



KUNTAVALITAVOITTEET 2021-2024

Kiinteistöliitto Varsinais-Suomi on 1907 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Jäsenkuntamme muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä (90 %), mutta jäsenistöömme kuuluu myös vuokratyöyhtiöitä, kiinteistöosakeyhtiöitä ja huoltoyhtiöitä. Jäsenenämme on yli 2.500 kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiötä 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.

ASUMISEN KUSTANNUSKEHITYS TAITETTAVA

Kuntien päätöksillä on paljon merkitystä taloyhtiöiden hoitokulujen kannalta. Suomalaisissa kunnissa taloyhtiöiden hoitokuluista keskimäärin runsaat puolet muodostuvat kunnissa ja 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. Hoitokulujen nousuvauhti oli päättyneellä vuosikymmenellä nopeaa. Tilastoista nähdään, että asumismenojen suhde kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin on kohoamassa väijäämättä kohti 30 prosentin rajapyykkiä. Kuntien tulee tehdä kaikki mahdollinen hintojen ja kustannusten hillinnässä ja kuntatalous on sopeutettava koronakriisin myötä kutistuvaan rahoitus pohjaan.

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 on tarkoitus tulla voimaan 2023. Talouden kiristyessä ja sote-uudistuksen myötä 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.

KUNTA LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MAHDOLLISTAJANA

Asunto-osakeyhtiöt ovat usein merkittävässä maanomistaja asemassa, niin kuntien keskustoissa 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. 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 ilmalämpöpumppujen neliörajat tulee poistaa luvituksesta.
- 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.

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. Asukasvalinnan sosiaalista tarveharkintaa voi kehittää ottamalla käyttöön asukasvalinnan tulo- ja varallisuusrajoja. Lisäksi asukasvalinnassa voisi entistä voimakkaammin toteuttaa myös eri väestöryhmien hajauttamista, joka ehkäisisi osaltaan segregatiota. Segregaation torjunnassa kannattaa selvittää ja toteuttaa uusia omistusmalleja, joissa ARA asuntoja olisi esimerkiksi 10% perustettavan asunto-osaakeyhtiön osakekannasta. Näin voitaisiin ehkäistä sekä rakennus-, että asuinaluekohtaista eriytymistä. Asuinalueilla, joissa ARA asuntojen osuus on keskimääräistä suurempi, tulisi pyrkiä tasapainottamaan omistusosuus vapaarahoitteisiin asuntoihin nähden.

ESTEETTÖMYYDEN EDISTÄMINEN

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 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.

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).

TURVALLINEN YMPÄRISTÖ

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

