

ASUKASLIITTO ry

Asukasliitto ry on valtakunnallinen, puolueeton järjestö, joka palvelee kaikkia asukkaita asunnon hallintamuodosta riippumatta. Kullekin yksinasuvalle ja perheelle soveltuva ja asumiskustannuksiltaan kohtuullinen asunto on maassamme välttämättömyys.

Asukasliiton hallitus on perehtynyt pääministeri Petteri Orpon hallituksen ohjelman asuntopoliittisia kirjauksiin ja arvioi niitä käyttäjä eli asukas edellä. Aasukkaan näkökulmasta tärkeä on perustuslain 19 §:n 4. momentin lausuma:

Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Tässä julkilausumassamme otsikot ja alaotsikot ovat kuten hallitusohjelmassa.

Toimivat asuntomarkkinat ja liikenne

Mittavat liikenneinvestoinnit ja sujuvaa rakentamista

Hallitusohjelman mukaisesti asuntopoliitiikan keskeisin tavoite tulee olemaan asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen.

Asuntomarkkinoita käsitellään hallitusohjelmassa ikään kuin kaikilla olisi mahdollisuus järjestää asumisensa omistusasunnossa tai yksityisen kiinteistö- tai asuntosijoittajan vuokra-asunnossa. Niinpä asumiskustannuksiltaan kohtuullista eli säänneltyä, sosiaalista asuntotuotantoa rajataan, vähennetään ja osin lopetetaan rajoittamalla valtion tuotantotuen myöntämistä.

Vapailla asuntomarkkinoilla asuntojen määrää, laatua, hintaa ja asumiskuluja ohjaa kaikkien toimijoiden voiton tavoittelu, jolle valtiovalta ei vapaassa markkinataloudessa voi asettaa kohtuullisuuden vaatimusta. Markkinoiden on taattava tuottoa kunnalle, rakennusliikkeelle, pankille, kiinteistönvälittäjälle, sijoittajalle jne. *Kysymykseksi jää edistääkö markkinoiden toimivuus myös jokaisen oikeutta asuntoon, kotiin?*

Sujuvoitetaan maankäytön ja rakentamisen sääntelyä

Maankäytön ja rakentamisen sääntelyn uudistaminen ja normien purkaminen on lähtökohdiltaan kannatettava. Asiassa eteneminen vaatii kuitenkin todella huolellista harkintaa ja vaikutusten arviointia. Normien purkutalkoita hyödyntävät myös toimijat, joiden työn lopputulos ei aina ole toimivaa, terveellistä, turvallista eikä hyvälaatuista. *Toteutuuko sujuvoitetussa sääntelyssä ihmisen eli asukkaan etu ja hyvinvointi?*

Lupaprosessit ja valitukset Kuntien itsehallinto on kuntalaisten osallisuuden perusta. Tämän luvun voi kuitata kysymyksellä: *”Onko tarkoitus heikentää kuntien itsehallintoa ja kuntalaisten oikeuksia asumisesta päätettäessä.”*

Alueidenkäyttölaki

Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki asetuksineen ovat vuodelta 1999. Rakennuslain Sanna Marinin hallitus sai läpi uudistettuna, mutta ei erillistä maankäyttölakia. Nyt hallitus asettaa kovat tavoitteet uudelle alueidenkäyttölaille. Maanomistajan oikeuksien lisääminen maankäytön alueella on aihe, jota kannattaa tutkia ja toteuttamisessa seurata nk. grynderirakentamisen vaikutusta alueen entisen ja uuden rakennuskannan hintoihin.

Idea kaavoittaa etukäteen aluekaavaan teollisuuspuistoja on varsinkin asunnonostajan omaisuussuojan kannalta hyvä. Kumppanuuskaavoitus voi olla hyvä, mutta vaativa kunnallisen päätöksenteon kannalta.

Rakentamislaki

Suunniteltu rakennuslupien käsittelyaikatakuu on kannatettava, jos lupaviranomaisella on riittävät resurssit. Tavoitteena hallinnollisen taakan keventäminen ja päävastuullisen toteuttajan vastuun täsmentäminen luo riskin siitä, että kunnat keventävät rakennusvalvontaa. *Jos viranomaisvalvonta ohenee, tuleeko pukki kaalimaan vartijaksi?*

Muut

Rakentamismääräyksien keventämisessä on varottava liukumista rakentamisen laatuvaatimusten heikentämiseen. Lainsäädännössä rakennuksen iän huomioiminen teknisten vaatimusten osalta on asiallista esim. peruskorjauksissa.

Mahdollistetaan jokaiselle suomalaiselle oma asunto

Ohjelman mukaan ”Hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto.” Omistusasuminen on ollut vuosikymmenet ihmisten toiveissa ensisijainen, mutta nyttemmin kyselyissä etenkin osa nuorista arvottaa vuokra-asumisen korkealle. Vuokralainen voi työn perässä vaihtaa asuinkuntaa nopeasti. Ilman vakaata työsuhdetta olevalle asunnon ostaminen on riski, joka on jo laennut tuhansien omistusasuntojen kohdalla etenkin 1990-luvun lopun elinkeinorakenteen murroksessa. *Ihmeteltäväksi jää, miten hallitus edistää sekä paikkaan sidottua omistusasumista että työn perässä liikkumista.*

Omistusasuntomarkkina

Asunto-osakeyhtiölain ja asuntokauppalain päivittämiset ovat tarpeen. Asuntokaupan varainsiirtoveron poistamista ja tai laskemista julkisen talouden kannalta neutraalilla tavalla voinee tutkia. Myös ensiasunnon hankkimiseen tarkoitettua ASP-järjestelmää on syytä kehittää ja päivittää nykytilanteen mukaiseksi. Moni vuosikymmenet työn perässä liikkunut vuokra-asukas haluaa viimeisinä työvuosinaan säästää ensiasuntoon varmistukseksi eläkkeensä riittävyyden.

Asumisen tukeminen

Hallitusohjelma kirkastaa hallituskoalition arvot ja asenteet. Julkinen valta on tähän saakka edistänyt oikeutta asuntoon järjestämällä valtion tukemaa vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasumista. Kun edellinen hallitus pyrki varmistamaan riittävää ARA-tuotantoa ja mm. perustettiin valtion kokonaan omistama, valtakunnallisesti toimiva A-Kruunu Oy, niin nyt istuva hallitus ”...vähentää yhteiskunnan tukema ARA-asuntotuotantoa hallitusti” ja ”Ei myönnetä tukia uusille asumisoikeuskohteille.”

ARA-järjestelmän lakeihin kirjattu johtoajatus on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Tämä toteutuu asukasvalinnassa tarkastelemalla asunnontarpeen kii-reellisyyttä, pienituloisuutta ja vähävaraisuutta. Jo nyt ARA-vuokra-asuntojen tarjonta on niin niukkaa, että etenkin kuntien yhtiöissä valinnat kohdistuvat pääasiassa asunnottomiin ja hädettyihin, työttömiin, nuoriin pienituloisiin, yksinhuoltajien lapsiperheisiin. Tulorajojen palauttaminen vuokra-asuntoihin, niiden todistaminen asiakirjoin, ja jopa asumisaikaisten muutosten tarkkailu ja tilastointi ovat selkeää paluuta menneeseen byrokra-tiaa kasvattamalla. Jo asuvien ihmisten tulojen tarkkailua, määräaikaista vuokrasopimuk-sia, vuokrien nostamista vuokralaisen tulojen nousun myötä yms. on pidettävä tasa-arvoa ja yhdenvertaisuutta koskevien vaatimusten vastaisena.

Aso-asumisessa asukasvalintakriteerit ovat edellistä väljemmät, mutta aso-asuntoa hake-van on vastaavasti kyettävä suoriutumaan asumisoikeusmaksusta ja vastikkeista, jotka etenkin valtakunnallisissa, yleishyödyllisissä aso-yhtiöissä eivät aina pysy kohtuullisina. Uusien aso-talojen ARA-lainoituksen lopettaminen särkee koko järjestelmän, sillä jokai-nen aso-yhtiö tarvitsee talouden puskuriksi uudistuotantoa.

Lakisääteisen osaomistusasumisen hallitus on toki jättänyt rauhaan, sillä se johtaa pieni-tuloisen ja vähävaraisen omistusasumiseen, mitä hallitus edistää. Sama painotus näkyy myös siinä, että lyhyiden korkotukilainojen myöntämisvaltuuksia kasvatetaan ja pitkien pienennetään. Lyhyiden korkotukilainojen kohteet vapautuvat käyttö- ja luovutusrajoi-tuksista 10 vuoden kuluttua ja siirtyvät vapaille vuokra- tai omistusasuntomarkkinoille.

Aiemmin on pidetty tärkeänä ARA-vuokratalojen asukaskannan sekoittamista niin, että vuokralaisiksi valitaan myös työssäkäyviä. On pidetty kielteisenä kehitystä, jossa lapset ja nuoret sosiaalistuvat ympäristöön, jossa he eivät näe työssäkäynnin merkitystä. *Ky-symme, miten hallitus estää segregaatiota, jos tavoite monipuolisesta asukasrakenteesta sosiaalisesti tasapainoisesta asuinalueesta hylätään?*

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen vuoteen 2027 mennessä on kiitettävä tavoite. Sivistysvaltion on järjestettävä kaikille mahdollisuus asumiseen. Suomi on saanut hyvää mainetta Asunto ensin -hankkeella ja myös kuntien yhtiöiden sosiaalisella vuokra-

asuntokannalla ja erityisryhmien asunnoilla. *Mutta mikä taho tarjoaa pitkäaikaisasunnottomille ja syrjäytyneille asunnon, jos ARA-luototusta supistetaan?*

Vauhditetaan asuntorakentamista MAL-kaupunkiseudulla

MAL on osoittautunut oivaksi työkaluksi myös asuntopolitiikassa, mutta huomiota herättää ohjelman lause: ”MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteisiin ei kirjata ARA-tuotannon osuutta.” Lausuma liittyyneen Asumisen tukeminen -osiossa mainittuun vastasyklisyyteen, jossa lainavaltuuksia kasvatetaan matalasuhdanteessa ja alennetaan korkea- tai noususuhdanteessa. *Tarkoittaako lause sitä, että ARA-tuotantoa voisi tulevaisuudessa toteuttaa vain vastasyklisesti MAL-alueilla?* Se olisi riittämätöntä.

Työhön kannustava sosiaaliturva

Yleinen asumistuki

Asumistukea koskevat kirjaukset ovat sinänsä tarpeellisia ja kannatettavia. Se, että jatkossa omistusasuntoon ei yleistä asumistukea saa, voi johtaa jotkut pienimpiin tuloluokkiin kuuluvat ja työttömiksi jääneet omistusasujat hankalaan asemaan. Muutosten seurauksia tulisi kyetä arvioimaan. *Tiedostaako hallitus, että osa asunnonomistajista joutuu ahdinkoon, jos joutuu luopumaan kodistaan, jolla aina ei ole edes myyntiarvoa.*

Kestävä julkinen talous

Omistajapolitiikka

Ohjelmassa otsikon alla on lause: ”Erityistehtävayhtiöistä tehdään hallituskauden alussa kokonaisarviointi, jossa arvioidaan nykyinen yhteiskunnallinen tarve kunkin yhtiön erityistehtävälle.” A-Kruunu Oy tuottaa ARA-vuokra-asuntoja, ja tämän vaihtoehdon tulo esim. kasvukeskusten ARA-asumisen tarjoajiin on ollut jo merkittävä. *Mutta arvostaako hallitus pienituloisten, esim. matalapalkka-aloilla työskentelevien asunnontarpeita ja haluaako hallitus edistää pienipalkkaisten ja vähävaraisten oikeutta asuntoon, kotiin?*

Asukasliitto ry

Hallitus

Hans Duncker, puheenjohtaja

Linkki hallitusohjelmaan: <https://valtioneuvosto.fi/hallitukset/hallitusohjelma#/>