



Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke)

Lausunto luonnoksesta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hankeoppaaksi

Yleistä

Luonnos uudeksi hankeoppaaksi on lähtökohtaisesti tervetullut, ja päivittää tai tarkentaa monia hankekäsittelyn vaiheita. Oppaan nimeäminen hankeoppaaksi on myös perusteltua aiempaan Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaaseen verrattuna, sillä suunnittelunohjausta on – hyvinkin perustellusti – karsittu pois oppaasta jo aiemmissa päivityksissä.

Hankeoppaan luonnos vastaa monelta osin aikaisempaa Rakennuttamis- ja suunnitteluopasta. Tämä on monin osin perusteltua, sillä oppaan taustalla oleva lainsäädäntö on suurilta osin pysynyt samana. Toisaalta yksittäisten toteutuneiden lakimuutosten vaikutukset ovat osin jääneet huomiotta. Hankeoppaan uudistamisen ei tulisi olla vain vakiintuneiden käytäntöjen kirjaamista ylös, vaan työkalu, jolla prosesseja voidaan arvioida kriittisesti ja kehittää.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksella oli rahoitusvälineiden hallinnoinnin ohella tehtävä kehittää asumista. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tehtävissä ei erityisesti painoteta kehittämisroolia. Ehkä tämän muutoksen johdosta oppaasta paistaa ristiriitainen suhtautuminen laatuohjaukseen ja kehittämiseen. Yhtäältä valtion tukemasta rakentamisesta kielletään sellaisiakin tekijöitä, joita kunnat velvoittavat toteuttamaan kaavoissa. Toisaalta määrätyissä yksittäisissä asioissa, kuten esteettömyydessä ja porrashuoneiden luonnonvalon saannissa vaikuttaa, että suositellaan tai edellytetään rakentamismääräysten vähimmäisvaatimuksia parempia ja kalliimpia ratkaisuja. Erilaisten urakamuotojen kehittäminen on tärkeimpiä mahdollisuuksia kehittää rakentamisen laatua, ja moni julkisenkin sektorin toimija on tarttunut mahdollisuuteen. Hankeoppaan



luonnoksessa on havaittavissa epäluottamusta yhteistoiminnallisuutta, urakkamuotojen kehittämistä ja uusia kokeiluja kohtaan. Hankeoppaan jatkovalmistelussa olisikin syytä pyrkiä täsmentämään, mikä Varken suhtautuminen kehittämiseen ja laatuohjaukseen lopulta on, jotta opas ja sen määrittämät toimintatavat muodostaisivat koherentin ja ennustettavan kokonaisuuden.

Yksi vaihtoehto on lähestyä suunnittelu- ja hankeohjausta eri osapuolten tavoitteiden ja hankeohjauksen tarkoituksen kautta. Valtion tukema asuntotuotanto on tarkoitettu tukemaan pienituloisten asumisen järjestymistä. Hankkeita ohjaamalla pyritään varmistamaan, että eduskunnan määrittämällä valtuuksilla saadaan mahdollisimman suuri hyöty tavoitteen kannalta, siis mahdollisimman paljon pitkäaikaisesti kohtuuhintaisia ja tarpeita vastaavia asuntoja.

Valtion intressit, joita keskus rahoituspäätöksillä ja hankkeita ohjaamalla valvoo, ovat pääsääntöisesti yhtenevät hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Myös hankkeeseen ryhtyvät pyrkivät saamaan laadukkaan ja tarvetta palvelevan kohteen mahdollisimman kustannustehokkaasti. Näin ollen rakentamismääräyksistä poikkeavien vaatimusten tai urakkamuotojen rajoittamisen tulisi pohjautua perusteltuihin syihin ja rajautua tilanteisiin, jossa hankkeeseen ryhtyvällä ja Varkella on risteävät tavoitteet.

Näin lähestyttynä esimerkiksi suunnittelun ohjauksen tulisi pikemminkin pyrkiä karsimaan hankkeista turhia kustannustekijöitä, kuin asettaa rakentamis- ja kaavamääräyksiä kovempia vaatimuksia – kuten lähtökohtaisesti on hankkeeseen ryhtyvänkin tavoite. Rakennushankkeisiin ja kiinteistönpitoon liittyy aina riskejä ja Varkella ja hankkeeseen ryhtyvällä voi olla eriävä riskinsietovalmius. Esimerkiksi hankkeeseen ryhtyvä voi olla valmis investoimaan enemmän rakentamisvaiheeseen välttääkseen riskejä elinkaaren aikana. Samoin hankkeeseen ryhtyvä saattaa olla valmis ottamaan suuremman riskin rakennusaikaisista kustannusmuutoksista laadun ja siten elinkaaren aikaisen kohtuuhintaisuuden takaamiseksi kuin Varke, jonka on pidettävä rahoitus annettujen valtuuksien puitteissa. Hankeoppaan tulisikin antaa vastauksia erityisesti tällaisiin intressiristiriitatilanteisiin.

SOA peräänkuuluttaa, että hankeoppaassa tulisi avata ja perustella tehdyt valinnat läpinäkyvästi. Esimerkiksi yhteistoiminnallisten urakkamuotojen rajoittaminen tulisi perustella konkreettisilla havainnoilla tai Varken tehtävään liittyvillä syillä.

Asumisen tuotantotukien valtuuksien käyttöä ohjataan vuosittain hyväksyttävässä käyttösuunnitelmassa. Hankeoppaan jatkovalmistelussa tulisi kiinnittää huomiota vuosittaisen ohjauksen ja oppaan sisällön suhteeseen. Oppaassa esimerkiksi määritellään alueellisia käyttöperusteista, jotka myös säädetään lähes yhtenevässä muodossa käyttösuunnitelmassa. Sen sijaan joiltain osin opasluonnos näyttää olen ristiriidassa lainsäädännön perusteluiden kanssa. Oppaassa tulisi pitäytyä valtionneuvoston ja eduskunnan määrittämien periaatteiden täydentämisessä ja tarkentamisessa, ei toistaa vuosittain uudistettavaa ohjausta harvemmin päivitetävässä oppaassa tai poiketa lainsäädännön esitöissä linjatusta.

Opiskelija-asuminen on erityisryhmäasumista

Erityisryhmien asumista ja investointiavustusta koskevassa luvussa on keskeinen virhe: opiskelija-asuminen on unohdettu pois erityisryhmien joukosta. Opiskelija-



asuminen luetaan vakiintuneesti osaksi erityisryhmien asumista ja opiskelija-asuntohankkeille voi myöntää ja on myönnetty investointiavustuksia. Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuteen on kohdistunut raju leikkaus, mikä on supistanut valtuuden vain 15 miljoonaan euroon. Etusijalle on valtioneuvoston linjauksella asetettu vammaisille ja asunnottomille suunnatut asunnot. Supistuneen myöntövaltuuden takia valtaosalle aiemmin investointiavustuksia saaneista ryhmistä ei tällä erää voida myöntää avustuksia – siis myöskään niistä, jotka oppaan luonnoksessa on nyt listattu. Se ei kuitenkaan tarkoita, että erityisryhmien määritelmään olisi tullut muutoksia. Siksi opiskelija-asuminen tulisi lukea hankeoppaassa erityisryhmäksi muiden erityisryhmien joukkoon.

Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia on edellisen kerran muutettu perusteellisemmin 2019. Sitten tulleet muutokset ovat pikemminkin hallinnollisia liittyen Valtion asuntorahaston ja Aran lakkauttamiin. Vuoden 2019 lakimuutoksen esitöissä todetaan avustuksen alimman tukiluokan kohdistuvan pääosin opiskelija- ja nuorisoasuntoihin. Lainsäätäjän selvä tahto on siis sisällyttää opiskelija-asuminen erityisryhmiin.

Vuoden 2026 helmikuussa voimaan astunut korkotukilain muutos mahdollistaa, että opiskelija-asuntohankkeille voidaan myöntää 100 prosentin korkotukilainoitus. Ehtona on, ettei hankkeeseen ole myönnetty investointiavustusta. Korotettu korkotukilaina koskee vain opiskelija-asuntoja. Se ei kuitenkaan tarkoita, että opiskelija-asunnot olisi rajattu investointiavustuksen ulkopuolelle, vaan että opiskelija-asuntorakentamisen mahdollistamiseksi haluttiin tehdä erillinen siltaratkaisu tilanteessa, jossa investointiavustusta ei niukan myöntövaltuuden takia ole saatavilla. Valiokunta ottaa tähän eksplisiittisesti kantaa mietinnössään (YmVM 14/2025 vp): *”Erittäin tärkeää on kuitenkin myös lain voimaantulon jälkeen vireille tulevien hankkeiden osalta se pääsääntö, että korkotukilainan enimmäissuuruus ja investointiavustus ovat vaihtoehtoisia tukimuotoja. Tämä mahdollistaa sen, että valtiontalouden tilanteen kohentuessa erityisryhmien investointiavustusta on mahdollista nostaa ja hyödyntää ilman lainsäädäntömuutoksia.”* SOA edellyttää, että hankeopas päivitetään tältä osin vastaamaan lainsäätäjien tahtoa.

Hankeoppaan luonnoksessa todetaan: *”Avustuksella on tarkoitus tukea erityisryhmien asuntoihin liittyviä erityisiä tila- ja varusteratkaisuja, yhteistiloja, laajempia apuvälineille toteutettavia tiloja sekä palvelutiloja.”* Tämä on ristiriidassa sen kanssa, että lainsäädännön mukaan alimmassa tukiluokassa ei edellytetä erityisiä tila- ja varusteratkaisuja. Lain kolmannessa pykälässä todetaan, että avustusta voidaan myöntää ryhmälle, jonka *”asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet”*. Tätä täsmennetään vuoden 2016 lakimuutoksen yksityiskohtaisissa perusteluissa: *”Momentin 1 kohtaa ei muutettaisi, eli tältä osin myös asukkaiden pienet tulot ja huonot asunto-olot oikeuttaisivat avustuksen myöntämiseen.”* Vuoden 2019 lakimuutoksen esitöissä todetaan (HE 16/2019): *”Avustusmäärä on pienin silloin, kun asumiseen ei liity erityistukea tai palveluita, jolloin ei myöskään tarvita niiden toteuttamiseen vaadittavia tiloja. Avustus voi tällöinkin olla tarpeen muun muassa asuntojen pienen keskikoon vuoksi. Esimerkiksi opiskelija-asunnot ovat tyypillisesti pieniä asuntoja, joiden rakentamiskustannukset ovat siksi keskimääräistä korkeammat, ja myös asukkaiden vaihtuvuus on niissä usein muita vuokra-asuntoja merkittävästi suurempi.”* SOA edellyttää, että huomioi koko erityisryhmien investointiavustuksen laissa määritetyn



soveltamisalan, ei vain ylemmiltä tukiluokilta edellytetyt erityiset tila- ja varusteratkaisut.

Opiskelija-asuminen on erityisryhmäasumista, jossa on myös erityisryhmäasumisen kulurakenne. Lisäkuluja tavalliseen vuokra-asumiseen nähden aiheutuu muun muassa asuntojen poikkeuksellisen pienestä keskikoosta, mikä kasvattaa tarvittavien keittiöiden ja märkätilojen määrää, sekä huomattavan suuresta asukasvaihtuvuudesta, mikä lisää asukasvalinnan hallintokuluja sekä asuntojen kulumista. Nyt kun investointiavustusta ei niukan myöntövaltuuden takia ole saatavilla, erityisryhmien asumisen kustannukset joudutaan kattamaan ilman erityisryhmäasumisella tarkoitettua lisätukea. Tämä on haaste asukkaiden maksukyvyyn kannalta, mutta muuttunut tilanne tulee myös huomioida hankkeiden kohtuuhintaisuuden arvioinnissa.

Lisää läpinäkyvyyttä kustannusten arviointiin

Hankkeen kustannusten arviointi on hankearvioinnin keskeisiä kohtia ja vaihe, jossa hankkeeseen ryhtyvän ja Varken arvioinnin näkemykset helposti risteävät. Siksi prosessien läpinäkyvyyteen tulisi kiinnittää erityistä huomiota.

Hakuvaiheessa on toimitettava kohteen talousarvio eli vuokralaskelma, jossa määritetään vuokra, joka asukkailta on perittävä, jotta kohteen kulut saadaan katettua ilman tasausta. Laskelmassa esitettyä vuokraa verrataan alueen yleiseen vuokratasoon asumiskustannusten kohtuullisuutta arvioitaessa.

Lähtökohtaisesti on perusteltua, että kohtuuhintaisuuden arviointi perustuu tasaamattomaan vuokraan, eli kunkin kohteen on kannettava omat kulunsa. Tuore korkotukilain muutos kuitenkin haastaa tätä periaatetta opiskelija-asuntojen osalta. Lakimuutos sallii opiskelija-asuntohankkeiden rahoittamisen kokonaan korkotukilainalla. Lakiesityksen perusteluissa tiedostetaan, että investointiavustuksen korvaaminen lisälainalla nostaa laskennallisia lähtövuokria tuntuvasti. Tätä kompensoidaan sallimalla vuokrien tasaaminen saman omistajan kaikkien rajoituksenalaisten opiskelija-asuntojen kesken riippumatta, onko kohteeseen myönnetty investointiavustusta. Näin aiemmin myönnetty investointiavustuksen helpottavat välillisesti asukkaiden korkeampia asumiskuluja kohteissa, joihin ei niukan avustusvaltuuden takia ole voitu myöntää avustusta.

Tasaus keinona turvata kohtuuhintaisuus kokonaan korkotukilainalla rahoitetuissa kohteissa käy selvästi ilmi paitsi lain esitöistä, myös ympäristövaliokunnan mietinnöstä (YmVM 14/2025 vp): *"Valiokunta korostaa, että käytännössä vuokrat eivät kuitenkaan nouse laskennallisella osuudella, vaan saman omistajan omistamien opiskelija-asuntojen vuokrat voidaan tasata riippumatta siitä, onko niiden rakentamiseen saatu erityisryhmien investointiavustusta vai pelkkää korkotukilainaa."* Jos tasausmahdollisuutta ei huomioida hankevalinnassa, ilman investointiavustusta toteutettavat opiskelija-asuntohankkeet lähtevät kustannusvertailuun takamatkalta: erityisryhmien kustannusrakenne ilman avustusta. Tällöin voisi käydä niin, ettei sellaisiakaan hankkeita päästäisi käynnistämään, joissa tasattu, varsinainen asukkaalta perittävä vuokra, olisi kohtuullinen, kun vertailuna käytetään korkeampaa tasaamatonta vuokraa. Silloin lainsäätäjän ilmeinen tahto jäisi toteutumatta. Lakimuutoksen tavoitteena nimenomaisesti oli mahdollistaa hankkeiden käynnistäminen ilman



investointiavustusta: ”Esityksen tavoitteena on parantaa opiskelija-asuntoja tarjoavien toimijoiden mahdollisuuksia käynnistää asuntojen uudistuotanto- ja perusparannushankkeita tilanteessa, jossa tuotantoon ei voida osoittaa investointiavustuksia.”

SOA peräänkuuluttaa, että lainsäätäjän tahdon toteuttamiseksi kokonaan korkotukilainalla rahoitetuissa opiskelija-asuntohankkeissa vuokrien kohtuullisuutta arvioitaessa tulee tukeutua todellisuudessa perittäviin eli tasattuihin vuokriin.

Sillä, miten ja mihin hankkeen tulevaa vuokratasoa verrataan, on keskeinen vaikutus siihen, minkälaisia hankkeita voidaan rahoittaa ja mihin. Esimerkiksi, jos vertailu perustuu neliövuokriin, syntyy kannuste tuottaa keskimääräistä suurempia asuntoja. Tällöin neliövuokra on helpompi pitää kohtuullisena, vaikka todellisuudessa asukkaalta perittävä kuukausivuokra olisikin tyyris. Markkinoiden tyypillistä asuntotyyppikohtaista keskikokoa suurempien asuntojen tuottaminen tuskin vastaa valtion tukeman tuotannon tavoitteita.

SOA peräänkuuluttaa, että oppaassa avataan tarkemmin, miten vertailu toteutetaan. Näin hankkeeseen ryhtyvillä on paremmat edellytykset arvioida ennakolta, voiko hanke menestyä hankevalinnassa.

Moninaiset urakkamuodot ovat vahvuus; kehittäminen ei ole ristiriidassa kohtuuhintaisuuden kanssa

Korkotukilain 4 §:n mukaan ”uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.” Lähtökohtaisesti tämä mahdollistaa monipuolisesti erilaisia urakkamuotoja ja kilpailutusmenettelyitä. Sen sijaan Hankeoppaan luonnoksessa tätä on ilmeisesti tulkittu hyvin suppeasti, mikä rajaa tarpeettomasti toteutustapoja. Se suitsii mahdollisuuksia innovatiivisuuteen ja uusien ratkaisujen kokeilemiseen.

Korkotukilaissa käytetty termi *kilpailumenettely* on ilmeisen epäselvä ja sen määrittelyä tulisi avata tarkemmin. Oppaan luonnoksessa käytetään kahtiajakoa kilpailutettujen ja neuvottelu-urakoiden välillä, mikä myös jättää tulkinnanvaraa. Esimerkiksi hankintalain mukaan yhteistoiminnalliset urakkamuodot voidaan kilpailuttaa – siis voivat perustua kilpailumenettelyyn. Aran ja sittemmin Varken käytännössä nämä on kuitenkin ilmeisesti tulkittu neuvottelu-urakoiksi ja siten edellyttävät Varken myöntämää poikkeusta. SOAn näkemyksen mukaan ”kilpailumenettelyn” tulisi kattaa kaikki sellaiset kilpailutukseen perustuvat toteutusmuodot, jotka hankintalakikin mahdollistaa. Jos yhteistoiminnalliset urakkamuodot lasketaan neuvottelu-urakoiksi ja siten edellyttävät Varken myöntämän poikkeuksen, riskinä on käsittelijäkohtainen tulkinta. Tästä koituu rakennuttajille runsaasti ylimääräistä työtä.

Hankeoppaassa perusparannushankkeissa toteutusmuotoja on rajoitettu vieläkin tiukemmin: hankkeet on kilpailutettava erikseen toteutettavina, eli niputushankkeet on hyväksyttävä etukäteen, eikä perusparannushankkeita lähtökohtaisesti voi toteuttaa neuvottelu-urakkana tai allianssina. Rajauksia ei perustella lainkaan.



Rajaukset ovat selvässä ristiriidassa alan yleisen kehityssuunnan kanssa, missä painottuvat juuri eri hankeosapuolten intressien yhtenäistäminen sekä jaettu vastuu kustannuksista ja laadusta. Yhteistoiminnalliset urakkamuodot parantavat mahdollisuutta varautua yllätyksiin, mitkä ovat perusparannusurakoissa yleisiä. Perusparannushankkeissa niputtaminen mahdollistaa laatutason parantamista ja säästää resursseja. Hankeopasluonnoksen rajauksilla nämä jäävät saavuttamatta.

Hankeopas suosittelee urakkakilpailuissa laatupisteytyksen osuudeksi enintään kymmentä prosenttia kokonaispistemäärästä. Tämä rajoittaa merkittävästi tilaajan mahdollisuuksiin vaikuttaa rakentamisen lopputulokseen. Ongelma korostuu, jos tarjoajilla on selvästi poikkeavat tavat huolehtia esimerkiksi riskien hallinnasta ja laadun valvonnasta. Tämä kasvattaa rakennuttajan riskejä työmaaturvallisuudesta ja lisää asumisaikaisten puutteiden ja takuuajan korjausten tarvetta. Laatupisteytyksen osuuden tulisi olla vähintään 30 prosenttia, jotta laatukriteereillä olisi aidosti merkitystä lopputulokseen.

Osapäätösvaiheessa vahvistettujen kustannusten määrittelytapa vaikuttaa merkittävästi rakennuttajalle jäävään riskiin ja voi siten rajata toteutuskelpoisia urakkamuotoja. Neuvotteluhankkeissa ja KVR-hankkeissa vahvistetaan oppaan mukaan luonnossuunnitelmien mukaiset kustannukset, mutta opas vaatii suunnittelun valmistumisen jälkeen lopulliset suunnitelmat ja niiden pohjalta uuden hinnan. Tällöin rakennuttajalle jää riski siitä, hyväksyykö Varke suunnittelun myötä tulleet muutokset hintaan. Tavoitehintaurakoissa hankkeen hintaan hyväksyttäisiin tavoitehintaa, ei kattohintaa. Tämä kasaisi jälleen riskiä rakennuttajalle.

Mihin perustuu valikoiva rakentamismääräysten vaateet ylittävä taso?

Suomessa lähtökohtaisesti rakentamisen laatuohjaus ja vaatimukset määritellään rakentamismääräyksillä, ja niiden soveltamiseen on syntynyt juridisesti ei-sitova, mutta käytännössä lähes määräyksiin rinnastettava Top10-ohjeistus, johon oppaassakin viitataan. Näitä määräyksiä toistetaan tarpeettomasti oppaassa, jolloin lukijan on vaikea erottaa, asettaako Varke omia, rakentamismääräykset ylittäviä laatuvaatimuksia tai tulkintoja.

Oppaassa on ristiriitainen suhtautuminen laatuohjaukseen. Oppaassa yhtäältä korostetaan kohteen tehokkuutta: *”Tuen saajan on määrätietoisesti ohjattava hankkeen suunnittelua ja valvottava aktiivisesti edellä lueteltujen tavoitteiden toteutumista myös tunnuslukujen kautta laskemalla (esimerkiksi brutto-/nettosuhde, asuntojen keskipinta-ala, porrassyöttötehokkuus).”* Toisaalta epäsuorasti suositellaan näitä tunnuslukuja suoraan heikentäviä ratkaisuja, kuten luonnonvalon tuomista porraskäytävään tai väljästi mitoitettuja huoneita.

Oppaasta on vaikea hahmottaa, miksi juuri tietyt tekijät on nostettu erityisesti huomion kohteeksi. Esimerkiksi hankkeiden arvioinnissa kiinnitetään oppaan mukaan erityistä huomiota liikuntaesteettömyyteen. Korkotukilaista ei suoraan ole pääteltävissä, että valtion tukemassa asuntokannassa tulisi erityisesti painottaa esteettömyyttä enemmän kuin asuntokannassa ylipäänsä, eli siten kuin esteettömyysasetus edellyttää. Sen sijaan korkotukilain 4 §:n määrittämiä lainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä täsmennettiin vuonna 2023: *”Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä*



uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.” Pykäläkohtaisissa perusteluissa tätä selvennetään: ”Korkotuettavien asuntojen tulee näin ollen esimerkiksi sijaita keskeisillä paikoilla, niiden huoneistokokojen tulee olla sopivia ja muunneltavia ja niiden tulee olla teknisesti kestäviä.” Samalla täsmennetään, että ”säännöksen tarkoituksena ei ole luoda poikkeavia teknisiä vaatimuksia ARA-asunnoille”.

Tämän valossa esteettömyyden sijaan erityisesti tulisi korostaa kestäviä rakennusmateriaaleja ja -ratkaisuja sekä ratkaisuja, jotka pienentävät elinkaaren aikaisia kustannuksia. Sen tulisi myös heijastua hankkeiden kustannusharkintaan, sillä usein elinkaarikustannuksiltaan edullisemmat ratkaisut korottavat alkuinvestointia.

Kaavoituksesta päättää kunta, ei rakennuttaja

Rakentamismääräysten ohella kunnat asettavat kaavoituksen kautta yksityiskohtaisia vaatimuksia rakentamiselle. SOA yhtyy oppaan näkemykseen, että *”asemakaavojen laatimisessa tulisi huomioida erityisesti tuetun tuotannon toteutusedellytykset.”*

Rakennushankkeeseen ryhtyville suunnatussa oppaassa teksti on kuitenkin väärässä paikassa; kaavoituksesta päättää kunta, ei rakennuttaja. Siksi Varken tulisi pyrkiä käymään vuoropuhelua tuetun asuntotuotannon toteutusedellytyksistä suoraan kuntien kanssa sen sijaan, että asetetaan oppaassa hankkeille rajoitteita asioista, jotka eivät ole tontin saaneen rakennuttajan käsissä.

Oppaassa on lueteltu useita rakentamisen ja ylläpidon kustannuksia nostavia kaavaratkaisuja. Vaikka näihin on helppo yhtyä, oppaaseen sisällytettynä ne jättävät epäselväksi, ovatko tällaiset tekijät esteenä hankkeen etenemiselle Varken prosesseissa. Mikäli näin on, se voi muodostua esteeksi toteuttaa hankkeita uusille keskeisillä paikoilla sijaitseville kaava-alueille. Se puolestaan olisi ristiriidassa korkotukilain vuoden 2023 muutoksen esitöiden kanssa, missä nimenomaan edellytetään, että asuntojen tulee sijaita keskeisillä paikoilla.

Osa kustannuksia kasvattavista kaavavaatimuksista puolestaan liittyy ympäristövaikutuksiin, esimerkiksi viherkatot, viherkertoimet, päästövaatimukset ja rakennuksen hiilijalanjälkeen liittyvät kaavaehdot. Nämä eivät saisi olla ristiriidassa Varken Hankeoppaan vaatimusten kanssa tai estää hankevalintaa, sillä myös korkotukilaki korostaa kestävyyttä yhtenä lainansaannin yleisenä edellytyksenä.

Hankeopasluonnoksen mukaan hankkeelle ei voida myöntää lainoitusta, mikäli pysäköintilaitoksen rakentamisaikataulu, suunnitelmat ja niihin perustuvat kustannukset eivät ole selvillä. Tämä voi estää monen uudelle kaava-alueelle kaavaillun hankkeen rahoittamisen. Osassa kaupungeista on yleistä, että uusilla kaava-alueilla veloituspysäköintipaikat on osoitettu yhteisestä pysäköintilaitoksesta, jonka toteutuksesta vastaa muu taho kuin yksittäisen tontin rakennuttaja, esimerkiksi kaupungin perustama aluepysäköintiyhtiö. Siten pysäköintilaitoksen suunnittelu- ja rakentamisaikataulu eivät ole Varkelta lainaa hakevan tahon käsissä.

SOA muistuttaa, että 2023 voimaan astuneella korkotukilain muutoksella haluttiin nimenomaisesti helpottaa erilaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamista. Laki sallii, ettei pysäköintipaikkojen toteuttamisesta vaadita erillistä vakuutta, jos



pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Ehtona on kuitenkin, että pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset. Ilmeisesti tämän nojalla hankeoppaassa edellytetään, että kustannuksien tulee olla tiedossa. SOA huomauttaa, että kohtuullisuuden arviointi ei välttämättä edellytä, että lopulliset kustannukset ovat tiedossa. Jos pysäköintipaikkoja edellytetään vain hyvin vähän suhteessa hankkeen hankinta-arvoon, kustannuksien voi odottaa jäävän kohtuullisiksi vaikkei lopullinen hinta olisi tiedossa. Esimerkiksi opiskelija-asumisessa on usein poikkeavat, huomattavasti normaalia autopaikkannormia pienemmät pysäköintipaikkavelvoitteet. Tällöin olisi kohtuutonta, että kokonainen iso hanke muuttuu lainoituskelvottomaksi muutaman pysäköintipaikan takia, kunnes kaupungin pysäköintiyhtiö on edennyt pysäköintilaitoksen suunnittelun kanssa.

Muita huomioita

Luonnoksen mukaan erääntynyttä varauspääöstä ei lähtökohtaisesti jatketa. Vastaavaa linjausta ei ole aiemmassa rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa. Tämä tiukennus on ongelmallinen. Hankkeiden lykkäytymiset alkuperäisestä suunnitelmasta johtuvat useimmiten rakennuttajasta riippumattomista tekijöistä: ylimääräiset valitukset ja hallinnolliset viiveet. Jos varauksia ei lähtökohtaisesti jatketa, yllättävä viive voikin kaataa koko hankkeen. Riski hankevalmisteluun jo uponneista kuluista jää kokonaan rakennuttajalle. Jatkamisen ei toki tarvitse olla automaatio. On ymmärrettävää, ettei varausta jatketa, jos esimerkiksi hyväksymisvaltuuksien tasossa tai käyttösuunnitelman ohjauksessa on merkittäviä muutoksia. Sen sijaan pelkän yllättävän viiveen takia ei lähtökohtaisesti pitäisi palauttaa perusteltuja – siis hankevalinnan jo läpäisseitä – hankkeita lähtöruutuun.

Jos hankeoppaan kirjauksella on tarkoitus viestiä, ettei varauksen jatkaminen ole automaatio, tätä olisi syytä avata tarkemmin: esimerkiksi jos varauksen jatkamisen ehtona on valtuus- ja varaustilanne tai jos varauksen jatkon yhteydessä hanketta vertaillaan uudelleen senhetkisiin varaushakemuksiin.

Vastaavasti lainapääös raukeaa, jos lainan ensimmäistä erää ei ole nostettu vuoden kuluessa lainapääöksen päivämäärästä. Myös lainan nostaminen voi lykkäytyä rakennuttajasta riippumattomien viiveiden takia. Näissä tapauksissa lopputuloksen ei pitäisi olla paluu alkupisteeseen, vaan keskustelu hyvissä ajoin Varken kanssa ja päätöksen takarajan siirtäminen, jos siihen ei ole selkeää estettä.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja