



Turun kaupunki
Konsernihallinto
PL 355
20101 Turku

18.9.2019

Lausunto Asunto- ja maapolitiikan periaatteet

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (91 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokratuloyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.400 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä Varsinais-Suomen alueella, joista yli 50 % Turussa. Kiitämme lausuntopyynnöstä ja toteamme kantamamme seuraavaa.

1. Maapolitiikka ja maanhankinta

Pidämme kaupungin maapolitiikan ja maanhankinnan tavoitteita oikeanlaisia. Ilmastotavoitteiden toteutuminen sekä kokonaistaloudellisesti järkevä, tehokas ja viihtyisä eheä yhdyskuntarakenne ovat tärkeitä tavoitteita. Kaavoituksella varmistetaan riittävä tarjonta rakentamiskelpoiselle tonttimaalle. Kaavoitustyössä painopistettä voisi yhä enemmän siirtää kaavojen hyväksymiseen niiden laatimistyön sijasta.

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

2. Asuntotuotanto

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

Kunnan toteuttaman asuntopolitiikan 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.

Segregaation torjunnassa voisi selvittää uusia omistussalleja, joissa ARA asuntoja olisi esimerkiksi 10% perustettavan asunto-osakeyhtiön osakekannasta. Näin voitaisiin ehkäistä sekä rakennus-, että



asuinaluekohtaista eriytymistä. Pidämme hyvänä tavoitteena olla kasvattamasta ARA asuntojen osuutta asuntokannasta toimivien asuntomarkkinoiden edellytysten turvaamiseksi.

Turussa on hissittömiä taloyhtiöitä yli 500. Näissä yhtiöissä on noin 15.000 asuntoa, 30.000 asukasta ja hissittömiä portaita 1500. Jälkiasennushissi on merkittävin yksittäinen esteettömyysteko ja edesauttaa asukkaita asumaan kotonaan pidempään. Kiitämme esitystä hissittömien talojen jälkiasennushissi avustuksen kasvattamisesta.

3. Yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvien kustannusten jakaminen

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.

Kiitämme valmistelutyössä huomioon otettuja täydennysrakentamisen edistämiseksi tähtäviä maankäyttömaksun huojennuksia. Jäsenkyselymme perusteella maankäyttömaksun osuus on yksi keskeisen vaikuttava tekijä yksityisten hankkeiden liikkeellelähdölle.

4. Periaatteet kumppanuuksiin liittyen

Ei huomautettavaa.

5. Tontinluovutukset

Asunto-osakeyhtiöillä tulisi olla varhaisessa mahdollisuudessa neuvotella vuokratontin lunastukseen liittyvistä edellytyksistä. Mikäli kaupungin maankäytön suunnitelmat eivät anna edellytystä tontin vuokran jatkolle tai lunastukselle tulisi vuokralaisella olla oikeus korvaukseen, sillä on kuitenkin kyse ihmisten kodeista ja yksityisestä asuntovarallisuudesta. Tonttivuokrien mahdolliset korotukset tulee voida porrastaa useammalle vuodelle ja laskentaperusteet tulisi määritellä mahdollisimman avoimesti.

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi ry

Puheenjohtaja

Toiminnanjohtaja

Pertti Satopää

Juuso Kallio