

VALTION JA HELSINGIN SEUDUN KUNTIEN VÄLINEN AIESOPIMUS ASUNTO- JA TONTTITARJONNAN LISÄÄMISEKSI

Tämän valtion ja Helsingin seudun kuntien (Espoon, Helsingin, Hyvinkään, Järvenpään, Kauniaisten, Keravan ja Vantaan kaupungit sekä Kirkkonummen, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin kunnat) välisen aiesopimuksen tarkoituksena on edistää Helsingin seudun tontti- ja asuntotarjontaa valtion ja kuntien yhteisin toimenpitein.

Aiesopimuksen lähtökohtana on pääministeri Vanhasen II hallituksen ohjelman mukainen tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

”Asuntomarkkinoiden vakauttamiseksi vauhditetaan valtion, kuntien ja alan toimijoiden yhteisin toimenpitein tontti- ja asuntotarjontaa kysyntään vastaamiseksi. Tavoitteena on lisätä kohtuuhintaista asuntotuotantoa työvoiman saatavuuden ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn turvaamiseksi erityisesti kasvukeskuksissa. Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteena on sovittaa yhteen ihmisten asumisen toiveet ja tarpeet, yhteiskunnan tarpeet ja kestävä kehitys. Hallitus edistää jokaisen mahdollisuutta tarpeitaan ja toiveitaan vastaavaan asumiseen.”

sekä kuntien kunta- ja palvelurakennehankkeen yhteydessä valtiolle antamassaan kaupunkiseutusuunnitelmassa asettama tavoitteen asettelu, jonka mukaan:

”Seudullisena tuotantotavoitteena vuosina 2008 - 2017 on keskimäärin 12 000 – 13 000 asunnon rakentaminen vuosittain. Tavoitteena on, että alueen kunnissa uustuotannossa on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa 20 %.”

Sopimus tulee voimaan 1.4.2008 niissä sopimuskunnissa, joiden hallitukset ovat sen siihen mennessä hyväksyneet. Sopimus hyväksytään valtion osalta periaatepäätöksenä valtioneuvoston yleisistunnossa.

Sopimus on voimassa 31.12.2011 saakka. Sopimus on tarkoitus uudistaa vuoden 2011 aikana.

Tonttitarjonta

1. Kaavoitusta sujuvoitetaan tarkistamalla maankäyttö- ja rakennuslakia selvityshenkilö Lauri Tarastin selvitystyön pohjalta sekä ottamalla kunnissa käyttöön parhaita kaavoituskäytäntöjä.
2. Kunnat lisäävät asemakaavoitusta yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla siten, että valmistuvissa asemakaavoissa osoitetaan vähintään 13 000 asunnon vuosituotantoa vastaava vuotuinen uusi rakennusoikeus. Tavoite jaetaan kuntakohtaiseksi. Kiintiöstään kukin kunta kaavoittaa ja luovuttaa 20 % ns. ara-hintaisina tontteina. Kaavoitusta suunnataan joukkoliikenneyhteyksiin, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuen pyr-

kimyksenä saada näille alueille myös kaupunkimaisia pientaloalueita. Kuntien omistamien kaavoitettujen omakotitonttien tarjontaa lisätään erityisesti kehyskunnissa.

3. Määrällisten ja laadullisten tavoitteiden saavuttamista tuetaan uudistettavilla 30 %:n kunnallistekniikka-avustuksilla. Avustuksia kehitetään siten, että ne sidotaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumiseen, kuntien välisen yhteistyön edistämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Avustuksiin vuosittain varattavan 10 miljoonan euron käyttö painotetaan aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
4. Kunnat tehostavat maapolitiikan keinojen käyttöä asuntotuotannon edistämiseen.
5. Pääkaupunkiseudun kunnat laativat yhteisen yleiskaavan seuraavalla yleiskaavakieroksella; lähiajan kannalta etusijalla on asemakaavojen laadinta. Kaikki seudun kunnat lisäävät alueidenkäytön yhteensovitusta.
6. Kunnat voidakseen ohjata paremmin asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista ottavat harkittavakseen tarpeen laajentaa MRL:n 16 §:ssä tarkoitettua suunnittelutarvealuetta.

Kysyntää vastaavan asuntotuotannon ja –tarjonnan edistäminen

Ara-tuotannon edistäminen

1. Vuosittaisesta 12 000 – 13 000 asunnon tuotannosta osoitetaan 20 prosenttia kohtuuhintaisena valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
2. Erityisryhmille rakennettavien ara-asuntojen tuotantoedellytyksiä turvataan lisäämällä avustuksia tuntuvasti vuosina 2008–2011 ja painottamalla lisäystä aiesopimukseen sitoutuneisiin kuntiin.
3. Muille kuin erityisryhmille tarkoitettujen korkotukivuokra-asuntojen tuottamisessa viime vuosina kertyneen jälkeenjääneisyyden vuoksi otetaan aiesopimukseen sitoutuvissa kunnissa korkotuen lisäksi vuosiksi 2009 – 2011 käyttöön käynnistysavustus, jonka suuruus on 10 000 euroa/asunto. Avustusjärjestelmä valmistellaan siten, että sitä voidaan soveltaa jo vuonna 2008 käynnistyviin hankkeisiin. Valtion korkotukituotannon valtuuksia Helsingin seudulle lisätään rakennuskustannus- ja suhdannekehityksen antaessa siihen edellytyksiä.
4. Avataan mahdollisuus tuottaa korkotuella as.oy-muotoisia vuokrapientaloja, joissa vuokralaisella on aravalainsäädäntöä vastaava oikeus lunastaa asunto omakseen.
5. Lähiöiden sosiaalista eheyttä tuetaan poikkihallinnollisella lähiöohjelmalla, jonka valtionrahoitus korotetaan 3 miljoonaan euroon/vuosi vuosina 2009 – 2011 ja rahoitusosuus 10 prosentista 20 prosentiksi kuitenkin niin, että tutkimus- ja selvityshankkeissa osuus voi olla 100 %.

Välimalli: uusi tuotantomuoto Helsingin seudun vuokra-asuntotuotantoon

Perinteisen ara-tuotannon ja markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon väliin luodaan Helsingin seutua varten uusi malli, jossa hyödynnetään vuokra-asuntosijoittamiseen kohdistuvaa investointikiinnostusta. Malli otetaan käyttöön mahdollisimman nopeasti, ja siihen liittyvät seuraavat seikat:

1. Rakennettavia asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina 20 vuotta.

2. Tukimuotoina ovat valtion täytetäkaus, jolla rakennuslainan korko minimoidaan, sekä ara-hintainen tontti kohteen sijoittuessa valtion tai kunnan luovuttamalle tontille.
3. Vuokratason kohtuullisuusvaatimus toteutetaan sitä kautta, että tontinluovutuksissa kilpailu tapahtuu asuntovuokrien edullisuudella.

Vuokra-asuntosijoittamisen edistäminen

Kiinteistörahastoja koskevien verosäännösten uudistamista selvitetään 2008 ja uudistus saatetaan voimaan mahdollisimman nopeasti. Tarkoitus on lisätä pääomia ja sijoittajien kiinnostusta vuokra-asuntorakentamiseen poistamalla kaksinkertainen verotus. Uudistus toteutetaan siten, että se lisää uusien vuokra-asuntojen rakentamista.

Vuokra-asuntokannan turvaaminen

Aiesopimuskunnat säilyttävät omistamansa valtion tuella tuotetut käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvat asunnot vuokra-asuntoina.

Asuntorakentamisen yleisten edellytysten kehittäminen

1. Asuntorakentamisen kysyntä- ja kustannusohjautuvuutta lisätään ja rakennuskustannuksia kohtuullistetaan luopumalla esim. 75 m²:n keskipinta-alavaatimuksesta vuokra-asuntotuotannossa ja joustavoittamalla kaava- ja rakennusmääräyksiä. Mahdollistetaan kokeilut, joissa rakentaminen voi kokeiluun halukkaiden kuntien kaava-alueilla tapahtua kevennetyillä rakentamis- ja kaavamääräyksillä.
2. Tehokkuushyötyjen saavuttamiseksi toteutetaan myös riittävän suuria aluekokonaisuuksia kilpailusta tinkimättä.

Tavoitteena olevan asuntotuotannon edellytyksenä olevien liikennehankkeiden oikea-aikainen toteuttaminen

Turvataan tähän aiesopimukseen sitoutuvien kuntien osalta liikennejärjestelmäsuunnitelmien mukaisten hankkeiden riittävää rahoitusta ja oikea-aikaista toteutusta. Hankkeiden kiireellisyysjärjestys määritetään sopimusosapuolten yhteisessä liikennejärjestelmäsuunnittelussa.

Seuranta

Seurantaryhmänä toimii aieryhmä, joka raportoi kerran vuodessa asunto- ja kaavoitusministerin johdolla kokoontuvalle kuntajohtajaryhmälle. Seurattavia asioita ovat aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen sekä lisäksi niiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys:

1. aiesopimuksessa tarkoitettujen toimien edistyminen
 - selvityshenkilö Tarastin selvityksen pohjalta ehdotettavat lainsäädännön kehittämiskorkeat
 - vuosittain kaavoitettavat uudet asuntorakennusoikeudet ja myyntiin tulevat asuntotontit
 - rakennuskustannusten hillintätoimet
 - vuokra-asuntosijoittamisen edistämistoimet
 - liikennehankkeiden edistyminen

2. toimenpiteiden vaikutukset ja toimintaympäristön kehitys
- vuosittain käynnistyvä asuntotuotanto
 - asuntojen kysyntä/tarjonta -suhteen sekä asunto- ja tonttihintojen kehitys
 - rakennusalan suhdanne- ja resurssitilanteen, rakennuskustannusten ja korkojen kehitys.

Liite Asuntotuotantotavoitteen kuntakohtainen jako

Helsingissä 18 päivänä tammikuuta 2008

Jan Vapaavuori
Asuntoministeri

Jussi Pajunen
Helsingin kaupunginjohtaja

Raimo Lahti
Hyvinkään kaupunginjohtaja

Raimo Sailas
Valtiosihteeri, VM

Marketta Kokkonen
Espoon kaupunginjohtaja

Erkki Kukkonen
Järvenpään kaupunginjohtaja

Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö, YM

Juhani Paajanen
Vantaan kaupunginjohtaja

Rolf Paqvalin
Keravan kaupunginjohtaja

Martti Hetemäki
Alivaltiosihteeri, VM

Torsten Widén
Kauniaisten kaupunginjohtaja

Tarmo Aarnio
Kirkkonummen kunnanjohtaja

Pekka Kangas
Ylijohtaja, YM

Esko Kairesalo
Mäntsälän kunnanjohtaja

Markku Tahvanainen
Kehittämisojohtaja, YM

Kimmo Behm
Nurmijärven kunnanjohtaja

Hannu Haukkasalo
Pornaisten kunnanjohtaja

Markku Luoma
Sipoon kunnanjohtaja

Hannu Joensivu
Tuusulan kunnanjohtaja

Petri Härkönen
Vihdin kunnanjohtaja