EDUSKUNNAN VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTOLLE **5.10.2016**

HE 134/2016 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2017

Y- säätiö esittää lausuntonaan kunnioittaen seuraavaa:

Y-Säätiö sr ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy M2-Kodit tarjoaa vuokra-asuntoja 56 kaupungissa tai kunnassa ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Asuntoja Y-Säätiöllä on tällä hetkellä 16541. Niitä hankitaan lisää ostamalla yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä ja rakennuttamalla vuokrataloja eri puolille Suomea. Asuntojen hankinnan painopistealueena ovat pääkaupunkiseutu sekä muut suuret kaupungit tai kasvukeskukset.

Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus on säätiön ydintoimintaa ja suurin osa asunnoista on jälleen vuokrattu kunnille, seurakunnille tai muille yhteistyökumppaneille, jotka vuokraavat asunnot pääasiassa haavoittuvassa asemassa olevien ja erittäin pienituloisten ja tulottomien (eritysryhmät) ihmisten kodeiksi. Asukkaat tarvitsevat monenlaista tukea asumiseensa, tuen järjestämisestä vastaa kaupunkien sosiaalityö. Asukkaiden osalta olennaista tukitoimien lisäksi on vuokratason kohtuullisuus, jonka Y-Säätiö varmistaa sillä, että asuntojen hankintaan haetaan Raha-automaattiyhdistyksen investointiavustusta.

Y-Säätiön kokonaan omistamalla Kiinteistö Oy M2-kodeilla on tällä hetkellä 9896 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa 29 paikkakunnalla. Y-Säätiön strategisena tavoitteena on lähivuosina rakennuttaa vähintään 2500 kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntoa korkotukilainoituksella. Suomi on viime vuosina ollut ainoa Euroopan maa, jossa asunnottomuus on tilastojen mukaan laskenut. Kehityksen on pitkälti mahdollistanut Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman kohdennetut toimenpiteet. Käsityksemme mukaan tämä myönteinen kehitys ei jatku ellei pitkäjänteisellä asuntopolitiikalla ja sen edellyttämällä tuotantotuella varmisteta riittävää kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan tarjontaa. Tämän tavoitteen toteutumisen kannalta talousarvioesitykseen sisältyy sekä positiivisia että vaikutuksiltaan kielteisiä tekijöitä.

MAL-aiesopimuksilla on keskeinen merkitys asuntopolitiikan toteutuksessa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pula kasvukeskuksissa ja erityisesti Pääkaupunkiseudulla on edelleen kärjistymässä ja tarjonnan lisäämiseen tulisi siksi käyttää MAL-sopimusten mahdollistamia ohjauskeinoja. Keskeinen pullonkaula kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannossa on kohtuuhintaisten tonttien pula. MAL-aiesopimuksissa tulisi edellyttää, että kunnat merkittävästi lisäisivät kohtuuhintaisten tonttien tarjontaa yleishyödyllisille toimijoille ja siksi ARA-tonttien osuus uudisalueiden kaavoituksessa tulisi nostaa 20 %:sta 40%:iin. Nykymuodossa MAL-

sopimuksiin ei sisälly riittäviä ohjauskeinoja kohtuuhintaisten ARA-tonttien tarjonnan turvaamiseksi. Jos kunnat ohjaavat 10-vuotisella korkotukilainoituksella toteutettavaa tuotantoa ARA-tonteille tulee se osaltaan vähentämään pitkällä korkotukilainoituksella toteutettavaa kohtuuhintaista tuotantoa.

Y-Säätiö toteaa, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisvaltuus sinänsä on riittävä. Samalla tulee kuitenkin huolehtia siitä, että riittävä osuus tästä myöntämisvaltuudesta varataan Asunnottomuus-ohjelmassa (AUNE 2016-2019) esitettyjen asuntotavoitteiden toteuttamiseen.
Y-Säätiö pitää myönteisenä, että asunnottomuustyötä jatketaan ja painopisteenä on asunnottomuuden ennaltaehkäisy. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on keskeinen keino asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä.

Y-Säätiö pitää myönteisenä pitkien korkotukilainojen omavastuukoron määräaikaista alentamista sekä säädösvalmistelun aloittamista lainalyhennysohjelman muuttamiseksi etupainotteisemmaksi. Toimijoiden kannalta olisi toivottavaa, että pitkän korkotukilainoituksen ehtojen kokonaisuudistus toteutettaisiin pikaisella aikataululla.

Lyhyitä korkotukilainoja koskevan hyväksymisvaltuuden liittäminen osaksi yleistä korkotukilainojen hyväksymisvaltuutta saattaa näyttää lähinnä toimintaa joustavoittavalta tekniseltä muutokselta, mutta sillä voi olla tosiasiallisesti odottamattomia negatiivisia vaikutuksia kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kokonaistarjontaan. On hyvin todennäköistä, että lyhyet korkotukilainat tulevat ”syömään” hyväksymisvaltuutta siinä määrin, että pitkän korkotuen tuotannon kokonaismäärä putoaa. ARAn hiljattain julkaisemien tietojen mukaan lyhyitä korkotukilainoja oli ensimmäisellä hakukierroksella haettu nelinkertaisesti varattuun korkotukivaltuuteen. Hakijoiden ilmoittamat neliövuokrat olivat enimmillään 21,39 euroa, mikä vahvistaa jo aiemmin esitetyt epäilyt mallin toimivuudesta: Lyhyt korkotukilainoitus ei tule lisäämään kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa.

Suomalaisen asuntopolitiikan keskeinen kulmakivi on ollut asuinalueiden ja valtion tukeman vuokra-asuntokannan asukasrakenteen monipuolisuus. Asukasrakenteen monipuolisuus on tehokas keino segregaation torjunnassa. Vuokra-asuntojen asukasvalintaan esitetty tulorajojen käyttöönotto ja määräaikaiset tarkistukset romuttavat tehokkaasti tämän segregaation torjunnan periaatteen ja luovat samalla uutta tarpeetonta byrokratiaa, joka on täydellisessä ristiriidassa hallituksen muissa yhteyksissä ilmaiseman tavoitteen, tarpeettoman sääntelyn purkamisen, kanssa.

Y-Säätiö

Juha Kaakinen
toimitusjohtaja