

Hallituksen kehysriihessä sopima asuntopoliittinen uudistus

- **Tehdään kokonaisarviointi asuntopoliittikkaan liittyvistä kysyntä- ja tuotantotuista hallituskauden loppuun (tammikuu 2015) mennessä.** Arvioinnin tuloksia hyödynnetään seuraavaa hallitusohjelmaa laadittaessa.

Ei määrärahoja vaativat toimenpiteet

Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto ja muu asuntotuotanto

- **Kehitetään nykyistä korkotukijärjestelmää mm. nostamalla lainanlyhennysten määrää nykyisestä.** Nykyisessä korkotukilainajärjestelmässä lainan takaisinmaksuaikataulu on hyvin voimakkaasti takapainotteinen. Kun valtion korkotuki loppuu 23 vuoden kohdalla, korkotukilainasta on lyhentämättä siinä vaiheessa noin 78 %. Samoihin aikoihin taloihin tulee yleensä eteen ensimmäiset suuremmat perusparannukset, joita varten ARA-yhtiö joutuu ottamaan yleensä lisää lainaa ja nostamaan asukkaiden vuokria tuntuvasti. Korkotukijärjestelmää tulisi kehittää siten, että lainan lyhennysten osuus nousisi nykyisestä ensimmäisten 23 vuoden aikana. Tämä turvaisi pitkäaikaisille vuokra-asukkaille myös aiempaa tasaisemman asumiskustannusten nousun.
- **Hallitus pitää perusteltuna, että aravalainakannan korkotasoja alennetaan siltä osin kuin ne ovat merkittävästi markkinakorkoja suurempia.** Selvitetään edellytykset ottaa käyttöön korkeimmat korot leikkaava maksimikorko. Budjettiriiheen valmistellaan esitys, miten tavoitteet toteutetaan.
- **Ohjataan rakennuttamaan ARA-asuntoja työsuhdeasunnoiksi.** ARA ohjeistaa tuenhakijoita siitä, että esim. pääkaupunkiseudun suuret työnantajayritykset voivat rakennuttaa työntekijöilleen ARA-asuntoja huomioiden valtiontukia koskevat EU-oikeuden vaatimukset.
- **Tuetaan ryhmärakentamisen toimintaedellytyksiä.**
- **Valmistellaan suunnitelma siitä, miten varojen siirtoa valtion asuntorahastosta valtion budjetin menojen kattamiseksi voidaan rajoittaa.**

Maankäyttö ja kaavoitus

- **Voimassa olevan MAL-aiesopimuksen toimeenpanossa varmistetaan kuntien kaava-tuotannon riittävyys ja velvoite rakentaa alueelleen sopimuksen edellyttämä määrä kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa.** Sopimukseen sisältyvän maankäyttösuunnitelman laadinnassa edistetään valtion ja kuntien kesken metropolialueen uusien alueiden saamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Liikenneinvestointien osalta, erityisesti ns. KUHA-hankkeissa, valtion rahoitus sidotaan MAL-sopimuksen noudattamiseen.
- **Maapolitiikan hoitoa kehitetään ja käytäntöjä yhtenäistetään Helsingin seudulla. Helsingin seudun MAL-aiesopimukseen sisältyvän maankäyttösuunnitelman laadinnassa turvataan uusien alueiden saaminen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.** Maapolitiikan keinot ovat kaavoituksen ohella välineitä, joilla kunta voi varmistaa, että yhdyskuntarakentamiseen tarvittavat alueet saadaan käyttöön oikea-aikaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituskatsauksen yhteyteen on kysynnän sitä edellyttäessä liitettävä arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä. Sen varmistamiseksi kunnat on syytä velvoittaa laatimaan tarpeelliset maapoliittiset linjaukset lisäämällä tällainen velvoite maankäyttö- ja rakennuslakiin.
- **Lisätään kunnallisten kaavojen tehokkuutta nykyisestä siten, että kunnat tarkistavat omalta osaltaan voimassaolevat ja uudet kaavat niiden rakennusoikeuden suhteen.** Samassa yhteydessä tarkistetaan kaavoihin merkittyjen rakennusoikeuksien verotusarvoja, kuten hallituksen hyväksymässä asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa on sovittu.
- **Uudistetaan kehittämisalueita koskeva säännöstö käyttökelpoiseksi sekä yhdyskuntien uudistamista ja eheyttämistä paremmin palvelevaksi.** Kunta tai kunnat yhdessä voivat nimetä enintään 10 vuoden määräajaksi tietyin ehdoin yhden tai useamman rajatun alueen ns. kehittämisalueeksi, jonka toteuttaminen edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä. Tällaisia voisivat olla esimerkiksi joukkoliikenneasemien vajaasti rakentuneet lähialueet. Välineen käytettävyyden parantaminen edellyttää tukielementin kehittämistä, mm. laissa olevan kohdan "kehittämisalueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan" osalta.

- **Nostetaan kilpailun edistämisvelvoite yhdeksi näkökulmaksi maankäyttö- ja rakennuslakiin.** Asia liittyy hallituksen terveeseen kilpailun edistämishjelmaan, jota hallitus käsitteli iltakoulussaan 19.9.2012. Kysymys on erityisesti palvelurakenteen kehittämisestä sekä tonttitarjonnan läpinäkyvyyden ja monipuolisuuden turvaamisesta mm. kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Toimenpiteen osana on syytä selvittää, millä keinoin voidaan lisätä julkisen sektorin (kunnat, valtio) tonttien luovutuksen julkisuutta ja avoimuutta.
- **Tarkennetaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä velvoittamalla kunnat kaavojen valmistelun yhteydessä arvioimaan kaavoihin sisältyvien rakennusmääräyksien kokonaistaloudelliset ja todelliset kustannusvaikutukset.**
- **Kehitetään metropolialueen kaavoitusta ja selvitetään eri keinoin mahdollisuuksia syventää ylikunnallista yhteistyötä tavoilla, joilla varmistetaan yhdyskuntarakenteellisten ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen alueella nykyistä järjestelmää paremmin.**

Rakennuskustannusten alentaminen

- **Normitalkoiden jatkaminen (esimerkiksi väestönsuojat, esteettömyysnormit ja autopaikat) nopealla aikataululla tavoitteena tarpeettoman sääntelyn purkaminen rakennuskustannusten alentamiseksi.** Käynnistetään kuntien normitalkoot tehostamalla mm. asemakaavaratkaisujen ja rakentamiseen liittyvien valintojen, ohjeiden ja määräysten taloudellisten vaikutusten arviointia. Uusien kerrostalojen esteettömyysmääräyksien osalta otetaan käyttöön vuoden 2015 loppuun asti saakka määräaikainen kokeilu, jossa puretaan esteettömyysmääräyksiä muiden kuin ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta. Lisäksi esteettömyysmääräyksiä tarkennetaan lainsäädännössä monitulkintaisuuden välttämiseksi, ja veloitetaan kunnat määräysten yhtäläisten noudattamiseen. **Tarkistetaan autopaikkainnormia maankäyttö- ja rakennuslaissa.** Käynnistetään metropolialueella vuoden 2015 loppuun asti ulottuva kokeilu, jossa ARA-tuetussa vuokra-asuntotuotannossa autopaikat irrotetaan asunnon hinnasta. Molemmilla toimenpiteillä tuetaan rakennuskustannusten alentamista.
- **Nykyinen kokeilulaki poikkeamispäätösten toimivallan siirrosta (Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Turussa) tehdään pysyväksi osana maankäyttö- ja rakennuslain muutoksia.**

Verotusta koskevat ja määrärahoja vaativat toimenpiteet

Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto

- **Valtio-omisteinen Kruunuasunnot (A-Kruunu Oy) ryhtyy rakennuttamaan ja omistamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulla. Asia valmistellaan seuraavaan lisätalousarvioon.** Valtio ja sen omistamat yhtiöt osoittavat yhtiölle rakennuttamista varten tontteja kohtuuhintaan. Jos yhtiö rakentaisi 800 asuntoa vuodessa, vuosittainen oman pääoman tarve yhtiöllä olisi 8 milj. euroa (perustuu rakentamiseen vuokratonteille). Alussa omaa pääomaa sijoitettaisiin 15 milj. euroa ensimmäistä 1 500 asuntoa varten. Lisäksi yhtiö tarvitsisi rakentamisen järjestelyjä varten käyttöpääomaa arviolta 15 milj. euroa (tämä on kertainvestointi, joka A-Kruunun pieni koko huomioon ottaen pitäisi toteuttaa joko kokonaan tai pääosin oman pääoman sijoituksena). Kustannusvaikutus yhteensä 30 miljoonaa euroa (15+15 miljoonaa euroa).

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset budjetista	30					30

- **Alennetaan korkotukilainoituksen omavastuukorkoa määräaikaisesti.** Koska yleinen korkotasoa on matala, hallitusohjelmassa sovittu korkotuen omavastuukoron puolittamisen (3,4 % -> 1,7 %) vaikuttavuus ei ole ollut riittävä. Valtion tukeman korkotukijärjestelmän toimivuuden kannalta on ehdottoman tärkeää, että omavastuukorkoa voitaisiin alentaa määräaikaisesti vuosille 2013–2015 nykyisestä 1,7 %:sta 1 %:iin. Mikäli vuosina 2013–2015 rakennettaisiin 3 000 tällaista asuntoa vuodessa, olisi näistä asunnoista syntyvä korkotukimenojen kokonaiskustannus hallituskauden aikana yhteensä arviolta enintään 30 milj. euroa 2,5 prosentin korkotasolla. Kustannukset ovat ARA-rahaston tuloja pienentäviä, eivät menolisäyksiä, eikä niillä ole vaikutuksia budjettitalouteen.

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset asuntorahastosta	5	10	15			30

- **Otetaan käyttöön käynnistysavustus Helsingin seudulla, siten, että se vähentää kohteen oman pääoman tarvetta.** Avustuksen suuruudeksi määritetään 10 000 euroa/asunto, kuitenkin kuntien omistamille yhtiöille 5 000 euroa/asunto. Avustus maksetaan ARA-rahastosta, ei vaikutuksia budjettitalouteen. Kustannusvaikutus 10 miljoonaa euroa/vuosi vuosina 2013–2015 (yht. 30 miljoonaa euroa).

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset asuntorahastosta	10	10	10			30

- **Kehitetään ARA-asuntojen vuokranmäärityssäännöksiä niin, että turvataan asukkaiden asumismenojen kohtuullisuus.** Tämä tarkoittaa muun muassa omakustannusperiaatteen toteutumisen varmistamista ja vuokrien valvonnan tehostamista siirtämällä se kunnilta ARA:n tehtäväksi. Vuokravalonnan siirtäminen kunnilta ARA:lle edellyttää lisäresurssien osoittamista ARA:lle. ARA:n lisäresurssitarpeeksi on laskettu +8 HTV:a (yhteensä 0,48 miljoonaa euroa/vuosi), mutta samalla keskittäminen vapauttaa resursseja enemmän kunnista. Vuokravaltuuta on osa kuntien tehtäviä, joten ARA:n vaatimat lisämenot on saatavissa valtionosuusjärjestelmän kautta säästöinä.

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset budjetista	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	1,44

- **Alennetaan perusparannuksen korkotukilainoituksen omavastuukorko määräaikaaisesti 3,4 prosentista 2,35 prosenttiin.** Toimenpide tukisi rakennuskannan suunnitelmallista korjaamista ja edesauttaisi myös rakennusalan työllisyyden ylläpitoa, sillä korjausrakentaminen on työvoimaintensiivistä. Tätä voidaan tukea puolittamalla perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainoituksen omavastuukorko. Mikäli vuosina 2013–2015 perusparannettaisiin 3 500 asuntoa vuodessa, olisi näistä asunnoista syntyvä korkotukimenojen kokonaiskustannus hallituskauden aikana yhteensä arviolta 7 milj. euroa 2,5 prosentin korkotasolla.

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset asuntorahastosta	1	2,5	3,5			7

- **Korotetaan erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuutta ja lisätään samalla korkotukilainoituksen myöntämisvaltuutta. Samalla arvioidaan investointiavustuksen avustusprosenttien taso.** Avustusvaltuuden lisäystarve johtuu erityisesti ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmasta (tulee maaliskuussa 2013 VN:n käsittelyyn) ja kehitysvammaisten laitoshoidon purkamisesta (VN:n periaatepäätös marraskuulta 2012). Eduskunta hyväksyi vuoden 2013 talousarvion hyväksymisen yhteydessä ponnen, jossa edellytetään hallituksen tarkastelevan investointiavustuksen ja korkotukivaltuuden suuruutta. Lisämäärärahatarve: avustuksiin +10 miljoonaa euroa/vuosi ja korkotukilainavaltuuksiin samanaikaisesti +45 miljoonaa euroa/vuosi lisävaltuuksia. Sekä avustusta että korkotukivaltuutta on korotettava yhtäaikaisesti! Avustus maksetaan ARA-rahastosta, ei vaikutuksia budjettitalouteen.

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset asuntorahastosta	10	10	10			30

- **Korotetaan hissi- ja korjausavustuksien myöntämisvaltuuksia. Samalla arvioidaan hissiavustuksen avustusprosentin suuruus ja selvitetään, miten hissiavustuksesta voidaan tehdä tarveharkintainen.** Hissien rakentamistavoitetta nostettaisiin nykyisestä mm. ikääntyvien asumisen kehittämisohjelman tavoitteiden toteuttamiseksi. Jotta tämä toteutuisi, hissiavustusta tulee lisätä vuosina 2014–2015. Avustuksilla tuetaan ja pidennetään ikäihmisten kotona asumista ja vähennetään siten palveluasumisesta aiheutuvia kustannuksia julkiselle vallalle. Esitys lisämäärärahatarpeeksi on 3 miljoonaa euroa vuonna 2014 ja 5 miljoonaa euroa vuonna 2015. Nämä avustukset maksetaan ensisijassa ARA-rahastosta, jolloin niillä ei ole vaikutuksia budjettitalouteen tai vaihtoehtoisesti valtion budjetista (mom. 35.20.55).

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi
-----------	------	------	------	------	------	---------------

						yht.
Kustannukset		3	5			8

- **Korotetaan kunnallistekniikka-avustusta.** Avustusta korotetaan asuntopoliittisessa toimenpideohjelmassa ja MAL-sopimusneuvotteluissa esillä olleeseen 15 milj. euroon. Avustuksen ehtona on, että kunta on toteuttanut aiesopimusta. Toteutumista seurataan kunkin aiesopimuksen seurantaryhmässä. Lisämääräraharahatarve: 5 miljoonaa euroa/vuosi vuosina 2013–2015 (yhteensä 15 miljoonaa euroa). Avustus maksetaan ARA-rahastosta, ei vaikutuksia budjettitalouteen.

(Milj. €)	2013	2014	2015	2016	2017	Hallituskausi yht.
Kustannukset asuntorahastosta	5	5	5			15

Muita toimenpiteitä

- **Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja vuokra-asuntotuotannon vaihtoehtojen monipuolistamiseksi otetaan käyttöön nykyisen korkotukilainoituksen rinnalle uusi korkotukilainamuoto, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja tuen määrä pienempi.**

Korkotukilaina voidaan myöntää EU-säädösten mukaisesti yhteisölle, jonka tarkoituksena on rakennuttaa, omistaa ja vuokrata asuntoja siten, että tuen kohteena olevia asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittaville asukkaille. Vuokrien määräämisessä käytetään omakustannusperiaatetta. Korkotukilainalla on valtion täytetäkaus. Tarkemmat määräykset korkotuen määrästä ja maksuajasta, korkotukilainan lyhennyksistä ja yleisistä ehdoista säädetään valtioneuvoston asetuksella. Samalla huolehditaan 40 vuoden korkotukilainan kilpailukykyisyydestä.

Hallitusohjelman mukaisesti yleishyödyllisyyslainsäädäntöä kehitetään asiaa selvittäneen työryhmän esitysten pohjalta kuitenkin siten tarkennettuna, että työryhmän ehdotuksia sovelletaan ainoastaan ARA-asuntojen uustuotantoon. Tällöin uudet vuokra-asunnot voidaan siirtää yleishyödyllisen yhteisön ulkopuolelle heti kun kutakin kohdetta koskevat rajoitukset päättyvät. Yleishyödyllisyysäännösten ja rajoitusten sosiaalinen perustarkoitus säilytetään ja otetaan huomioon EU-oikeus ja sen asettamat edellytykset kansalliselle lainsäädännölle.