



Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin

Remonttiryhmän raportin luovutus

18.3.2014

Puheenjohtaja Teija Ojankoski

Remonttiryhmä?

- Ympäristöministeriön 15.8.2013 asettama työryhmä.
- Tehtävänä selvittää lähiöiden korjausvajetta vähentäviä toimenpiteitä 2015-2025.
 - Lyhyt ja pitkä aikaväli
 - Rahoitus- ja tukimallit
- Työryhmän jäsenet
 - Ahto Aunela, toimitusjohtaja, Tampereen vuokratalosäätiö/VTS-kodit
 - Harri Hagan, yliopisto-opettaja, Tampereen teknillinen yliopisto
 - Armi Liinamaa, neuvotteleva virkamies, valtiovarainministeriö
 - Teija Ojankoski, toimitusjohtaja, VAV Asunnot Oy
 - Timo Stenius, johtaja, Eläke-Fennia
 - Risto Vahanen, hallituksen puheenjohtaja, Vahanen-Yhtiöt
 - Harri Hakaste, yliarkkitehti, Ympäristöministeriö

Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin

- **Noin 1,5 miljoonaa suomalaista asuu lähiöissä**
 - Merkittävä osan maamme kansallisvarallisuudesta
 - Lähiöissä yhdistyvät suurimmat Suomen rakennuskantaa koskevat haasteet.
- **Lähiöiden rakennuskantaa ei ylläpidetä eikä korjata riittävästi**
 - Asuntojen arvon lasku pitkällä aikavälillä
 - Asumisen laatu heikkenee
 - Energiankulutus kasvaa
- **Suomeen juurrutettava uusi lähiöiden ja niiden kiinteistöjen korjaus- ja ylläpitokulttuuri.**

Remonttiryhmä ehdottaa mm.

Lähiöiden korjaus **strategiselle** tasolle.

Kiinteistönpidosta **suunnitelmallista**.

Edistetään **lisä- ja täydennysrakentamista**.

Valtiolta **täytetakaus**,
kohdennetaan **korjausavustukset** tarkemmin.

Lähiöiden korjaus strategiselle tasolle

ONGELMA

- Kunnat eivät kehitä lähiöiden rakennettua ympäristöä tarpeeksi suunnitelmallisesti ja strategisesti.
- Tämä tulee pidemmän päälle kalliiksi kunnalle ja veronmaksajille.

RATKAISU

- Kannustetaan kuntia laatimaan kokonaisvaltaisia suunnitelmia lähiöiden ja niiden rakennuskannan kehittämiseksi
 - MAL-sopimukseen myös vanhojen asuinalueiden kokonaisvaltaisen kehittämisen (täydennysrakentamisen) tavoitteita.
- Valtiolta valmiita toimintamalleja kunnille strategian luomiseen ja toteuttamiseen
 - Toimintamallit syntyvät esim. pilottilähiöiden kautta.

Kiinteistönpidosta suunnitelmallista

ONGELMA

- Kiinteistöjen hoito ei ole tarpeeksi suunnitelmallista ja pitkäjänteistä.
- Korjaustarpeet kostahtuvat asukkaille kalliina yllätyksinä, jos niitä ei tiedosteta ja korjauspäätökset jäävät tekemättä.

RATKAISU

- Taloyhtiöissä otetaan käyttöön mittari, joka seuraa korjaustarvetta ja ylläpitovajetta.
 - Mittari liitetään osaksi isännöitsijätodistusta.
- Asunto-osakeyhtiöiden kunnossapitotarveselvitys 10 vuodeksi nykyisen 5 vuoden sijaan.
 - Asukkaat ja asunnonostajat voivat paremmin varautua korjaustarpeisiin taloudellisesti.
 - Selvityksestä keskeinen asuntokaupan dokumentti 2020 mennessä.

Edistetään lisä- ja täydennysrakentamista

ONGELMA

- Vanhojen alueiden lisä- ja täydennysrakentaminen on hankalaa.
- Asukkaat eivät koe hyötyvänsä siitä.

RATKAISU

- Kuntien tulisi jättää perimättä lisärakennusoikeudesta syntyvä arvonnousu, jotta taloyhtiö voi käyttää sen kiinteistöjen ylläpitoon ja korjaukseen.
- Kuntien tulisi helpottaa lähiöiden lisärakentamista esim.
 - joustavoittamalla päätöksentekoa
 - kehittämällä pysäköintiratkaisuja, jotka mahdollistavat lisärakentamisen.
- Valtion infra-avustuksia tulisi suunnata vanhoille alueille uusien sijaan.

Valtiolta täytetakaus, kohdennetaan korjausavustukset tarkemmin

ONGELMA

- Lainarahoituksen saaminen korjauksiin vaikeutuu ja kallistuu rahoituslaitosten sääntelyn vuoksi.
- Lainansaannin mahdollisuudet vaihtelevat alueellisesti.
- Korjausavustusten ennakoimattomuus ja suhdanneluonteisuus

RATKAISU

- Valtio helpottaa peruskorjausten lainarahoitusta antamalla peruskorjauslainoille täytetakaus, jonka hakuprosessi on sujuva.
- Valtion korjausavustukset kohdistetaan jatkossa strategioiden laatimiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen.



Kiitos!

Teija Ojankoski
040-5281262