

Auli Heinävä, asunto- ja kehityspäällikkö, Tampereen kaupunki

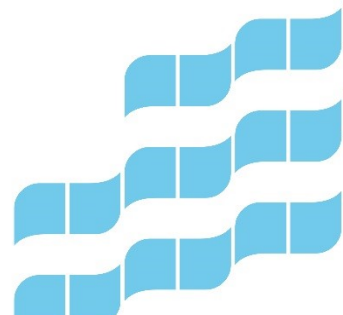
Kannanotto Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman laadintaan

Kiitän mahdollisuudesta tuoda esiin kantojani EU komissiolle sen laatiessa Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmaa ja esitän kunnioittavasti seuraavan. Tuon kyselyssä vastaamani lisäksi esiin esityksiä siitä, miten kyseisen suunnitelman laadinnassa nyt ja jatkossa voisi toimia. Lähtökohtanani on suuri huoli Suomen tilanteesta, kun nähtävissä on sama kehitys, joka on johtanut useissa muissa Euroopan valtioissa asumisen kriisiin. Kuitenkin Suomen toisen maailmansodan jälkeinen asuntopolitiikka on ollut monin tavoin hyvää ja kelpaisi peiliksi Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman laatimiselle.

Euroopan Kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman roolista

Olisi tärkeää hahmottaa ja piirtää näkyväksi tiekartat ja askeleet, joiden kautta on jouduttu nykyiseen asumisen kriisiytymiseen tietyissä Euroopan valtioissa. Erityisesti tiekarttoihin tulisi nostaa esiin ne keskeiset politiikkapäätökset, jotka ovat ohjanneet kriittiselle suunnalle. EU:n Kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman yksi tehtävä olisi ohjata jäsenvaltioita pois edellä kuvatun kaltaisesta kehityskulusta.

Samoin Euroopan Kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman tulisi ohjata valtioita kantamaan vastuunsa sosiaalisesta ja kohtuuhintaisesta asumisesta ja sen osana erityisryhmien asumisesta. Asuntopolitiikka ja asumisen kehittäminen eivät ole irrallisia, vaan ne tulee nähdä yhtenä

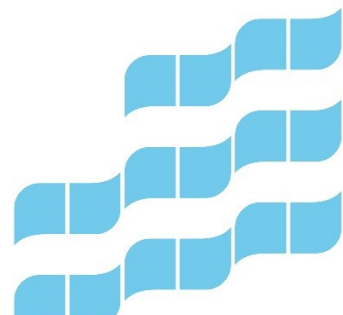


elimellisenä osana yhteiskunnan vastuunkantoa ja tukiverkkoja. EU-tason tulisi mallintaa toimivia ja tehokkaasti vaikuttavia sosiaalista eheyttä turvaavia järjestelmiä ja asumisen osuutta niissä.

Yksittäisten valtioiden ollessa huolestuttavalla tiellään, toiveita herättää EU-tason mahdollisuus arvioida toimintamallien ja toimenpiteiden vaikuttavuutta ja kustannustehokkuutta, tuoda esiin parhaita malleja ja innovaatioita ja kirjata Euroopan tason ensimmäinen Kohtuuhintaisen asumisen suunnitelma ja kenties sille ”Vaikuttavan asuntopolitiikan opas”, joiden pohjalta ponnistaa jatkossa eteenpäin. Hyvä asuminen ei ole helposti käyttöön otettava tuote, vaan vaatii sinnikästä ja pitkäjänteistä työstämistä ja valtioiden ymmärrystä siitä, että kansalaisille hyvä asuntopolitiikka ja asuminen ovat perusoikeuksia ja kilpailuvaltteja.

Asunnottomuus

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa voidaan pitää perustana, jolle kaikki asunnottomuuden vastaiset toimet rakentuvat. Samaan aikaan tarvitaan myös tasoltaan riittävää sosiaaliturvaa, joka kattaa sekä etuudet että tarvetta vastaavat palvelut. Nämä kolme tekijää muodostavat samaan aikaan toisistaan erottamattoman kokonaisuuden, jonka kautta esimerkiksi Euroopan unionin perusoikeuskirjan määräyksiä asumisen ja ihmisarvoisen elämän edellytysten turvaamisen osalta kansallisesti toteutetaan. Koska kohtuuhintainen asuntotuotanto, riittävät ja tarvetta vastaavat sosiaali- ja terveyspalvelut sekä sosiaali- ja toimeentuloturvan riittävä taso muodostavat erottamattoman ja osatekijöistään riippuvan kokonaisuuden, yhden osatekijän vaarantuminen voi vaarantaa koko asunnottomuuden vastaisen työn tavoitteiden saavuttamisen. Tämän vuoksi on keskeistä, että kaikkia tekijöitä kehitetään jatkuvasti seuraten yhteiskunnallista kansallista ja yleiseurooppalaista kehitystä.

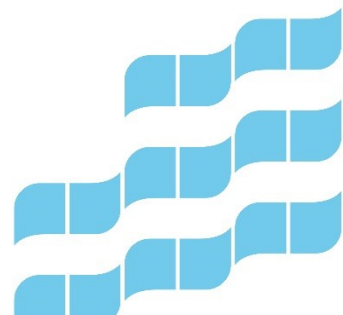




Vaikka oikeutta asuntoon ei olekaan turvattu suomalaisessa valtiosäännössä yksilöllisenä perusoikeutena, kiinnittyy asuminen läheisesti muihin perus- ja ihmisoikeuksiin, kuten oikeuteen välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon sekä yhdenvertaisuuteen. Lisäksi perustuslakimme sisältää asumiseen liittyvän edistämisvelvoitteen, joka on toteutettu valtiosääntöisenä toimeksiantona. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että julkisella vallalla on velvollisuus toteuttaa aktiivisia toimia oikeuden asuntoon edistämiseksi sekä sen tukemiseksi, että lainkäyttöpiirissä olevat henkilöt voisivat järjestää asumistaan omatoimisesti.

Euroopan sosiaalisten oikeuksien peruskirjan 12(3) artiklaan juurtuvaa velvollisuutta kehittää sosiaaliturvajärjestelmää on sovellettu kansallisesti niin kutsutun heikennyskielto-doktriinin avulla. Tämä sosiaaliturvaan liittyvä heikennyskielto on kuitenkin lähivuosina ollut murroksessa, joka on osin näyttäytynyt paikallisesti asunnottomien henkilöiden sekä toimitettujen häätöjen määrän kasvuna.

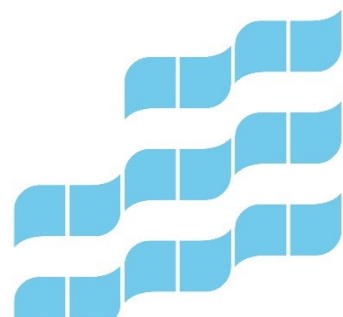
Tampereen kaupunki on osallistunut valtakunnallisiin asunnottomuusohjelmiin vuodesta 2008 lähtien. Tuolloin omaksuttiin asunto ensin (housing first) -periaate, jota alettiin soveltaa systemaattisesti kehittämistyön viitekehyksenä. Periaatteen mukaan asunto on ihmiselämän



perusedellytys, jota ei tarvitse ansaita. Asunto ensin -periaatteen mukaan ensiksi tulee turvata asunnottomalle henkilölle asuminen ja lisäksi hänen tarvitsemansa palvelut, usein kotiin vietyä. Kuten Suomessa yleisesti, myös Tampereella, on periaatteen myötä siirrytty lyhytaikaisista majoitusratkaisista kohti vuokrasuhteista asumista, joka on osoittautunut tehokkaaksi tavaksi ratkaista asunnottomuuden kaltaista kompleksista ongelmaa. Ominaista toimintatavalle on ollut Tampereen kaupungin, Pirkanmaan hyvinvointialueen ja vuokra-asuntoyhteisöjen välinen tiivis kehittämissyhteistyö ja vuoropuhelu sekä asunnottomuustyön ruohonjuuritason toimijoiden asiantuntemuksen tuominen strategiseen kehittämistyöhön.

Tämänhetkisiä asunnottomuuden vastaisen työn painopisteitä paikallisesti ovat esimerkiksi sosiaali- ja terveyspalvelujen saatavuuden vahvistaminen sekä hallinnonalojen horisontaalinen yhteistyö, asumisen kriisejä ennaltaehkäiseviin työmuotoihin, kuten asumisneuvontaan resursointi sekä vuokranantajayhteistyön kehittäminen vastaamaan kiristynyttä yhteiskuntapoliittista ympäristöä. Selvitämme myös välivuokrauksen käyttöön ottamista keinona madaltaa kynnystä saada asuntoja lisää henkilöille, joilla muutoin on erityisiä haasteita asunnon saannissa. Välivuokraajataho vuokraa asuntoja asuntojen omistajilta ja antaa asunnot vuokralle asukkaille. Kuitenkin asumisen rahoitukseen (sisältäen niin vuokralaisille kohdistetut asumisen tuet kuin asuntotuotannon tarjontatuet: kohtuuhintaisen asuntotuotannon korkotukilainat sekä erityisryhmien investointiavustukset) jo toteutetut ja kaavaillut toimenpiteet haastavat mahdollisuuksia vähentää asunnottomuutta pitkäjänteisesti.

Asunto ensin -periaatteen osalta Affordable Housing Plan suunnitelman Advisory Boardissa istuva Y-säätiön toiminnanjohtaja Teija Ojankoski on oivallinen haastateltava.



Suomen toisen maailmansodan jälkeinen asuntopolitiikka peilinä

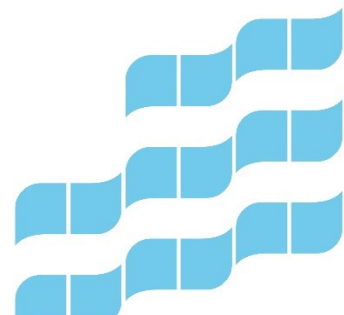
Suomen valtion asuntopolitiikka on perinteisesti ollut pitkäjänteistä ja ennustettavaa, ja se on ollut osa hyvinvointiyhteiskunnan tukijärjestelmää muiden sosiaalietuuksien rinnalla. Valtion ennakoitava ja riittävä tuotantotuki on ollut edellytys kuntaomisteisten ja muiden yleishyödyllisten vuokra-asuntoyhtiöiden pitkäjänteiselle toiminnan ja talouden suunnittelulle, uudistuotannon rakennuttamiselle ja olevan asuntokannan ylläpidolle.

Valtion asuntopolitiikkaa ja sen tukia sekä tänne asti myös kehittämistä varten on toiminut pitkään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, jonka toiminta on nyt siirretty ympäristöministeriöön. Viraston tehtäviin ei kuulu enää kehittäminen.

Valtion asuntotuotannon tuet on tähän asti maksettu Valtion asuntorahastosta, mikä on pitänyt asuntotuotannon tuen rahoituksen irti valtion hallitusohjelmiin sidotuista vuosittaisista talousarvioista. Parhaillaan valtio on lopettamassa Valtion asuntorahaston toiminnan ja siirtämässä valtion asuntotuotannon tuet valtion budjetin kautta kohdennettaviksi.

Valtion tukeman asuntotuotannon varhaisempina vuosikymmeninä tietyt yleishyödylliset asuntorakennuttajat rakennuttivat kohtuuhintaista omistusasuntotuotantoa urakkakilpailutusten kautta. Myös yksityiset perheet saivat arava-rahoitusta omakotitalohankkeilleen. Valtion tukemasta asuntotuotannosta omistusasuntotuotanto vastasi tuolloin suurinta osaa. Tuotanto sisälsi laadun ja kustannusten ohjauksen.

Valtion asuntotuotannon tuki on viime vuosikymmeninä kohdistunut sosiaaliseen ja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon etupäässä vuokra-asuntojen korkotukilainoina (valtion takaus, valtion kustantama korkosuojaus) ja ikääntyneiden, vammaisten, asunnottomien sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen vuokria kohtuuhintaisena pitäviin erityisryhmien investointiavustuksiin. Vuoden 2025 loppuun saakka valtio kohdentaa korkotukilainoitusta myös



asumisoikeusasuntojen tuotantoon. Vuodesta 2026 alkaen hallitus on lopettamassa asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksen, niukentamassa tuntuvasti vuokra-asuntojen korkotukilainojen myöntövaltuutta ja on jo minimoinut erityisryhmien investointiavustukset.

Tampereen kaupunki, kuten monet muutkin isot kaupungit, ohjelmoivat asemakaavoituksensa ja tontinluovutuksensa useaksi vuodeksi eteenpäin. Kunnat ohjelmoivat kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontinluovutuksen niin, että kuntien tuettuun asuntotuotantoon kohdennetun, markkinahintaa selvästi edullisempi tontinluovutus luo perustan tuotannon riittävyydelle ja asumisen hallintamuotojen sekoittamiselle estämään segregatiokehitystä.

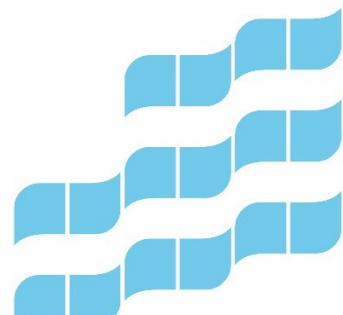
Suomessa solmitaan hallitusohjelmakausittain ns. MAL-sopimukset suurimpien kaupunkiseutujen ja valtio-osapuolten (ministeriöt, virastot) välille maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevista tavoitteista ja niiden seurannasta. On ollut erittäin hyödyllistä ja on edistänyt kasvavien kaupunkiseutujen kuntien yhteistä vastuunkantoa, että aiemmissa MAL-sopimuksissa on ollut mukana kaupunkiseututasoiset ja kuntakohtaiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon uudistuotannolle. Aiempina sopimuskausina valtio on nimenomaan halunnut sopimukseen mukaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitteet sekä seudullisesti että kuntakohtaisesti, ja toteumia on seurattu osana sopimuksen seuranta. Uusimpaan vuoden 2024 lopussa solmittuun sopimukseen valtio ei asiaa enää halunnut mukaan.

Aiheen osalta Suomen ympäristöministeriössä työskentelevä Hannu Rossilahti, joka toimi pitkään Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen ylijohtajana, on oivallinen haastateltava ja hän on myös koonnut valtion tukeman asuntotuotannon historiikin tämän julkaisun sivuille 30-45:

[Asukaslähtöistä asumista uudella asunto-osuuskuntamallilla - Ympäristöministeriö](#)

[LIITE 20170705115243.pdf](#)

Yhteenveto



Asiantuntijalausunto

7 (7)

Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelman tulee ohjata jäsenvaltioita pois kriisiytyneistä kehityskuluista ja vahvistaa valtioiden vastuuta sosiaalisesta asumisesta. Haluan painottaa, että kohtuuhintainen asuntotuotanto, riittävä sosiaaliturva ja saavutettavat palvelut muodostavat erottamattoman kokonaisuuden asunnottomuuden ehkäisyssä. Suomessa on onnistuneesti sovellettu asunto ensin -periaatetta ja Suomen pitkäjänteinen ja ennakoitava asuntopolitiikka toimii esimerkkinä, mutta nykyiset rahoitusmuutokset uhkaavat sen vaikuttavuutta. Odotan toiveikkaana Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmalta innovaatioiden jakamista ja strategista yhteistyötä asumisen kriisien ratkaisemiseksi.

