

Liite 4: Asuntopolitiikan toimet

Suomen talouden kasvun ja työllisyyden vahvistamiseksi, asuntokannan uudistamiseksi, asuntokysyntään vastaamiseksi, rakennusalan kilpailun ja asumisen valinnanvapauden lisäämiseksi sekä asuntotarpeen rakenteen muutosten vuoksi hallitus muuttaa, korjaa ja poistaa asuntorakentamisen säädöksiä ja edistää pitkäjänteistä ja taloudellisesti järkevää kiinteistökannan ylläpitoa. Säädösremontin tavoitteena on myös täydennysrakentamisen edistäminen sekä asuntojen että tonttien tarjonnan merkittävä lisääminen. Uudistukset koskevat markkinaehtoista ja tuettua asuntotuotantoa.

Tavoitteena on, että asuntorakentaminen vastaa nykyistä paremmin kysyntään ottamalla huomioon olemassa oleva ja tuleva tarve kuten muuttoliike, väestön ikääntyminen, yksinasuvien määrän lisääntyminen, kuntien elinkeinostrategiat ja ilmasto- ja elinkeinopolitiikan näkökohdat. Tavoitteena on myös tukea ja kannustaa kansalaisia asumisen omatoimiseen järjestämiseen.

Valtion tukema asuntotuotanto

Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.

Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuneille toteuttajille.

ARA:n vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ARA-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa 5 vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on 2 vuotta. ARA-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa.

Olemassa olevan ARA:n asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen. Selvitetään, missä määrin ARA-vuokra-asuntotarjontaa voidaan toteuttaa hankkimalla vuokra-asuntoja vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta. Erityisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin.

ASP-järjestelmän säästösopimuksen solmimisen ikäraja alennetaan 15 vuoteen. Työtä asunnottomuuden vähentämiseksi jatketaan AUNE-työryhmän esitykset huomioiden.

Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta.

Jatketaan työeläkeyhtiöille vuoteen 2019 asti vieraan pääoman käytön sallimista asuntosijoituksissa.

Valtion ja kuntien yhteistyö

Valtio edellyttää kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä toteutettavien suurten infrahankkeiden ehtona tontti- ja asuntotuotannon olennaista lisäämistä kumppanuusperiaatetta noudattaen valtion ja kuntien sekä kuntien keskinäisessä yhteistyössä.

Hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Siinä on huomioitava asuntomarkkinoiden monimuotoinen kehittäminen.

Etätyömahdollisuuksien parantuminen, liikenteen päästöjen väheneminen ja älykkäiden sähköverkkojen kehittäminen mahdollistaa työn tekemisen ja asumisen koko maassa. Hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjien asuntojen ongelmaan.

Toimet asuntojen tonttituotannon lisäämiseksi ja rakentamisen kustannusten alentamiseksi

Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi: lyhennetään päätösprosessia muun ohella valitusmenettelyä muuttamalla, helpotetaan haja-asutusalueiden rakentamista muun muassa suunnittelutarvealue säännöstöä lieventämällä, siirretään päätösvaltaa poikkeamistilanteissa ELY-keskuksilta kunnille ja yhdistetään hankekaavoitus ja YVA-menettely.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaltaa selvennetään kuntien maankäyttövallan ja -vastuun lisäämiseksi. ELY-keskusten rooli kaavoitus- ja rakentamisasioissa muutetaan konsultoivaksi. ELY-keskusten valitusoikeutta kaavapäätöksistä rajoitetaan.

Maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettelystä ympäristöministeriössä luovutaan. Rantarakentamisen poikkeamis päätökset siirretään kokonaisuudessaan kuntiin.

Viranomaiskäsitteilylle asetetaan kaavoitusprosessissa, mukaan lukien YVA, sitovat käsitteilyajat.

Kaikkissa rakentamis- ja ympäristöasioissa siirrytään menettelyyn, jossa valitusoikeus Korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää ensin valitusluvan saamista. Valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitova määräaika. Maankäyttö- ja rakennuslupapäätösten valitustapausten oikeudenkäyntimaksuja korotetaan. Selvitetään siirtyminen kaavoitusasioissa kunnallisvalituksesta hallintovalitukseen.

Kuntien tulee kaavoituksella ja tonttien luovutuksella edistää tehokasta kilpailua asuntorakentamisessa kaavoittamalla tontteja riittävästi erilaisille rakennustyypeille (pientalot, rivitalot, kerrostalot, pienkerrostalot).

Asuntotuotannossa täysin esteettömiksi asunnoiksi edellytetään rakentamaan vain tietty osuus uudiskohteen asunnoista.

Korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä.

Sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa.

Rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia ja täydennysrakentamista sujuvoitetaan ottamalla käyttöön kevennetty kaavamennettely.

Edistetään rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista toimisto- ja liiketiloista asunnoiksi. Rakennuksen korjaaminen, käyttötarkoituksen muuttaminen tai perusparantaminen ei laukaise uudisrakentamistasoisia velvoitteita esimerkiksi esteettömyys- ja äänieristysvaatimusten osalta. Energiatehokkuusvaatimusten osalta energiatehokkuusdirektiivin mukaisessa sääntelyssä on hyödynnettävä kaikki direktiivin sallimat joustot ja poikkeusmahdollisuudet. Kaupan laatuluokituksesta kaavoituksessa luovutaan. Suuryksikkösääntelyä kevennetään keskustatoimintojen alueella.

Kaavoitus- ja rakennussuojelulainsäädäntöä muutetaan siten, että suojelulla ei estetä asuinrakennusten esteettömyyden poistamista, esimerkiksi hissien jälkiasentamista.

Rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueilla lisätään mm. siten, että yleiskaava voisi nykyistä laajemmin toimia rakentamisen perusteena. Vapaa-ajan asuntojen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön joustavoitetaan.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin luodaan edellytykset nykyistä selvästi laajemmille mahdollisuuksille pienimuotoiseen piharakentamiseen ja erilaisten toimenpiteiden kuten aurinkopaneelien ja maalämpöpumppujen toteuttamiseksi ilmoitusmenettelyllä.

Erityisesti puurakentamisen edistämiseksi luodaan valtakunnallisesti samat rakentamisen standardit ja koko maassa rakennuslupakäsittelyssä yleisesti yhteisesti hyväksyttävät tekniset ratkaisut.

Rakennuslupa-asioissa toteutetaan asiakkaan kannalta yhden luukun periaate sekä viranomaistoimipisteissä että sähköisessä asiointissa.

Edellä päätettyjen lisäksi käynnistetään kärkihankkeena valtion ja kuntien rakentamisen normitalkoot muiden kustannusten ja byrokratian keventämiseksi, esimerkiksi väestönsuojien ja pysäköintipaikkojen rakentamisen osalta.

Liitteen taulukko

Investointiavustukset

Erytisryhmien korkeiden investointiavustusten piiristä rajataan pois hyväkuntoiseen väestönosaan kohdentuva toiminta eli normaalit opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot. Rakentamisen esteettömyysvaatimuksia lievennetään nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa. Jäljelle jäävillä avustuksilla lisätään asuntojen turvaamista heikkokuntoisille ja asunnottomille.

Asumisoikeusasuntojen valtuudet

Asumisoikeusasuntojen valtuuksia vähennetään noin kolmanneksella. Valtuuksien määrä tällä hetkellä 320 M€.

Valtion tukema asuntotuotanto

ARA-asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukisasiakkaita suosivaksi. Edellytetään, että kunta tai muu toimija sijoittaa ARA-asuntojen asukasvalinnassa vähintään puoleen jaettavista asunnoista asumistukea tai toimeentulotukea saavia tai vastaavassa taloudellisessa asemassa olevia kotitalouksia. ARA tarkastaa Kelan tuella asukasvalintojen oikeellisuuden. OM ja YM valmistelevat tarvittaessa lainsäädäntömuutokset ja muut muutokset, jotka varmistavat ns. sekatalojen toimivuuden (vapaarahoitteisia ja ara-asuntoja samassa talossa).?

Valtion tukemien asuntojen asukasvalintaan palautetaan tulorajat. Vuokra-asukaskelpoisuus tarkistetaan 5 v. välein. Siirtymäaika asunnosta on 2 vuotta.?

Toimenpiteitä ARA-vuokra-asuntojen vuokrien alentamiseksi:

Ei enää ylivarauduta korjauksiin. ARA-sääntelyssä kehitetään omavastuuvuokran määrittämistä siten, että korjauksiin varautuminen määritellään ja rajataan selkeästi.

Edellytetään kynnyksen ylittävässä hankinnoissa kilpailutusta (isännöinti ym.).

Rajoitetaan vuokrien tasaamista yli maakuntien ja eri tuotantotyyppien, jolloin vuokrat alenevat kireillä asuntomarkkina-alueilla.

Rakennuttajan yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovutaan ja yleishyödyllisyysvaatimus muutetaan hankekohtaiseksi. Kiristetään kohteiden yleishyödyllisyyden vaatimuksia. Vaaditaan valtion tuella tapahtuvalta vuokra-asuntojen tuottamiselta selvempää yleishyödyllisyyttä, minkä vuoksi alennetaan oman pääoman kohtuullisen tuoton tuloutuksessa tuottovaade enintään 4 %:iin. Vastaavasti vuokralaiselta perittävä omistajan omarahoitusosuuden korko rajoitetaan 4 %:iin.

Kannustinloukkujen pienentämiseksi vaikeasti työllistyvät asetetaan etusijalle valtion rahoittamiin vuokra-asuntoihin. Mikäli paikkakunnalla on osoittaa vapaana oleva vapaarahoitteista vuokra-asuntoa edullisempi valtion rahoittama asunto, korvataan henkilön asumismenoja vain valtion rahoittaman vuokra-asunnon vuokran mukaisesti.