

4.2.2015

Valtiovarainministeriö

Asia: Lausunto hallituksen esityksestä metropolihallintoa koskevaksi lainsäädännöksi

Viite: Lausuntopyyntö VM093:00/2013

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) toteaa asia-kohdassa mainitusta esityksestä seuraavaa:

ARAN keskeinen tehtävä on valtion asuntopolitiikan toimeenpano, erityisesti sosiaalisen vuokra-asuntotuotannon edistäminen. Esitysluonnos koskee Helsingin seutua, jossa asunnoista on suurin pula ja asumiskustannukset ovat korkeimmat. Kaikkein lähinnä valtakunnan keskiarvoa asumiskuluissa ovat ARA-vuokra-asunnot, joiden vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella. ARAN tukemat asumisoikeusasunnot tarjoavat mm. lapsiperheille asumistarvetta vastaavia asumisratkaisuja vaihtoehtona perheiden maksukyvyyn ylittävälle omistusasunnoille.

Valtio on edistänyt Helsingin seudun asuntorakentamista sopimalla kuntien kanssa asuntotuotannosta vuodesta 2000 alkaen. Nykyisin menettelyä kutsutaan maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseksi (MAL). Kuten esitysluonnoksessa todetaan, alueen asuntotuotantotavoitteena on ollut 12 000 – 13 000 uutta asuntoa vuodessa. Tavoitetasosta on jääty vuosina 2000-2012 jälkeen noin neljännes. Tätä vajetta on 2000-luvulla kertynyt yhteensä siis jo noin 40 000 asuntoa.

Valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto on viime vuosina ollut kuntien omistamien vuokratyöyhtiöiden varassa. Erityisryhmien vuokra-asuntoja (ml. opiskelija- ja nuorisotasunnot) ovat tehneet pääasiassa muut kuin kuntayhtiöt, kuten myös asumisoikeusasunnot ja. Uusia halukkaita tavallisten vuokra-asuntojen rakennuttajia on olemassa, mutta heidän suurin ongelmansa on saada kunnilta kohtuuhintaisia tontteja, jotka sijaitsisivat riittävän hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Toinen olennainen tekijä on, että valtion tuotantotuen ehdot ovat pitkäkestoisesti kunnossa.

Helsingin seudun asuntokysymyksen ratkaiseminen ei ole onnistunut nykyisenkaltaisella yhteistoiminnalla. Vaikka MAL-sopimuksilla on saatukin valtion ja kuntien yhteistyötä jatkuvasti parannettua, ongelmia edelleen on. Kuntien välillä on myös epätervettä kilpailua asukkaista. Kehitys uhkaa johtaa pahempaan sosiaaliseen segregoitumiseen ja myös nopeasti kasvavan maahanmuuttajaväestön keskittymiseen tietyille asuinalueille. Jatkuvasti hajaantuva ja tehoton yhdyskuntarakenne Helsingin seudulla uhkaa uhkaa koko maan kilpailukykyä, kuten myös monien vähätuloisten ja pienipalkkaisten maksukyvyyn ylittävät asumiskustannukset.

Jotta Helsingin seudun vaikea asuntokysymys voitaisiin ratkaista, ARA pitää perusteltuna esityksen kaltaista ylikunnallista hallintoa.

Esityksen mukaan metropolihallinto laatisi asuntopoliittisen strategian, jossa linjattaisiin seudun asuntopoliittiset tavoitteet ja niiden toteuttamisen edellytykset. Olennaista olisi varmis-

taa, että asuntotuotanto on riittävän korkealla tasolla ja että asuntoalueet rakentuvat ja kehittyvät sosiaalisen sekoittamisen (social mix) periaatteen mukaisesti. Tärkeää on huomioida erityisryhmien asumistarpeet ja niiden ratkaisu mahdollisimman pitkään osana tavallista asuntokantaa. Uustuotannon lisäksi myös olemassa olevan asuntokannan ja asuinalueiden (lähiöt) kehittäminen on tärkeää.

Valtio ja suurimmat asunnottomuuskaupungit ovat tehneet vuodesta 2008 yhteistyötä asunnottomuuden vähentämiseksi. Asunnottomuus on erityisesti pääkaupunkiseudun ongelma. PAAVO-ohjelmien mukainen yhteistyö alueen kuntien ja valtion välillä on tuottanut hedelmää. Ehdotetun metropolihallinnon ja sote-uudistuksen valmisteluissa olisi varmistettava, että asunnottomuuden vähentämistyö ja palveluasuntojen rakentaminen alueella voivat sujuvasti jatkua.

ARAN kannalta on erityisen tärkeää, että sosiaalisesti asuntotuotantoon osoitetaan rakennuskelpoisia tontteja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelta. Tonttien luovutus suoraan ARAtukea hakeville rakennuttajille, jotta voidaan varmistaa mahdollisimman laajasti rakentamisen kilpailuttaminen.

ARA pitää hyvänä, että Lohjalla ja Porvoolla on mahdollisuus halutessaan osallistua metropolihallintoon.

Esityksen mukainen metropolikaava on erittäin tärkeä sosiaalisesti ja alueellisesti tasapainoisen kehityksen kannalta. Esityksen mukaan metropolisopimus yhdessä metropolikaavan toimeenpano-osan kanssa korvaisi nykyisen MAL-aiesopimusmenettelyn.

Mikäli metropolihallinto etenee, on tärkeää huolehtia siitä, että siirtymä MAL-ajasta metropolihallintoon sujuu kitkatta. Nykyinen MAL-sopimus päättyy vuoden 2015 lopussa. Uusi sopimus olisi saatava voimaan vuoden 2016 alusta.

Nykyisessä MAL-sopimuksessa erityisinä välineinä kohtuuhintaisen asuntotuotannon ovat olleet pitkän korkotuen asuntojen käynnistysavustus, kunnallistekniikan rakentamisavustukset (ns. infra-avustukset). Lisäksi on pääkaupunkiseudulla otettu käyttöön käynnistysavustus myös takauslainalla rakennettaviin vuokra-asuntoihin sekä käyttötarkoituksen muutosavustus edistämään toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamista vuokra-asuntokäyttöön.

Esitysluonnoksessa ehdotetaan (4§ 3 mom), että metropolihallinto voisi tarjota jäsenkunnilleen vuokra-asuntotuotannon rakennuttamispalveluja. ARA pitää tätä erittäin tarpeellisena palveluna ja korostaa, että rakennuttamispalvelut olisi suunnattava nimenomaan valtion tukemaan kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Yhteenvetona ARA toteaa, että asuntopoliittisten ongelmien ratkaisu edellyttää koko seudun kattavaa toimintamallia, jota metropolihallintoesitys edistäisi. MAL-sopimusten mukaista yhteistyötä valtiotoimijoiden kanssa olisi edelleen tiivistettävä.

Lahdessa 4. helmikuuta 2015



Jarmo Lindén
johtaja



Kimmo Huovinen
hallintopäällikkö

