

**Suomen Eduskunta
Ympäristövaliokunta****VVO-yhtymä Oyj:n lausunto koskien Hallituksen esitystä 30/2015 vp valtion talousarvioksi vuodelle 2016; Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksistä**

VVO-yhtymä Oyj (myöhemmin VVO) kiittää Ympäristövaliokuntaa mahdollisuudesta lausua vuoden 2016 budjettiesityksestä.

Lausunnon antajasta

VVO-yhtymä Oyj on johtava kiinteistöjen omistamiseen ja asuntojen vuokraukseen erikoistunut yritys, joka omistaa lähes 41 000 vuokra-asuntoa 41 paikkakunnalla. VVO:n omistamista asunnoista noin 28.000 kuuluu markkinaehtoisien LUMO-brändiin. Noin 13.000 asunnon vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella ja niitä markkinoidaan VVO-brändillä. VVO on läpi vuosien tunnettu vastuullisesta toiminnastaan ja edelläkävijyydestään mm. asukasyhteistyössä, kiinteistöjen energianhallinnassa ja pitkäjänteisessä korjaustoiminnassa sekä harmaan talouden torjunnassa.

VVO-konsernin bruttoinvestoinnit vuosina 2013-2014 olivat yhteensä 423 miljoonaa euroa ja asunto-omaisuuden käypä arvo on 3,9 miljardia euroa. VVO-konsernilla on rakenteilla yli 1300 vuokra-asuntoa. Tavoitteenamme on aloittaa vuosittain vähintään 1000 uuden vuokra-asunnon rakentaminen.

Valtion budjettiesitys

VVO pitää esitettyjä määrärahoja esim. korkotukituotantoon ja PKS-alueelle myönnettävään käynnistysavustukseen riittävinä. VVO ei usko, että em. määrärahojen suuruus muodostuu tuotannon esteeksi.

VVO pitää budjettiesityksen perusteena olevia tuotantolukuja liian optimistisina erityisesti ARA-tuotannon osalta. Myös asuntorakentamisen kokonaisvolyymiarvio on optimistinen eikä tuotantomäärien arvioitu maltillinen kasvu ole talouden tila ja mm. kotitalouksien luottamus omaan taloutensa huomioiden VVO:n mielestä realistinen. Ennusteita vähäisempi rakentaminen heijastuisi toteutuessaan vääjäämättä alan työllisyyteen sekä verokertymään.

Kohtuuhintaisen asumisen edellytykset

Kohtuuhintaisen asumisen toteuttamisen keskeisiä edellytyksiä ovat riittävä rakennuskelpoisen ja kohtuuhintaisen tonttimaan saatavuus sekä kohtuullinen rakentamis- ja ylläpitokustannusten taso. Nämä edellytykset ovat viime vuosina tasaisesti huo-

nontuneet eikä yleisen taloudellisen tilanteen heikkeneminen näy esimerkiksi tonttimaan saatavuuden paranemisena tai merkittävästi halventuneina rakentamiskustannuksina. Rakentamista koskevan sääntelyn kiristyminen ja toisaalta esim. kunnallisten monopolien, kuten sähkö-, vesi- ja lämpölaitosten tariffien sekä kiinteistöverotuksen korotukset ovat vuosittain nostaneet kaiken asumisen kustannuksia.

Kunnat käyttävät alueellaan kaavamonopolia, jolla tulisi tuottaa riittävä määrä rakennuskelpoista ja kaavamääräyksiltään järkevän rakentamisen mahdollistamaa tonttimaata. Kunnille tonttien myyntituloilla, ja toisaalta uusien asuinalueiden aiheuttamilla kustannuksilla on olennainen taloudellinen merkitys. Näin ollen kunnilla ei kaikissa tilanteissa vaikuttaisi olevan taloudellista intressiä kaavoittaa tonttimaata kysyntään nähden riittävää määrää.

Kaavoitus aiheuttaa erilaisten määräysten kautta merkittäviä kustannuksia rakentamiselle. Kaikkien näiden kustannusten syntymekanismi ei aina vaikuta olevan kaavoittajan tiedossa tai kustannuksilla ei tiedossa ollessaankaan ole aina kaavoitusta ohjaavaa vaikutusta. Kaavoituksen tehostamiseksi RT, Rakennusliitto, EK ja SAK ovat yhdessä julkaisseet vuonna 2014 ehdotuksensa kaavoituksen kehittämiseksi. Näiden ehdotusten mukaiset toimet loisivat hyvän pohjan kaavoituksen uudistamiselle ja tehostamiselle.

Rakentamismääräysten keventämistä tulisi myös harkita vakavasti. Ymmärrämme että jokaisella määräyksellä on hyvä tarkoitus, mutta määräysten yhteinen kustannusvaikutus on merkittävä. Määräysten jatkuva muuttaminen haittaa myös rakennusteknistä tuotekehitystä ja riittävän kokemuksen karttumista valituista rakennustavoista ja materiaaleista.

VVO ja ARA-tuotanto

VVO on valmis toteuttamaan ARA-tuotantoa *kohdekohtaisin* rajoituksin, mikäli valmisteilla olevan uuden välimallin ehdot ovat järkevät ja mahdollistavat vastuullisen ja pitkäjänteisen toiminnan, jonka keskeisiä elementtejä ovat ennustettava ja tasainen vuokrankehitys sekä riittävän laajamittainen korjaustoiminta sekä myös riittävä varautuminen tuleviin korjauksiin.

Niin sanotun yleishyödyllisyyslainsäädännön alaisuuteen VVO ei tule toteuttamaan kohteita.

Mikäli ns. ARA-tuotannon volyymia halutaan lisätä, tulisi vuoden 2000 alusta voimaan tullut ns. yleishyödyllisyyslainsäädäntö kumota. Ennen vuotta 2000 valtion tukemaa tuotantoa säänneltiin kohdekohtaisin rajoituksin ilman kohteet omistavaa yhtiötä koskevaa yleishyödyllisyysääntelyä. Yleishyödyllisyysäännökset eivät vaikuta millään tavoin asukkaan asemaan, eikä niiden kumoaminen siten vaikuttaisi asukkaisiin mitenkään. Sen sijaan kumoamisella olisi olennainen kannustavuusvaikutus alan toimijoihin sekä ARA-tuotannon edellytyksiin kokonaisuutena.

Ympäristöministeriön kaavaileman lain muutokset

Budjettiesityksen sivulla 868 viitataan annettaviin hallituksen esityksiin, joilla esitetään muutettavan ARA-asuntoja koskevia vakiintuneita pelisääntöjä. Esityksen mu-

kaan yleishyödyllisyyden kiristäminen ja muutokset muutoin "tehostaisivat" ARA-asuntojen tarjoamista edullisella vuokralla. VVO toteaa että ko. asuntoja vuokrataan ns. omakustannusvuokralla. Lainmuutokset, jotka eivät vaikuta mitenkään aiheutuviin kustannuksiin, eivät voi laskea omakustannusvuokraa, eivätkä siten muuttaa mitenkään vallitsevaa vuokratasoa.

VVO muistuttaa lopuksi, että kaikki budjetin yhteydessä päätettävät esim. kiinteistö-, ja energiaverojen tai muiden asumiseen kohdistuvien verojen korotukset nostavat koko määrällään asumisen hintaa.

Helsingissä 12. päivänä lokakuuta 2015

VVO-yhtymä Oyj



Jani Nieminen
toimitusjohtaja



Mikko Suominen
investointijohtaja

