



## **ASUMISEN KEHITTÄMINEN VALTUUSTOKAUDEN KÄRKITEEMAKSI**

**8.6.2018**

### **Arvoisa Turun kaupunginvaltuutettu,**

Hyvän asumisen edellytykset maankäyttöpolitiikan ja asumisen kustannusten osilta päätetään kunnissa. Kiinteistöliiton keräämien vertailutietojen mukaan puolet taloyhtiöiden kuluista on kuntakohtaisesti päätettäviä maksuja. Kuntapäätäjillä on siis noin puolet taloyhtiön euroista päätösvallassaan. On hyvä pitää mielessä, että asumiskustannusten nousu on aina pois muusta kulutuksesta, sekä kasvattaa osaltaan asumistuki- ja toimeentulotukiin liittyviä yhteiskunnan menoja.

Turun Kaupunki on Indeksitalo\* kustannusvertailumme mukaan sijoittunut valtakunnan keskitason yläpuolelle. Käytännössä kaukolämmön kustannukset ovat tähän merkittävin syy. Asumisen kustannukset on hyvä jatkossakin nähdä kunnan kilpailutekijänä. Kilpailukykyisillä asumiskustannuksilla kunta pystyy houkuttelemaan uusia asukkaita ja lisäämään verotulojaan.

Toivomme valtuutettujen kiinnittävän erityistä huomiota siihen, että Naantalin voimalaitoksen, sekä Salon ekovoimala investoinnin myötä luvatus kustannussäästöt näkyvät asukkaille edullisien kaukolämmön ja jätteiden käsittelymaksujen myötä. Kiertotalouden kehittämiseen ja mahdolliseen kokeilukulttuuriin liittyvissä investoinneissa veronmaksajien rahoja tulee käyttää harkitusti ja hyvin perustellusti.

### **Maapolitiikkaan joustoja**

Turku on tasa-arvoisen kaupunkikehittämisen ja lähiöpolitiikan edelläkävijä. Jotta tähän päästään tulee maanomistaja kohdella tasa-arvoisesti. Kaavoituksella varmistetaan riittävä tarjonta rakentamiskelpoiselle tonttimaalle. Kaavoitustyössä painopistettä voisi yhä enemmän siirtää kaavojen hyväksymiseen niiden laatimistyön sijasta.

Rakennustyypeiltään ja hankekooltaan monipuolinen (pien-, rivi-, ja kerrostalokohteet) tonttitarjonta on tärkeää rakennustuotannon kilpailun varmistamiseksi. Tuotannon keskittyminen vain kerrostalorakentamiseen vähentää kilpailua ja vaikeuttaa uusien rakennusyrietyksien pääsyä markkinoille.

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on tarkkaan harkittava yksityiskohtaisten kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ja otettava ne huomioon tontin luovutushinnassa. Osana kaavoitusta tulisikin selvittää kaavan taloudellinen toteutettavuus sekä kaavamääräyksien vaikutukset asunto- ja muun rakentamisen hintaan.

Asunto-osakeyhtiöt ovat merkittävässä maanomistaja asemassa, niin keskustassa kuin muilla asuinalueilla. Tutkimukset osoittavat, että lisä- ja täydennysrakentaminen on tehokas tapa lisätä asuntotuotantoa olemassa olevan infran keskelle. Asukkaat suhtautuvat hankkeisiin usein epäillen. Jotta hankkeet toteutuvat tulee kiinteistöomistajan saada siitä myös kohtuullinen hyöty. Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa lisää veronmaksajia.

Maankäyttömaksun määräytymistapaa on syytä tarkastella uudelleen ja laatia avoimet perusteet maksun määräytymiselle, sekä huojennusperiaatteille. Maankäyttömaksujen huojennuksilla on jäsenkyselymme perusteella merkittävä vaikutus taloyhtiöiden hankkeiden käynnistysalukkuuteen.



### **Täydennysrakentamisasiamies**

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi esittää lisäksi, että Turun Kaupunki palkkaisi määräajaksi täydennysrakentamisasiamiehen. Asiamiehen työtehtävänä olisi neuvoa alueen taloyhtiöitä hankkeiden käynnistämässä ja läpiviemisessä, sekä toimia samalla täydennysrakennushankkeiden kaavavalmistelijana. Toimimme mielellämme kaupungin kumppanina hankkeessa ja olemme valmiita etsimään projektille mahdollisesti tarvittavaa rahoitusta.

### **Asuntopoliitikka haltuun**

Kunnan toteuttaman asuntopoliitikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden kehittymistä. Tuettu asuntotuotanto kannattaa ohjata erityisesti sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja tarjonnalla.

Valtion tuella rakennettujen ns. ARA- vuokra-asuntojen tulee säilyä tuen tarpeessa olevien kansalaisten käytössä. Asukasvalinnan sosiaalista tarveharkintaa voi kehittää ottamalla käyttöön asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajoja. Tulorajat ylittäviltä asukkailta perittäisiin markkinahintainen vuokra. Vastaava tuotto voitaisiin ohjata yksittäisten asuntojen hankintaan, jolla päästäisiin monipuolistamaan asukasrakennetta ja torjumaan asuinalueiden eriytymistä. Lisäksi asukasvalinnassa voisi entistä voimakkaammin toteuttaa myös eri väestöryhmien hajauttamista, joka ehkäisisi osaltaan segregatiota.

### **Hissi merkittävin esteettömyysteko**

Suomessa on valtava määrä hissittömiä 3-4 kerroksisia kerrostaloja. Näitä löytyy erityisesti lähiöistä, jotka rakennettiin 1950–1970 lukujen aikana. Tuolloin ajateltiin, että kyseisiin taloihin ei tarvita hissiä. Tällä hetkellä tilanne on toinen, sillä viidesosa ikääntyneistä asuu hissittömässä kerrostalossa.

Hissien rakentaminen ei helpota ainoastaan vanhemman väestön asumista. Hisseistä hyötyvät lisäksi mm. liikuntarajoitteiset, lapsiperheet, kotisairaanhoido- ja kotipalveluhenkilöstö sekä postinkantajat. Erityisesti vanhemmissa rakennuksissa jälkiasennettava hissi voi olla rakennusteknisesti hankala ja kallis toteuttaa. Avustus saattaa tällöin olla ratkaiseva kannuste hissiprojektin toteuttamiseen. Esteettömyyteen liittyvään neuvontaan ja ohjeistukseen on hyvä panostaa, jotta kasvava vanhusväestö pystyy asumaan kodeissaan. Toimimme mielellämme kaupungin kumppanina esteettömyyteen liittyvän neuvonnan järjestämisessä.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi esittää, että Turun Kaupunki huomioi maapoliittisen ohjelman päivityksen yhteydessä jälkiasennushissien avustuksen noston vastaamaan nykyistä kustannustasoa. Olemassa olevien kerrostalojen hissien rakentamiseen voisi myöntää kiinteän avustuksen 15.000 € tai 10 % suuruisen avustuksen laskettuna asuntorahaston hyväksymistä kustannuksista.

### **Kaupungin omistajapolitiikan tehtävät keskiöön**

Kaupungin omistamat yhtiöt toimivat monopoliasemassa, markkinaehtoisesti tai sillä välillä. Osinkotuottoja tai omistajan markkinakorkoa korkeampia lainoja voi osin pitää piiloveroina, jotka eivät kohtele asukkaita tasapuolisesti. Yhtiöt joiden liiketoiminta perustuu osin tai kokonaan monopoliasemaan tulisi jatkossakin toimia kustannustehokkaasti omakustannusperiaatteella ilman velvoitetta osingomaksusta.



### Suunnitelmallista kiinteistönpitoa

Kuntien on tärkeää näyttää esimerkkiä suunnitelmallisessa ja energiatehokkaassa kiinteistönpidossa. Perusasioista huolehtiminen, tilojen tehokas käyttö ja energiahukan häätö ovat jokaisen veronmaksajan etu. Säästöjä ei kuitenkaan tule hakea tilojen käyttäjien viihtyvyyden ja terveyden kustannuksella – esimerkiksi pysäyttämällä ilmanvaihtoa. Rakennuksen, jota ei voida käyttää, energiatehokkuus on pyöreä nolla.

Yhteistyöterveisin

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Pertti Satopää  
hallituksen puheenjohtaja

Juuso Kallio  
toiminnanjohtaja

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %) Jäsenenämme on yli 2.250 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomessa, joista noin puolet ovat Turusta.

\* Kiinteistöliitto on verrannut vuodesta 2001 syksyisin vakimuotoisen ns. Indeksitalon veroja ja kustannuksia maamme suurimmissa kaupungeissa käyttäen voimassa olleita maksuperusteita ja hintoja. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa.