

KUNTAVAALITAVOITTEET 2021-2024

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on 1978 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöyhdistyksen jäsenistö muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä mutta jäseninä on myös vuokrataloyhtiöitä ja kiinteistöosakeyhtiö -muotoisia taloyhtiöitä. Yhdistyksellä on noin 330 taloyhtiöjäsentä Etelä-Pohjanmaalla. Kiinteistöyhdistys on Suomen Kiinteistöliiton alueellinen jäsenyhdistys. Kiinteistöliittoon kuuluu lähes 30.000 taloyhtiötä.

Kiinteistöyhdistyksen tavoitteena, että asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat niiden omistajien muuttuvia tarpeita ja että kunnissa arvostetaan kiinteistöomistamista huolehtimalla kansallisvarallisuudesta ja ympäristöstä.

JARRUA ASUMISKUSTANNUSTEN NOUSULLE

Asumiskustannusten nousua tulee hillitä. Kiinteistöverotusta ei pidä kiristää ja energiayhtiöiden tai -liikelayritysten piiloverotusluontoista tuloutusta ei pidä kasvattaa siten, että energian hintaan syntyy korotuspaineita.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry seuraa asumiskustannusten kehitystä vertailemalla muutoksia sekä valtakunnallisesti että alueellisesti. Kaupungilla on mahdollisuus suurestikin vaikuttaa asumiskustannuksiin energiantuotannon, vesi- ja jätevesimaksujen, jätehuollon ja kiinteistöverotuksen osalta.

Edullinen kaukolämmön hinta on vaikuttanut Seinäjoen hyvään sijoitukseen valtakunnallisessa asumiskustannusvertailussa. Polttoaineiden energiaverotuksen muutokset nostanevat kuitenkin asumiskustannuksia tulevaisuudessa. Vesimaksut nousevat vuosittain selvästi inflaatiokehitystä nopeammin ja kiinteistöiltä on ryhdytty perimään myös erillistä hulevesimaksua. Seinäjoki on maakuntansa ankarin kiinteistöverottaja.

Kiinteistönomistajat ymmärtävät kuntatalouden vaikean tilanteen, mutta eivät hyväksy talouden paikkaamista asumisen kustannuksia kasvattamalla. Asumisen kallistuminen johtaa kaupunginkin kannalta lisääntyvään asumisen tukemisen tarpeeseen.

LISÄAVUSTUS HISSIEN RAKENTAMISEEN

Seinäjoen kaupunki voisi edistää esteettömyyttä myöntämällä lisäavustusta hissittömien kerrostalojen hissihankkeisiin. Avustuksen edellytyksenä voisi olla se, että hanke saa valtion avustuksen hissien rakentamiseen. Kaupungin avustuksen suuruus voisi olla 10 % ARA:n hyväksymistä kokonaiskustannuksista.

Asumiseen liittyy parhaillaan kaksi merkittävää muuttujaa, joiden vaikutukset näkyvät jo nyt kaupunkirakenteessa ja -taloudessa. Väestö ikääntyy jatkuvasti ja tämä aiheuttaa paineita kotihoidon palveluiden järjestämiseen sekä palveluasuntojen kysyntään. Toisaalta, yhä useampi ikääntynyt muuttaa kaupunkikeskustaan. Vaikka keskustassa palvelut ovat lähellä, kohdistuu myös asuinkiinteistöjen varustelu- ja palvelutasoon uusia vaatimuksia.

Seniorikansalaisten, yhtä lailla kuin kaupunginkin intressissä on se, että asukkaat pystyisivät mahdollisimman pitkään selviytymään omassa kodissaan. Tässä kohtaa ratkaisevaan asemaan nousee kotikiinteistön esteettömyys. Vanhoissa kerrostaloissa hissittömyys on Seinäjoella yhä yleinen puute.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää valtion avustusta hissien rakentamiseen. Merkittävästä avustusosuudesta (enintään 45 % ARA:n hyväksymistä kokonaiskustannuksista) huolimatta hissien rakentaminen vanhoihin kerrostaloihin on verikkaista.

Usea kunta onkin edistänyt esteettömyyttä myöntämällä avustusta hissien jälkiasentamiseen vanhaan kerrostaloon. Lisäavustuksella on haluttu vauhdittaa taloyhtiöiden hissi-investointeja, jotta samalla mahdollistettaisiin ikääntyvien asukkaiden kotona-asumista. Esteetön kiinteistö purkaisi uusien palveluasuntojen rakentamistarvetta ja vaikuttaisi myös nykyisen palveluasuntokapasiteetin hakijamäärään.

JOUSTAVUUTTA RAKENTAMISEEN JA EDELLYTYKSIÄ LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISELLE

Rakentamisen normiohjausta tulee vähentää. Kunnan tulee huolehtia siitä, että paikallinen rakennusjärjestys on päivitetty ja selkeä tulkinnallisuuksien välttämiseksi. Lupa-asioissa tulee suosia ilmoitusmenettelyä lupamenettelyn sijaan. Kunnan tulee myös resursoida rakennusvalvontaa siten, että lupaprosessien käsittelyajat pysyvät kohtuullisina.

Kaupunkikeskustan lisä- ja täydennysrakentamista tulee kannustaa. Tämä voi tapahtua mm. rakennusoikeuden määrää nostamalla, maankäyttökorvausten pitämisenä kohtuullisella tasolla sekä autopaikkavelvoitteita koskevana joustoina. Kiinteistönomistajille tulee järjestää yleistä lisä- ja täydennysrakentamista koskevaa puolueetonta neuvontaa ja ohjausta.

Kiinteistöjen peruskorjausten hankesuunnittelu saattaa nostaa esiin mahdollisuuden lisä- tai täydennysrakentaa kiinteistöä. Taloyhtiöissä tämä voidaan nähdä yhtenä korjaushankkeen rahoituskeinona. Yksityisten kiinteistöjen intressi lisä- ja täydennysrakentamiseen ajoittuu juuri kiinteistön korjaustarpeiden mukaisesti. Parhailaan on käynnissä voimakas peruskorjaus- ja parannushankkeiden aika, joten kunnan kannattaa omalta osaltaan ajoittaa kaupunkirakenteen tiivistämistä edistäviä kannustimiaan tähän hetkeen.

TARKOITUKSEN MUKAISET ENERGIATEHOKKUUSTAVOITTEET

Kaupungilla ja kiinteistönomistajilla on yhteinen tavoite parantaa energiatehokkuutta, mutta toimenpiteiden aikataulu voi olla erilainen. Kaupungin tulee yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa kehittää energiatehokkuutta edistäviä kannustimia tavoitteisiin pääsemiseksi. Samalla tulee pohtia mahdollisuuksia energiantuotannon kautta nopeuttaa uusiutuvaan energiankäyttöön siirtymistä.

Kohti hiilineutraalia kuntaa (HINKU)-verkoston jäsenenä Seinäjoki on sitoutunut vähentämään hiilidioksidipäästöjään 80% vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Valtiollinen tavoite hiilineutraalista Suomesta on asetettu vuoteen 2035. Seinäjoen asettama tavoite on kunnianhimoinen ja kannatettava, mutta sen saavuttamiseksi vaaditaan tiivistä ja sitoutuvaa yhteistyötä kaupungin ja kiinteistönomistajien välillä.

Rakentamisen normiohjaus rönsyttää taloteknisiä remontteja, yhtenä velvoitteenaan energiatehokkuuden parantaminen. Tiedossa on, että suurin potentiaali energiatehokkuuden parantamiseksi on jo rakennetussa kiinteistökannassa. Kiinteistöt pääsääntöisesti parantavat energiatehokkuuttaan suurten korjaushankkeiden yhteydessä. Korjaustahti on verkkainen eikä sitä nopeuta uusien velvoitteiden tai normien lisääminen, vaan sopivien energiatehokkuuskannustimien kehittäminen.

Harkittavaksi tulee myös se, toteutuisiko hiilineutraaliustavoite nopeammin tekemällä investointeja energiantuotantoon. Jos esimerkiksi kaukolämpöenergia tuotettaisiin päästöttömästi, valtaosa kiinteistöistä olisi automaattisesti päästöttömän energian piirissä. Tämä vaihtoehto on huomattavasti nopeammin toteutettavissa, kuin yksittäisten kiinteistöjen houkuttelemisen energiaremontteihin.

ASUNTOPOLITIIKAN KOORDINOINTIIN VASTUUTAHO

Seinäjoen kaupungin tulisi harkita asuntopolitiikan ja rakentamisen koordinoinnin keskittämistä jollekin viranomaiselle, jotta kaupunki pystyisi entistä nopeammin ja osaavammin reagoimaan asunto- ja rakennustuotannon muutoksiin.

Seinäjoen kaupunki on hyväksynyt asuntopoliittisen ohjelman vuoteen 2025. Nopeasti uudistuva ja tiivistyvä kaupunkikeskusta, asuntotuotannon painopisteet, erityisryhmien asumistarpeet ja muut asuntopolitiikan haasteet edellyttävät reaaliaikaista seurantaa ja kokonaisuuden hallintaa.

Kaavoituksessa tulisi pyrkiä rakennuspaikkojen osalta suosimaan suurempikokoisia asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöitä, jotta kiinteistöissä pystyttäisiin järjestämään ammattimainen kiinteistön ylläpito. Mikäli kaavoitetaan pieniä rakennuspaikkoja, tulisi suosia huoltoa ja kiinteistön ylläpitoa helpottavia yhteiskäyttösopimuksia (yhteispiha-alueet, yhteiset VSS-tilat, yhteinen jätehuolto jne.).