

Revisionsutskottet

Utvecklingsbehov i bostadspolitiken

INLEDNING

Remiss

Revisionsutskottet beslutade 15.3.2018 att lämna ett betänkande om ärendet Utvecklingsbehov i bostadspolitiken. Utskottet ska enligt 90 § 1 mom. i grundlagen underrätta riksdagen om relevanta iakttagelser vid övervakningen.

Utlåtanden

Utlåtande har lämnats av

- miljöutskottet MiUU 1/2018 rd
- ekonomiutskottet EkUU 4/2018 rd

Sakkunniga

Utskottet har hört

- utvecklingsdirektör, styrelseordförande Janne Antikainen, MDI Public Oy
- politices doktor Seppo Laakso
- teknologie doktor Henrik Lönnqvist
- konsultativ tjänsteman Armi Liinamaa, finansministeriet
- budgetchef Hannu Mäkinen, finansministeriet
- äldre regeringssekreterare Juha-Pekka Suomi, arbets- och näringsministeriet
- överinspektör Olli Voutilainen, arbets- och näringsministeriet
- bostads-, energi- och miljöminister Kimmo Tiilikainen, miljöministeriet
- regeringssekreterare Anu Karjalainen, miljöministeriet
- bostadsråd Tommi Laanti, miljöministeriet
- byggnadsråd Timo Tähtinen, miljöministeriet
- konsultativ tjänsteman Jaana Nevalainen, miljöministeriet
- chefsforskare Signe Jauhiainen, Folkpensionsanstalten
- utredningschef Ari Ahonen, Konkurrens- och konsumentverket
- sakkunnig i bostadsfrågor Laura Hassi, Finlands Kommunförbund
- seniorekonom Petri Mäki-Fränti, Finlands Bank
- Senior Advisor Jukka Vauhkonen, Finlands Bank
- forskningsdirektör Essi Eerola, Statens ekonomiska forskningscentral
- bostadschef Anne Savolainen, Esbo stad
- borgmästare Jan Vapaavuori, Helsingfors stad

Betänkande ReUB 3/2018 rd

- biträdande borgmästare Anni Sinnemäki, Helsingfors stad
- bostadsprogramchef Mari Randell, Helsingfors stad
- borgmästare Lauri Lyly, Tammerfors stad
- stadsarkitekt Leena Arvela-Hellén, Nystads stad
- biträdande stadsdirektör Hannu Penttilä, Vanda stad
- chef för boendeärenden Tomi Henriksson, Vanda stad
- överdirektör Kimmo Puolitaival, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Egentliga Finland
- verkställande direktör Jari Mäkimattila, A-Kruunu Oy
- ordförande Hans Duncker, Asukasliitto ry
- verkställande direktör Jari Riskilä, Asokodit/Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy
- överdirektör Hannu Rossilahti, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- direktör Jarmo Lindén, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- biträdande direktör Kimmo Huovinen, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- specialsakkunnig Hanna Dhalmann, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- övervakningschef Sami Turunen, Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet
- analytiker Elina Salminen, Finanssiala ry
- chefsanalytiker Sampo Alhonsuo, Finansinspektionen
- verkställande direktör Jaana Närö, Helsingfors stads bostäder Ab
- verksamhetsledare Jouni Parkkonen, Främjarna av hyresboende till rimligt pris - KOVA rf
- verkställande direktör Jani Nieminen, Kojamo Abp
- investeringsdirektör Mikko Suominen, Kojamo Abp
- avdelningsdirektör Sari Sistonen, Kommunfinans Abp
- styrelseordförande Timo Metsola, Vuokraturva Oy
- styrelseordförande Jari Laine, Nuorisosäätiö
- generaldirektör Reijo Karhinen, OP Gruppen
- intressechef Ari Virtanen, OP Gruppen
- regiondirektör Lassi Toivonen, OP Gruppen
- informationschef Heikki Korhonen, Byggnadsförbundet rf
- direktör Anu Kärkkäinen, Byggnadsindustrin RT rf
- direktör Aija Tasa, RAKLI ry
- verkställande direktör Ari Pauna, Finlands Hypoteksförening
- ordförande Eric Hällström, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- vice ordförande Mikael Friman, Suomen Asumisoikeusasukkaat ry
- vice ordförande Maarit Toveri, Suomen Asumisoikeusyhdistys ry
- ombudsman Lauri Lehtoruusu, Finlands studieboendestäder rf
- verksamhetsledare Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat ry
- verkställande direktör Kalervo Haverinen, Turun Ylioppilaskyläsäätiö - Studentbystiftelsen i Åbo sr
- verksamhetsledare Anne Viita, Vuokralaiset VKL ry
- direktör Juha Kostiaainen, YIT Abp
- verkställande direktör Juha Kaakinen, Y-Säätiö
- styrelseordförande Esko Aho
- professor Anne Haila
- professor (emeritus) Heikki A. Loikkanen
- forskare Mats Stjernberg
- professor Mari Vaattovaara.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

Skriftligt yttrande har lämnats av

- social- och hälsovårdsministeriet
- Konkurrens- och konsumentverket
- Finlands miljöcentral
- Statistikcentralen
- Statskontoret
- Lieksa stad
- Uleåborgs stad
- Åbo stad
- Akava ry
- Asuntosäätiö sr
- Finlands näringsliv rf
- Näringslivets forskningsinstitut ETLA
- Finanssiala ry
- Helsingforsregionens handelskammare
- Helsingforsregionens trafik
- Helsingforsregionens studentbostadsstiftelse (HOAS)
- Ömsesidiga Pensionsförsäkringsbolaget Ilmarinen
- Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Elo
- KUUMA-kommunerna
- Kiinteistöväelitysalan Keskusliitto ry
- Förbundet för Ungdomsbostäder rf
- Löntagarnas forskningsinstitut
- Pellervon taloustutkimus PTT
- RAKLI ry
- Sato Abp
- Senatfastigheter
- SRV Yhtiöt Oy
- STH-Group Oy
- Finlands Fackförbunds Centralorganisation FFC rf
- Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry
- Finlands Fastighetsförbund rf
- TA-Yhtymä Oy
- Teknologiska forskningscentralen VTT Ab
- Tjänstemannacentralorganisationen STTK rf
- Vailla vakinaista asuntoa ry
- VAV Asunnot Oy.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Bakgrund

Revisionsutskottet ansåg en övergripande granskning av bostadspolitiken nödvändig i ett läge där boendet länge har varit förknippat med stora problem och det statliga stödbelopp som beviljas för boende är betydande. I undersökningar, utredningar och sakkunnigbedömningar om bostadspoli-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

tiken har det tagits upp flera olikartade boenderelaterade problem som man försökt lindra genom varierande åtgärder från statens håll. Det centrala allmänna problemet ansågs vara en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Som problem relaterade till detta togs upp bland annat huvudstadsregionens betydande bostadsproblem (bland annat dyrt boende och brist på hyresbostäder till skäliga priser), tomtbristen och den långsamma planläggningen samt problemet med tomma bostäder på orter med utflyttningsöverskott. Också bostadsbidragen var ofta föremål för kritik. Enligt de bedömningar som framförts kan bostadsproblemen i huvudstadsregionen redan ha försvagat den ekonomiska tillväxten och konkurrenskraften i hela Finland. Utskottet såg en aktuell helhetsbedömning av bostadspolitiken som viktig också för att omvärlden har förändrats.

Revisionsutskottet inledde hösten 2016 en undersökning för att utreda problempunkter och utvecklingsobjekt i fråga om bostadspolitiken. Undersökningens syfte var att ta fram ny och användbar information som beslutsfattarna kan utnyttja som underlag för att kostnadseffektivt öka bostadspolitikens positiva verkningar. Utskottets linje var att undersökningen särskilt skulle granska bostadsproblem i huvudstadsregionen och deras orsaker och verkningar. Ett annat föremål för undersökningen var bedömning av problempunkter och verkningar med stödsystemen för boende.

Undersökningen, publicerad hösten 2017 (Asuntopoliitiikan kehittämiskohteita, eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2017) och utvecklingsförslagen i den har utgjort en god grund för utskottets fortsatta arbete och diskussion. Undersökningen visar att det finns betydande utvecklingsbehov i fråga om boendet. De är särskilt relaterade till den stora obalansen mellan utbud och efterfrågan på bostäder och på en ökning av genomslaget för bidragen för boende. Rekommendationerna i undersökningen (18 st.) fick ett motstridigt mottagande bland aktörer inom bostadspolitiken. Utskottet noterar att enligt undersökningen kan många förslag tolkas som debattinledningar. För att de ska kunna konkretiseras och preciseras krävs enligt undersökningen fortsatta utredningar.

Revisionsutskottet ordnade den 29 november 2017 tillsammans med miljöutskottet, ekonomiutskottet och finansutskottet ett samråd om bostadspolitikens utvecklingsbehov och utmaningar.

Utgångspunkter för bostadspolitiken

Enligt 19 § 4 mom. i Finlands grundlag (731/1999) ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende. Denna grundläggande utgångspunkt gäller också för de olika boendestöden. Under de senaste decennierna har regeringarna behandlat bostadspolitiken i sina regeringsprogram med olika betoningar och ofta för sin regeringsperiod godkänt olika bostadspolitiska åtgärdsprogram eller strategier. Regeringarnas bostadspolitiska mål och åtgärder har ofta haft ett samband med bland annat förbättring av matchningen mellan utbud och efterfrågan i fråga om boende och ökning av produktionen av bostäder till skäliga priser, utveckling av stödsystemen för boende, tryggnad av behoven hos specialgrupper och förbättring av boendekvaliteten.

Enligt det strategiska programmet för statsminister Juha Sipiläs regering (29 maj 2015) genomför regeringen ett omfattande program för att öka bostadsbyggandet. Målet för programmet är att stärka den ekonomiska tillväxten och sysselsättningen, förnya bostadsbeståndet, svara på bo-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

stadsefterfrågan, främja konkurrensen inom byggnadsbranschen, öka valfriheten inom boendet samt svara på de strukturella ändringarna inom bostadsbehovet. Enligt bilaga fyra till regeringsprogrammet är ett mål att byggandet av bostäder bättre än för närvarande ska motsvara efterfrågan genom beaktande av befintliga och kommande behov, såsom flyttningsrörelsen, befolkningens åldrande, ökningen av ensamboende, kommunernas näringsstrategier och klimat- och näringspolitiska aspekter. Man har också som mål att stödja och uppmuntra medborgarna till att ordna boende på egen hand.

Som exempel på separata åtgärdsprogram kan nämnas statsminister regeringen Jyrki Katainens bostadspolitiska åtgärdsprogram för åren 2012—2015 (3 maj 2012) där det sägs att syftet med regeringens bostadspolitik är att trygga en socialt och regionalt balanserad och stabil bostadsmarknad, trygga bostadsbehoven bland specialgrupper och utveckla boendekvaliteten. Avsikten var att främja alla befolkningsgruppers möjligheter till ett boende som motsvarar den rådande livssituationen, en hållbar utveckling, en fungerande arbetsmarknad och invånarnas möjlighet till påverkan. Man avsåg att öka särskilt produktionen av hyresbostäder för låg- och medelinkomsttagare. Åtgärdena genomfördes inom ramen för de villkor som uppställdes genom målet om stabilisering av de offentliga finanserna i regeringsprogrammet. Enligt åtgärdsprogrammet skapades genom åtgärdena förutsättningar för en bättre fungerande bostadsmarknad genom att på bred front eliminera hinder för en välfungerande marknad och genom att erbjuda olika aktörer incentiv. Enligt en bedömning i programmet kommer åtgärdena att få samhälleligt omfattande effekter, och de inskränker sig inte enbart till bostadsmarknaden.

I de senaste decenniernas utredningar om bostadspolitikens utvecklingsbehov har målen för bostadspolitikens beskrivits på olika sätt. Grundligast — och med ett nytt grepp — definierades målen för bostadspolitik och stödsystemen för boende i en rapport av en expertgrupp som granskat stöd- och skattesystem för boende och deras verkningsfullhet (Miljöministeriets rapporter 4/2015), där stöd- och skattesystem för boende definierades på två nivåer: å ena sidan fastställdes målen för själva systemen, å andra sidan de bostadspolitiska mål som systemen tjänar. För bostadspolitik definierades sex centrala mål: 1) bostadsutbudet anpassas till en växande efterfrågan, 2) stabilitet i pris- och hyresutvecklingen på bostadsmarknaden främjas, 3) boendekostnaderna är skäliga med avseende på inkomsterna, 4) samhällsstrukturen är sammanhållen och bostadsområdena har en mångsidig invånarstruktur, 5) bostadsbeståndet repareras och underhålls och har en god energiprestanda och 6) bostadsbeståndet och boendemiljön är tillgänglighetsanpassade och trygga. Enligt stödsystemets första kriterium måste helheten och de enskilda stödformerna vara slagkraftiga och kostnadseffektiva (hållbarhetsunderskottet i de offentliga finanserna begränsar stödmöjligheterna; till följd av begränsade resurser måste stödobjekten prioriteras; stöden måste riktas till de mest behövande och bostadsmarknadens regionala skillnader beaktas särskilt med hänsyn till arbetsmarknaden och flyttningsrörelsen). Enligt det andra kriteriet måste stödsystemet och beskattningen av boende ge så lite snedvridningar som möjligt (olika boendeformer måste behandlas jämlikt, stöden får inte höja bostadspriserna eller hyrorna, stöden får inte minska flyttningsbenägenheten eller viljan att ta emot jobb, den stödda produktionens undanträngande effekt för den privata produktionen är så liten som möjligt och stödsystemet får inte uppmuntra hushållen till överdriven skuldsättning).

Betänkande ReUB 3/2018 rd

Matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan på bostäder

Matchningsproblem mellan utbud och efterfrågan på bostäder påverkar förutsättningarna för ekonomisk tillväxt. Att boendet i huvudstadsregionen är dyrt och att det råder brist på statsstödda hyresbostäder till rimligt pris gör det svårare att få arbetskraft och försvårar företagens tillväxtförutsättningar. Samtidigt har priserna i avfolkningsregioner utanför tillväxtorter sjunkit och det är svårt att få bostäder sålda. Problematiskt är också att det i orter med utflyttningsöverskott kan vara svårt att få lån för behövliga ombyggnader. Att bostadspriserna sjunker leder till att bostadsägarnas skuldbörda i förhållande till bostadens värde växer. En ojämn regional utveckling av bostadspriserna är ett hinder för flyttning till tillväxtorter där bostadspriserna stiger snabbare än i det övriga landet. Utskottet konstaterar att bostadspolitiken måste verka för att alla ska kunna bo till skäliga kostnader. Att arbetskraftens rörlighet försvåras i och med att bostadsmarknaden sektoriseras inverkar således skadligt på förutsättningarna för ekonomisk tillväxt i hela landet. Utskottet menar att ett centralt mål för bostadspolitiken bör vara att lindra matchningsproblemet med utbud och efterfrågan på bostäder för att dämpa utvecklingen mot regional segregering och för att trygga förutsättningarna för ekonomisk tillväxt. Det kräver en effektiv närings-, region- och utbildningspolitik.

Miljöutskottet konstaterar i sitt utlåtande om 2018 budgetproposition (MiUU 25/2017 rd) att bostadsmarknaden fortfarande genomgår en kraftig polarisering. Även om bostadsproduktionen ligger på hög nivå, råder det fortfarande underutbud på bostäder i huvudstadsregionen samtidigt som tomma bostäder är ett problem i avfolkningsbygder. Det är enligt miljöutskottet fortfarande ett stort problem att utbud och efterfrågan på bostäder är i obalans i många regioner. Särskilt i huvudstadsregionen avviker bostadspriserna och hyrorna från resten av landet. Polariseringsen kräver enligt miljöutskottet att det tas fram bostadspolitiska metoder som kan användas för varierande ändamål. I sitt utlåtande till revisionsutskottet (MiUU 1/2018 rd) lyfter miljöutskottet också fram behovet att tillräckligt beakta att polariseringen av bostadsmarknaden accelererar i takt med urbaniseringen, samtidigt som läget på bostadsmarknaden i avfolkningsregioner blir allt mer utmanande.

Av statistikcentralens statistik framgår att utvecklingen av bostadspriser fortsatt har diversifierats och skillnaderna i hyror för fritt finansierade bostäder är stora i landets olika delar. Enligt översikten Asuntomarkkinat tilastojen valossa (uppdaterad den 2 maj 2018) har tudelningen mellan huvudstadsregionen och tillväxtorter å ena sidan och det övriga Finland å andra sidan ökat. Jämfört med 2015 har priserna på gamla aktielägenheter stigit (Helsingfors 6 %¹, Esbo 3 %, Tammerfors 3 %) medan de i det övriga landet har förblivit på samma nivå eller sjunkit (t.ex. Kouvola -8 %, Kotka -5,5 %). Enligt Statistikcentralens förhandsbesked från den 28 augusti 2018 (Aktiebostadspriserna, 2018 juli) sjönk priserna på gamla aktiebostäder i huvudstadsregionen i juli med 2,8 procent, medan de i det övriga Finland sjönk med 1,3 procent jämfört med motsvarande period året innan.

Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter för nya hyresförhållanden som ingått 2017 var i Helsingfors 21,22 euro, i huvudstadsregionen 20,09 euro och i de övriga landet 12,44 euro (Bostadshyror 2017, uppdaterat den 8 mars 2018). Skillnader i hyreshöjningen fanns också mellan huvud-

1 Översikten gäller 2017 års genomsnittliga indextal i området.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

stadsregionen och olika områden inom andra tillväxtorter. Exempelvis inom Helsingfors olika områden (statistiken särskiljer fyra områden) varierade höjningen från 1,0 % till 4,6 %, i Tammerfors (tre områden) från 1,2 % till 4,2 %, i Åbo (tre områden) från 3,2 % till 8,0 % och i Kuopio (tre områden) från 2,7 % till 10,8 %. Under 2018 års andra kvartal steg hyrorna jämfört med året innan med 2,7 procent i huvudstadsregionen och med 2,2 procent i det övriga Finland (Statistikcentralen, Bostadshyror 2018, 2:a kvartalet, uppdaterat den 2 augusti 2018).

Ett mångsidigt bostadsutbud som motsvarar efterfrågan regionalt, kvalitativt och kvantitativt är ett villkor för att olika slags hushåll ska kunna finna en bostad som motsvarar deras behov och ekonomiska resurser. Utskottet betonar vikten av att föregripa förändringar i faktorer som centralt styr efterfrågan, såsom demografiska förändringar, urbaniseringsutveckling, ekonomiska konjunkturväxlingar och förändringar i arbetsmarknaden. Enligt den utredning som utskottet beställde är folkökningen den faktor som mest påverkar den regionala efterfrågan på bostäder och även enligt den i april 2018 utgivna bostadsmarknadsöversikten av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (nedan ARA) har demografiska förändringar en central inverkan på förändringar i kommunernas bostadsmarknadssituation. Den centrala utmaningen med att lindra matchningsproblemet med utbud och efterfrågan på bostäder har därför att göra med att kunna förutse betydande flyttningsrörelser. Enligt statistikcentralens förhandsbesked var antalet flyttningar mellan kommuner 2017 totalt 288 404. Jämfört med året innan var det en ökning på 6 147 flyttningar. Antalet flyttningar från ett landskap till ett annat 2017 var 137 178, vilket är 3 948 fler än året innan (Förhandsuppgifter om befolkningen, 2017, december månads uppgifter om demografiska förändringar, korrigerade 6.3.2018 och 15.3.2018). Landskapsvis ökade befolkningstallet under 2017 i fem landskap och minskade i 14 landskap. Under 2017 ökade folkmängden i 77 kommuner och minskade i 232 kommuner (Befolkningsstruktur 2017, uppdaterat 29.3.2018).

Enligt den utredning som utskottet beställt kommer polariseringen på bostadsmarknaden att accelerera och Finland urbaniseras snabbt liksom världen i övrigt. Enligt prognosen Asuntomarkkinat 2018 av Pellervo ekonomiska forskningsinstitut, publicerad i januari 2018, har urbaniseringen fortgått rentav starkare än väntat. VTT utgav 2016 prognosen Asuntotuotantotarve 2015—2040 (VTT Technology 247). Undersökningen hade beställts av bland annat Byggnadsindustrin RT och miljöministeriet. Enligt dess urbaniseringsscenario ökar befolkningen i de 14 största stadsregionerna åren 2015—2040 med cirka 625 000 personer. Under de föregående 25 åren har ökningen varit 686 700 personer. I fråga om den faktiska bostadsproduktionen sägs det i prognosen att det särskilt i Helsingforsregionen men också i Tammerforsregionen har byggts färre bostäder än vad som skulle ha behövts enligt behovskalkylen. I vissa orter har det däremot byggts bostäder även om bostadsutbudet ser ut att ha varit tillräckligt. Enligt VTT:s kalkylmodell har bostadsunderskottet exempelvis i Helsingforsregionen ökat med cirka 20 000 bostäder. Enligt prognosen är det omöjligt att ta ställning till hur många potentiella invånare som avstår från att flytta för att de inte finner lämpliga bostäder.

Utskottet anser att en balanserad bostads- och regionpolitik dels kan trygga ett tillräckligt bostadsutbud i växande regioner, dels svara mot problemen i de regioner som går back. Genomförandet och måluppställningen i fråga om bostadspolitik bör beakta också politikområden, eftersom boendet påverkar ekonomin, befolkningsutvecklingen och arbetsmarknaden i regionerna. Utskottet vill i sammanhanget fästa uppmärksamhet vid statens och hela den offentliga sektorns ansvar för att placera funktionerna regionalt så att flyttning eller indragning av existerande funk-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

tioner inte leder till en accelererande önskad utveckling. Revisionsutskottet har fäst uppmärksamhet vid effekterna på livskraften i regionstäderna av placeringen av offentliga tjänster i sitt betänkande om regeringens årsberättelse för 2015 (ReUB 2/2016 rd). Bakgrunden var här att Östra Finlands universitet beslutade om att flytta universitetsutbildningen från Nyslott till Joensuu. Flyttningen beräknas ha betydande negativa regionala effekter på regionstadsområdet och bostadsmarknaden i Nyslott. Utskottet fäster uppmärksamhet vid de positiva effekterna av att sprida arbetsuppgifter och utnyttja datakommunikationsförbindelser.

Bostadsproblem i huvudstadsregionen och andra tillväxtorter

Utskottet ser det i likhet med flera sakkunniga som en central brist i bostadspolitiken att mängden statsstödda hyresbostäder till rimliga priser särskilt inom huvudstadsregionen trots den starka urbaniseringen har varit otillräcklig och på en nivå som inte motsvarar efterfrågan. Dyrt boende särskilt i huvudstadsregionen försvårar tillgången till arbetskraft och därmed förutsättningarna för ekonomisk tillväxt och inverkar negativt på beloppet på människors disponibla inkomster och således på deras möjligheter att konsumera varor och tjänster. Utskottets lägesbedömning sammanfaller i stor utsträckning med motiven i propositionen med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder, som regeringen lämnade till riksdagen den 1 mars 2018. I propositionen sägs att det i större centra råder enorm brist på hyresbostäder till ett rimligt pris. En hög hyresnivå och den kraftiga prisstegringen på ägarbostäder gör ställningen för de människor som flyttar efter arbete till tillväxtcentrum svår på bostadsmarknaden. Bakom bristen på bostäder till skäliga boendekostnader ligger i sista hand det faktum att inom tillväxtcentrum överskrider efterfrågan på bostäder utbudet. Särskilt i Helsingforsregionen råder det brist på bostäder till skäliga boendekostnader, och det finns särskilt efterfrågan på små bostäder. På grund av den svåra bostadssituationen lider huvudstadsregionen enligt propositionen redan delvis brist på arbetskraft, eftersom de höga bostadspriserna gör det svårt att locka arbetstagare till regionen. Problemet tillspetsas i synnerhet inom servicebranscherna, eftersom det inte har producerats tillräckligt med bostäder som prismässigt ligger inom räckhåll för framförallt låg- och medelinkomsttagare i Helsingforsregionen. För att tillgången på arbetskraft och näringslivets konkurrenskraft ska kunna tryggas i regionen bör det alltså enligt propositionen byggas betydligt fler statligt understödda hyresbostäder.

Miljöutskottet har i flera sammanhang fäst uppmärksamhet vid bostadsproblemen i huvudstadsregionen och vid vikten av att producera fler bostäder till rimliga priser. I sitt utlåtande till revisionsnämnden (MiUU 1/2018 rd) säger miljöutskottet att statens roll på bostadsmarknaden är att komplettera marknadsmekanismerna till den del de av någon orsak inte är tillräckligt effektiva och inte genererar boendelösningar som tillfredsställer de varierande behoven. Det främsta målet med bostadspolitiken är att få till stånd tillräckligt många bostäder till skäligt pris. Miljöutskottet har framhållit att boende till överkomligt pris bör vara det långsiktiga och konsekventa målet. För att nå det krävs bland annat ett utvecklingsprogram med en räckvidd över flera regeringsperioder. Vid sidan av den marknadsstyrda produktionen behövs också en stödd produktion av bostäder till skäligt pris. Utöver den stödda produktionen är det viktigt att över lag försöka dämpa boendekostnaderna. De höga boendekostnaderna särskilt i huvudstadsregionen försvagar i nuläget tillgången på arbetskraft och därmed förutsättningarna för ekonomisk tillväxt. I sitt utlåtande om 2016 års budgetproposition (MiUU 7/2015 rd) anser miljöutskottet att ett ökat utbud av bostäder till skäligt pris är det främsta målet i bostadspolitiken och att de höga boendekostnaderna särskilt i hu-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

vudstadsregionen redan nu försvagar förutsättningarna för ekonomisk tillväxt. Likaså sägs det i miljöutskottets utlåtande om förslaget till ändring av räntestödslagen i slutet av 2015 (MiUU 3/2015 rd) att en hög hyresnivå särskilt i huvudstadsregionen gör det svårare för hushåll med små och medelstora inkomster att anpassa sina boendekostnader till inkomsterna och försvagar också förutsättningarna för ekonomisk tillväxt i ett bredare perspektiv. Utskottet betonade i slutet av 2015 att det brådskar med åtgärder för att främja hyresboende till skäliga priser särskilt i Helsingforsregionen och andra tillväxtcentrum.

En arbetsgrupp tillsatt av miljöministeriet konstaterade redan i en rapport från 2011 (Statsmakens roll inom 2010-talets bostadsmarknad, Miljöministeriets rapporter 8/2011) att det knappa utbudet av boendemöjligheter till rimliga priser i Helsingforsregionen håller på att bli det största hindret för den ekonomiska tillväxten och den internationella konkurrensförmågan i regionen och därigenom i hela landet. Helsingforsregionen och särskilt kommunerna i huvudstadsregionen lider av ett kroniskt underutbud på bostäder, som ytterligare förvärras av ett tillväxttryck i fråga om efterfrågan på bostäder som beror på folkökningen. Dyrt boende håller redan nu på att bli ett hinder för att få tag på arbetskraft. Problemet med boende till rimligt pris tillspejdas särskilt inom servicesektorn med låga och medelhöga löner, där det i fortsättningen i tilltagande utsträckning behövs anställda i området för att upprätthålla servicestrukturen. Utskottet noterar att bostadsproblemen i huvudstadsregionen och andra tillväxtorter har varit kända redan länge. Som exempel på äldre utredningar som behandlar bostadsproblem i huvudstadsregionen och tillväxtorter kan man nämna en utredning av en 1999 tillsatt utredningsman (Asuntopoliittinen strategia 2000—2003, selvitysmiehen ehdotus, Suomen ympäristö 382) och ett förslag av en utredningsman inkallad av statsrådets kansli 1989 om att trygga byggvillkoren och särskilt bostadsproduktionen i huvudstadsregionen (Helsingfors 31.5.1989).

Utskottet noterar att antalet statsstödda hyresbostäder² numera är betydligt mindre än under tidigare decennier. För närvarande produceras största delen av de nya hyresbostäderna i Finland med fri finansiering och på marknadsvillkor. Andelen statsstödda vanliga hyresbostäder av den årliga bostadsproduktionen har under 2010-talet varit ungefär sju procent. Under de senaste tio åren har i snitt drygt 2 000 vanliga hyresbostäder som finansierats med räntestödslån byggts årligen. Cirka 60 procent av dessa bostäder har byggts i Helsingforsregionen, och de övriga största tillväxtcentrumkommunernas andel har varit cirka 35 procent. Skillnaden till tidigare årtionden är betydande, eftersom man på 1970—1990-talen årligen producerade i snitt cirka 10 000 statligt stödda, på självkostnadshyra baserade vanliga hyresbostäder (andelen var i genomsnitt 21 procent av den årliga bostadsproduktionen).

Utskottet uttrycker sitt gillande över att den statligt stödda produktionen av hyresbostäder har koncentrerats till tillväxtorter och särskilt till Helsingforsregionen. År 2017 inleddes med statligt stöd byggandet av 3 202 nya vanliga hyresbostäder i tillväxtorter antingen med hjälp av långfristigt eller kortfristigt räntestöd på tio år. Tidiga år har motsvarande mängd inledda byggen varit 2 523 (2016), 2 751 (2015) och 1 565 (2014). Tidiga år har motsvarande mängd inledda byggen i MBT-kommunerna i Helsingforsregionen³ varit 1 873 (2017), 1 667 (2016), 2 221 (2015) och 1 281 (2014). År 2017 var antalet nybyggda vanliga hyresbostäder med lång- eller kort-

² Avsedda för andra än specialgrupper

³ MBT-avtal: avtal om markanvändning, boende och trafik, närmare på sidan 15.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

fristigt räntestöd i MBT-kommunerna i Tammerforsregionen 540, i Uleåborgsregionen 193 och i andra tillväxtorter 197. Motsvarande siffra i huvudstadsregionen 2017 var 1 397, vilket är 10 procent mindre än året innan.

Utskottet noterar att de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för hyresbostäder som finansierats med räntestöds- eller aravalån är av vikt särskilt i tillväxtområdena, eftersom de säkerställer att bostäderna fortsatt är i hyresanvändning och att hyrorna hålls på en rimlig nivå. Till behovet av fler hyresbostäder till rimliga priser bidrar betydligt också att begränsningar av användning och överlåtelse i betydande utsträckning upphör för aravabelånade bostäder under de närmast följande tio åren. I huvudstadsregionen finns för närvarande cirka 90 000 statligt understödda vanliga hyresbostäder. Om hyresbostäder som finansieras med räntestödslån byggs och befintliga statligt understödda bostäder upphör att omfattas av begränsningar i samma takt som för närvarande, kommer antalet vanliga hyresbostäder som understöds av staten i huvudstadsregionen förbli i stort sett på samma nivå som för närvarande. Utskottet ser det som sannolikt att när begränsningarna upphör kommer hyrorna att stiga till samma nivå som marknadshyrorna i åtminstone en del av de bostäder som omfattas av bestämmelserna om fastställande av hyra enligt självkostnadsprincipen. En sådan hyresstegring skulle gå att dämpa genom att motivera ägare till hyresbostäder att använda räntestödslån till ombyggnad, varvid begränsningarna fortsätter. Utskottet menar att man bör överväga nya metoder för att skapa incentiv exempelvis genom att ta i bruk ett ombyggnadsbidrag, som kan fås mot förbindelse att ta räntestödslån och förbättra fastighetens energiprestanda.

Enligt ett mål för bostadspolitik som definierades 2015 (Miljöministeriets rapporter 4/2015) bör bostadsutbudet anpassas till växande efterfrågan och enligt kriteriet för ett välfungerande stödsystem bör bostadsmarknadens regionala skillnader beaktas särskilt med hänsyn till arbetsmarknaden och flyttningsrörelsen. Enligt kriteriet bör bostadsbidragen främja arbetsrelaterad flyttning mellan olika regioner och bidragen bör koncentreras särskilt till de områden där bostadsmarknaden inte fungerar tillfredsställande. Utskottet menar att det snarast bör utredas närmare vilken betydelse dyrt boende och brist på överkomligt hyresboende har haft dels i huvudstadsregionen, men också i andra tillväxtorter och områden med positiv omstrukturering för tillgången på arbetskraft och näringslivets tillväxtförutsättningar. Enligt erhållen utredning har redan över en tredjedel av de verksamhetsställen som sökt arbetskraft haft svårigheter med att finna lämplig personal för lediga arbetstillfällen och enligt en översikt som granskat regionala utvecklingsutsikter (Alueelliset kehitysnäkymät, kevät 2018, TEM:n julkaisuja 11/2018) kommer matchningsproblemen med arbetskraften att öka till följd av de positiva utvecklingsutsikterna. Enligt arbets- och näringsministeriets sysselsättningsöversikt hade arbetskrafts- och näringsbyråerna i juli 2018 totalt 91 600 lediga jobb, vilket är 16 400 fler än året innan. Antalet lediga jobb ökade jämfört med föregående år med över 20 procent inom nio NTM-centralers område.

Enligt en utredning från mars 2018 har priser och hyror i de tio största städerna under de senaste åren stigit snabbare än inkomsterna (Lönsamhet, konkurrens och utvecklingsbehov i hyresbostadsbranschen, Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 9/2018). I Helsingfors är bostadspriser och hyror högre i förhållande till inkomsterna än i de övriga städerna. Också i Esbo, Tammerfors, Åbo och Uleåborg har priserna i förhållande till inkomstutvecklingen stigit snabbt de senaste åren. Enligt Statistikcentralens statistik för hela landet är boendekostnadernas andel av de disponibla inkomsterna större ju lägre hushållets inkomstnivå är

Betänkande ReUB 3/2018 rd

(Asumiskustannusten tulo-osuudet ja kotitalouksien tulotaso, uppdaterat 28.3.2018). De höga boendekostnaderna var belastande⁴ för 6,6 procent av hushållen (Inkomstfördelningsstatistik 2016, Inkomst, boende och boendeutgifter, uppdaterat 28.3.2018). För hushåll som bor på hyra var andelen 14,3 procent. I hela landet har 176 100 hushåll och 223 400 personer allför höga boendekostnader, det vill säga att boendekostnaderna är för höga i förhållande till inkomsterna. Hos hushåll med boendekostnadsbelastning var boendekostnadernas andel av de disponibla inkomsterna exklusive bostadsbidrag över 40 procent. Boendekostnadsbelastning förekommer bland cirka 22,2 procent av hushållen med låga inkomster och hos mindre än 4 procent av hushållen med högre inkomster. Enligt en utredning av Pellervo ekonomiska forskningsinstitut (Asumismenot 2018, publicerad 21.8.2018) har boendekostnaderna under innevarande decennium stigit brant (cirka 4,5 procent per år). Hos drygt 15 procent av befolkningen räcker inkomsterna för närvarande inte till för att täcka boendekostnaderna. I utredningen ingår en prognos enligt vilken boendekostnaderna åren 2018—2020 ökar med uppskattningsvis 2,1 procent per år, men tack vare en gynnsam ekonomisk utveckling stiger lönerna snabbare än hyrorna. Utskottet ser det som viktigt att fästa bredare uppmärksamhet vid faktorer som begränsar stegringen av boendekostnaderna för att förebygga boenderelaterade svårigheter med försörjningen med ökade understöd som följd.

På grund av att efterfrågan på hyresbostäder till skäligt pris är stor och utbudet otillräckligt, har mängden gällande ansökningar om statsstödda hyresbostäder till skäliga priser i flera städer ökat, och antalet sökande som får bostad har minskat. Enligt en bostadsmarknadsöversikt som blev klar i april 2018 sökes sådana bostäder i slutet av 2017 i hela landet av 93 700 hushåll vilket är 3,1 procent mer än föregående år. Mängden sökande i kö ökade klart exempelvis i Helsingfors 4,0 procent (21 000 sökande), Esbo 9,3 procent (8 200), Vanda 4,1 procent (8 724), Tammerfors 6,1 procent (5 409), Åbo 8,9 procent (4 295), Uleåborg 8,1 procent (3 444) och i Kuopio 7,1 procent (2 880). Statsstödd hyresbostad fick enligt översikten i hela landet 64 400 hushåll (-0,7 procent) år 2017 och 64 850 hushåll (-4,4 procent) år 2016. År 2017 fanns sammanlagt 74 300 hyresbostäder att söka, vilket är 0,4 procent mer än 2016. År 2016 sjönk antalet hyresbostäder som kunde sökas däremot med 3,7 procent jämfört med 2015.

Utskottet noterar också slutrapporten av en arbetsgrupp som behandlade ojämlikhet (Statsrådets publikationsserie 1/2018) enligt vilken den tillspetsade polariseringsutvecklingen på bostadsmarknaden syns i form av ojämlikhet i boendet: i tillväxtorter brist på hyresbostäder till skäliga priser och i glesbygder finansiella problem förorsakade av att värdet på bostäder minskar. Ökade inkomstskillnader och ökad invandring ökar trycket på att trygga variation i bostadsområden och åtgärder för att minska bostadslösheten genom en långsiktig bostadspolitik. Att öka mängden hyresbostäder till skäliga priser inverkar enligt arbetsgruppen direkt på låginkomsttagares omvärldsvillkor och minskar den ekonomiska ojämlikheten. Segregeringen av bostadsområden hänger samman med anhopning av sociala problem, försvagade tjänster och en ensidigare invånarstruktur. Bostadsområdets inverkan på invånarnas välmående drabbar starkast uttryckligen de som har en svagare ställning. MBT-avtalen mellan staten och kommunerna i tillväxtorter (2020—2023) skapar enligt arbetsgruppen under de närmaste åren möjligheter till ett betydligt mångsidi-

4 Definitionen är baserad på statistik över inkomster och levnadsförhållanden från EU:s statistikverk Eurostat.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

gare utbud av bostäder till skäliga priser, stärker byggandet av statsstödda hyresbostäder och främjar den sociala sammanhållningen i bostadsområdena.

Byggande av bostäder

Enligt en utredning som utskottet beställt visar prisutvecklingen för boende att bostadsproduktionen länge har varit underdimensionerad i de snabbast växande regionerna. I synnerhet bostadsproduktionen i Helsingfors håller inte samma takt som den ökande efterfrågan, och resultatet har blivit att bostadspriserna och hyrorna har stigit betydligt snabbare än i landet i övrigt. På grundval av en modellanalys som gjorts som en del av undersökningen är en ökning av bostadsutbudet det enda sättet att bromsa upp de stigande priserna och hyrorna. Enligt undersökningen beräknas MBT-målen vara på ett ungefär tillräckliga i relation till tillväxtsiffrorna i huvudstadsregionen för närvarande, men de råder ännu inte bot på hela den bostadsbrist som uppstått i regionen. Undersökningen visar att planläggningen åtminstone bör nå upp till målen i MBT-avtalet. Också miljöutskottet har konstaterat (MiUU 1/2018 rd) att ökad bostadsproduktion, oberoende av produktionsform, allmänt taget dämpar ökningen av priser och hyror. Mot den bakgrunden är det således positivt att bostadsbyggandet ligger på rekordhög nivå.

År 2017 inleddes byggandet av 45 000 nya bostäder vilket är cirka 20 000 fler än ett par år tidigare. Om påbörjade byggen relateras till invånartalet, är mängden nybyggen enligt finansministeriets konjunkturgrupp störst i Europa (Rakentaminen 2018—2019, Rakennusalan suhdanneryhmä, valtiovarainministeriön julkaisu 8/2018). Mängden påbörjade bostadsbyggen beräknas i år uppgå till 42 000—44 000. År 2019 beräknas mängden påbörjade bostadsbyggen minska men fortfarande överstiga 40 000. Den genomsnittliga mängden producerade bostäder på 2000-talet har varit cirka 32 000 per år. I fråga om bostadsbyggandets framtid fäster utskottet uppmärksamhet vid att i april—juni 2018 beviljades bygglov för bostadsbyggande om 3,9 miljoner kubikmeter vilket var 21,6 procent mindre än året innan. Kubikvolymen för bygglov för bostadshöghus minskade med 24,5 procent, vilket påverkades av att kubikvolymen för bygglov ett år tidigare var ovanligt hög (Statistikcentralen, Byggnads- och bostadsproduktion 2018, juni, uppdaterat 28.8.2018). Positivt är att den totala mängden producerade bostäder har varit stor också i Helsingforsregionen. Enligt uppföljningsrapporten för Helsingforsregionens MBT-avtal (28.5.2018) beräknas upp till 18 000 nya bostäder stå klara 2018. År 2017 färdigställdes i regionen 14 800 bostäder vilket är rekord under den 20 år långa granskningsperioden.

Bostadsbyggandet är på topp enligt de sakkunnigbedömningar som utskottet tagit del av, och mängden påbörjade byggen beräknas minska efter 2018. Det syns tecken på nedtrappning, men någon egentlig omsvängning i bostadsbyggande väntas ännu inte. En ökad försiktighet bland bostadsplaceringar yppar sig enligt sakkunniga i form av långsammare investeringsflöden. Men å andra sidan stöds efterfrågan på bostäder av låga bolåneräntor och sänkta säljpriser för objekt med arrendetomt och stora bolagslån i bakgrunden.

Utskottet noterar i sammanhanget att stora husbolagslån medför risker. Husbolagslånen andel av nya bostäders skuldfria säljpris har ökat. Det medför enligt sakkunniga som utskottet hört risker i och med såväl överskuldsättning för enskilda bostadsköpare som ökade yrkesmässiga och privata bostadsplaceringar baserade på en hög bruttosoliditet. Användningen av husbolagslån för finansiering av bostadsplaceringar kan ha främjats av förmånligare skattebehandling för dem vid

Betänkande ReUB 3/2018 rd

bostadsplacering. Om ett bostadsaktiebolag intäktssför finansieringsvederlag i bolagets bokföring, kan en bostadsplacerare dra av finansieringsvederlaget i beskattningen på kapitalinkomst, vilket inte är möjligt för ett hushåll som skaffat bostaden för eget bruk. En bostadsplacerare tvingas ändå betala skatt på eventuell försäljningsvinst också i fråga om det avdragna finansieringsvederlaget. Husbolagslånen har för sin del bidragit till efterfrågan på bostäder och således också till byggande och sysselsättning i byggbranschen. En plötslig kraftig ökning av räntenivån kan medföra betydande problem både för enskilda bostadsägare och för en del av de bostadsplacerare som utnyttjar en hög bruttosoliditet. De sakkunniga som utskottet utfrågat tog också upp att det inte finns någon som gör en bedömning av kreditrisk eller betalningsförmåga för kunden, om det inte utöver husbolagslån behövs banklån för bostadsanskaffningen. Att hushållens skuldsättning har ökat är enligt sakkunniga en risk av permanent natur för stabiliteten i Finlands finansieringssystem. Utskottet ser det som viktigt att utreda vad som är ett ändamålsenligt maximibelopp på husbolagslån av bostadens skuldfria pris och huruvida bolagslånets amorteringsfria tid borde begränsas till endast ett år. Revisionsutskottet ser det som viktigt att bostadsköparna tydligt underrättas om de månatliga beloppen på amorteringarna av bolagslånet när köpbeslutet fattas.

Också finansutskottet fäste i sitt betänkande om planen för de offentliga finanserna våren 2018 (FiUB 10/2018 rd) uppmärksamhet vid den risk för överskuldsättning som den starka ökningen av husbolagslånen medför. Revisionsutskottet välkomnar att finansministeriet har tillsatt en arbetsgrupp för att utreda hur hushållens skuldsättning — direkt och indirekt via husbolagslån — kan minskas. I sammanhanget kunde det också bedömas vilka erfarenheterna är av rätten till avdrag av finansieringsvederlag och av systemets roll när det gäller bostadsplaceringar.

Utskottet lyfter fram byggbranschens stora betydelse för Finlands ekonomiska tillväxt. Sysselsättningen i branschen har ökat med nästan 20 000 från 2015 till 2018. För närvarande är byggekapa- citeten i tillväxtorter nästan i full användning, och tillväxten i branschen försvåras av bristen på yrkesutbildad arbetskraft. Enligt Statistikcentralen steg byggnadskostnaderna i augusti 2018 med 2,8 procent från året innan (Byggnadskostnadsindex 2018, juli, uppdaterat 15.8.2018). Byggbranschens konjunkturgrupp (Raksu) fäste i sin översikt av den 27 mars 2018 (Rakentaminen 2018—2019, valtiovarainministeriön julkaisu 8/2018) uppmärksamhet vid att ökningen av byggkostnaderna under de senaste månaderna har börjat accelerera och att den årliga ökningen av prisindex för anbud i huvudstadsregionen har accelererat till cirka 9 procent samt att det är svårare än förr att få anbud. Under en högkonjunktur i byggande är det viktigt att fästa uppmärksamhet vid att byggkostnaderna stiger och att det måste finnas tillräckligt mycket produktion som stöds av staten. Enligt bedömningar syns trycket på kostnadsökningar vid en högkonjunktur ofta först i produktion som stöds av staten. År 2017 uppgick de genomsnittliga byggkostnaderna för vanliga hyres- och bostadsrättsprojekt i huvudstadsregionen till 3 373 euro, det vill säga 9,1 procent mer än 2016. Det genomsnittliga anskaffningsvärdet för objekt på arrendetomter i huvudstadsregionen steg med 14,5 procent eftersom utöver byggkostnaderna också anslutningsavgifter och bilplatser blev märkbart dyrare.

Utskottet ser det som behövt att öka vetskapen om de närmare orsakerna till att priser och hyror på bostäder har stigit. Det behövs mer information om bland annat varför tomtpriserna i huvudstadsregionen har stigit snabbare än byggkostnaderna. Vid utskottets utfrågning av sakkunniga framställdes olika åsikter om de närmare orsakerna till pris- och hyresstegringen. Enligt vissa bedömningar kan orsakerna ha varit ökade bostadsplaceringar, dåligt fungerande konkurrens i

Betänkande ReUB 3/2018 rd

branschen och en strävan hos de som medverkar i processen på marknadsmässiga villkor att maximera vinsterna. Enligt en utredning som publicerades i mars 2018 (Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet; Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 9/2018) har bostadsplaceringsbolagens avkastningar inte varit högre än normalt i jämförelse med andra sektorer. En ökande medverkan av privat kapital och placerare på hyresbostadsmarknaden och större variation i fråga om olika aktörer har ökat utbudet och främjat konkurrensen och på så sätt varit positiva faktorer. Enligt utredningen kan handlingsmodeller som fungerar på marknadsmässiga villkor ses som ett redskap för bostadspolitik genom vilka ett tillräckligt utbud av hyresbostäder kan främjas. Flaskhalsar för bostadsproduktion och ett tillräckligt utbud är särskilt i växande stadsregioner planläggning och tillgången till byggbara tomter. Verksamhet på marknadsmässiga villkor ökar konkurrensen och bidrar på så sätt till att priserna sjunker. Konkurrensen kan ökas eftersom det enligt utredning inte råder någon faktisk brist på tomtmark i de större stadsregionerna och i deras omedelbara närhet.

Utskottet ser det som viktigt att vi nu när bostadsproduktionen är livlig kan beakta förändringar på lång sikt i handlingsramen och efterfrågan på bostäder. Bostadspolitiken bör också främja boendekvaliteten. Utskottet noterar att enligt ett mål för bostadspolitiken som lades fast 2015 ska bostadsutbudet kunna motsvara efterfrågan såväl kvantitativt som kvalitativt. Härvidlag lyfter utskottet fram utrymmesstandarden. Exempelvis i Helsingfors har bostädernas genomsnittsstorlek minskat betydligt, och 2017 var andelen små bostäder (ettor och tvåor) av bostäder som färdigställdes som nybyggen och förstoringar störst på 2000-talet (61 procent). Av Statistikcentralens uppgifter om bostäder och boendeförhållanden framgår att antalet trångbodda⁵ har minskat i hela landet mellan 2010 och 2017, men ökat i Nyland (från 284 573 till 313 134). I Helsingfors ökade mängden trångbodda under denna tid med cirka 17 700 personer. Enligt prognosen Asuntomarkkinat 2018 utgiven 2018 av Pellervo ekonomiska forskningsinstitut börjar betydelsen av läget betonas i hushållens bostadsönskemål: också barnfamiljer söker sig numera till centrum, där tjänsterna finns, snarare än till förstadsområden eller kranskommuner. Enligt Statistikcentralens statistik för 2017 som utgavs den 17 maj 2018 har höghusboende bland barnfamiljer blivit mer allmänt särskilt i huvudstadsregionen (Bostäder och boendeförhållanden 2017).

Utskottet betonar än en gång behovet av bättre byggkvalitet. Problemet med tillgång till yrkeskunnig arbetskraft i byggbranschen får inte utgöra en risk för byggkvaliteten nu när produktionsmängderna är stora. Utskottet har i sitt betänkande om fukt- och mögelproblem i byggnader, ReUB 1/2013 rd, i stor skala fäst uppmärksamhet vid frågor som gäller byggkvalitet, kompetens i byggbranschen, utbildning och rådgivning, ansvarsfrågor inom byggande och tillsyn över byggande. På grundval av betänkandet finns fortfarande sju giltiga ståndpunkter av riksdagen vars genomförande utskottet årligen följer i samband med behandlingen av regeringens årsberättelse. Utskottet konstaterar att trots de pågående reformerna och åtgärderna återkommer problemen med byggkvaliteten gång på gång både i fråga om offentliga byggnader och vid nybyggnation. Senast i sitt betänkande om regeringens årsberättelse 2016 (ReUB 8/2017 rd) konstaterade utskottet att de åtgärder som vidtagits under de senaste åren inte har haft några betydande effekter på de fukt- och mögelrelaterade hälsoskadorna och samhällsekonomiska förlusterna och att de inte har kunnat hindra nya fuktskador från att uppstå. Utskottet upprepar sin tidigare oro över problemen med byggkvaliteten och betonar att byggkvaliteten och en tydligare ansvarsfördelning

⁵ Fler än en person per rum då köket inte räknas.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

bör ägnas särskild uppmärksamhet. Vidare betonar utskottet att myndigheterna bör erbjuda bistånd och rådgivning bättre än nu för de som hamnat i en så kallad mögelfälla. Utskottet ser det som befogat att utreda vilken typ av hjälp och stöd de som hamnat i en mögelfälla behöver.

MBT-avtalen

Enligt utskottets bedömning har avtalen om markanvändning, boende och trafik mellan staten och fyra stadsregioner (MBT-avtalen) varit ett bra verktyg för att utveckla de stora stadsregionerna och skapa bättre förutsättningar för att producera bostäder. Nya avtal för regionerna Helsingfors, Tammerfors, Åbo och Uleåborg för 2016—2019 undertecknades den 9 juni 2016. Positivt är att avtalens innehåll fortlöpande har förbättrats och enligt en uppföljningsöversikt som publicerades 2018 har regionerna totalt sett avancerat väl i överensstämmelse med målen. Exempelvis enligt den närmare utredningen om Helsingforsregionen (28.5.2018) färdigställdes i regionen åren 2016—2017 totalt cirka 27 700 bostäder, vilket motsvarar de uppställda målen till 99 procent. Det har också inletts rikligt med nya bostadsbyggnadsprojekt. År 2017 inleddes byggandet av totalt omkring 17 400 nya bostäder. MBT-avtalets helhetsmål för 2016—2019 är sammanlagt 60 000 bostäder.

Det är ändå problematiskt att man tydligt sackar efter de mål som uppställts för statsstödd bostadsproduktion (långfristigt räntestöd, kortfristigt räntestöd, bostadsrättsbostäder och specialgrupper).⁶ Åren 2012—2015 var utfallet för statsstödda hyresbostäder i Helsingforsregionen 82 procent av målet. I Tammerforsregionen är målet för MBT-avtalet att det åren 2016—2019 färdigställs sammanlagt 3 160 överkomliga hyresbostäder i regionens kommuner. Till överkomliga hyresbostäder räknas bostäder producerade med både kort- och långfristigt räntestöd och kommunernas egen fritt finansierade produktion av hyresbostäder som till hyresnivån motsvarar statsstödda hyresbostäder. Under de två första åren har det inom Tammerfors stadsregion färdigställts 788 överkomliga hyresbostäder vilket är cirka 25 procent av målet för MBT-avtalet.

MBT-avtalens innehåll och bindande verkan bör vidareutvecklas och det bör övervägas om avtalen kan göras långvarigare och även omfatta andra stadsregioner. Regionerna bör om möjligt utvecklas långsiktigt och med ett övergripande perspektiv så att planer och genomförande i fråga om markanvändning, boende, trafik, tjänster och näringar kan samordnas regionvis över kommungränserna. I de nya avtalen är det viktigt att trygga en tillräcklig nivå på produktionen av överkomliga hyresbostäder och att säkerställa att målen nås. Utskottet fäster också uppmärksamhet vid rapporten från den arbetsgrupp som behandlade ojämlikhet (Statsrådets kanslis publikationsserie 1/2018), enligt vilken MBT-avtalen skapar en möjlighet till betydligt större mångsidighet i utbudet av överkomliga bostäder och stärker byggandet av hyresbostäder med statligt stöd och främjar den sociala sammanhållningen i bostadsområdena.

Utskottet uppmärksammar också effekterna av åtgärderna för att bekämpa klimatförändringen vid utvecklingen av bostadspolitiken. Statsrådet godkände hösten 2017 den första på klimatlagen (609/2015) baserade klimatpolitiska planen på medellång sikt som redogörelse (Statsrådets redogörelse om en klimatpolitisk plan på medellång sikt fram till 2030, miljöministeriets rapporter 21/

⁶ Sammanlagt antal bostäder byggda med långfristigt och kortfristigt räntestöd, bostadsrättsbostäder och bostäder för specialgrupper.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

2017). Planen lägger fast vilka metoder som behövs för att minska utsläppen av växthusgaser inom den så kallade ansvarsfördelningssektorn, som faller utanför utsläppshandeln, och som omfattar transport, jordbruk, uppvärmning och avfallshantering). Målet för minskning av utsläpp av växthusgaser är för ansvarsfördelningssektorn 39 procent för 2030 jämfört med 2005 års nivå. Bäst kan utsläppen minskas inom transport, som förorsakar ungefär en femtedel av Finlands växthusgasutsläpp och vars andel av ansvarsfördelningssektorns utsläpp är cirka 40 procent. I sitt utlåtande om redogörelsen (MiUB 1/2018) lyfter miljöutskottet fram kommunernas roll som en betydande aktör; de kan nämligen påverka ansvarsfördelningssektorns utsläpp genom avgöranden relaterade till markanvändning och transporter, styrning av byggandet, upphandlingar, avfallshantering och genom miljöfostran och rådgivning. Miljöutskottet fäster ytterst stor vikt vid att det i klimatplanen sägs att staten med större effektivitet kan styra samordningen av trafiken och markanvändningen i stadsregioner och delta i arbetet med transportsystemet via MBT-avtal. Det viktiga är att främja kompletteringsbyggande och att skapa och utnyttja gynnsamma lägen i nybyggen i urbana regioner. På så sätt påverkar man långsiktigt uppkomsten av en klimatomässigt hållbar samhällsstruktur. Revisionsutskottet instämmer i miljöutskottets uppfattning.

Segregation i bostadsområden

Utskottet ser utvecklingsbehov i förorternas situation och uttrycker oro över utvecklingen mot segregation av bostadsområden. Utskottet vill betona den stora samhällsbetydelsen av förorterna, eftersom det enligt framställda beräkningar bor upp till 1,5 miljoner människor i förorterna. En betydande del av Finlands förorter är belägna i de stora städerna i södra Finland och i synnerhet i Helsingforsregionen. Utskottet ser det som viktigt att för att förbättra trivselen och säkerheten i förorterna genomföra mer övergripande och resultatbringande åtgärder i samarbete mellan staten, kommunerna och andra aktörer. Centrala utvecklingsobjekt är reparation av nedgångna bostäder som är byggda på 1960- och 1970-talen för att motsvara nutida krav och att trygga goda transportförbindelser och lokala tjänster också på lång sikt. Viktigt är också att öka gemenskapen i förorterna och invånarnas deltagande i att utveckla sina egna bostadsområden. I vissa förorter kan förbättringen av livskraften kräva kompletteringsbyggande och rivning för tillbyggnad. Utskottet föreslår att MBT-avtalen i fortsättningen utvecklas så att de beaktar anslutning av förorter till en del av den funktionella staden.

Även om läget i fråga om segregation av bostadsområden i en internationell jämförelse ännu är ganska gynnsam i Finland exempelvis i huvudstadsregionen, har den socioekonomiska utvecklingen i bostadsområden i flera förorter enligt sakkunnigutfrågningen varit ogynnsam från 1990-talet till 2010-talet på grund av försvagad inkomst- och utbildningsnivå och ökad arbetslöshet. I dessa förorter bor fler ensamboende äldre personer än förr och färre barnfamiljer och unga vuxna. Dessutom har andelen personer med utländska modersmål ökat i många förorter. På grundval av sakkunnigutfrågningen ser andelen personer med utländska modersmål ut att ha blivit en ny åtskillnadsfaktor i lokalt hänseende. De synpunkter som framfördes vid sakkunnigutfrågningen stämde i hög grad överens med en undersökning som granskade den socioekonomiska och demografiska utvecklingen efter 1990 i förorter från 1960- och 1970-talet i Helsingforsregionen.⁷ Undersökningen gällde 131 höghusdominerade förorter utanför centrum. Enligt undersökningen för-

⁷ Helsingin seudun 1960—1970-lukujen lähiöiden sosioekonominen ja demokraafinen kehitys vuoden 1990 jälkeen. Helsingin kaupunki, tutkimuksia 2017:1.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

svagades den socioekonomiska ställningen i förorterna i huvudstadsregionen från 1990 till 2013 i termer av inkomstnivå, utbildningsnivå och arbetslöshetsgrad. Men undersökningen fäster ändå uppmärksamhet vid att den socioekonomiska utvecklingen inte har varit ogynnsam i alla förorter. I synnerhet Helsingfors kännetecknas av stora socioekonomiska skillnader förorter emellan, vilket syns i att det i staden finns förorter med dels hög eller låg arbetslöshetsgrad, dels sådana som har hög eller låg inkomst- och utbildningsnivå. Utskottet ser det som ytterst oroväckande att en undersökning av Institutet för hälsa och välfärd som utgavs i mars 2018 visar resultat som tyder på att den etniska särutvecklingen starkast drabbar barn (Sosiaalinen kestävyys; asuminen, segregatio ja tulorot kolmella kaupunkiseudulla 2/2018).

Särutvecklingen i bostadsområden bör åtgärdas genom bostadspolitiska åtgärder. Genom att exempelvis blanda olika former för bostadsförvaltning och placera bostäder med statligt stöd också i områden med högre prisnivå kan särutvecklingen minskas. Med hänvisning till de erhållna sakkunnigutlåtandena ser revisionsutskottet positivt på förfarandet i Helsingfors att köpa bostäder i det gamla bostadsbeståndet och placera boende på sociala grunder där. Men i fortsättningen behöver vi effektivare åtgärder för att minska utsatthet och ojämlikhet. Det är centralt också med avseende på utvecklingen av förorterna hur väl vi lyckas minska arbetslösheten och göra det mer motiverande att arbeta. I fråga om integration och sysselsättning av invandrare ser utskottet betydande utvecklingsbehov. Utskottet har som eget ärende under behandling en undersökning om integrationens funktion särskilt med avseende på sysselsättning av invandrade, och utskottet kommer att lämna ett betänkande i ärendet under höstsessionen 2018. I finansutskottets betänkande om budgetpropositionen för 2018 (FiUB 22/2017) sägs att arbetslösheten bland invandrare på lång sikt är ungefär 2,5 gånger så stor som bland den övriga befolkningen, och enligt erhållen utredning var arbetslösheten bland de flesta flyktinggrupper i exempelvis Helsingfors 43—54 procent. För många med flyktingbakgrund tar det åtskilliga år att få en stabil ställning på arbetsmarknaden. Utskottet noterar också att det är betydligt enklare och billigare att förebygga särutvecklingen i förorterna än att ingripa i situationen efteråt och att åtgärdernas behövlighet bör bedömas med beaktande också av särutvecklingens indirekta konsekvenser. Utskottet menar att det behövs ett heltäckande program för utveckling av förorter som når över gränserna för förvaltningsområden för att på lång sikt trygga en god nivå på tjänster och boende i förorterna. Utskottet vill betona kommunernas ansvar för utvecklingen av sina egna bostadsområden.

Bostadsläget för studerande

Bostadspolitiken har konsekvenser också för uppfyllandet av de utbildningspolitiska målen, eftersom studiemöjligheterna påverkas av hur boendet ordnas för de studerande. Utskottet lyfter fram de studerandes dåliga bostadssituation och anser det viktigt att öka produktionen av bostäder som motsvarar behoven bland de studerande. Exempelvis HOAS studiebostäder söktes i augusti 2018 av mer än 10 000 personer av vilka endast cirka en fjärdedel kunde erbjudas bostad i det första skedet. Återstoden av de sökande söker sig till den privata marknaden eller fortsätter till en början att bo i sin gamla hemort och pendlar därifrån till studieorten tills de hittar en bostad i studieorten. Svårigheten att få bostad och de höga boendekostnaderna kan styra utbildningsvalen om man på grund av dem söker sig till andra studier än de som eget intresse och egna styrkor primärt skulle tala för. Att täcka höga bostadskostnader med förvärvsarbete kan för sin del påverka studiernas effektivitet och längd. Utskottet konstaterar att studiebostäder med avseende på utrymmes-användning har byggts effektivt och om fler studerande flyttar till studiebostäder blir det fler

Betänkande ReUB 3/2018 rd

små bostäder lediga på den fria marknaden, vilket kan lindra bristen på arbetskraft. Enligt beräkning bor merparten av de studerande i bostäder som hyrts på den privata marknaden eller i ägarbostäder, och endast 27 procent bor i särskilda studiebostäder.

Utskottet ser det som positivt att miljöministeriet och undervisnings- och kulturministeriet tog fram en utredning som publicerades i september 2018 och vars syfte var att skapa en helhetsbild av studentboendets nuläge och produktionsbehovet av studentbostäder (Miljöministeriets rapport 20/2018). I huvudstadsregionen måste produktionen av studentbostäder ökas med minst ungefär 6 000 bostäder under följande tio år, sägs det i utredningen. När det gäller universitetsstäderna finns det eventuellt behov av fler bostäder också i Jyväskylä. I de övriga städerna räcker det enligt utredningen med att nuvarande planer genomförs. Utskottet ser det som viktigt att ombyggnader av gamla studiebostäder och byggandet av nya sker med framförhållning och beaktande av förändringar i omvärlden och behoven hos de studerande på lång sikt. Utskottet noterar att de studerande som bor på hyra sedan den 1 augusti 2017 omfattas av det allmänna bostadsbidraget, vilket ökade maximibelopp på bidraget betydligt. Sedan ändringen får över 110 000 hushåll allmänt bostadsbidrag i stället för bostadstillägg till studiestödet. Bostadstillägget till studiestödet var individuellt, medan beloppet på allmänt bostadsbidrag påverkas av hela hushållets boendeutgifter. I det allmänna bostadsbidraget godkänns högre boendeutgifter än i bostadstillägget, och bidrag kan fås under hela året. Det genomsnittliga bostadsbidraget för ett en persons studerandehushåll i slutet av 2017 var 287,60 euro per månad. Bostadstillägget till studiestödet var högst 201,60 euro per månad. Utgifterna för allmänt bostadsbidrag var 1 261 miljoner euro 2017. Jämfört med föregående år innebar det en ökning på 17 procent, vilket till stora delar berodde på att merparten av de studerande kom att omfattas av allmänt bostadsbidrag. På motsvarande sätt slopades studiestödets bostadstillägg den 1 augusti 2017. Totalt sett ökade de jämförbara boendeutgifterna 2017 således med 4 procent jämfört med föregående år.

Att studerande övergick till allmänt bostadsbidrag påskyndade enligt erhållen utredning utvecklingen i fråga om efterfrågan på bostäder, det vill säga att efterfrågan på ettör ökade och efterfrågan på kollektivbostäder minskade. Exempelvis inom huvudstadsregionen har antalet personer som söker kollektivbostad minskat till cirka 5 procent av de sökande. Besättningsgraden för kollektivbostäder är inom huvudstadsregionen högst på hösten när nya studerande flyttar till orten. Då är alla kollektivbostäder fullbelagda. Men för många studerande är kollektivbostad ändå bara en tillfällig lösning, och de flyttar vidare så snart de har hittat en egen etta. Efter början på hösten blir hela tiden fler kollektivbostäder lediga. Mest tomma kollektivbostäder finns det på våren, mellan mars och juni. Att studerande har överförs till allmänt bostadsbidrag har enligt erhållen utredning återspeglats också på efterfrågan på bostäder enligt läge. Objekt på längre avstånd från högskolorna och med sämre förbindelser är mindre efterfrågade, eftersom det ofta är så att de inte har renoverats och de är äldre kollektivbostäder. Utskottet välkomnar att FPA har för avsikt att utreda hur stöd och boendekostnader för studerande har förändrats vid övergången till allmänt bostadsbidrag. Utskottet ser det också som viktigt att följa upp huruvida ändringen påskyndar hyresstegringen för små, fritt finansierade bostäder om studerande flyttar till dyrare små hyresbostäder i centrum.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

Utveckling av bostadsförhållandena i städer

Den centrala utmaningen för bostadspolitiken gäller beaktande av urbaniseringen och den långsiktiga utvecklingen i huvudstadsregionen och övriga tillväxtorter. Utskottet välkomnar att regeringen våren 2018 har inlett beredningen av ett stadsprogram för 2018—2022. Programmets syfte är att stärka stadspolitiken och i samarbete mellan städerna och staten finna de bästa lösningarna för tillväxt, hållbarhet och välbefinnande i städerna. Stadsprogrammet kompletterar de övriga insatserna för städernas utveckling, och det samordnas med beredningen av programmet för en hållbar stadsutveckling som inleddes våren 2017 och regionstadsprogrammet som inleddes i januari 2018. I och med att urbaniseringen fortgår och städerna utvecklas, ser utskottet det som viktigt att fästa tillräcklig uppmärksamhet vid matchningen av utbud och efterfrågan på bostäder på lång sikt.

Utskottet vill betona vikten av goda transportförbindelser vid utvecklingen av stadsregionerna och lindringen av huvudstadsregionens bostadsproblem. Enligt miljöutskottet (MiUB 3/2018 rd) kunde snabbare spårförbindelser och en avsevärt bättre tillgänglighet i regioner som växer och utvecklas lätta på tillväxttrycket i huvudstadsregionen. Också i den utredning som utskottet beställt betonas betydelsen av transportförbindelser. Rapporten rekommenderar bland annat att markanvändningen och trafikplaneringen måste samordnas bättre. Tillväxten i huvudstadsregionen kan enligt undersökningen kontrolleras så gott det går bland annat genom att kommunikationerna förbättras och andra tillväxtregioner stöds.

Bostadspolitiska åtgärder har stor betydelse också för utvecklingen av de för samhällsekonomin och exporten viktiga regionstäderna, vilket bör beaktas i beredningen av programmet för ekonomiska regioner. Det är vid främjandet av en positiv utveckling i de regionstäderna viktigt att trygga en tillräcklig produktion av överkomliga hyresbostäder. Utskottet instämmer med miljöutskottets utlåtande till revisionsutskottet (MiUU 1/2018 rd) där det sägs att stödfinansiering för boende behövs också i regionstäderna, där det inte byggs bostäder på marknadsvillkor och där kommunens egna stödåtgärder inte räcker till. I kommuner där det sker plötsliga strukturförändringar behövs dessutom särskilda lösningar. Syftet med regionstadsprogrammet för 2018—2022 är att skapa en samsyn om de åtgärder med vilka hållbarhet och livskraft i regionstäderna kan stödjas i framtiden. Grunden för utarbetandet är riksdagens ställningstagande, som antogs utifrån revisionsutskottets förslag (ReUB 2/2016 rd), en utredning av koordineringsgruppen för regionalisering om utvecklingen av statens arbetstillfällen och utredare Antti Rantakokkos utredning som blev klar i oktober 2017 (Elinvoimaa seutukaupungeille, valtiovaraministeriön julkaisu 38/2017).

Bostadsproblem i områden med vikande befolkningsunderlag

Områdena med vikande befolkningsunderlag utgör en utmaning för bostadspolitiken. En arbetsgrupp som granskat underutnyttjande av statligt stödda hyresbostäder konstaterade i sin utredning från 2017 (Asuntokannan ja asuinolojen kehittäminen kasvukeskuksen ulkopuolella, ympäristöministeriön raportteja 23/2017) att befolkningen och arbetstillfällena minskar kraftigt utanför tillväxtorter. Det inverkar oundvikligen också på det kvantitativa behovet av bostäder i kommuner med inflyttningsunderskott. Också förändrad befolkningsstruktur påverkar efterfrågan, då unga flyttar efter jobb till tillväxtorter och mängden äldre ökar. Vidare flyttar äldre till

Betänkande ReUB 3/2018 rd

kommuncentrum där tjänster och tillgänglighetsanpassade bostäder finns. Arbetsgruppen fäster också uppmärksamhet vid behovet av ombyggnad av bostäder utanför tillväxtorter. Arbetsgruppen menar att det blir en framtidsutmaning att anpassa bostadsbeståndet till efterfrågan och samtidigt säkerställa goda boendeförhållanden utanför tillväxtcentra.

Utskottet instämmer med miljöutskottets utlåtande till revisionsutskottet (MiUB 1/2018 rd), där det sägs att läget på bostadsmarknaden i avfolkningsregioner blir allt mer utmanande och att de speciella problemen i områden utanför tillväxtcentra kräver särskilda lösningar. Bostadspolitiska åtgärder behövs bland annat för att lösa problemet med underutnyttjade statsstödda bostäder (närmare nedan i avsnittet Utbudsstöd. Samtidigt bör man finna nya möjligheter, baserade på bedömning av samhällskonsekvenserna, att lindra bostadsproblemen i stagnerande regioner. Utskottet menar att det bör utredas hur det underutnyttjade bostadsbeståndet i områden med vikande befolkningsunderlag kan utnyttjas mångsidigt. Utskottet ser exempelvis möjligheter i åtgärder som stödjer inledning och utveckling av företagsverksamhet i regioner med vikande befolkningsunderlag.

Att trygga livskraften i stagnerande områden kräver ingripande i de yttersta orsakerna bakom att befolkningen minskar och tjänsterna försvagas. Utskottet välkomnar att den parlamentariska arbetsgruppen för glesbygder för närvarande diskuterar möjligheterna att förbättra situationen i glesbygdsregionerna. I promemorian om tillsättande av arbetsgruppen (28.8.2017) sägs att glesbygdsområdena är ett nationellt intresse eftersom merparten av Finlands materiella och immateriella naturresurser finns där. Områdena möter dock stora utmaningar till följd av de långa avstånden och den glea bebyggelsen, bl.a. en långvarig avfolkningstrend, åldrande befolkning, sämre försörjningskvot, centralisering av service, färre arbetstillfällen och även investerings- och rekryteringsproblem hos företag. Arbetsgruppens uppdrag är bland annat att granska möjligheterna till skattelättnader och regionalt stöd och ta fram nya åtgärder för minskad byråkrati. Som en arbetsmetod tar arbetsgruppen del av nordiska regionpolitiska åtgärder. Arbetsgruppens mandatperiod upphör den 30 september 2019 och dess utgångspunkt är strategin för glesbygdsutveckling 2017—2020. Glesbygden omfattar 68 procent av Finlands yta, men i dessa områden bor numera endast 5,3 procent av befolkningen (situationen våren 2017).

Stöd för boende

Staten beviljas stöd för boende både till marknadens tillgångs- och efterfrågesida. Utbudsstöd beviljas för produktion av bostäder. Utbudsstöd är bland annat statens räntestöd och olika bidrag för nybyggnation. Till räntestödslån hör statlig fyllnadsborgen som dels förbättrar tillgången till finansiering, dels sänker kostnaderna för belåning. Det huvudsakliga syftet med utbudsstöd är att stödet genom varierande reglering kanaliseras till hushåll som bor i offentligt stödda bostäder. Efterfrågestöden betalas direkt till hushållen för att sänka boendekostnaderna. Ett av de mest betydande efterfrågestöden är det bostadsbidrag som betalas ut av FPA. Nedan i tabellen på sida 22—23 visas hur beloppen av utbuds- och efterfrågestöd har utvecklats på lång sikt. Uppgifterna i tabellen kommer från miljöministeriet, finansministeriet, ARA, FPA och Social- och hälsoorganisationernas understödscentral STEA. Stödets nominella värden har inflaterats med levnadskostnadsindex till 2017 års nivå för att göra siffrorna jämförbara sinsemellan.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

ARA har en central roll i genomförandet av bostadspolitiken. ARA kan godkänna statens räntestödslån inklusive fyllnadsborgen för nyproduktion, ombyggnad och anskaffning av bostäder. ARA godkänner också borgenslån för byggande av hyreshus och för ombyggnad av bostadsaktiebolag. Riksdagen beslutar årligen i samband med godkännandet av budgeten om belopp och viktning för räntestödslån. Därefter fastställer statsrådet i driftsplanen grunderna för lånen i termer av regioner och användning. Statsmedel beviljas också för bland annat reparationsunderstöd och investeringsunderstöd för specialgrupper för att förbättra olika befolkningsgruppers boende. Vidare beviljas stöd bland annat för att bygga ut infrastruktur för bostadsområden, för kostnader för rivning av aravahyreshus, för boenderådgivning och för att inleda byggande av vanliga räntestödda hyresbostäder i Helsingforsregionen.

Statens bostadsfond lyder under miljöministeriet och står utanför statsbudgeten. Av fondens medel betalas de lån, räntestöd och understöd som beviljas för social bostadsproduktion och de utgifter som föranleds av statsborgen för bostadslån. Fonden får sina medel av räntor och amorteringar på aravalån samt av borgensavgifter i anslutning till statsborgen. Finansiering för fonden kan även tas som en del av statens upplåning. Statskontoret intar en central roll vid förvaltningen av lån, räntestöd och statsborgen som beviljats av statliga medel.

Social- och hälsovårdsministeriet beviljar boenderelaterade stöd till allmännyttiga organisationer av Penningautomatföreningens avkastning till 2016 och av tipsvinstmedel från och med 2017. Social- och hälsoorganisationernas understödscentral STEA är en självständig statsbidragsmyndighet som ansvarar för Veikkaus Oy:s spelintäkter och för beredning, utbetalning, användningstillsyn och konsekvensbedömning i fråga om understöd till social- och hälsoorganisationerna. Boenderelaterade investeringsunderstöd för specialgrupper har beviljats för stöd- och reparationskostnader exempelvis för bostäder för personer med funktionsnedsättning, psykisk ohälsa eller behov av särskilt stöd. Syftet med verksamhetsunderstöd är att stärka livshanteringen och stödja ett självständigt boende.

Boende är föremål för omfattande och betydande beskattning och skattestöd. Med skattestöd avses kalkylerade avvikelser från beskattningens normala grundstruktur. Vid beräkningen av skattestöd bedöms hur mycket skatteinkomsterna minskar till följd av befrielse från skatt, skatteavdrag, sänkta skattesatser och andra skattelättnader. De mest betydande skattestöden i anslutning till boende är kalkylerad skattefrihet för bostadsinkomster (3,8 md euro), skattefrihet för försäljningsvinst för egen bostad (1,4 md euro), lägre fastighetsskattesats för ordinarie bostadsbyggnader (717 mn euro), avdragbarhet för räntor på bolån (100 mn euro) och frihet från överlåtelseskatt vid överlåtelse av första bostad (95 mn euro).

Enligt tabellen över utvecklingen av efterfråge- och utbudsstöd var stödets totala belopp 2,7 miljarder euro 2017. Tabellen visar att tyngdpunkten för att stödja boende har överförs till efterfrågestöd. Bostadsbidragets sammanlagda belopp uppgick till cirka 2 miljarder euro 2017. Dessutom understöddes boende med utkomststöd, 315 miljoner euro. Däremot uppgick beloppet på statens räntestöd 2017 till cirka 4 miljoner euro. Räntestödslån relaterade till bostadsproduktion, statsborgen och gamla aravalån kan ändå anses vara en central del av statens stöd, eftersom det skulle vara svårare och dyrare att skaffa finansiering utan statens medverkan och risktagning. Det är sannolikt att särskilt räntestödslån på 40 år inte skulle gå att få för allmännyttig produktion utan statsborgen och räntestödselementet. År 2018 beräknas det sammanlagda beloppet av statens rän-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

testödslån och borgens- och aravalånestocken för enskilda personers bolån uppgå till 18,3 miljarder euro.

Tabellen visar att, betraktat över en längre tidsperiod, slopandet av olika aravastöd har medfört stora förändringar i stödsystemet för boende. Beloppet av stödet till följd av aravalånens låga räntor var under 1980- och 1990-talen årligen 400—500 miljoner euro (omräknat till 2017 års nivå). Med hjälp av systemet finansierades åren 1949—2005 byggandet av totalt 727 000 bostäder, det vill säga 47 procent av de bostäder som byggdes de åren. Av aravabelåningen gällde merparten finansieringen av ägarbostäder fram till 1970-talet. Efter det försköts tyngdpunkten till finansiering av hyreshus. Nya personliga aravalån har inte beviljats sedan 1996. Beviljandet av aravalån till hyres- och bostadsrättshusbolag upphörde 2007, och efter det har finansieringen skötts i form av räntestöds- och borgenslån. I ARA:s stöd har den relativa andelen av olika understöd ökat. År 2017 gällde det största enskilda understödet investeringsstöd för specialgrupper. År 2017 uppgick det till sammanlagt 77 miljoner euro. Det understödet omfattade exempelvis personer med funktionsnedsättning, äldre med minnessjukdom eller svag hälsa, bostadslösa, flyktingar, studerande och personer som lider av psykisk ohälsa eller har missbruksproblem. I reparationsunderstöd betalades 2017 cirka 26 miljoner euro och i startbidrag för hyresbostäder i Helsingforsregionen 22 miljoner euro. År 2017 uppgick beloppet på investeringsunderstöd till 13 miljoner euro och verksamhetsbidragen till 9 miljoner euro. I konjunkturrelaterade understöd för reparationer betalades 2009—2012 sammanlagt 260 miljoner euro och i tidsbundna startbidrag för ombyggnad betalades åren 2015—2017 sammanlagt 146 miljoner euro.

Uppgifterna i tabellen kommer från miljöministeriet, finansministeriet, ARA, FPA och Social- och hälsoorganisationernas understödscentral STEA.

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2018 ²
Bostadsbidrag	382	415	469	1 011	1 093	1 186	1 338	1 751	2 003	2 131
- Allmänt bostadsbidrag	204	197	249	612	600	528	584	928	1 261	1 479
- Bostadsbidrag för pensionärer	142	155	144	249	295	362	433	538	581	618
- Studiestödets bostadstillägg	36	63	76	142	188	280	302	269	146	18
Militärunderstödet bostadsbidrag ³				8	10	16	19	16	15	16
Utkomststöd för boende									315⁴	338
ARA-stöd	533	575	526	639	442	262	445	266	139	193
- Räntestöd			22	104	125	39	24	5	4	7
- Ränta på aravalån	533	555	493	464	270	138				
- Reparationsbidrag		20	11	60	36	48	59	33	26	35
- Kreditförluster				4	3		1	1	1	1
- Reparationsbidrag som konjunkturstöd ⁵							140	76	4	

Betänkande ReUB 3/2018 rd

	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2018 ²
- Energibidrag						13	8			
- Investeringsbidrag för specialgrupper						17	123	122	77	105
- Bidrag för kommunal-teknik						5	15	2	3	15
- Övriga bidrag				7	8	2	4	10	2	10
- Startbidrag							71	17	22	20
Bidrag från RAY/ STEAs ⁶	12	12	28	90	81	71	57	33	22	24
- Investeringsbidrag	12	12	23	78	63	53	36	27	13	14
- Verksamhetsbidrag			5	12	18	18	21	6	9	10
Andra konsumtions- bidrag		35	122	79	9		5			
- BSP-bidrag		35	122	58	9		5			
- Överskulsatta				21						
Låneräntors avdrag- barhet	459	781	1 065	746	436	471	496	212	130	100
Efterfråge- och utbudsstöd totalt	1 386	1 818	2 210	2 565	2 061	1 990	2 341	2 262	2 609	2 786

¹ Till utbudsstöd räknas ARA-stöd och RAY:s bidrag eftersom de riktas direkt till byggande eller reparation. Alla övriga stöd räknas till efterfrågestöd, eftersom de gäller direkta boendekostnader. Av skattestöd upptar tabellen endast avdragsgillhet för bolån, eftersom det tydligast kan anses höra till efterfrågestöden och det finns statistiska uppgifter för en längre tid för det. I tabellen antecknas endast belopp på över 0,5 miljoner euro.

² Uppgifterna för 2018 är uppskattningar, med undantag för STEA:s understöd, som är baserade på understödsbeslut. Också uppgifterna om skatteavdrag på räntor för 2017 och 2018 är uppskattningar.

³ FPA har betalat militärunderstöd sedan 1994.

⁴ Uppgifterna är tillgängliga först från och med 2017 då betalningen övergick från kommunerna till FPA.

⁵ I konjunkturrelaterade understöd för reparationer betalades åren 2009—2018 totalt 260 miljoner euro. I punkten ingår också tidsbegränsade startbidrag för ombyggnad vars belopp åren 2015—2017 uppgick till totalt 146 miljoner euro.

⁶ Social- och hälsovårdsministeriets bidrag till allmännyttiga samfund och stiftelser för verksamhet som främjar och upprätthåller hälsa och socialt välbefinnande behandlades till och med 2016 i RAY och från och med 2017 i Social- och hälsoorganisationernas understödscentral STEA.

Utbudsstöd

Under de förutsättningar som framgår av lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) beviljar staten räntestödslån för uppförande, anskaffning och ombyggnad av hyres- och bostadsrättsbostäder för boende som valts på sociala grunder. Ett räntestödslån kompletteras alltid av statlig fyllnadsborgen. I statsrådets förordning om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (666/2001), som utfärdats med stöd av räntestödslagen, finns

Betänkande ReUB 3/2018 rd

närmare bestämmelser om låne- och stöd villkor för räntestödslån. I förordningen föreskrivs bland annat om låneandelar, amorteringar, den självriskandel av ett räntestödslån som låntagaren ansvarar för, räntestödets belopp och amorteringstiden för den andel som överstiger självriskandelen. Enligt lagen godkänner ARA ett lån som räntestödslån på basis av social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov.

Syftet med räntestödssystemet för bostadsbyggande är att erbjuda låg- och medelinkomsttagare boende till en skälig kostnad och en reellt sett stabil utveckling av boendekostnaderna. Enligt utskottets uppfattning är det ett problem att enbart kommunalt ägda bolag i någon större utsträckning har visat intresse för att uppföra statsstödda bostäder. I fjol stod kommunalt ägda bolag för uppförandet av cirka 70 procent av de bostäder för vilka räntestödslån beviljades. Under sakkunnigutfrågningen framgick det att den avtagande statsstödda hyresbostadsproduktionen framförallt är en följd av privata aktörers ovilja att på rådande villkor låta bygga nya hyresbostäder. Verksamhetsprinciperna för vissa stora företag som tidigare aktivt låtit bygga statsstödda hyresbostäder har förändrats så att de numera uteslutande gått in för att låta bygga fritt finansierade hyresbostäder.

I vissa kritiska yttranden påtalade sakkunniga bristen på ett samlat grepp i stödpolitiken, på dess kortsiktighet och oförutsägbarhet. Utskottet finner det bekymmersamt att allt fler sakkunniga hävdar att förtroendet för statens bostadspolitik har försvagats. Man anser exempelvis att halveringen av avkastningen på kapitalet från åtta till fyra procent från 2017 (statsrådets förordning 8/2016) i den långvariga räntestödsmodellen hade en negativ effekt på privata aktörers tilltro till regleringens förutsägbarhet. Som ett exempel på snabba ändringar har man nämnt inkomstgränserna för de som bor i statens hyreshus och att gränserna var i kraft i bara ett drygt år i huvudstadsregionen. Utskottet understryker att aktörerna på bostadsmarknaden behöver en förutsägbar omvärld eftersom investeringarna är betydande och långsiktiga. I sitt betänkande om lagen om räntestödslån betonade miljöutskottet (MiUB 3/2018 rd) att en mer långsiktig bostadspolitik är en viktig förutsättning för främjandet av hyresbostadsproduktion. Då förbättras aktörernas tilltro till beständigare produktionsvillkor. Detta skulle kräva ett tidsspänn som överskrider regeringsperioderna. Utskottet förenar sig också om miljöutskottets ståndpunkt (MiUU 1/2018 rd) enligt vilken retroaktivt verkande ändringar försvagar aktörernas förtroende och att sådana inte bör tillämpas trots att förhållandena förändras.

Utskottet menar att det bör finnas tillräckliga medel för att stödja hyresbostadsproduktionen. Det vore också viktigt att hitta metoder som sammantaget ökar intresset för hyresbostadsproduktion till ett rimligt pris och att få in nya aktörer på marknaden. Utskottet ser positivt på att regeringen under de senaste åren på olika sätt har försökt främja produktionen av bostäder till skäliga kostnader bland annat genom sin proposition av den 1 mars 2018 med förslag till lagar om ändring av lagen om räntestöd för hyresbostadslån, aravabegränsningslagen och 16 a § i lagen om bostadsrättsbostäder (RP 12/2018 rd). Det är emellertid oroväckande att miljöutskottet på basis av de sakkunnigas yttranden ansåg att ändringsförslagen i propositionen sammantaget sett sannolikt inte räcker och att särskilt många fler hyresbostäder inte kommer att produceras med hjälp av systemet med långvarigt räntestöd (MiUB 3/2018 rd). För att märkbart öka antalet aktörer och få upp produktionen kan det behövas större strukturella ändringar i räntestödssystemet än de som regeringen föreslår.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

Utskottet förutsätter att lagändringarna främjar andelslagsmodellen som ett alternativ för socialt boende. En utredning om modellen blev klar i april 2017 (Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli, utredningsrapport). Modellen skulle göra det möjligt att öka utbudet av boende till ett rimligt pris för hushåll med små och medelstora inkomster och samtidigt vara ett alternativ till hyres- och ägarbostäder. Enligt utredningen lämpar sig modellen bäst för personer för vilka bostaden inte är en investering i egentlig mening utan som i första hand letar efter en bostad som är lämplig för den egna livssituationen. Bostadsandelslaget skulle vara en form av ägarboende. Enligt utredningen kunde andelslagen vara kommunbaserade och kommunerna kunde aktivt grunda bostadsandelslag. De boende kunde äga andelslaget direkt eller så kunde andelslaget äga bostadsaktiebolag avsedda för sina medlemmar. Personer som på grund av sina inkomster och sin förmögenhet inte har möjlighet att skaffa en bostad på marknadsvillkor kunde i stället söka sig till andelslagen. De boende skulle i form av andelskapital betala minst tio procent av objektets anskaffningsvärde. Återstoden skulle finansieras med två olika typer av lån. Ett förstahandslån i form av ett hypotekslån som skulle täcka 30—45 procent av anskaffningsvärdet, och dessutom ett lån med statlig fyllnadsborgen för 40—60 procent av anskaffningsvärdet. Statens bostadsfond skulle godkänna byggnads- och övriga kostnader för projektet samt godkänna att projektet blir delaktigt av stöd.

Utskottet påpekar att också systemet med bostadsrättsbostäder är ett användbart alternativ för att skapa möjligheter till boende för ett rimligt pris. Det finns cirka 45 000 bostadsrättsbostäder i vårt land, och systemet har befast sin ställning i synnerhet i stadscentrumen där det har jämnat ut invånarstrukturen på många bostadsområden. Beklagligtvis har skrivningen i regeringsprogrammet om att utveckla systemet med bostadsrätter som en självständig form av besittning inte blivit verklighet under denna regeringsperiod.

Syftet med modellen med så kallad kortvarig ränta som infördes i augusti 2016 var att bredda finansieringsalternativen för statsstödd hyresbostadsproduktion och öka utbudet av bostäder till en skälig hyra på tillväxtorter. Den nya modellen skulle också vara så flexibel och användbar som möjligt under varierande konjunkturer. Det är viktigt, menar utskottet, att följa vilket genomslag modellen har haft och på vilket sätt den har främjat skäliga priser. Under 2017 påbörjades uppförandet av 401 hyresbostäder i hela landet med kortvarigt räntestöd. Men bland annat i MBT-kommunerna i Helsingforsregionen inleddes inget sådant byggande. I likhet med miljöutskottet (MiUB 3/2018 vp) framhåller revisionsutskottet behovet att utvärdera olika räntestödsmodeller som en del av stödsystemet för boende och ser positivt på att miljöministeriet har uppgett att det i december 2018 ska tillstålla miljöutskottet en utredning om hur räntestödsmodellerna fungerar

Utskottet noterar att sakkunnigutfrågningen visade att de startbidrag som beviljats objekt i Helsingforsregionen har varit ett verkningsfullt sätt att öka produktionen av bostäder till ett skäligt pris. Av planen för de offentliga finanserna 2019—2022 framgår det att regeringen har för avsikt att i anslutning till MBT-avtalet för Helsingforsregionen bevilja startbidrag till ett belopp av 20 miljoner euro 2019. Utskottet ser också positivt på att A-Kruunu under planperioden ska rekapitaliseras av Statens bostadsfond med 50 miljoner euro. Rekapitaliseringen gör det möjligt att bygga 800 bostäder per år.

A-Kruunu Oy är ett statligt specialbolag som i fråga om ägarstyrningen hör till miljöministeriets område. Bolaget har i uppdrag att uppföra egna hyresbostäder i huvudstadsregionen till skäliga

Betänkande ReUB 3/2018 rd

kostnader och med en överkomlig hyresnivå. Bostäderna finansieras med ett 40-årigt räntestödslån som ARA har godkänt. ARA fastställer också principerna för hur invånarna ska väljas. Invånarurvalet utgår från social ändamålsenlighet och ekonomisk ställning och dessa kriterier bedöms i skenet av sökandenas bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. Revisionsutskottet understöder A-Kruunus verksamhet och uttalar en förhoppning om att den ska utvecklas ytterligare.

Utskottet understryker betydelsen av det långsiktiga målet att skapa ett statligt stött bostadsbestånd för låginkomsttagare och andra grupper som har svårt att skaffa sig en bostad på den fria marknaden. Vid sakkunnigas bedömning har invånarurvalet för ARA-bostäder har fungerat så som avsett, också utan att inkomstgränser har fastställts. Enligt en utredning från Helsingfors stads faktacentral har bostadshushållen i ARA-hyresbostäder 40 procent lägre bruttoinkomster än bostadshushållen i Helsingfors i genomsnitt och mindre än hälften av bruttoinkomsterna för dem som bor i ägarbostäder. Invånarna i de ARA-hyresbostäder som ägs av Helsingfors stad och av andra hör därmed precis till den kategori bostäderna är avsedda för. Det är viktigt, menar utskottet, att man ser till att invånarstrukturen i hyresbostäderna förblir mångsidig för att bostadsområdena ska fungera väl.

Utskottet tar också upp det betydande problemet med att de statsstödda hyresbostäderna är underutnyttjade och lyfter fram vikten av att man på förhand lyckas skapa sig en riktig bild av boendemiljön. Under 2017 fanns det ett överutbud av statsstödda hyresbostäder i 148 kommuner och ett ringa överutbud i 77 kommuner. Antalet statsstödda hyresbostäder som står tomma har fördubblats under 2000-talet och ökar nu för sjätte året i följd. I slutet av 2017 fanns det 8 800 statsstödda hyresbostäder som stått tomma i minst två månader. Det här är 10 procent fler än året innan. I 22 kommuner överskred andelen tomma hyresbostäder 20 procent och i 68 kommuner var motsvarande siffra 10 procent. Typiskt för dessa kommuner är avfolkning och att de statsstödda bostäderna är i dåligt skick och avsides belägna. Underutnyttjandet leder till ekonomiska problem för såväl husinvånarna som hyreshussamfundet, kommunerna och staten. När antalet husinvånare minskar måste underhålls- och reparationskostnaderna täckas av färre personer. Om underutnyttjandet ökar och blir långvarigt har hyreshussamfundet ofta inte möjlighet att täcka kostnaderna för tomma lokaler. Följden blir att ägarna, i praktiken ofta kommunerna, måste stödja hyreshussamfund som råkat i ekonomiska svårigheter. Samtidigt kan det leda till kreditförluster för staten och andra långgivare eller borgensmän. Att det finns tomma bostäder påverkar också på andra sätt bostadsmarknaden på orten.

Utskottet påpekar att underutnyttjandet av statsstödda bostäder kommer att öka om det inte vidtas effektivare åtgärder. Problemet med att statsstödda hyresbostäder står tomma uppkom redan på 1980-talet. En arbetsgrupp (AAKE) vid miljöministeriet kartlade i en rapport i oktober 2017 underutnyttjandet (Utveckling av bostadsbeståndet och boendeförhållandena utanför tillväxtcentrumen, miljöministeriets rapporter 23/2017) och lade fram ett flertal åtgärder för att göra ekonomiskt utsatta hyreshussamfund mer livsdugliga och förbättra boendeförhållandena i områden utanför tillväxtcentra. Arbetsgruppen föreslog följande: 1) räntan på existerande aravalån sänks till 1,39 procent, vilket är den gängse nivån för merparten av den befintliga aravalånestocken, 2) återbetalningstiden för aravalån kan i samband med saneringsåtgärder förlängas från fall till fall utöver den maximitid som lagen anger, 3) lagstiftningen om saneringsåtgärder ändras så att ekonomiskt utsatta hyreshussamfund kan hjälpas redan i det skede där man konstaterar en negativ utveckling, 4) den minimiränta som gällt vid behandlingen av ändring av lånevillkoren slopas, 5)

Betänkande ReUB 3/2018 rd

grunderna för beviljande av rivningsackord ska vara proaktiva, 6) ett särskilt handlingsprogram tas fram för äldreboendeföreningar och äldreboendestiftelser i synnerhet i områden med minskande befolkningsunderlag, 7) i syfte att anpassa bostadsbeståndet i områden utanför tillväxtcentra skapas regionspecifika modeller där staten och kommunerna och deras hyreshussamfund genom bindande avtal kommer överens om anpassningsåtgärder för bostadsbeståndet. Det är oroväckande att arbetsgruppen gör den bedömningen att underutnyttjandet av de statsstödda hyresbostäderna och de försenade amorteringarna på aravalånen också framöver kommer att öka i avfolkningsområdena och att en allt större del av hyreshussamfundens inte kommer att klara av att återbetala sina lån.

Det är bra att regeringen nu har vidtagit åtgärder för att utifrån AAKE-arbetsgruppens förslag förbättra ekonomin och livsdugligheten för de aravabelånade hyreshussamfund och bostadsrättsamfund som redan nu befinner sig eller sannolikt kommer att befinna sig i ekonomiska svårigheter. Avsikten är att en regeringsproposition om detta lämnas till riksdagen under höstsessionen 2018. Utskottet lyfter också fram Hannu Rossilahtis utredning från februari 2018 om hyresbostadssituationen i Nyslott (Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaoloissa — Case Savonlinna, Utredningsrapport, februari 2018). Rapporten innehåller flera förslag till sanering av hyreshussamfundens ekonomi under särskilt svåra ekonomiska förhållanden och förhållanden på bostadsmarknaden.

Utskottet noterar med tillfredsställelse att ARA har gjort en bedömning av marknadsläget för statsstödda hyresbostäder med hjälp av det så kallade ARA-indexet. Indikatorerna är antal personer som fått/sökt bostad, andelen mycket brådskande sökande, omsättningen bland hyresgästerna, nyttjandegraden för ARA-bostäder samt antalet bostadslösa/1 000 invånare. Marknadsläget beskrivs i termer av ”ansträngt”, ”tämmligen ansträngt”, ”balanserat”, ”måttligt överutbud” och ”överutbud”. Utifrån kommunvisa index kan de enskilda kommunerna i ett vidare perspektiv utvärdera läget i den egna kommunen och jämföra sig med andra kommuner. Med utgångspunkt i de index som publicerades i april 2018 har läget i Helsingfors förblivit ansträngt och är klart svårare än annanstans. I Vanda är läget tämligen ansträngt och i Esbo har det fortsatt tämligen ansträngda läget skärpts under 2017. Åbo fick 2017 för första gången indexet tämligen ansträngt. Marknadsläget försämrades under året bland annat i Åbo, S:t Karins och Lundo. I Nystad svängde läget på bostadsmarknaden på ett år från måttligt överutbud till tämligen ansträngt. En jämförelse av index visar att demografiska förändringar har en väsentlig inverkan på hyresbostadssituationen i en kommun. Det är därför viktigt att förutse sådana förändringar när beslut om allokering av stöd för boende fattas.

Syftet med de användnings- och överlåtelsebegränsningar som gäller för hyresbostäder som finansierats med statligt stöd är bland annat att säkerställa att hyrorna ligger på en skälig nivå. I exempelvis huvudstadsregionen och i andra stora centrum är hyrorna i statsstödda bostäder klart lägre än marknadshyrorna. Enligt en bostadsmarknadsöversikt (1/2018) ökade skillnaden mellan hyrorna i statsstödda bostäder och marknadshyrorna 2017 i alla städer med mer än 100 000 invånare utom i Helsingfors, Esbo och Lahtis. I Helsingfors var hyrorna för statsstödda bostäder 52,7 procent förmånligare än marknadshyrorna medan prisskillnaden i kranskommunerna var 8,1 procent. I Esbo var prisskillnaden 26,5 procent, i Vanda 21,1 procent, i Tammerfors 18 procent och i Åbo 17 procent. I Björneborg var däremot marknadshyrorna 3,3 procent lägre än hyrorna för statsstödda bostäder. Enligt översikten är hyrorna för statsstödda bostäder i avfolkningskommu-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

ner i allmänhet högre än marknadshyrorna. Utskottet ser det som viktigt att värna kostnadseffektiviteten och konkurrenskraften i utbudet av statsstödda hyresbostäder och uppmärksammar Folkpensionsanstaltens statistik, enligt vilken personer som fick allmänt bostadsbidrag i över 200 kommuner betalade en i genomsnitt högre kvadratmeterhyra (inkl. vattenavgifter och uppvärmningskostnader) än de som fick allmänt bostadsbidrag men bodde i fritt finansierade bostäder (augusti 2018).

Det har också riktats kritik mot utbudsstöden. Enligt vissa bedömningar kan utbudsstöden ha en diskriminerande verkan på den fritt finansierade bostadsproduktionen. Det vore viktigt att ha tillförlitlig information om diskrimineringseffekten när utbudsstödens genomslag och en ändamålsenlig inriktning av stöden övervägs. Enligt en utredning i mars 2018 (Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Publikationsserien för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 9/2018) ökar det statsstödda bostadsbeståndet hela hyresbostadsbeståndet även om den fritt finansierade produktionen minskar på grund av diskriminerings-effekten. Utredningen hävdar att en statsstödd bostad på lång sikt har en diskriminerande effekt i de tio största städerna som motsvarar 0,4 fritt finansierade bostäder. Enligt utredningen kan diskriminerings-effekten minskas genom att rikta det statsstödda hyresbostadsbeståndet till låginkomsttagare och andra grupper som har svårt att skaffa bostad på den fria marknaden. Men å andra sidan, menar utskottet, skulle så strikta begränsningar av stödet leda till segregerade bostadsområden. Utskottet anser att det krävs ytterligare faktaunderlag om fenomenet med diskriminerings-effekt.

Utskottet har också dryftat betydelsen av ändringarna i bestämmelserna om allmännyttighet och den roll företag spelar för den byggnation som omfattas av allmännyttighet. Ett led i genomförandet av statsminister Juha Sipiläs regeringsprogram var de ändringar i allmännyttighetsbestämmelserna som begränsar handlingsfriheten för samfund som äger statligt subventionerade hyres- och bostadsrättsbostäder (RP 155/2016). Ändringarna trädde ikraft den 1 januari 2017. I fortsättningen kommer det inte att krävas att ARA utsett låntagaren till ett allmännyttigt bostadssamfund för att räntestödslån för byggande och anskaffning av hyresbostäder ska beviljas statligt stöd, utan kraven på allmännyttighet uppfylls inom ramen för det enskilda projektet. Syftet med ändringen är att öka aktörernas intresse för statligt subventionerad bostadsproduktion. Bestämmelserna om övervakningen av låntagarsamfunden preciserades samtidigt så att den tillsynsbefogenhet ARA för närvarande har utsträcks till att omfatta också sådana dotterbolag som trots att de inte är allmännyttiga samfund är underkastade allmännyttighetsförpliktelserna på grund av att moderbolaget har utsetts till ett allmännyttigt samfund. ARA kan dessutom framöver förbjuda allmännyttiga samfund att göra sådana företagsomstruktureringar, överföringar av medel och andra motsvarande åtgärder som strider mot bestämmelserna om allmännyttighet.

Av de stora aktörerna har SATO och VVO/Kojamo Abp övergått från att vara allmännyttiga bostadsproducenter till att vara marknadsaktörer. Utvecklingen har skett stegvis. I en första fas upphörde bolagen med nybyggnation. Sato avstod från nya projekt redan i början av 2000-talet och VVO något senare. Bägge bolagen har i huvudsak avstått från bostäder som är förenade med begränsningar, och äger inte längre några betydande mängder ARA-bostäder. Företagskedjan YH-rakennuttajat som tidigare fungerat som en allmännyttig bostadsproducent har i det stora hela upphört med sin verksamhet. Bestämmelserna tillåter att ett bolag har såväl allmännyttig som fritt finansierad bostadsproduktion. Exempelvis koncernen Kojamo Abp består av allmännyttiga och icke-allmännyttiga delar. Till den allmännyttiga delen av koncernen hör de bolag som besitter ett

Betänkande ReUB 3/2018 rd

begränsningar underkastat ARA-bostadsbestånd och som av ARA har utsetts till allmännyttiga bostadssamfund. Koncernens övriga bolag hör till den icke-kommersiella delen. Moderbolaget Kojamo Abp är inte ett allmännyttigt bolag. Bolaget introducerades på börsen 2018. De bolag inom Kojamo som benämns allmännyttiga ska fullt ut följa lagstiftningen om allmännyttighet. Bolagens verksamhetsområde är begränsat och de kan bara intäktsföra sådan avkastning till sina ägare som enligt lag och förordning är godtagbar. Bolagen ska dessutom iaktta de begränsningar som gäller för ARA-bostadsbeståndet.

I 27 § i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån föreskrivs det om återkallande av utseende bland annat om ett bolag inte längre uppfyller kravet på allmännyttighet. I inspektioner som ARA utförde 2016 och 2017 uppdagades det att stiftelsen Nuorisosäätiö på väsentliga punkter hade brutit mot bestämmelserna om allmännyttighet. Stiftelsen hade inte iakttagit allmännyttighetsbestämmelserna i aravalagen och räntestödslagen och inte heller följt ARA:s föreskrifter. ARA beslutade därför den 4 juni 2018 återkalla stiftelsens status som allmännyttigt samfund. Nuorisosäätiö begärde i juli omprövning av beslutet. I ARA:s beslut från augusti beviljades inte ändring, men beslutet har ännu inte vunnit laga kraft. I september 2018 gjorde ARA en polisanmälan mot den tidigare ledningen för Nuorisosäätiö. ARA anser det nödvändigt att polisen undersöker om de personer som tidigare varit ansvariga för stiftelsens verksamhet har gjort sig skyldiga till subventionsbedrägeri eller grovt subventionsbedrägeri. Undersökningsbegäran har begränsats till tiden mellan januari 2014 och juni 2018. I samband med sakkunnigutfrågningen framgick det att revisionen inte i tillräcklig utsträckning tar ställning till affärstransaktioner på marknadsvillkor eller beaktar den långivning som hänför sig till en räkenskapsperiod. Dessa problem aktualiserades också i samband med den specialrevision av Nuorisosäätiö som utfördes. Med hänsyn till detta anser utskottet att det bör utredas om det finns tillräckligt vattentäta skott vid allmännyttig bostadsproduktion och därefter ta ställning till om allmännyttig bostadsproduktion i framtiden ska koncentreras uteslutande till bolag som inte alls sysslar med fritt finansierad bostadsproduktion.

Statens bostadsfond (SBF), som står utanför statsbudgeten, har en central roll när det gäller att stödja produktion av bostäder till skäligt pris. Enligt rekommendation 9 i en rapport som utskottet har beställt finns det inte längre några grunder för att ur fonden finansiera utbudsstöd för bostadsproduktion. Sådana förbindelser kunde i stället täckas genom statsbudgeten. Fondens tillgångar kunde i stället styras till utveckling av stadsstruktur och infrastruktur som främjar boendet. Utskottet förenar sig om miljöutskottets ståndpunkt i MiUU 1/2018 rd, där det framhåller att en överföring av utbudsstöden så att de helt finansieras genom statsbudgeten kan göra bostadspolitiken ryckigare och försämra statens kapacitet att i ekonomiskt svaga tider stödja byggandet som en konjunkturåtgärd. Fonden har uttryckligen gjort det möjligt att reagera på konjunktursvängningar inom byggandet och därmed också främjat sysselsättningen inom byggbranschen. Utifrån dessa utgångspunkter bör det säkerställas att de lån fonden ger också återbetalas och att fondens framtid tryggas när amorteringarna av aravalån upphör. Utskottet påpekar också att fondens inkomstflöden småningom minskar i takt med att tidigare beviljade aravalån återbetalas. Det är viktigt att i god tid fundera ut nya inkomstkällor för fonden för att trygga finansieringsmöjligheterna.

Utskottet ser vissa nya möjligheter i så kallat gruppbyggande. Det har på senare år och särskilt i Helsingfors uppförts åtskilliga våningshus genom gruppbyggande. Gruppbyggande betyder att invånarna genomför byggprojektet på egen hand eller under ledning av en konsult. Modellen krä-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

ver att deltagarnas ekonomiska situation är stabil och att de har möjlighet att binda upp sig i ett långvarigt projekt från planering till förverkligande. Deltagarna får en bostad förmånligare än det allmänna marknadspriset och har bättre möjligheter att själva bestämma kvalitetsnivån och olika boendelösningar. Gruppbyggandet främjar också gemenskapen mellan de boende. Utskottet för- enar sig om miljöutskottets ståndpunkt i MiUU 1/2018 rd enligt vilken möjligheten till gruppbyg- gande bidrar till behövlig konkurrens inom sektorn och samtidigt leder till ökad transparens i frå- ga om byggkostnaderna. Det är viktigt att utveckla praxis och avtalsmallar för gruppbyggande.

Efterfrågestöd

Staten stödjer genom tre olika bostadsbidragssystem hushåll med låga inkomster i deras boen- deutgifter. Det allmänna bostadsbidraget är avsett för att sänka boendekostnaderna för lågin- komsttagare. Bostadsbidraget för pensionstagare är avsett för att sänka boendekostnaderna för pensionstagare och för att stödja boende i hemmet. Fram till juli 2017 betalade dessutom ett bo- stadstillägg till studiestöd till studerande som bodde i hyres- eller bostadsrättsbostäder. De stude- rande överfördes till det allmänna bostadsbidraget från den 1 augusti 2017, vilket är en bidragan- de orsak till att det allmänna bostadsbidraget ökade kraftigt 2017. Utanför det egentliga bostads- bidragssystemet betalas dessutom ersättning för boendekostnader i form av militärunderstödet bostadsstöd. Det är också möjligt att ansöka om utkomststöd för att täcka boendekostnader, om inkomsterna inte räcker till för nödvändiga utgifter.

År 2017 fanns sammanlagt 2003 hyresbostäder att söka, vilket är 0,4 procent mer än 2016. Under t.ex. 2015 och 2016 ökade utgifterna för bostadsbidrag årligen med mer än 10 procent. År 2017 betalades bostadsbidrag till ett belopp av 1 260,8 miljoner euro (+16,6 procent) och i slutet av året fick 381 526 hushåll bostadsbidrag. Bostadsbidrag beviljas låginkomsttagare, som ofta är ensam- boende. Det genomsnittliga bostadsbidraget per hushåll var 319 euro per månad, medan boende- kostnaderna i genomsnitt var 586,25 euro per månad. I slutet av 2017 var den genomsnittliga må- nadsinkomst som påverkade bostadsbidraget 918,41 euro. Ungefär en fjärdedel av de hushåll som får bostadsbidrag bor i Helsingfors, Esbo och Vanda och hälften bor utanför huvudstadsregionen i storstäder och i kranskommuner till stadsregioner.

Enligt utskottet är det oroväckande att beloppet av utbetalda bostadsbidrag ökat så pass och att ut- komststödet numera allt oftare används för att täcka boendekostnader. Utskottet vill också upp- märksamma att bostadsbidraget saknar betydelse för det största bostadspolitiska problemet, det vill säga bristen på produktion av hyresbostäder till överkomligt pris i tillväxtorter. Bostadsbidra- get påverkar inte heller den höga nivån på bostadspriserna och hyrorna i huvudstadsregionen. En- ligt en uppskattning kommer 338 miljoner euro av utkomststödet att användas för boendekostna- der 2018 (315 miljoner euro 2017). Utskottet påpekar att utkomststödet är en sistahandsförmån som är tänkt att trygga den oundgängliga försörjning som avses i grundlagen. Syftet med ut- komststödet som sistahandsförmån är inte att fungera som ett fortgående komplement till primära förmåner eller att ersätta dem, utan det är avsett att vara ett i huvudsak kortvarigt stöd som hjälper stödtagaren att komma över eller förebygga kortvariga svårigheter. Utskottet ser positivt på det projekt inom statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet (TEAS) som startade den 1 mars 2018 och som syftar till att få fram exaktare och ny kunskap om utkomststödet och hur det an- vänds för att täcka boendekostnader.⁸

Betänkande ReUB 3/2018 rd

De ökade utgifterna för bostadsbidraget är också en följd av den ökade långtidsarbetslösheten, hyresstegringen och de ändringar som infördes 2015. Det allmänna bostadsbidraget förtydligades och förenklades genom en lag som trädde ikraft 2015 (938/2014). Reformen beräknades vara kostnadsneutral men i samma veva genomfördes också den nivåförhöjning av bostadsbidraget som skrivits in i regeringsprogrammet. Gränsen för de maximala boendeutgifterna höjdes med 50 euro och självriskerna sänktes med 8 procent. För att sporra till arbete föreskrevs det att utkomstskyddet för arbetslösa ska inbegripa ett skyddat belopp om 300 euro som får tjänas per månad utan att stödet minskar. Utgifterna för allmänt bostadsbidrag var 1 261 miljoner euro 2017. Jämfört med föregående år innebar det en ökning på 17 procent, vilket till stora delar berodde på att merparten av de studerande kom att omfattas av allmänt bostadsbidrag. På motsvarande sätt slopades studiestödets bostadstillägg den 1 augusti 2017. Under 2017 betalade Folkpensionsanstalten sammanlagt 2 003 miljoner euro i bostadsbidrag och sammanlagt ökade dess bostadsbidragsutgifter med 4 procent. Ökningen var dock inte så kraftig som tidigare år. Under t.ex. 2015 och 2016 ökade utgifterna för bostadsbidrag årligen med mer än 10 procent.

Utskottet finner det motiverat att bostadsbidragssystemet ses över i samband med totalrevideringen av socialskyddet. Det är viktigt att betrakta stödsystemet ur ett helhetsperspektiv och att fästa avseende vid de fundamentala orsakerna till att bostadsbidragen har ökat. Statsrådet tillsatte hösten 2017 ett projekt som går under namnet Toimi (Perusturvan ja toimeliaisuuden kokonaisuudistus) där avsikten är att se över sambandet mellan grundtrygghet, sysselsättning och aktivitet på arbetsmarknaden. Tanken är att bereda en totalreform av grundtryggheten som förbättrar sysselsättningen, ökar aktiviteten och minskar ojämlikheten. Statsrådets kansli ansvar i samverkan med social- och hälsovårdsminister, arbets- och näringsministeriet och finansministeriet för hur projektet framskrider. Utskottet vill i detta sammanhang lyfta fram vikten av att samtidigt utveckla systemet med bostadsbidrag, vilket faller under miljöministeriets ansvarsområde. Administreringen av bostadsbidragssystemet överfördes från miljöministeriet till social- och hälsovårdsministeriet från och med 2008 (RP 78/2009 rd).

Utskottet ser positivt på att det allmänna bostadsbidraget har varit i fokus i flera utredningar om bidragsfällor men framhåller att en utjämning av sådana fällors negativa effekter kräver en övergripande analys av många olika stödsystem. Problemen med fällorna följer av totaleffekten av höga boendekostnader, bostadsbidragssystem, utkomstskydd för arbetslösa, beskattning och andra inkomstrelaterade åtgärder såsom utkomststöd. Utskottet påpekar att bostadsbidraget är avsett att trygga en skälig boendenivå för hushåll med låga inkomster, så systemet kan inte utvecklas enbart med tanke på bidragsfällor. När bostadsbidraget är en del av den sociala tryggheten försvagar det emellertid incitamentet för arbete, eftersom detta incitament definieras som skillnaden mellan lön och social trygghet. Ett högre bostadsbidrag möjliggör en högre boendestandard också utan arbetsinkomster, medan bostadsbidrag som ställs i relation till inkomsterna försvagar incitamentet att ta emot arbete då ökade inkomster sänker bidragsbeloppet.

En av de viktigaste frågorna när det gäller bostadsbidragets effekter är frågan om bidraget höjer hyresnivån. Det skulle behövas mycket fler tillförlitliga forskningsresultat om detta, eftersom de resultat som hittills presenterats innehåller betydande avvikelser. En expertgrupp som granskade effekterna av stöd- och beskattningssystem för boende (Miljöministeriets rapporter 4/2015) kom

8 TEAS = forsknings-, framsyns-, utvärderings- och utredningsdata.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

fram till att bostadsbidragen i viss utsträckning ökade efterfrågan på bostäder. Om bostadsutbudet är mycket begränsat kan bostadsbidrag och utkomststöd för boendekostnader höja hyrorna något på den fria marknaden. Denna risk är betydligt lägre i fråga om statsstödda bostäder, eftersom hyrorna för dem bestäms enligt självkostnadsprincipen.

Bostadslöshet

Undersökningar visar att långvarig bostadslöshet hänger samman med fattigdom, låg utbildningsnivå, arbetslöshet, missbruksproblematik samt psykiska och andra sociala problem. Å andra sidan är arbetande människors kortvariga bostadslöshet i samband med livsförändringar ett allmänt fenomen i storstäder. Bostadslösheten hänger helt tydligt samman med hur väl bostadsmarknaden fungerar, boendekostnaderna och regionala skillnader i hyresnivån. På samma sätt som i andra länder är bostadslösheten också hos oss koncentrerad till storstäder. År 2016 hade två tredjedelar av de bostadslösa hemort i huvudstadsregionen (ARA 2017).

Samma år var antalet bostadslösa lägre än någon enda gång under de 30 år det har publicerats jämförbar statistik. I slutet av 2016 fanns det enligt ARA:s uppgifter cirka 7 400 bostadslösa. Genom statens, kommunernas och andra aktörers krafttag har man kunnat minska antalet långtidsbostadslösa. Å andra sidan har den svåra situationen på bostadsmarknaden i Helsingfors försämrat många ensamboende låginkomsttagares ställning. Unga personers andel av de bostadslösa är påfallande. Bland annat prisnivån, kreditanmärkningar och hyresgarantier gör det svårare för unga att få tag på en bostad.

Utskottet betonar att det krävs större satsningar på att förebygga bostadslöshet. Det behövs riktad och resurserad service som exempelvis boenderådgivning. Ett ökat bostadsutbud gör det möjligt att minska i synnerhet korttidsbostadslöshet. Förebyggandet av bostadslöshet är ett led i den vidare social- och samhällspolitiken och bostadsproblemen kan inte lösas enbart genom snävt avgränsade bostadspolitiska åtgärder.

Markanvändning och planläggning

Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) trädde i kraft 2000 och är det viktigaste styrmedlet för markanvändning och planläggning. Lagen föreskriver om hur områden och byggnader ska planeras, uppföras och användas. Närmare bestämmelser om detta finns i markanvändnings- och byggförordningen (895/1999). Kommunerna styr markanvändning och byggande genom planläggning och byggnadsordningen. Det finns också en hel del EU-direktiv, såsom direktivet om byggprodukter, direktivet om energiprestanda och direktivet om byggnaders energiprestanda. Direktiven har genomförts dels genom markanvändnings- och bygglagen och förordningar som getts med stöd av den, dels genom speciallagstiftning, såsom lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013). I anknytning till medborgarinitiativet om ändring av lagen om energicertifikat för byggnader (MI 1/2014 rd) godkände riksdagen två uttalanden (RSv 18/2014) som förutsätter att regeringen vidtar snabba åtgärder för att ändra innehållet i energicertifikatet för småhus så att de blir lättare att förstå och för att undanröja de svårigheter med att jämföra energiprestanda för olika byggnader som hänsyn av energiformsfaktorer ger upphov till. Vidare förutsatte riksdagen att regeringen arbetar för att direktivet för byggnaders energiprestanda ändras så att det blir frivilligt att upprätta energicertifikat för gamla egnahemshus. Det sistnämnda uttalandet ströks i

Betänkande ReUB 3/2018 rd

samband med behandlingen av regeringens årsberättelse (ReUB 8/2017 rd och MiUU 21/2017 rd). Utskottet anser fortfarande att det finns goda skäl att avstå från onödig reglering kring energicertifikaten.

Bestämmelserna och föreskrifterna om markanvändning och byggande är nästan oupphörligt föremål för ändringar. Av de drygt 300 paragraferna i markanvändnings- och bygglagen har ungefär två tredjedelar ändrats, kompletteras eller upphävts under den tid lagen varit i kraft. Efter totalreformen av Finlands byggbestämmelsesamling 2013—2017 har det med stöd av markanvändnings- och bygglagen getts närmare bestämmelser genom cirka 30 förordningar av statsrådet och miljöministeriet. Före reformen uppgick förordningarna till cirka 80.

Syftet med markanvändnings- och bygglagen är att reglera områdesanvändningen och byggandet för att på det sättet skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling. Målet är också att tillförsäkra alla en möjlighet att delta i beredningen av ärenden och att säkerställa att planeringen är högklassig och sker i växelverkan, att det finns tillgång till mångsidig sakkunskap och att det ges öppen information om de ärenden som behandlas. För att reglera och styra områdesanvändningen inom en kommun utarbetas generalplaner och detaljplaner. I en generalplan anges huvuddragen för områdesanvändningen i kommunen. I en detaljplan anges hur ett delområde i kommunen ska användas och byggas. En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i landskapet eller ett delområde i landskapet. Statsrådet kan godkänna riksomfattande mål för områdesanvändningen och regionstrukturen.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska kommunen sköta områdesplaneringen, styrningen av och tillsynen över byggandet samt utövandet av markpolitiken på sitt område. Kommunens markpolitik omfattar sådana mål och åtgärder för kommunens markförvärv och genomförandet av planer som skapar förutsättningar för en utveckling av samhällen. Enligt lagens 20 § ska kommunen ha tillräckliga resurser och tillräcklig sakkunskap till sitt förfogande för dessa uppgifter. Miljöministeriet svarar för den allmänna utvecklingen och styrningen av områdesplaneringen och byggnadsväsendet. Närings-, trafik- och miljöcentralerna (NTM-centralerna) ska främja regleringen av kommunens områdesplanering och byggnadsväsende.

Kommunerna har flera tillvägagångssätt för att förverkliga sin markpolitik. Det kan röra sig om markförvärv, planering av privatägd mark och tomtöverlåtelse (bl.a. frivilliga markförvärv, markanvändningsavtal, utvecklingskostnadsersättning, inlösen, förköpsförfarande, förfaranden vid områdesutveckling, tomtöverlåtelse och bygguppmaning). Under utfrågningen av sakkunniga har det framgått att kommunernas aktivitet för att främja bostadsproduktionen i kommunen har varierat starkt bland annat när det gäller att utnyttja de markpolitiska medel som står till buds, hur planläggningen genomförs och hurudana bestämmelser som gäller för byggande. Enligt en utredning som publicerades i mars 2018 (Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet; Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 9/2018) förekommer det stora skillnader i kommunernas byggbestämmelser, vilket leder till ineffektivitet. I utredningen har man kommit fram till att byggnaders egenskaper inte borde definieras så noggrant i planerna eftersom större frihet skulle ge aktörerna möjlighet till innovationer och kostnadseffektivitet i byggandet. Det rådande sättet att i detalj definiera egenskaperna leder enligt utredningen lätt till höga byggnadskostnader, vilket i sin tur leder till ett mindre utbud av hy-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

resbostäder och en högre hyresnivå. Utskottet ser det som viktigt att kommunsektorn identifierar sådana fungerande metoder med hjälp av vilka man kan öka bostadsproduktionen och främja stabiliteten på bostadsmarknaden och överkomliga bostäder. De varierande förhållandena i kommunerna kan delvis förklara skillnaderna i kommunernas bostadspolitik, men trots det kan spridandet av bästa praxis ge ett mervärde. Utskottet menar att man vid totalrevideringen av markanvändnings- och bygglagen bör åtgärda den överdrivna detaljregleringen i generalplanerna och på så sätt försöka åstadkomma en enhetlig praxis i olika regioner. Behovet av detaljerade bestämmelser vid generalplanering bör dryftas i samband med totalrevideringen av markanvändnings- och bygglagen, samtidigt som man undersöker hur praxis kan stämmas av i kommunerna.

Utskottet framhåller betydelsen av kommunernas markpolitik för att nå de bostadspolitiska målen, av vilka ett är att öka utbudet av bostäder till ett överkomligt pris. En grundläggande förutsättning för en tillräcklig bostadsproduktion är enligt rapporten en tillräcklig tomtreserv som är rätt belägen med tanke på samhällsstrukturen. Det kräver en långsiktig och effektiv markpolitik och planläggning. Inga bidragssystem för boende kan avhjälpa problem som beror på ett alltför begränsat tomtutbud. Även om sakkunnigutfrågningen ger vid handen att kommunernas markpolitik har utvecklats i en positiv riktning upplevs bristen på planerad tomtmark och problem i planeringen fortsättningsvis som faktorer som på ett märkbart sätt försvårar bostadsproduktionen. Utskottet finner det bekymmersamt att det anses att myndighetsprocesserna är komplicerade och långsamma, att myndigheterna förhåller sig negativt till möjligheterna att i planerings- och bygglovsfasen finna nya kostnadseffektiva lösningar, att myndigheternas nytolkningar är oförutsägbara eller att projekt försenas och fördröjas på grund av varierande förfaranden i städerna.

Utskottet ser det som viktigt att man på lång sikt i planeringen av markanvändningen och uppgörandet av planer kan förutse omvärldsförändringar och ändringar i efterfrågan på bostäder. Utskottet förenar sig om slutsatserna i den rapport utskottet har beställt. Enligt dessa bör utvecklingen av samhällsstrukturen ske med ett brett perspektiv och med insyn så att olika alternativ beaktas. Jämförelsen och utvärderingen av ekonomiska och sociala konsekvenser måste bli bättre. I likhet med många sakkunniga lyfter utskottet fram trafikplaneringens centrala roll även för placeringen av service och arbetsplatser och för olika områdets och företags konkurrenskraft. Utskottet menar att planeringen bör utvecklas mot mindre detaljrikedom i planer, snabbare och smidigare processer, bättre resurser och stärkt expertis hos myndigheterna, ökad kommunikation och enklare förfaranden för överklagande. Enligt en rapport från 2017 (Asemakaavoituksen muutokset Suomen kasvuseuduilla; miljöministeriets rapporter 20/2017) tar det i tillväxtregionernas stora städer i genomsnitt 15,6 månader från det att ett detaljplaneärende väcks till det att planen godkänns. Ungefär en tredjedel av planerna behandlas i mer än två år. Utredningen visar att förfarandena varierar väldigt mycket från en kommun till en annan och att planläggningen har blivit allt mer komplicerad i takt med att tyngdpunkten i byggandet numera ligger på kompletteringsbyggande. Komplicerad planering av trånga tomter, delvis motstridiga intressen samt varierande samarbetsformer med alla slags projektleverantörer ställer allt högre krav på kunskaper och tid.

Utskottet välkomnar miljöministeriets initiativ att hösten 2016 inleda preliminär utredning av totalrevideringen av markanvändnings- och bygglagen. Efter att utredningen blev klar har revideringen kommit igång genom att ministeriet den 25 april 2018 tillsatte en arbetsgrupp och en uppföljningsgrupp för arbetet. Gruppernas mandat löper ut i slutet av 2021. Det är fråga om en stor reform med konsekvenser för den byggda miljön som sträcker sig långt in i framtiden. Enligt be-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

slutet att tillsätta en organisation för att bereda reformen (24.4.2018) kan många av de ursprungliga substantiella syften som nämns i lagen fortfarande anses aktuella, men lagens struktur och klarhet har blivit lidande av de många ändringar som gjorts utifrån enskilda infallsvinklar. Målet med reformen är att förenkla systemet för områdesplanering, utveckla styrningen av byggnadsverksamheten och underlätta verkställandet av lagen. Det är positivt att reformen tar sikte på att beakta framtidens utmaningar för områdesplanering och byggande och de utvecklingsbehov som dikteras av omvärldsförändringar och nya regionförvaltningsstrukturer. Av de rapporter som tagits fram för att skapa ett adekvat faktaunderlag för reformen framgår klart att det finns betydande behov att förbättra den gällande lagen. Bland rapporterna kan nämnas Maankäytön ja rakentamisen ohjauksen uudistaminen, (Miljöministeriets rapporter 7/2018) och Ideoita kaavoituksen sisällön uudistamiseen (Miljöministeriets rapport 4/2018). Det handlar bland annat om att tyngdpunkten i styrningen av markanvändningen och resurseringen tydligare bör läggas på kommande förändringar, plannivåerna borde vara färre och processerna enklare. Dessutom borde uppgifterna, rollerna och ansvarsområdena för de aktörer som deltar i byggandet vara noggrannare definierade och tydligare. Enligt den rapport som utskottet har beställt upplevs den gällande lagen som en hämsko på byggandet.

Landskapsreformen medför stora förändringar i uppgifter, roller och samarbete för de myndigheter som ansvarar för planeringen av markanvändning och detta bör beaktas i totalrevideringen av markanvändnings- och bygglagen. Enligt 6 § i landskapslagspropositionen (RP 15/2017 rd) ska de nya landskapen ha hand om bland annat planeringen av landskapet och landskapsplanläggningen, vilket landskapsförbunden skötte tidigare, och planeringen av kommunernas områdesanvändning och ordnandet av byggnadsväsendet, som tidigare ankom på NTM-centralerna. Landskapen kommer också att bli viktiga aktörer i trafikplaneringen. I riksdagen ligger sedan april 1918 en proposition med förslag till lag om ändring av landsvägslagen (RP 45/2018 rd). Avsikten med propositionen var att föreskriva om den överföring av uppgifter från NTM-centralerna som nämns i landskapslagspropositionen. Det gällde bland annat planeringen av transportsystem och kollektivtrafiken. I kommunikationsutskottets betänkande i juni 2018 (KoUB 15/2018) har man utifrån kommunikationsministeriets förslag under utskottsbehandlingen strukturerat alla bestämmelser som har anknytning till landskapsreformen. Ministeriet uppger att de förslag som hör ihop med landskapsreformen läggs fram för riksdagen på nytt i en proposition hösten 2018.

Utskottet betonar att landskapsreformen tar sikte på en effektivare planering av områdesanvändning genom att skapa bättre förutsättningar för en bra och livskraftig byggd miljö. Landskapsreformen erbjuder också goda möjligheter att införa bättre arbetssätt och nya samarbetsformer. Det är viktigt att de som berörs av reformen i god tid får information om dess effekter så att det finns tid för förberedelser. Under utfrågningen av sakkunniga framgick det att utvecklingen av markanvändningen inte hade uppmärksamats tillräckligt i reformarbetet och att bland annat framtiden för MBT-avtalen föreföll osäker. Enligt en utredning som blev klar i mars 2018 (Rättsstatliga krav på myndighetsroller avseende områdesanvändning, Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 11/2018) kommer landskapsreformens mål om en tydlig uppdelning av befogenheterna mellan staten, landskapet och kommunen att uppnås väl för kommunernas och landskapets del, medan statens roll blir oklar, till och med svag. Om landskapsreformen genomförs bör regeringen noggrant följa dess konsekvenser för planeringen av områdesanvändningen och vid behov reagera snabbt.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

Utskottet ser det som viktigt att eventuella hinder för bostadsbyggande undanröjs genom att om möjligt ytterligare minska regleringen av planläggning och byggande. Man bör ändå komma ihåg att många normer har godtagbara syften och att avregleringen bör gå till så att man beaktar kraven på kvalitativt, hälsosamt, säkert, hållbart och energieffektivt bostadsbyggande. Utskottet delar miljöutskottets uppfattning (MiUU 1/2018) om att kommunerna spelar en viktig roll när det gäller normflexibiliteten. Ett exempel på genomförda lagstiftningsåtgärder är propositionen RP 25/2016 med förslag till ändring av markanvändnings- och bygglagen, som syftade till ökad smidighet och minskad reglering i anslutning till planläggning och byggande, till att öka möjligheterna när det gäller byggande samt till att främja näringslivets verksamhetsbetingelser och utvecklingen av en effektiv konkurrens. I den rapport som utskottet beställt och under sakkunnigutfrågningen behandlades möjligheterna till avreglering exempelvis i fråga om ändringar av byggnaders användningsändamål, kompletteringsbyggande på egnahemstomter, befolkningskydd, tillgänglighet, bilplatser, bostäders storlek. Utskottet påpekar att regeringen har ändrat bestämmelserna om tillgänglighet i önskvärd riktning bland annat genom en förordning 2017 om byggnaders tillgänglighet (241/2017). Avsikten med förordningen är att förtydliga kraven på tillgängligt byggande och minska divergerande tolkningar i kommunerna. Tillgänglighetskraven riktas på ett rationellt sätt till olika typer av byggnader utifrån deras användningsändamål. Enligt uppskattningar som framförts av sakkunniga kan tillgänglighetsbestämmelsernas betydelse för priset på bostäder uppgå till tiotals procent. Enligt en kalkyl kan kostnaderna för en bilplats beroende på olika lösningar variera mellan 8 000 euro och 80 000 euro. Utskottet anser att regleringen av byggande fortsatt bör göras smidigare för att stävja byggkostnaderna.

Slutsatser

Utskottet konstaterar att statens roll på bostadsmarknaden har varierat stort. På längre sikt kommer detta till synes genom att den statsstödda bostadsproduktionen har förlorat i betydelse samtidigt som bostadsbidraget har skjutit i höjden i relation till utbudsstöden. Denna förskjutning påtalades också under utfrågningen av sakkunniga. I de kritiska yttrandena såg man ett problem i den anspråkslösa statsstödda bostadsproduktionen av överkomliga hyresbostäder i tillväxtcentra, i synnerhet i huvudstadsregionen. Det sades också att riktlinjerna för bostadspolitiken på lång sikt måste bli tydligare. Trots den kraftiga urbanisering som uppmärksammades i utredningen om andelsmodellen för socialt boende (april 2017) har staten kommit att spela en underordnad roll. Utbudsstödet är nästintill obefintligt numera och produktionen av bostäder till överkomligt pris har rasat. I stället finns det ett marknadsmässigt utbud som backas upp med efterfrågestöd. Resultatet är en kraftig ökning av samhällets utgifter. I utredningen sägs det att den samhällsekonomiska konkurrenskraften och strävan att bryta den offentliga skuldsättningen emellertid förutsätter en effektiv och verkningsfull bostadspolitik som leder till att boendeutgifternas andel av alla utgifter sjunker. Utskottet menar att det är viktigt att statens bostadspolitiska roll är tydlig och att justeringarna av den baserar sig på tillräckliga konsekvensanalyser.

Utskottet framhåller bostadspolitikens betydelse för hela samhället och är bekymrat över de bedömningar som framgått av den ovan nämnda rapporten som utskottet beställt och av sakkunnigytrandena och som tyder på att man underskattat bostadspolitikens samhälleliga konsekvenser. Enligt rapporten bör bostadspolitiken betraktas ur ett vidare perspektiv som en väsentlig del av samhällspolitiken och inte som en separat problempunkt. Rapporten visar tydligt att boendet inte kan granskas som en separat sektor, utan att det har nära kopplingar till den regionala ekono-

Betänkande ReUB 3/2018 rd

min, arbetsmarknaden, befolkningsutvecklingen och stödsystemen och att bostadspolitiken kan påverka den ekonomiska utvecklingen i regionerna och i hela landet. Också åtgärder för att avvärja klimatförändringen och miljöproblem hänger samman med bostadspolitiken. Utskottet håller med miljöutskottet (MiUU 1/2018) om vikten av att identifiera bostadspolitikens kopplingar till andra relevanta politikområden. Miljöutskottet menar att man bör ta hänsyn till konsekvenserna för utbildningspolitiken, social- och hälsovårdspolitiken och invandarpolitiken. De här områdena berörs knappt alls i rapporten. Enligt en utredning om hyresbostadsmarknaden som publicerades i mars 2018 (Publikationsserie för statsrådets utrednings- och forskningsverksamhet 9/2018) krävs det en mer sektorsövergripande infallsvinkel på bostadspolitiken. Ett viktigt element för bostadspolitikens genomslag är hur väl man kan förutse och beakta de viktiga faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder, såsom demografiska förändringar och urbaniseringen.

Den rapport som utskottet har beställt visar att det finns betydande utvecklingsbehov i fråga om boendet. De är särskilt relaterade till den stora obalansen mellan utbud och efterfrågan på bostäder och på effekterna av bidragen för boende. Vid utfrågningen av sakkunniga framfördes det mycket kritik mot den rådande bostadspolitiken bland annat för avsaknaden av helhetsgrepp och av kortsiktighet och oförutsägbarhet. Många ansåg det också motiverat att se över bostadspolitiken och stödsystemen i grunden. Utskottet förutsätter att regeringen tar itu med en genomgripande granskning av på vilka områden bostadspolitiken bör utvecklas och tar fram ett långsiktigt, övergripande och målinriktat utvecklingsprogram för bostadsförhållandena och lämnar en redogörelse till riksdagen om detta. Programmet ska sträcka sig längre än en regeringsperiod och öka förutsägbarheten i bostadspolitiken. Det ska ge en tydlig och konsekvent bild av statens bostadspolitiska roll och av bostadspolitiken på lång sikt. Programmet ska omfatta åtta år och även innehålla mål på längre sikt samt de viktigaste åtgärderna för att nå målen.

Den viktigaste och mest akuta utmaningen är att åtgärda det påfallande matchningsproblemet när det gäller bostäder samt den tilltagande segregeringen på bostadsmarknaden. Mängden statsstödda hyresbostäder till rimliga priser särskilt i tillväxtcentra och särskilt inom huvudstadsregionen har trots den starka urbaniseringen redan länge varit otillräcklig och på en nivå som inte motsvarar efterfrågan. Utskottet anser det viktigt att det finns tillräckliga medel för att stödja hyresbostadsproduktionen. Att boendet i huvudstadsregionen är dyrt och att det råder brist på statsstödda hyresbostäder till rimligt pris gör det svårare att få arbetskraft och försvårar företagens tillväxtförutsättningar. Antalet ansökningar om statsstödda hyresbostäder till skäliga priser har i flera städer ökat, och antalet sökande som får bostad har minskat. Utskottet menar att det snarast bör utredas närmare vilken betydelse dyrt boende och brist på överkomligt hyresboende har haft dels i huvudstadsregionen, men också i andra tillväxtorter och områden med positiv omstrukturering för tillgången på arbetskraft och näringslivets tillväxtförutsättningar.

Utskottet ser det som viktigt att fästa uppmärksamhet vid faktorer som begränsar stegringen av boendekostnaderna. Det vore likaså viktigt att ha mer detaljerad kunskap om orsakerna till pris- och hyresstegringarna bland annat om varför tomtprisen i huvudstadsregionen har stigit mer än byggnadskostnaderna. En positiv sak är att bostadsbyggandet har ökat överlag och att MBT-avtalen haft genomslag i fyra stadsregioner. Avtalen borde utsträckas till nya stadsregioner, samtidigt som innehållet utvecklas, avtalen blir mer bindande och ingås på längre sikt. I de nya avtalen är det viktigt att trygga en tillräcklig nivå på produktionen av överkomliga hyresbostäder och att säkerställa att målen nås.

Betänkande ReUB 3/2018 rd

En utmaning för bostadspolitiken är bostadsproblem i områden med vikande befolkningsunderlag. Problemen måste lösas med nya metoder som bygger på bedömning av de samhälleliga konsekvenserna. Att minska bostadsproblemen i stagnerande områden kräver ingripande i de yttersta orsakerna bakom att befolkningen minskar och tjänsterna försvagas. Ett utvecklingsområde som kräver uppmärksamhet omgående är enligt utskottets mening underutnyttjandet av statsstödda hyresbostäder i dessa områden.

Utskottet anser att en balanserad bostads- och regionpolitik dels kan trygga ett tillräckligt bostadsutbud i växande regioner, dels svara mot problemen i de stagnerande regionerna. Genomförandet och måluppställningen i fråga om bostadspolitiken bör beakta också politikområden, eftersom boendet påverkar ekonomin, befolkningsutvecklingen och arbetsmarknaden i regionerna. Utskottet vill i sammanhanget fästa uppmärksamhet vid statens och hela den offentliga sektorns ansvar för att placera funktionerna regionalt så att flyttning eller indragning av existerande funktioner inte leder till en accelererande oönskad utveckling.

Som en följd av statens förändrade bostadspolitiska roll har tyngdpunkten i statsstött boende på lång sikt förskjutits från utbudsstöd till efterfrågestöd, och den statsstödda produktionen av överkomliga hyresbostäder har minskat betydligt. För närvarande produceras största delen av de nya hyresbostäderna med fri finansiering och på marknadsvillkor. Utskotten menar att det också framöver kommer att behövas stödsystem för boende, men det vore viktigt att åstadkomma en lämplig jämvikt mellan dem och reda ut hur de fungerar tillsammans. Stödsystemet ska analyseras och utvecklas på ett övergripande sätt. Enligt utskottet är det oroväckande att beloppet av utbetalda bostadsbidrag ökat så pass och att utkomststödet numera allt oftare används för att täcka boendekostnader.

Utskottet konstaterar att de incitamentproblem som hänger samman med bostadsbidragen är en följd av höga boendekostnader, bostadsbidragssystemet, utkomtskyddet för arbetslösa, beskattningen och andra inkomstrelaterade system såsom utkomststödet. Utskottet påpekar att bostadsbidraget är avsett att trygga en skälig boendenivå för hushåll med låga inkomster, så systemet kan inte utvecklas enbart med tanke på bidragsfällor. När bostadsbidraget är en del av den sociala tryggheten försvagar det emellertid incitamentet för arbete, eftersom detta incitament definieras som skillnaden mellan lön och social trygghet. Ett högre bostadsbidrag möjliggör en högre boendestandard också utan arbetsinkomster, medan bostadsbidrag som ställs i relation till inkomster försvagar incitamentet att ta emot arbete eftersom ökade inkomster sänker bidragsbeloppet. En del av de sakkunniga anser att bostadsbidragen kan påverka bostadspriserna och därutöver leda till produktion av synnerligen små bostäder särskilt i tillväxtcentra. Det finns emellertid ingen adekvat forskning om bostadsbidragens effekter på bostadspriser eller hyror. Utskottet menar att behovet att utveckla systemet för bostadsbidrag bör utvärderas under nästa valperiod i samband med socialtrygghetsreformen.

Eftersom man inte under de senaste åren har lyckats öka hyresbostadsproduktionen med nuvarande stödsystem finns det skäl att fundera på helt nya metoder. Utskottet förutsätter att den så kallade andelsmodellen för socialt boende främjas genom lagändringar. Modellen skulle göra det möjligt att öka utbudet av boende till ett rimligt pris för hushåll med små och medelstora inkomster och samtidigt vara ett alternativ till hyres- och ägarbostäder. Ett bra exempel är specialbolaget A-Kruunu Oy som inledde sin verksamhet 2014 och som erbjuder hyresbostäder med en klart

Betänkande ReUB 3/2018 rd

lägre hyresnivå än vad den fria marknaden erbjuder. Bolaget har beviljats ökat kapital ökat under regeringsperioden. Utskottet ser positivt på utvecklingen och anser att den bör fortgå. Utskottet ser det som viktigt att bostadsrättssystemet under nästa regeringsperiod utvecklas som en självständig besittningsform.

Särutvecklingen i bostadsområden bör åtgärdas genom bostadspolitiska åtgärder. Genom att exempelvis blanda olika former för bostadsförvaltning och placera bostäder med statligt stöd också i områden med högre prisnivå kan särutvecklingen minskas. Men i fortsättningen behöver vi effektivare åtgärder för att minska utsatthet och ojämlikhet och för att nå framsteg i integreringen av nyanlända. Det är centralt också med avseende på utvecklingen av förörternas hur väl vi lyckas minska arbetslösheten och göra det mer motiverande att arbeta.

Utskottet upprepar sin tidigare oro över problemen med byggkvaliteten och betonar att byggkvaliteten och en tydligare ansvarsfördelning bör ägnas särskild uppmärksamhet. Utskottet har i sitt betänkande om fukt- och mögelproblem i byggnader, ReUB 1/2013 rd, i stor skala fäst uppmärksamhet vid frågor som gäller byggkvalitet, kompetens i byggbranschen, utbildning och rådgivning, ansvarsfrågor inom byggande och tillsyn över byggande. På grundval av betänkandet finns fortfarande sju giltiga ståndpunkter av riksdagen vars genomförande utskottet årligen följer i samband med behandlingen av regeringens årsberättelse. Utskottet konstaterar att trots de pågående reformerna och åtgärderna återkommer problemen med byggkvaliteten gång på gång både i fråga om offentliga byggnader och vid nybyggnation. Det är uppenbart att det krävs nya målinriktade åtgärder för att förbättra kvaliteten på byggandet.

Statens bostadsfond (SBF), som står utanför statsbudgeten, har en central roll när det gäller att stödja produktion av bostäder till skäligt pris. Fonden har gjort det möjligt att reagera på konjunktursvängningar inom byggandet och därmed också främjat sysselsättningen inom byggbranschen. Utifrån detta bör det säkerställas att de lån fonden ger också återbetalas och att fondens framtid tryggas när amorteringarna av aravalån upphör. Utskottet anser att fondens nuvarande uppdrag att stödja produktion av bostäder till ett överkomligt pris är fortsatt aktuellt och fondens medel får därför inte allokteras till andra objekt. På detta sätt kan man också trygga statens kapacitet att i ekonomiskt svaga tider stödja byggandet som en konjunkturåtgärd. Utskottet påpekar också att fondens inkomstflöden småningom minskar i takt med att tidigare beviljade aravalån återbetalas. Det är viktigt att i god tid fundera ut nya inkomstkällor för fonden för att trygga finansieringsmöjligheterna.

Utskottet uppmärksammar också den allmännyttiga bostadsproduktionen och i synnerhet bolagens möjligheter att verka inom ramen för den allmännyttiga bostadsproduktionen. Bestämmelserna tillåter att ett bolag har såväl allmännyttig som fritt finansierad bostadsproduktion. Till den allmännyttiga delen av en koncern hör de bolag som besitter ett begränsningar underkastat ARA-bostadsbestånd och som av ARA har utsetts till allmännyttiga bostadssamfund. Koncernens övriga bolag hör till den icke-kommersiella delen. De bolag inom Kojamo som benämns allmännyttiga ska fullt ut följa lagstiftningen om allmännytta. Bolagens verksamhetsområde är begränsat och de kan bara intäktsföra sådan avkastning till sina ägare som enligt lag och förordning är godtagbar. Bolagen ska dessutom iaktta de begränsningar som gäller för ARA-bostadsbeståndet. I samband med sakkunnigutfrågningen framgick det att man vid revision inte i tillräcklig utsträckning tar ställning till affärstransaktioner på marknadsvillkor eller beaktar den långivning som

Betänkande ReUB 3/2018 rd

hänför sig till en räkenskapsperiod. Med hänsyn till detta anser utskottet att det bör utredas om det finns tillräckligt vattentäta skott vid allmännyttig bostadsproduktion och därefter ta ställning till om allmännyttig bostadsproduktion i framtiden ska koncentreras uteslutande till bolag som inte alls sysslar med fritt finansierad bostadsproduktion.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Revisionsutskottets förslag till beslut:

Riksdagen godkänner ett ställningstagande med anledning av ärendet EÄ 61/2016 rd.

Utskottets förslag till ställningstagande

- 1. Riksdagen förutsätter att det utarbetas ett övergripande och målinriktat utvecklingsprogram för bostadspolitiken som sträcker sig över åtta år. Programmet ska bygga på en utredning om bostadspolitikens centrala fokusområden och det ska lämnas som en redogörelse till riksdagen före utgången av 2020.*
- 2. Riksdagen förutsätter att det som en del av det åttaåriga utvecklingsprogrammet utarbetas ett förvaltningsövergripande utvecklingsprogram för bostadsområden som stöd för en positiv utveckling i områdena och för att förebygga segregering. Programmet ska på lång sikt trygga en god nivå på tjänster och boende och stärka livskraften i bostadsområdena.*
- 3. Riksdagen förutsätter att det i samband med det åttaåriga utvecklingsprogrammet för bostadspolitiken utreds hur man genom närings-, region- och utbildningspolitiken kan förebygga problem med boendet i regioner som går back.*
- 4. Riksdagen förutsätter att behovet att utveckla systemet för bostadsbidrag utvärderas under nästa valperiod i samband med reformen av den sociala tryggheten.*
- 5. Riksdagen förutsätter att det produceras fler överkomliga hyresbostäder med statligt stöd i huvudstadsregionen och i de tillväxtorter där det på lång sikt finns efterfrågan på sådana bostäder. Vid byggandet av bostäder med offentligt stöd är det befogat att beakta konjunkturerna så att det offentliga byggandet kan ökas under lågkonjunkturer.*
- 6. Riksdagen förutsätter att MBT-avtalen görs långsiktigare och mer bindande och att staten är redo att utvidga BMT-avtalen också till nya stadsregioner.*
- 7. Riksdagen förutsätter att regeringen bevarar Statens bostadsfonds självständiga och oberoende status och att fondens tillgångar används för att främja boende.*
- 8. Riksdagen förutsätter att kvaliteten på byggandet och användningen av byggnader förbättras klart och att tillsynen och ansvarsfördelningen görs tydligare. Riksdagen förutsät-*

Betänkande ReUB 3/2018 rd

ter att regeringen utreder vilken typ av hjälp och stöd de som hamnat i en s.k. mögelfälla behöver. Riksdagen upprepar i sammanhanget också sina ståndpunkter i fråga om fukt- och mögelproblem i byggnader.

9. Riksdagen förutsätter att den så kallade andelsmodellen för socialt boende främjas genom lagändringar.

10. Riksdagen förutsätter att lagstiftningen om systemet med bostadsrättsbostäder ses över under nästa valperiod så att det dess ställning som ett alternativt överkomligt boende förbättras.

Helsingfors 5.10.2018

I den avgörande behandlingen deltog

ordförande Eero Heinäluoma sd
medlem Maarit Feldt-Ranta sd
medlem Olli Immonen saf
medlem Johanna Karimäki gröna
medlem Eero Reijonen cent
medlem Päivi Räsänen kd
medlem Kaj Turunen saml
ersättare Pia Viitanen sd.

Sekreterare var

utskottsråd Arto Mäkelä.