SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Lausunto
HE 231/2016 vp

Lausunto 14.11.2016

Asiantuntijalausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle
YmV@eduskunta.fi

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta

Suomen Vuokranantajat ry antaa lausunnon lain muuttamisesta ja lausuu kunnioittaen 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 yleisestä asumistuesta annettua lakia. Opiskelijat siirrettäisiin yleisen asumistuen piiriin niin, että opiskelijoiden oikeus asumistukeen ratkaistaisiin yleisestä asumistuesta annetun lain perusteella 1.8.2017 alkaen. Ulkomailla vuokralla asuvat opiskelijat jäisivät asumislisän piiriin.

Suomen Vuokranantajat kannattaa asumisen tukijärjestelmien yksinkertaistamista ja yhdenmukaistamista. Opiskelijoiden asumislisän siirtäminen yleisen asumistuen piiriin on tästä näkökulmasta järkevää ja kannatettavaa. Tukijärjestelmän mahdollinen kokonaisuudistaminen myös helpottuu, mikäli tukijärjestelmä on yhtenäinen.

Kun opiskelijan tuen määrä käytännössä hieman nousee, on muutos positiivinen siltä osin, että viimesijaisen toimeentulotuen tarve pienenee. Toisaalta muutos tarkoittaa vääjäämättä asumistukimenojen nousua, joka sinänsä lakimuutoksessa ja valtion budjetissa on huomioitu.

Asumistukena maksettavan määrän kasvamista on viimeaikaisessa keskustelussa kuitenkin pidetty ongelmallisena ja tukimäärän nousun syyksi on esitetty nousevia vuokria. On esitetty myös näkemyksiä, että asumistukimenojen kasvua pitäisi suitsia vuokrien nousua hillitsemällä. Tämä olisi kuitenkin Suomen Vuokranantajien mielestä täysin väärä keino. Vuokrien sääntely johtaisi asuntotarjonnan vähentymiseen, kysynnän

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

ja tarjonnan entistä pahempaan epätasapainoon ja sitä kautta mahdollisesti pimeisiin vuokramarkkinoihin.

Tarjonnan lisääminen on ainoa keino vuokrien nousun hillitsemiseen. Uuden vuokra-asuntotuotannon määrän kasvaminen pääkaupunkiseudulla on näkynyt jo siten, että uusissa vuokrasopimuksissa yksityisten vuokranantajien vuokrat ovat olleet laskussa. Yksityisilmoittajien vuokrapyynnit ovat laskeneet vuoden takaisesta pääkaupunkiseudulla peräti 5,4 prosenttia, kun yritysilmoittajien vuokratasot ovat samalla aikavälillä nousseet 0,7 prosenttia (lähde: Vuokraovi.com 1-6/2015 ja 1-6/2016). Tällä hetkellä vuokria nostaa erityisesti institutionaalisten sijoittajien vuokrankorotukset voimassaolevissa vuokrasuhteissa.

Suomen Vuokranantajien mielestä syynä tukien kasvuun on ensi sijassa työttömyyden kehitys sekä tietoisesti tehdyt päätökset tuensaajien määrän kasvattamisessa. Nyt esitettävä muutos tulee nostamaan edelleen esiin tuen määrän kasvamisen ongelmallisuuden.

Heikoista talousnäkymistä johtuen ei Suomen Vuokranantajien mielestä ole kestävää kasvattaa tuen määrää pitkällä tähtäimellä, vaan ministeriöissä olisi yhdessä kentän kanssa käynnistettävä asumisen tukien kokonaisuudistuksen valmistelu, jossa mukana olisivat myös tuettuun vuokra-asuntotuotantoon kohdistuvat tuet.

Asumisen tuista

Suomen Vuokranantajat näkee, että asumisen tukeminen tulee järjestää pääasiallisesti kysyntätukien, erityisesti yleisen asumistuen kautta. Asumistuen kautta tapahtuvalla tukemisella saadaan asumisen tuki kohdennettua tuotantotukea oikeudenmukaisemmin tuen tarvitsijoille.

Yleinen asumistuki on tuotantotukia myös huomattavasti segregaationeutraalimpi, koska asukkaat ”sekoittuvat” asuntokantaan luonnollisesti. Yleinen asumistuki mahdollistaa myös asunnon valinnan paremmin omien tarpeiden mukaan

Enimmäisasumismenojen määrän pienentäminen

Lakiesityksessä pyritään kompensoimaan tuen saajien muutoksen myötä nousevaa tukimäärää pienentämällä kaikkien muiden kuntien paitsi pääkaupunkiseudun enimmäisasumismenoja 4%.

Suomen Vuokranantajat pitää aluekohtaista jakoa enimmäisasumismenoissa edelleen riittämättömänä kuvaamaan vuokratasojen jakautumista eri puolilla Suomea. Kasvukeskusten ja suurten opiskelijakaupunkien vuokrat eroavat merkittävästi pienistä kunnista ja erityisesti jako III ja IV kuntaryhmien sisällä ja välillä on suuri. Esimerkiksi

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

Tampereen ja Kouvolan vuokratasot ovat todellisuudessa täysin erilaiset, vaikka molemmat kuuluvat samaan kuntaryhmään asumismenojaottelussa.

Kuntaryhmien jaon pitäisi jatkossa heijastaa paremmin kaupunkien todellisia vuokratasoja ja -eroja. Tämä on tärkeää tuen toimivuuden ja oikeudenmukaisen kohdistumisen kannalta.

Vuokralaisen vastuut vuokranantajaa kohtaan

Opiskelijoiden yhteisasumisen osalta on tähän asti ollut niin, ettei samassa taloudessa asuvien tulot ole vaikuttaneet asumislisän määrään. Tämä on vaikuttanut siihen, että ”kimppa-asuntojen” vuokrasopimuksista on pystytty tekemään yhteisvastuullisia. Näin kaikki asunnossa asuvat opiskelijat ovat vastanneet koko asunnon osalta vuokralaisen velvoitteista yhteisvastuullisesti.

Kun opiskelijat nyt siirtyvät yleisen asumistuen puolelle, muiden samassa taloudessa asuvien tuet vaikuttavat heidän saamaansa tuen määrään. Niiden kimppa-asujien kohdalla, jotka eivät ole pariskuntia, tämä on ongelma. Vuokranantajilla on intressi tehdä jatkossakin yhteisvastuullisia sopimuksia, mutta yleisen asumistuen piirissä olevilla opiskelijoilla ei, koska se vaikuttaa heidän saamansa tuen määrään.

Asian ratkaisu vaatii sitä, että Kela ohjeistaa opiskelijat jatkossa selkeämmin siitä, miten ja millainen selvitys vaaditaan siitä, ettei kyse ole pariskunnasta ja että yhteisvastuullisen vuokrasopimuksen tekeminen opiskelijoiden kanssa olisi edelleen mahdollista.

Asumistukijärjestelmän jatkokehittäminen

Suomen Vuokranantajien mielestä tukijärjestelmää pitää kehittää kokonaisuudistuksena. Uudistuksen tavoitteena pitäisi olla ratkaisu, jossa on mahdollisimman vähän kannustinloukkuja työllistymiseen. Pitkällä tähtäimellä tukijärjestelmissä pitäisi siirtyä malliin, jossa tuki olisi esimerkiksi perustulo tai perustili, josta asukas voisi oman harkintansa mukaisesti käyttää asumiseen haluamansa määrän. Suomen Vuokranantajien mielestä nykyisenkaltainen järjestelmä ei riittävällä tavalla kannusta asukasta etsimään itselleen edullisinta tarpeisiin sopivaa asuntoa, vaan pikemminkin kannustaa maksimoimaan saatavan tuen. Ongelmana on myös se, että asumistukea paikataan monessa tilanteessa toimeentulotuella, jossa ei asukkaalla ole useinkaan omavastuuta.

Asumistukijärjestelmään tehtävän uudistuksen yhteydessä pitäisi siirtää myös eläkeläiset yleisen asumistuen piiriin. Se olisi järkevää yhdenmukaistamisen näkökulmasta ja kohtelisi tuen saajia tasa-arvoisemmin. Asumistukijärjestelmän perusteena ei voi kestävästi olla muiden tukimuotojen paikkaaminen, vaan perustoimeentulo pitää turvata myös eläkeläisille muilla keinoin.

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
Puh. (09) 1667 6321
Faksi (09) 1667 6400
Y-tunnus 1597607-3
www.vuokranantajat.fi

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

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

Y-tunnus 1597607-3

www.vuokranantajat.fi