Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Kuulemistilaisuus 11.10.2016 klo 10

Lausuntopyyntö 26.9.2016

ASIA: 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

RAKLI kiittää mahdollisuudesta lausua otsikossa mainitusta hallituksen esityksestä. RAKLI on lausunut hallituksen esitysluonnoksesta ympäristöministeriölle sen valmisteluvaiheessa. RAKLIn esittämät näkemykset on pitkälti otettu huomioon nyt eduskunnan käsiteltävänä olevassa hallituksen esityksessä.

Lausunnon antajasta

RAKLI kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIn jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Yleistä

Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Heikko taloustilanne, lisääntynyt maahanmuutto ja viime vuonna merkittävästi kasvanut turvapaikanhakijoiden määrä lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti. Tärkeää on myös muistaa, että asumisen kohtuuhintaisuutta voidaan parhaiten edistää lisäämällä asuntotuotantoa merkittävästi kasvavilla seuduilla.

RAKLI ry
+358 9 4767 5711
Annankatu 24
00100 Helsinki, Finland
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
y–tunnus 1070296–2

Kommentit hallituksen esityksen sisältöön

Yleistä

Lakiesityksessä todetaan, että muutoksella toimeenpannaan pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman liitteen 4 kirjausta, jossa todetaan: ”Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta.”

Lakiesityksen tavoitteena on lisätä toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Toisaalta lakiesityksessä perusteluissa myös arvioidaan, ettei yleishyödyllisyysvaatimuksesta luopuminen uudistuotannon osalta tulisi merkittävällä tavalla lisäämään yksityisten toimijoiden kiinnostusta korkotukijärjestelmän käyttämiseen.

RAKLIn pitää lakiesityksen tavoitetta hyvänä, mutta toteaa, että lakiesityksellä ei todennäköisesti juurikaan lisätä kiinnostusta kohtuuhintaisten valtion tukemien vuokra-asuntojen tuottamista kohtaan. Pitkällä korkotuella vuokra-asuntoja ovat viime vuosina rakennuttaneet lähinnä vain erityisryhmille vuokra-asuntoja tuottavat yhteisöt sekä osa kunnallisista vuokrataloyhtiöistä ja lakiesitys ei edistä juurikaan uusien toimijoiden tulemista valtion tukeman tuotannon rakennuttajiksi.

Uusi vuokra-asuntotuotanto

Lakiesityksessä ehdotetaan korkotukilakia muutettavaksi siten, että korkotukilainan saajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta luovuttaisiin uuden vuokra-asuntotuotannon osalta. Lakiesityksen mukaan tämä toteutettaisiin siten, että lainansaajan tulisi olla tavallinen kiinteistöosakeyhtiö. Vuokrien tasaus ei olisi mahdollista eri lainoituskohteiden kesken korkotukilainan saajilla, joita ei ole nimetty yleishyödyllisiksi.

RAKLIn näkemyksen mukaan kohdekohtaisuus näin toteutettuna johtaisi tilanteeseen, jossa näin lainoitetut kohteet eivät kykenisi suoriutumaan pitkän korkotukimallin takapainotteisesta lyhennysohjelmasta johtuvista voimakkaasti nousevista pääomakustannuksista samanaikaisesti, kun peruskorjaukset tulevat ajankohtaisesti. Tämä johtaisi merkittäviin vuokrankorotuksiin, mikäli kustannuksia ylipäätään olisi mahdollista siirtää vuokriin tai korjauksia edes toteuttaa.

Muita huomioita

Rakentamisen lainsäädäntö ja normiohjaus

Rakentamisen kustannuksia ja sitä kautta asumisen hintaa nostavat erilaiset kaava- ja rakentamismääräykset (muun muassa energia-, esteettömyys, autopaikka- ja väestönsuojamääräykset). Normitalkoot on nostettu yhdeksi hallituksen kärkihankkeeksi. Kohtuuhintaisuutta edistäessä tulee muistaa, että vaikka yksittäisen osatekijän, normin/määräyksen tai muun sellaisen vaikutus ei irrallisena ole merkittävä, lisäävät ne kaikki kuitenkin osaltaan rakentamisen ja asumisen kustannuksia.

Tämän vuoksi onkin olennaista, että kaikkiin rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisääviin tekijöihin pureudutaan ja mietitään aktiivisesti, miten esimerkiksi prosesseja uudistamalla ja sääntelyä purkamalla voidaan kustannusvaikutusta pienentää ja toimintaa tehostaa. Tärkeää on myös huomata, että useat kuntien ja valtion veropäätökset nostavat nekin osaltaan asumisen kustannuksia. *RAKLI muistuttaa, että esimerkiksi kiinteistöveron jatkuvat korotukset nostavat osaltaan vuokria, ja asumisen ylläpitokustannuksista veroja ja veroluonteisia maksuja onkin jo 42 prosenttia, minkä vuoksi toistuvia nostoja ei enää voi tehdä.*

RAKLI pitää erittäin tärkeänä, että normitalkoita edistetään aktiivisesti.

Tulorajat ja -tarkistukset lisäävät segregaatiota ja kuluja

Valtioneuvoston antoi 15.9.2016 asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta, jolla otetaan käyttöön tulorajat. Tulorajat koskisivat sekä uusien asukkaiden valintaa, että asunnon vaihtotilanteita valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa. Tulorajoja sovellettaisiin pääkaupunkiseudulla. Asetus on tullut voimaan 1 päivänä lokakuuta 2016 ja sitä sovelletaan 1 päivänä tammikuuta 2017 ja sen jälkeen tehtäviin asukasvalintapäätöksiin. Hallitus päätti budjettineuvotteluissa myös, että sähköisen tulorekisterin käyttöönoton yhteydessä valmistellaan esitys määräaikaisten tulotarkastusten käyttöönotosta ARA-asuntojen asukasvalinnassa.

RAKLI on vastustanut tulorajojen asettamista ARA-asuntoihin ja ehdotettuja määräaikaisia tulotarkistuksia, mikä käytännössä johtaisi määräaikaisiin vuokrasopimuksiin. Nykyinen asukasvalinta, jossa huomioidaan tulot, varallisuus ja asunnon tarve, olisi ollut riittävä turvaamaan valtion tukeman tuotannon järkevän ja tarkoituksenmukaisen käytön sekä vuokratalojen monipuolisen asukasrakenteen. Tulorajojen ja määräaikaisten tulontarkastusten mahdollinen käyttöönotto uhkaa lisätä segregaatiota ja leimata sekä asukkaita, vuokrataloja että asuinalueita. Tähän sisältyy myös kannustinloukku, kun siirtyminen paremmin palkattuihin töihin voi viedä kodin alta. Päätös aiheuttaa myös hallinnollisten kulujen kasvua, mikä osaltaan nostaa vuokria. Suomessa on systemaattisesti pyritty ehkäisemään segregaatiota muun muassa poistamalla tulorajat valtion tukemista asunnoista vuonna 2008.

Tarvitaan kokonaisuudistus, ei paikkaamista

RAKLI näkemyksen mukaan valtion tukeman lainanjärjestelmän osalta tulisi toteuttaa kokonaisuudistus. Lainajärjestelmä on aikojen kuluessa muotoutunut hyvin monimutkaiseksi ja hankalasti hallittavaksi. Järjestelmää on lukuisia kertoja muutettu ja korjattu, minkä seurauksena siitä on muodostunut raskaasti hallittava kaikille osapuolille ja sen ehdot ovat monelta osin huonot (omavastuukoron määrä, korkotuen maksuaika jne.). Voidaan myös aiheellisesti kysyä, onko näillä kulloinkin toteutetuilla osamuutoksilla saavutettu niille asetettuja tavoitteita kuten kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisäämistä. Osittaismuutoksia toteutettaessa on myös hyvä muistaa, että lakimuutokset kohdentuvat suurimmilta osin kuntien vuokrataloyhtiöiden omistamiin tai erityisryhmien vuokra-asuntoihin, joita on omakustannusvuokranpiirissä olevista yli 90 %. Osittaismuutosten vaikutukset koskevat siis eniten kuntien yhtiöitä.

RAKLI ry

Jyrki Laurikainen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja