

KUNTAVAALITAVOITTEET 2025-2029

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Jäsenistöömme kuuluu myös vuokratalo-yhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huolto-yhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.900 taloyhtiötä Varsinais-Suomen alueella. Tavoitteenamme on, että asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat niiden omistajien muuttuvia tarpeita. Haluamme että kunnissa kiinteistöomistamista arvostetaan, kansallisvarallisuudesta huolehditaan ja ympäristöä kunnioitetaan.

KIINTEISTÖKUSTANNUSTEN ALENTAMINEN

Kuntien päätöksillä on paljon merkitystä taloyhtiöiden hoitokulujen kannalta. Taloyhtiöiden hoitokuluista keskimäärin runsaat puolet muodostuvat kunnissa tai niiden yhtiöissä. Kiinteistöverot sekä lämmitys-, vesi-, sähkö- ja jätehuollon kustannukset ovat hieman runsaat puolet keskimääräisen kerrostaloyhtiön hoitokuluista. Niistä kuluista, joita rahoitetaan omistajien hoitovastikkeilla, käyttökorvauksilla ja tilojen vuokrilla. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi asuin-kerrostalossa nousi 19 % vuosina 2019–2023. Käytettävissä olevat tulot ovat nousseet kotitalouksilla tuskin puolta tästä. Kuntien tulee tehdä kaikki mahdollinen hintojen ja kustannusten hillinnässä ja kuntatalous on sopeutettava kunnan rahoituspohjaan.

MALTTIA KIINTEISTÖVEROTUKSEEN

Kunta määrää oman kiinteistöveroprosenttinsa valtion asettamien ylä- ja alarajojen sisällä. Kiinteistöverotus on uudistumassa siten, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakentamiskustannuksia. Koska kiinteistöjen verotusarvot valtaosin nousisivat, kuntien kiinteistöveroprosenttien ala- ja ylärajaa on vastaavasti tarkoitus alentaa. Uudistuksen esittely on siirtynyt syksyille 2025. Talouden kiristyessä verotukseen kohdistuu yhä enemmän korotuspaineita. Kasvava kiinteistöverorasitus nostaa kiinteistöjen hoitokuluja ja vuokria. Kiinteistövero ei huomio lainkaan maksajan tuloja. Kehotamme kuntia pitämään malttia kiinteistöveron osalta ja laskemaan veroprosenttia uudistuksen yhteydessä.

SUJUVAT LUPAMENETTELYT JA RIITTÄVÄT RESURSSIT

Toimiva sääntely on sujuvan rakennuslupaprosessin perusedellytys. Vielä tärkeämmässä roolissa ovat kunnan omat päätökset rakennusvalvontapalvelun järjestämisestä ja resursoimisesta. Asianmukaisesti resursoitu, helposti saavutettavissa oleva ja tehokkaasti toimiva rakennusvalvontapalvelu on paitsi asiakkaan, myös kunnan etu. Kunta voi helpottaa korjaushankkeiden luvitusta päivittämällä rakennusjärjestyksen sujuvaksi ja ottamalla käyttöön myös aidosti asiakaslähtöiset lupa- ja neuvontapalvelut.

Asuntojen tuotantokustannuksien alentamiseksi on tarkkaan harkittava yksityiskohtaisten kaavamääräysten kustannusvaikutuksia ja otettava ne huomioon tontin luovutushinnassa. Osana kaavoitusta tulisivat selvittää kaavan taloudellinen toteutettavuus sekä kaavamääräyksien vaikutukset asunto- ja muun rakentamisen hintaan. Rakennustyypeiltään ja hankekooltaan monipuolinen (pien-, rivi-, ja kerrostalokohteet) tonttitarjonta on tärkeää rakennustuotannon kilpailun ja monipuolisen asuntokannan varmistamiseksi. Tuotannon keskittyminen vain kerrostalorakentamiseen vähentää kilpailua ja luo yksipuoleista asuntokantaa, joka on alttiimpi segregatiolle.

Lisä- ja täydennysrakentaminen on tehokas tapa lisätä asuntotuotantoa olemassa olevan infran keskelle. Taloyhtiön täydennysrakentamishankkeesta saatavilla tuloilla asunto-osakkeenomistajat saavat maksettua yhtiön tarpeellisia remontteja ja parhaimmillaan kunta saa lisää veronmaksajia. Kunnan pitää tukea lisä- ja täydennysrakentamista tarjoamalla esimerkiksi suunnittelutukea, kohtuullistamalla autopaikkavaateita, alentamalla tai poistamalla kokonaan maankäyttömaksut ja kehittämiskorvaukset.

ENERGIA- JA RESURSSIVIISAUTTA

Useimmiten energia- ja vesikustannukset haukkaavat 20-30 prosentin siivun kuntalaisten asumiskuluista. Kasvihuonepäästöistä rakennusten osuus on kuuluisa 30 prosenttia. Kuntapäätäjillä on oiva mahdollisuus olla rakentamassa kestävämpää Suomea niin ilmaston kuin kohtuullisten asumiskustannusten osalta.

Keinoja kohti energia- ja resurssiviisautta:

- 1) Kehitetään yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa neuvontaa ja koulutusta hyödyntäen avointa dataa ja karttapalveluja.
- 2) Päivitetään rakennusjärjestykset vastaamaan nykypäivän ratkaisuja ja energia- ja ilmastotavoitteita. Aurinkoenergiajärjestelmien ja lämpöpumppujen neliörajat tulee poistaa.
- 3) Huolehditaan kunnallisten energia- ja vesiyhtiöiden kilpailukyvyistä pitämällä tuottovaatimukset kohtuullisina ja noudatetaan verot veroina, maksut maksuina periaatetta. Kulutukseen perustuva taksarakenne ohjaa asiakkaita parhaiten.
- 4) Huolehditaan kokonaisvaltaisesta ja pitkäjänteisestä kunnan kiinteistöstrategiasta ja sen jalkauttamisesta.
- 5) Kierrätystä ja kiertotaloutta on edistettävä taloudellinen kannattavuus huomioiden. Tulee välttää tilanteita, joissa kuluttaja maksaa materiaali ja kierrätyskulut useampaan kertaan, ensin tuotteiden hinnoissa ja sitten kuluttajien tai jätehuollon omilla käsittelytoimenpiteillä. Jätehuollon aiheutetut kustannukset ohjaavat parhaiten jätemäärän vähenemiseen. Jätehuoltomääräysten ja maksujen on kohdeltava eri asumismuotoja tasapuolisesti. Jätehuoltoyhtiöiden ei ole tule toimia kiertotalouden ajatuspajoina, jotka rahoitetaan perusmaksutulolla.

ASUNTOPOLITIIKKA HALTUUN

Kunnan toteuttaman asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden kehittymistä. Asunto- ja maapoliittinen ohjelma on hyvä päivittää valtuustokausittain. 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. Asukasvalinnassa voisi entistä voimakkaammin toteuttaa myös eri väestöryhmien hajauttamista, joka ehkäisisi osaltaan segregaatiota. Segregaation torjunnassa kannattaa selvittää ja toteuttaa uusia omistumalleja, joissa ARA asuntoja olisi esimerkiksi 10% perustettavan asunto-osakeyhtiön osakekannasta. Näin voitaisiin ehkäistä sekä rakennus-, että asuinaluekohtaista eriytymistä. Asuinalueilla, joissa ARA asuntojen osuus on keskimääräistä suurempi, tulisi pyrkiä tasapainottamaan omistusosuus vapaarahoitteisiin asuntoihin nähden.

IKÄÄNTYVIEN ASUMINEN

Kunta voi edistää esteettömyyden toteutumista esimerkiksi myöntämällä kuntakohtaista hissiavustusta remonttien toteuttamiseen. Vähintään kolmikerroksisissa, hissittömissä taloissa asuu noin 600.000 suomalaista, joista 100 000 on yli 65-vuotiasta. Kuntien on suositeltavaa ottaa käyttöön kuntakohtainen hissiavustus jälkiasennushissien rakentamisen vauhdittamiseksi. Kunnan kannattaa tukea taloyhtiöiden esteettömyyskorjauksia tarjoamalla tukea tai esteettömyysneuvontaa itse ja kumppanien kanssa. Tietoa ja vertaistukea voidaan jakaa esimerkiksi yhteistyössä paikallisen Kiinteistöliiton kanssa. Tukemalla esteettömyyttä kunta mahdollistaa kotona-asumisen mahdollisimman pitkään: lisävuodet kotona tuovat säästöä kunnan kassaan, mutta myös onnellisia vuosia monelle ikääntyneelle.

Hyvinvointialueiden yhteistyötä ja sujuvaa palveluprosessia ikääntyvien tai vammaisten asukkaiden esteettömyyskorjauksissa tulee kehittää. Hyvinvointialueiden tulee järjestää sosiaalihuoltolain mukaisia asumispalveluita niille ihmisille, jotka eivät kotonaan pärjää.

TURVALLINEN YMPÄRISTÖ

Turvallisuus on laaja kokonaisuus. Kunnilta odotetaan erityisesti ennakoivaa, ennaltaehkäisevää ja varautuvaa turvallisuuden edistämistä. Turvallinen asuinympäristö muodostuu siististä ympäristöstä, hyvästä valaistuksesta, hyvin kunnossapidetyistä kaduista ja tyytyväisistä ihmisistä. Kuntien kannattaa päivittää turvallisuussuunnitelmansa ja ottaa taloyhtiöissä toimivat henkilöt mukaan asuinalueensa turvallisuuden kehittämiseen.

VASTUULLISUUS

Kestävä kehitys on maailmanlaajuisesti, alueellisesti ja paikallisesti tapahtuvaa jatkuvaa ja ohjattua yhteiskunnallista muutosta, jonka päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Taloyhtiössä ympäristövastuu ja taloudellinen vastuu kulkevat tiiviisti käsi kädessä sosiaalista vastuuta asukkaista ja sidosryhmistä unohtamatta. Mitä vähemmän energiaa, vettä tai jätteitä kulutetaan, sitä enemmän resursseja säästetään. Julkisen sektorin tulee kehittää omaa kiinteistökantaansa vastuullisesti, sekä julkaista ja raportoida olennaisimmat ympäristötunnusluvut kiinteistöittäin tai yhtiöittäin parhaaksi katsotulla tavalla (sähkön- ja lämmönkulutus, Co2 päästöt, vedenkulutus, jätteiden kierrätysaste).

