

## **KUNTAVALITAVOITTEET 2021-2024**

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry 1906 perustettu kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöyhdistyksen jäsenistö muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä mutta jäseninä on myös vuokratyöyhtiöitä ja kiinteistöosakeyhtiö -muotoisia taloyhtiöitä. Yhdistyksellä on yli 3 000 taloyhtiöjäsentä Pirkanmaalla. Kiinteistöyhdistyksen tavoitteena, että asunnot, kiinteistöt ja rakennettu ympäristö palvelevat niiden omistajien muuttuvia tarpeita ja että kunnissa arvostetaan kiinteistönomistamista huolehtimalla kansallisvarallisuudesta ja ympäristöstä.

### **JARRUA ASUMISKUSTANNUSTEN NOUSULLE**

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry seuraa asumiskustannusten kehitystä vertailemalla muutoksia sekä valtakunnallisesti että alueellisesti. Tampere on viimeisen vuosikymmenen aikana menettänyt asemiaan asumiskustannuksiltaan edullisena kaupunkina. Kaupungilla on mahdollisuus suurestikin vaikuttaa asumiskustannuksiin energiantuotannon, vesi- ja jätevesimaksujen, jätehuollon ja kiinteistöverotuksen osalta.

Usean vuoden ajan vakaana säilynyt kaukolämmön hinta on jälleen lähtenyt nousuun. Lämmön hinnoittelussa kylmän ja lämpimän ajan riskiä on siirretty asiakkaalle kausitariffilla ja perusmaksujen korotuksilla. Vesimaksut kallistuvat vuosittain selvästi inflaatiokehitystä nopeammin ja kiinteistöiltä on ryhdytty perimään myös erillistä hulevesimaksua. Kiinteistövero on viimeksi nostettu vuodelle 2019 ja nyt Tampere on Pirkanmaan ankarimpia kiinteistöverottajia.

Kiinteistönomistajat ymmärtävät kuntatalouden vaikean tilanteen, mutta eivät hyväksy talouden paikkaamista asumisen kustannuksia kasvattamalla. Asumisen kallistuminen johtaa kaupunginkin kannalta lisääntyvään asumisen tukemisen tarpeeseen. Näin ollen kaupungin talousarviota laadittaessa tulisi pidättäytyä kiinteistöverojen korottamisesta. Myöskään energiayhtiöiden tai -liikelaitosten tuloutusta ei pitäisi kasvattaa siten, että energian hintaan syntyy korotuspaineita.

### **TONTINVUOKRASOPIMUKSEN UUSIMINEN – KOHTI TOIMIVAMPAA MAAPOLITIIKKAA**

Tampereella on viime vuosina vallinnut jatkuva tyytymättömyys tontinvuokrasopimusten uudistamiseen. Kiinteistönomistajat osaavat varautua siihen, että tontinvuokrat nousevat tuntuvasti niitä uudistettaessa. Hämmennystä on aiheuttanut se, että vuokrien muutokset, varsinkin vuoden 2018 jälkeen tehtyjen uusien hintavyöhykekarttojen osalta, tulevat voimaan lyhyellä varoitusajalla ja yhtäkkisesti, ilman porrastuksia. Lisäksi epäoikeudenmukaisena on pidetty vuokrien määräytymisessä sitä, että vuokra määräytyy myös käyttämättömän rakennusoikeuden mukaan, vaikka sen käytettävyyden on vaikeaa tai jopa mahdotonta.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa on jo vuosien ajan ehdottanut vuokrien porrasteisuutta uudistettaviin tontinvuokrasopimuksiin. Esimerkiksi Helsingissä tällaista käytäntöä on pidetty onnistuneena. Porrasteisuuden puute on aiheuttanut tyytymättömyyttä erityisesti vuoden 2018 hintavyöhykekarttojen käyttöönoton jälkeen. Kiinteistöliitto Pirkanmaa näkee, että muutaman vuoden porrastusviive leikkaisi yhtäkkistä vuokratason lisäpiikkiä ilman että se kuitenkaan olennaisesti vaikuttaisi kaupungin varautumiin vuokratuotto-odotuksiin.

Sujuvampaa tonttipolitiikkaa olisi myös se, että tontin vuokraajalla olisi mahdollisuus vuokratontin ostamiseen käypään hintaan. Kaupunki saisi myyntihinnan lisäksi kyseiseltä kiinteistöltä vuosittain tontin kiinteistöveron.

### **TARKOITUKSEN MUKAISET ENERGIATEHOKKUUSTAVOITTEET**

Kestävä Tampere 2030 -ohjelman tavoitteena on saada Tampereesta hiilineutraali kaupunki vuoteen 2030 mennessä. Valtakunnallisesti vastaava tavoite on asetettu vuoteen 2035. Tampereen asettama tavoite on kunnianhimoinen ja sinänsä kannatettava, mutta sen saavuttamiseksi vaaditaan tiivistä ja sitoutuvaa yhteistyötä kaupungin ja kiinteistönomistajien välillä.

Suuri kiinteistömässä on parasta aikaa peruskorjauksissa. Rakentamisen normiohjaus rönnyttää taloteknisiä remontteja, yhtenä veloitteenaan 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 veloitteiden 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 houkuttelevuus energiaremontteihin.

### **KANNUSTIMIA LISÄ- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEEN**

Tampere kasvaa ja kehittyy poikkeuksellisen nopeasti ja voimakkaasti. Kaupungin intresseissä on hallita kasvua mm. hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja palveluverkkoa. Tämä toteutuu parhaiten madaltamalla lisä- ja täydennysrakentamisen kynnyksiä. Kaupungin tulee tarjota jatkossakin sopivia kannustimia vauhdittamaan lisä- ja täydennysrakentamista. Maankäyttökorvausten tai tontinvuokran alentaminen, pysäköintinormin joustot sekä lisä- ja täydennysrakentamisen ohjaus- ja neuvontapalvelut ovat keinoja lisätä kiinnostusta lisä- ja täydennysrakentamista kohtaan.

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry toivoo, että kaupunki jatkossakin, yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa kehittää lisä- ja täydennysrakentamisen toimintaprosessia siten, että hankkeita käynnistyisi. Kaupunkirakenteen tiivistämisessä tulee aikataulullisesti huomioida se, että kiinteistöjen intressi ryhtyä lisä- ja täydennysrakentamiseen liittyy vahvasti hetkeen, jolloin suuret peruskorjaukset ovat ajankohtaisia.

### **IKÄÄNTYMINEN JA ESTEETTÖMYYS**

Asukkaiden ikääntyminen on yksi asumisen suurista muutostekijöistä. Ilmiö aiheuttaa paineita kotihoidon palveluiden järjestämiseen sekä palveluasuntojen kysyntään. Asuinrakennusten varustelu- ja palvelutasoon kohdistuu niin ikään uusia vaatimuksia. Seniorikansalaisten, samoin kuin kaupunginkin intresseissä on se, että asukkaat pystyisivät mahdollisimman pitkään selviytymään omassa kodissaan. Yksi ratkaiseva tekijä on asumisen esteettömyys. Vanhoissa kerrostaloissa hissittömyys on yhä yleinen puute. Tampereen kaupunki on edistänyt esteettömyyttä myöntämällä kaupungin omaa avustusta hissien jälkiasentamiseen vanhaan kerrostaloon. Avustus porkkanoi taloyhtiöiden hissi-investointeja ja antaa samalla ikääntyville asukkaille mahdollisuuden asua kotona pidempään. Kaupungin oma hissiavustus on tärkeä tukimuoto jatkossakin.

### **ASUNTOMARKKINAT JA RAKENTAMINEN**

Kaupungin toteuttaman asuntopolitiikan tulee edistää monipuolisten ja toimivien asuntomarkkinoiden kehittymistä. Asunto- ja maapoliittinen ohjelma on hyvä päivittää valtuustokausittain. Tuettu asuntotuotanto kannattaa ohjata erityisesti sellaisten asunnontarvitsijoiden asuntojen tuotantoon, joiden asumistarvetta ei ole mahdollista tyydyttää markkinaehtoisella asuntotuotannolla ja tarjonnalla. Valtion tuella rakennettujen ns. ARA- vuokra-asuntojen tulee säilyä tuen tarpeessa olevien kansalaisten käytössä. Asukasvalinnan sosiaalista tarveharkintaa voi ohjata tulo- ja varallisuusrajoilla. Asumisen segregaatian ehkäisemiseen tulee myös kiinnittää huomiota.

Rakentamisen normiohjausta tulee keventää. Kaupungin tulee huolehtia siitä, että paikallinen rakennusjärjestys on päivitetty ja selkeä tulkinnallisuuksien välttämiseksi. Päivitystyössä on tärkeää alueen kiinteistönomistajien osallistaminen. Lupa-asioissa tulee suosia ilmoitusmenettelyä lupamenettelyn sijaan. Kaupungin tulee myös resurssoida rakennusvalvontaa siten, että lupaprosessien käsittelyajan pysyvät kohtuullisina.