SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lausunto
HE 155/2016 vp

Lausunto 11.10.2016

Ympäristövaliokunnalle
YmV@eduskunta.fi

HE 155/2016 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravalakia ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia. Esityksellä muutettaisiin kahdessa ensiksi mainitussa laissa olevia niin sanottuja yleishyödyllisyyssäännöksiä, jotka rajoittavat valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja omistavien yhteisöjen toimintaa. Omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta ja rajoitusehdot muutettaisiin hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Esitys toteuttaisi osaltaan pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmaa.

Suomen Vuokranantajat suhtautuu yleisesti ottaen kriittisesti tuettuun tuotantoon vuokra-asuntomarkkinoilla ja näkee sen vääristävän asuntomarkkinoita. Asumiseen liittyvän julkisen tuen kohdentuminen sitä eniten tarvitseville kyetään parhaiten varmistamaan ohjaamalla tuki kysyntätukien kautta.

Asuntopoliittisissa toimenpiteissä on arvioitava toteutettujen toimien vaikutukset markkinaehtoiseen vuokra-asuntotuotantoon ja malli on rakennettava niin, että se syrjäyttää markkinaehtoista tuotantoa mahdollisimman vähän.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 1597607-3
Nordea 174530-110090
IBAN FI68 1745 3000 1100 90
BIC NDEAFIHH

www.vuokranantajat.fi

Suomen asuntopolitiikassa on pyritty sekoittamaan ihmisiä keskenään riippumatta tulotasosta, koulutuksesta tausta ja niin edelleen. Tavoite on hyvä ja kannatettava. Yhtenä välineenä tässä on käytetty tuotantotukia estämään segregaatiota. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen (VATT) mukaan segregoituminen kuitenkin huomattavasti voimakkaampaa ARA-asuntojen piirissä kuin vapaarahoitteisessa kannassa. Kysyntätuki, kuten asumistuki, on segregaationeutraalimpi, koska vapaarahoitteiset asunnot ovat laajasti ympäri asuntokantaa. Sekoittuminen tapahtuu itsestään ja toimii alueiden eriytymistä vastaan paremmin kuin tuotantotuet.

Yleistä lakimuutoksesta

Suomen Vuokranantajat kannattaa pyrkimystä yksinkertaistaa ja joustavoittaa lainsäädäntöä. Saadakseen korkotukilainan ei enää tarvitsisi saada ARAn nimeämistä yleishyödylliseksi asuntoyhteisöksi. Lakiesityksessä kuitenkin rajataan, että yhtiön ainoana toimialana voi olla vain korkotukilainalla rahoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen eli käytännössä muutos/uudistus jää hyvin pieneksi.

Lakiesityksessä pitäisi laajentaa entisestään mahdollisuuksia tulla toimijaksi korkotukiasuntojen rakentamiseen, jos aidosti haluttaisiin uusia toimijoita korkotukiasuntojen rakentamiseen ja rakennuttamiseen. Tahoilla, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi asuntoyhteisöiksi, ei olisi myöskään mahdollisuutta saada perusparannuskorkotukilainaa tai investointiavustusta. Tämä entisestään vähentää kiinnostusta uusille toimijoille.

Yleishyödyllisten toimijoiden valvontaa pitää parantaa

Suomen Vuokranantajat näkee lain valvonnassa toteutumisessa ongelmia. Huoli siitä, kohdistuuko valtion tuet varmasti niille, jotka tukea tarvitsevat on ilmeinen. Julkiset toimijat, kuten kaupunkien ja kuntien omistavat vuokrataloyhtiöt, joiden on tarkoitus korkotuki- ja aravalainojen tukemana tehdä kohtuuhintaisia asuntoja pitää läpivalaista. Herää väistämättä kysymys: meneekö asukkaille suunnattu tuki todella asukkaalle vai jääkö se organisaatioon ja hallinnon kuluihin? Tämä ei ole tuen tarkoitus. On myös ollut viitteitä, että joillain yleishyödyllisiksi luokitelluilla yhteisöillä on ollut toimintoja, joilla ei varsinaisesti ole mitään tekemistä asuntojen tuotannon ja vuokrauksen kanssa. Näistä pitää päästä eroon. Kyseenalaiset käytännöt lisäävät järjestelmän epäluotettavuutta ja luottamuspulaa tukien oikeaan kohdentumiseen.

Tilastokeskuksen mukaan myös ARA-vuokrat ovat kohonneet viime vuosina nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Vuokratilastojen mukaan tukea saavien ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat useissa maakunnissa ja suuressa

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
Nordea 174530-110090
IBAN FI68 1745 3000 1100 90
BIC NDEAFIHH
www.vuokranantajat.fi

osassa kuntia hyvin lähellä toisiaan, ja osassa asuntotyyppejä ARA-asuntojen vuokrat ovat vapaarahoitteisia vuokria korkeammat.

ARA-vuokra-asuntokannassa vuokra saattaa vaihdella paljon. VATTin mukaan Helsingissä samanlaisten ARA-asuntojen vuokrissa oli huomattavia eroja, jopa 5-6 €/m2/kk. Tämä saattaa johtaa tilanteeseen, että hieman kauempana keskustasta asuva ARA-vuokralainen tukee oman asuntonsa vuokrassa lähempänä keskustaa asuvaa. Asetelma vääristää kilpailua eikä ole oikeudenmukainen. Ei voi olla niin, että kauempana joutuu maksamaan korkeampaa vuokraa, että lähempänä keskustaa voi asua kohtuuhintaisesti.

Asukasvalintasäädöksiä pitää tarkentaa

Asukasvalintakriteerien puutteellisuus paranee pääkaupunkiseudulla tulorajojen myös, mutta muualla Suomessa ja muutoin kriteerien valvonta ja toteuttaminen jäävät käytännössä täysin yleishyödylliseksi luokitellun yhteisön omalle vastuulle, mikä saattaa johtaa tilanteeseen, että asukasvalintatilanteessa kovimmassa asunnon tarpeessa oleva asukas jää vaille asuntoa, koska joku toinen on yhteisön mielestä parempi vuokralainen.

Nykytilanteessa valtion tukemissa asunnoissa asuukin huomattava määrä sellaisia asukkaita, jotka voisivat hankkia asunnon myös vapailta markkinoilta. Tämän kilpailun estämiseksi on tärkeää määrittää valtion tuella toteutettujen asuntojen asukasvalintaehdot sellaisiksi, että asuntoihin valitaan vain sellaisia asukkaita, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin. Tämä on lakiluonnoksen perusteluiden mukaan myös Euroopan Unionin asettama vaatimus valtion tuen myöntämiselle ARA-vuokra-asunto- ja asumisoikeusasuntotuotantoon.

Tämä komission linjaus huomioon asukasvalintasäädöksissä, sillä nykyään arava- ja korkotukilainoitettuihin vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin valitaan ja on valittu huomattava määrä asukkaita, jotka pystyisivät hankkimaan asunnon markkinaehtoisesti. Suomi siis rikkoo jatkuvasti EU:n hyväksyttävälle valtion tuelle asettamaa vaatimusta.

Tukijärjestelmä laajempaan tarkasteluun

Vuokranantajat olisi valmis arvioimaan vielä nykyistä huomattavasti kunnianhimoisempiakin uudistuksia tuotantotukiin ja koko asumisen tukemisen malliin. Keskeistä asumisen tuissa on se, että ne kohdentuvat tukea eniten tarvitseville. Investointiavustusten osalta tällaisia ovat vain ne ryhmät, joille asuminen lohkaisee kohtuuttoman suuren osan tuloista sen vuoksi, että he ovat pienituloisia ja tarvitsevat lisäksi asumiseensa erityisiä teknisiä tai rakenteellisia ratkaisuja.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan tilaama tutkimus asuntopolitiikan vaikuttavuudesta on hyvä askel eteenpäin asuntopolitiikan kehittämisessä.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 1597607-3
Nordea 174530-110090
IBAN FI68 1745 3000 1100 90
BIC NDEAFIHH

www.vuokranantajat.fi

Suomen Vuokranantajat näkee, että hallituksen esityksessä oli kunnianhimoinen tavoite, mutta esitys jäi lopulta kovin niukaksi. Lakiesityksessä omistajan lainansaajayhteisöön sijoittamille varoille laskettu kohtuullinen tuotto alennettaisiin puoleen nykyisestä eli 4 prosenttiin, mikä ei lisää kiinnostusta. Tällä esityksellä ei saada uusia toimijoita tai pääomia tuottamaan lain tarkoittamia kohtuuhintaisia asuntoja.

Tukijärjestelmä kaipaa selvästi laajempaa uudistusta. Tuotantotuet olisikin jatkossa suunnattava erityisryhmien asumisen tukemiseen ja ARAn olisi otettava enemmän vastuuta asumisen kehittämisestä ja kokeilukulttuurin vahvistamisesta. Pelkästään pienituloisuuden vuoksi asumiseen tarvittava tuki tulisi järjestää suorilla tukimuodoilla apua tarvitseville.

Pitkällä tähtäimellä tukijärjestelmissä pitäisi siirtyä malliin, jossa tuki olisi esimerkiksi perustulo tai perustili, josta asukas voisi oman harkintansa mukaisesti käyttää asumiseen haluamansa määrän. Suora tuki on aina parempi ratkaisu kuin välillinen tuki, josta tuotantotuki käy esimerkkinä.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT
Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400

Y-tunnus 1597607-3
Nordea 174530-110090
IBAN FI68 1745 3000 1100 90
BIC NDEAFIHH

www.vuokranantajat.fi