

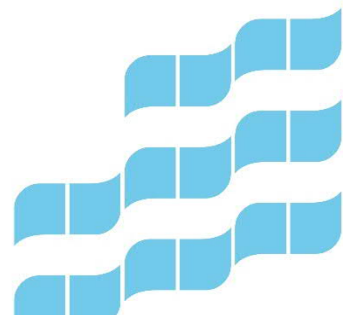
Lautakunnan vastaus Tampereen kaupungin tarkastuslautakunnan vuoden 2020 arviointikertomukseen

Tarkastuslautakunta: ”Tavoite kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista ei toteutunut MAL3-kaudella. MAL on valtion ja Tampereen kaupunkiseudun kuntien välinen yhteistyösopimus maankäytöstä, asumisesta ja liikenteestä. MAL4-sopimuksessa vuosille 2020–2024 tavoitteena on rakentaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja 30 % kokonaistuotannon tavoitemäärästä eli 573 asuntoa vuodessa. Tähän pyritään luovuttamalla riittävä määrä tontteja kohtuuhintaisia asuntoja tuottaville rakennuttajille. Kaupungin omat yleishyödylliset asuntoyhteisöt ovat sitoutuneet toteuttamaan puolet kohtuuhintaisten asuntojen tuotantotavoitteesta. Kolmesta kohtuuhintaisesta rakennushankkeesta kaksi peruuntui vuonna 2020, sillä kustannuksia ei saatu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edellyttämälle tasolle. Tontit sijaitsevat Ranta-Tampellassa. Vuonna 2020 käynnistyi yli 700 kohtuuhintaisen asunnon rakentaminen.

Tarkastuslautakunnan arviointi: Vuoden 2019 arviointikertomuksessa tehtyihin havaintoihin on reagoitu. Tarkastuslautakunta jää seuraamaan, saadaanko kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tavoitteen mukaisesti lisää.”

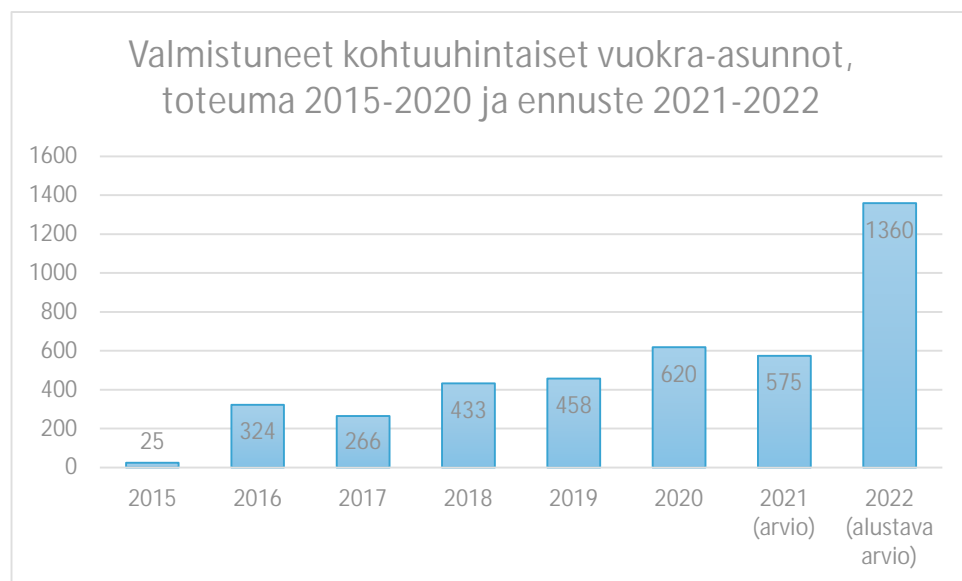
Lausuntoa pyydetään: Miten varmistetaan, että kaupunki saa lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja MAL-sopimuksen tavoitteen mukaisesti?

Lausunnon antaja: Asunto- ja kiinteistölautakunta

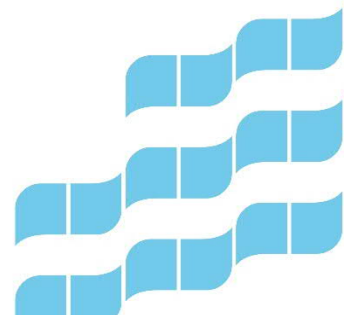


LAUSUNTO TARKASTUSLAUTAKUNNAN ARVIOINTIKERTOMUKSESSAAN VUODELTA 2020 ESITTÄMIIN HUOMIOIHIN - Asunto- ja kiinteistölautakunta 11.8.2021

Kysymys kohtuuhintaisen asuntotuotannon riittävyyden varmistamisesta on edelleen ajankohtainen, vaikka aiempina vuosina tehdyt toimenpiteet alkavat näkyä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrän kasvuna. MAL3 -sopimuskaudella vuosina 2016-2019 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon tavoite Tampereen osalta oli 570 asuntoa vuodessa. Sopimuskauden aikana kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja valmistui keskimäärin 370 kpl vuodessa, eli tavoitteesta jäätin jälkeen. Vuosille 2020-2023 allekirjoitetun MAL4 -sopimuksen tavoite Tampereen osalta on 573 kohtuuhintaista asuntoa vuodessa. Vuonna 2020 valmistui 620 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa yhdeksään eri kohteeseen, ja lisäksi kaksi asumisoikeuskohdetta yhteensä 100 asumisoikeusasuntoa. Vuoden 2021 aikana arvioidaan valmistuvan 575 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa yhdeksään eri kohteeseen, ja lisäksi kuusi asumisoikeuskohdetta yhteensä 200 asumisoikeusasuntoa. Tavoite siis saavutettiin vuonna 2020 ja saavutettaneen myös vuonna 2021. Vuonna 2022 valmistuvaksi aiottuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on rakenteilla kesällä 2021 jo 596 kpl ja suunnitteilla arviolta 764 kpl. Lisäksi vuonna 2021 arvioidaan valmistuvan 121 asumisoikeusasuntoa.



Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuuden varmistamiseksi on kaupungin omalle maalleen kaavoittaman tonttivarannon määrää lisätty kuluvalle ja edellisellä valtuustokaudella. Vuonna 2017 otettiin Tampereella käyttöön suunnitelmallinen ja pitkäjänteinen tontinluovutusten ohjelmointi, jossa suunnitellaan voimassa olevan MAL-sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon ja

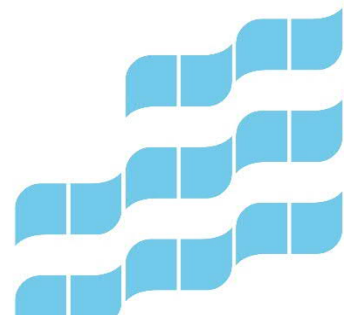


asumisoikeusasuntotuotantoon luovutettava rakennusoikeus vuosittain viideksi vuodeksi eteenpäin. Kaksi kertaa vuodessa järjestettävässä kaupungin yhtiömuotoisten tonttien tonttihaussa määritellään edellä kuvatun ohjelmoinnin mukaisesti hallintamuodot, joiden mukaiseen tuotantoon tontteja voi hakea. Tontit voidaan osoittaa haettavaksi esimerkiksi ARA:n pitkällä tai lyhyellä korkotuella toteutettavaan vuokra-asuntotuotantoon, asumisoikeusasuntotuotantoon, vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon tai useampaan näistä. MAL3 -sopimuksen mukaiselle kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle ohjelmoitiin v. 2018-2020 rakennusoikeutta yhteensä n. 81 000 ke-m² tonttihakujen ohjelmoinnissa (avoin tonttihaku ja neuvottelumenettelyllä luovutettavat tontit). Kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrällisen tavoitteen lisäksi tonttihaussa huomioidaan erityisesti eri hallintamuotojen tasapainoinen sijoittuminen kaupunkirakenteessa eri asuinalueille segregaatiokehityksen ennaltaehkäisemiseksi. Ohjelmoinnissa ja tonttihaussa huomioidaan myös nk. erityisryhmien asumisen tarpeet. Kaupunki toteuttaa erityisryhmien asumisen palveluverkkoa edistämällä erityisryhmien asumiseen tarkoitettujen tonttien syntymistä, Koukkuniemen vanhojen vanhainkotirakennusten muuttamista tehostetulle palveluasumiselle, selvittämällä erityisryhmien ns. välimallin asumisen konseptia (tehostetun palveluasumisen ja kotipalveluiden väliin) sekä tekemällä yhteistyötä kaupungin ja hyvinvointialueen valmistelulle perustettavan väliaikaisen toimielimen kanssa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset huomioidaan jo asemakaavaprosessissa. Viimeisen vuoden ajan on aiempaa systemaattisemmin pyritty määrittelemään asumisen tavoitteita asemakaavoitusohjelmalle ja asumista sisältäville asemakaavatoille, sisältäen myös kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tavoitteet ja kohtuuhintaisen toteutuksen kaavalliset edellytykset.

Kaupunkikonserniin kuuluvat yleishyödylliset vuokra-asuntoyhteisöt ovat sitoutuneet asuntopolitiikan linjausten mukaisesti toteuttamaan puolet MAL -sopimuksen mukaisesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantotavoitteesta. Kaupungin yleisen tonttihaun lisäksi niille luovutetaan tontteja neuvottelumenettelyllä. Kaupunkikonserniin kuuluvien yleishyödyllisten vuokra-asuntoyhteisöjen asuntotuotanto katsotaan MAL4-sopimuksen määritelmän mukaisesti kohtuuhintaiseksi asuntotuotannoksi riippumatta siitä, onko kyseessä ARA -korkotuettu tai vapaarahoitteinen hanke. Konserniin kuuluvien vuokra-asuntoyhtiöiden ja -säätiöiden vanhojen kohteiden täydennysrakentaminen on mahdollistettu asemakaavamuutoksin, minkä kautta on syntynyt viime vuosina runsaasti uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tampereelle on viime vuosina tullut uusia yleishyödyllisiä rakennuttajia toteuttamaan ARA-korkotukituotantoa. Yhteistyötä yleishyödyllisten rakennuttajien kanssa tehdään muun muassa Asumisen aamukahvi -tapaamisissa.

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa mahdollistetaan myös asunto- ja maapolitiikan linjausten 2018-2021 mukaisilla hankekehittämisen yhteistyö- ja toteutus sopimuksilla, joilla kehitetään kaupungin omistamia alueita yhteistyössä alueiden maanvuokralaisten kanssa. Yksityistä maata kehitettäessä kaupunki saa maankäyttösopimuskorvausta, joka on korvausta asemakaavoituksesta kaupungille syntyvistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista. Korvausta on laajoissa aluekehityshankkeissa tullut myös rakennusoikeutena, jonka kaupunki on pääsääntöisesti luovuttanut MAL -sopimuksen mukaiseen kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Vuosina 2019-2020 kaupunki on saanut tällä tavoin rakennusoikeutta luovutettavaksi yhteensä 46 760 k-m². Lisäksi kaupungin omistamaa maata kehitettäessä toteutus sopimuksissa on edellytetty tonttien vuokralaisten/kehittäjien toteuttavan kohtuuhintaisena asuntotuotantona yhteensä 32 620 k-m².

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteita vastaavan asuntotuotannon toteutumisen varmistaminen on keskeistä myös käynnissä olevassa asunto- ja maapoliittisten linjausten päivittämisessä vuosille 2022-2025.



Kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrällisten tavoitteiden toteuttamisen lisäksi on tärkeää edelleenkin kiinnittää huomiota negatiivisen segregatiokehityksen ennaltaehkäisemiseen mm. monipuolisen alueellisen asuntojen hallintamuotojakauman kautta sekä toteuttaa rakennustyypeiltään ja hallintamuodoiltaan monimuotoisen asumisen tavoitetta. Asuntorakentamisen hinnan arviointiosaamista tulee kehittää poikkihallinnollisesti koko maankäytön suunnittelun ja tontinluovutusprosessin läpileikkaavasti. Tavoitteena on erityisesti rakennuskustannuksiltaan kohtuuhintaisten tonttien osoittaminen ensisijaisesti kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle, jotta tonttien ominaisuudet (mm. tontin rakentamiskustannukset, kaavamääräykset, pysäköintiratkaisu) mahdollistavat kohtuuhintaisen omakustannusvuokran toteutumisen. Todettakoon, että negatiivisen segregatian ehkäisyn näkökulmasta, myös keskusta-alueille tulisi toteuttaa MAL-sopimuksen mukaista kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja keskustarakentamisessa tonttien ominaisuuksiin vaikuttaminen on haasteellisempaa huomioiden muut maankäytölliset tavoitteet (mm. pysäköinti, kaupunkikuvalliset vaatimukset). Keskustelua kustannusvaikutuksista sekä asuinalueiden asuntojen monipuolisesta rakennus- ja hallintamuotojakaumasta on syytä käydä poikkihallinnollisesti, yhdessä rakentajien ja rakennuttajien, kaupungin sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n kanssa.

