. Jatkossa kuntien pitäisi ainakin keskeisillä sijaitsevien tontinluovutusten yhteydessä sopia takaraja toteutukselle ja sanktioida sopimuksen rakentamatta jättäminen. Esimerkiksi Pietarissa on käytössä malli, jossa toteuttaja menettää tontin ja joutuu maksamaan sakon mikäli toteutus ei käynnisty sopimuksen mukaisesti.

Tämä estäisi pitkän arvonnousun odottamisen.

Hyödyt: Saadaan rakentamiskelpoiset tontin käyttöön nopeammin ja estetään tonttimaan hankinta "varastoon" odottamaan parempaa markkinatilannetta.

Haitat: Edellyttää kunnilta tiukkaa otetta ja ryhtiä sekä sopimusosaamista. Ei aiheuta sinänsä erillisiä kustannuksia.

Energiatehokas rakentaminen

Mielestämme energiatehokkaan rakentamisen painopiste asuntopoliittisesta näkökulmasta tulee olla olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantamisella ja hiilijalanjäljen vähentämisellä, kuitenkin unohtamatta uudisrakentamisen tärkeyttä. Rakennusten energiatehokkuus on tärkeä myös asumiskustannusten pienentämisen kannalta; energian hinnannousu on ollut erittäin voimakasta viive vuosina.

Kustannustehokkaiden, laajavaikutteisten energiakorjausmenetelmien kehittäminen

Olemassa olevien rakennusten energiatehokkuuden parantamisen takaisinmaksuajat ovat tyypillisesti pitkiä, jolloin keskeistä on saada energiakorjaukset mukaan muutoinkin tehtäviin korjauksiin. Tätä tulee edistää myöntämällä **tukea energiatehokkuuden parantamiseen**.

Tukimuotoina voidaan käyttää nykyisiä menettelyjä: jatkamalla kotitalousvähennysmenettelyä (työn osuus) sekä ao. hankintojen energia-avustuksien myöntämistä. Lisäksi tarvitaan panostusta kehitystyöhön **kustannustehokkaiden energiatehokkuus- ja CO₂-päästötoimenpiteiden ja -palvelujen kehittämiseksi** keskeisille rakennustyypeille, taloteknisille järjestelmille ja rakennusosille. Tarvitaan myös **mittarit rakennuskannan energiakorjausten vaikutuksille**.

Hyödyt: Suomi saavuttaa 20/20/20-tavoitteet ja energiatalous paranee. Lisäksi yksityisen asukkaan kannalta asumisen energiakustannusten herkkyyden energian hinnan suhdannevaihteluille pienenee.

Haitat: vaatii valtion panostusta (mutta ei toteudu muutoin)

Korjaus- ja täydennysrakentamisen uudet prosessit

Monissa kaupungeissa erinomaisia mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen. Täydennysrakentaminen yhden tontin sisällä on kuitenkin rajallista ja tarkastelua tulisi tehdä yhden tai usean korttelin alueella (esim. Tampereen Amuri ja Tammela). Aluetasoinen lisärakennusoikeus mahdollistaisi myös pysäköintiratkaisut esimerkiksi kansiratkaisuin. Lisärakennusoikeudesta saatavat tulot käytetään pääsääntöisesti korjausrakentamiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen. Kuntien tulisi pienentää tuloista perimäänsä osuutta lisärakennusoikeuden hinnasta.

Tarvitaan pilotointia muutamassa kunnassa. Kunta ja YM/ARA osallistuisivat projektin johtoon (asiantuntemus ja rahoitus) ja konseptoisivat toimintamallin. Malliin voidaan kehittää erilaisia kannustimia asuntoyhtiöiden välille esimerkiksi jakamalla rakennusoikeuden myyntituloja osittain suhteutettuna energiasaneerausten tavoitetasoihin.

Hyödyt: yhdyskuntarakenteen täydentyminen. Asukkaiden määrän kasvaessa palvelut säilyvät ja kehittyvät.

Kaupunkikuva paranee. Saadaan rahoitusta korjauksiin.

Haitat: Alueen toteutus vaikeaa, tarvitaan konsepteja ja pilotointia sopimusmalleineen. Kokonaisuuden hallinta ja useiden asuntoyhtiöiden pääsy yhteisymmärrykseen ilmeisen vaikeaa.

Rakentamisen laatu

Rakentamisen laatu vaikuttaa sekä rakennuksen terveellisuuteen turvallisuuteen ja viihtyisyyteen että energiatehokkuuteen ja sitä kautta hiilidioksidipäästöihin. Rakentamisen laadun on havaittu myös olevan hyvin verrannollinen työturvallisuuteen.

Rakentamisen laadun kehittäminen edellyttää **toimintaprosessien kehittämistä** asiakkaan ja rakennuksen elinkaaren näkökulmasta ekotehokkuus huomioiden. Laatuksymykset ovat vaikeasti ymmärrettäviä kuluttajille ja asukkaille, joten tarvitaan mittarit, joilla laatu osoitetaan.

Rakentamisen laadunvarmistus onkin oltava entistä selvemmin mitattavaa ja todennettavaa. Tähän tarvitaan erityisesti asetettujen tavoitteiden varmistamista prosessin joka vaiheessa sekä toiminnan varmistamista käyttöönnotosta koko elinkaaren aikaiseen seurantaan.

Hyödyt: Laatu parantaa kestävä kehitystä sen kaikkien osatekijöiden kannalta sekä parantaa kustannustehokkuutta ja turvallisuutta monessa mielessä

Haitat: Uusien prosessin oppiminen ja mittareiden kehittäminen vie aikaa

Julkisia hankintoja on kehitettävä siten, että kustannustietoisuuden lisäksi määrääviksi tekijöiksi muodostuvat elinkaaren aikainen energia- ja materiaalitehokkuus sekä uuden innovatiivisen yritystoiminnan syntyminen. Uusia kumppanuusmalleja tulee kehittää erityisesti julkisen sektorin asuin-, kiinteistö- ja rakennussektoreille sekä liikennejärjestelmien hankintaan. Kestävä kehitys merkitsee, että kiinnitetään huomiota hankintojen edullisuuteen sekä yhteiskunnan että hankinnasta vastaavan yksikön kannalta.

Hyödyt: turvataan sekä kustannustehokkuus että kestävä kehitys.

Haitat: ?