Vuokralaiset

16.11.2016

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Viite: Lausuntopyyntönne 7.11.2016 HE 227/2016 vp

Asia: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 §:n sekä aravarajoituslain 4 §:n muuttamisesta

Vuokralaiset VKL ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa.

Joustoa käyttöön

Vuokralaiset VKL ry pitää esitettyjä lakimuutoksia hyvinä ja tervetulleina. Nykyisessä niukassa taloudellisessa tilanteessa tulee esityksen mukaisia joustoja ottaa rohkeasti käyttöön, jotta asuntoja ei tarvitse pitää säännöstöjen takia tyhjinä.Tulevaisuudessa voidaan joustavammin käyttää nimetyille erityisryhmille tuotettuja asuntoja muille käyttäjäryhmille tarpeen niin vaatiessa. Esitetyllä muutoksella vähennetään hallinnolisista rajoituksista johtuvaa asuntojen vajaa käyttö, jota pidämme erinomaisena.

Vuokrasopimukset palveluasuntoihin

Palveluasumisen tuominen vuokrasopimuksen piiriin on tervetullut muutos. Väestön vanhentuessa on yleisen edun mukaista selkeyttää nykyistä käytäntöä palveluasunto-sektorilla. Palveluasuntojen osalta vuokrasopimuksen tekeminen on selkeä ja yhdenmukainen käytäntö.

Nykytilanteessa on palveluasumisen piirissä sekalaisia sopimuksia, joista ei tiedetä mitä kuluja katetaan vuokrasopimuksella ja mikä osa kuuluuu palvelusopimuksen piiriin. Vallitseva tilanne on kirjava ja vaikea selkoinen.

Vuokrasopimuksen solmiminen takaa asumistukijärjestelmän ohjautumisen vuokrakustannuksiin eikä palvelusopimuksen mukaisiin palvelukuluihin.

Ikääntyvien omaisten ja edunvalvojien kannalta on tärkeä tietää, mitkä kulut katetaan vuokrasopimuksessa mainitulla vuokralla ja mitkä kulut koostuvat tarjotuista palveluista.

Kiinteistösijoittajan riskejä ei saa siirtää kunnalle

Lakiesityksessä sallitaan avustukset kohteisiin, joissa palvelua tarjo-taan myös lähialueen kotona asuville ikäihmisille ja muille erityisryh-mille. Tämä muutos on hyvä.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Palvelutilojen avustamisen osalta laissa on annettu selkeät kriteerit: Tiloille pitää olla pitkäkestoista tarvetta paikkakunnalla ja niiden tulee olla mitoitukseltaan kohtuullisia. Lisäksi edellytetään, että hankkeen kannattavuus pitää pystyä osoittamaan avustushakemuksessa. Näitä kriteereitä pidämme hyvinä ja selkeinä. Yhteistilojen lisääminen tuo kalustustarpeen, jonka tulee myös pysyä kohtuullisella tasolla.

Lakiesityksen taustamuistion kirjaus, jossa ARA:lle jätetään arviointi velvollisuus kunnan mahdollisuuksista osallistua hankeisiin, jos rakennuttaja ei pysty kantamaan investointinsa riskeistä on kestämätön.

Vuokralaiset ry:ssä emme näe, että kunnan tehtäviin kuuluu yksityisten hoivakiinteistösijoittajien riskin jakaminen. Edellytämme taustamuistion korjausta tämän kirjauksen osalta.

Uudistus ei saa korottaa palveluasuntojen vuokraa

Lakiesityksessä sallitaan käyttäjämärään kasvaessa palvelutiljen määrän lisääminen. Esityksestä ei löydy arviota siiä, miten tilojen lisääminen kasvatta palveluasuntokiinteistöjnen tilakustannuksia. Asumiskustannukset ovat jo nyt korkeita ja uusia kohteita rakennettaessa on huolellisesti mietittävä kustannukset, jotka viime kädessa aina jäävät asukkaiden maksettaviksi.

Tilakustannusten kehittymisen osalta esitysksessä on pohdittu vajaakäyttöä ja sen tuomia ongelmia ansiokkaasti. Asukasnäkökulmasta taloudellisten vaikutusten osuus vuokrien nousun kannalta on jäänyt käsittelemättä. Pidämme tätä isona ongelmana.

Esityksessä todetaan, että asuinrakennuksessa olevat palvelutilat ovat aina ensisijaisesti talon asukkaiden käytössä. Kuitenkin kohdassa Asuntojen käyttö todetaan, että palveluun tarkoitettujen tilojen kustannukset saa sisällyttää talon asukkaiden vuokriin ja samalla todeteaan, että vuokraa voi periä vain siltä osin kuin palvelutalon asukaat käyttävät tilaa. Jos asukkaat eivät käytä tilaa, mitstä tilan ylläpitokustannus kerätään?

ARA-koheissa vuokramääräytyy omakustannusperiaatteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa tavallisissa kohteissa yhteistilojen kulujen sisällyttämistä vuokraan käyttöoikeusperiaatteen mukaan. Esityksen taustamuistiossa asia ilmaistaan epäselvästi viitaten “tilojen osaan, joka ylittää asukkaiden omat tarpeet.”. Viittauksen sisältö ja maksaja jää avoimeksi.

Vuokralaiset ry korostaa, että lisääntyneet palvelu- ja harrastetilat eivät saa korottaa asukkaiden maksamaa vuokraa.Kun palvelutila vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle tulee tämän palvelutuottajan maksaa tilasta vuokran kiinteistön omistajalle, ja siirtää tämän kustannuserän tuotteen hintaan. Lähtökohtaisesti asiakas, joka käyttää palvelua (ruoka tai hyvinvointipalvelua) maksaa sen erillisellä sopimuksella itse.

Palvelutaloissa järjestettävälle harrastustoiminalle tulee siis löytyä maksja ulkopuolelta. Harrastetoiminnan maksuja ei saa sisällytää vuokriin edes talon asukkaiden osalta saati ulkopuolisten osallistujien kohdala.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi

Vuokralaiset

16.11.2016

Selkeät vuokrasopimukset

Vuokralaiset ry muistuttaa, että vuokrasopimukseen tulee kirjata kaikki sovitut asiat.

Palveluasuntojen vuokrasopimuksissa on läpinäkyvyys ehdottoman tärkeätä. Sopimuksiin tulee yksilöidä palvelutilojen osalta kaikki tilat, joista vuokralainen maksaa vuokraa ja joita hänellä on oikeus käyttää. Jotta asia varmasti hoituu yhdenvertasesesti ja tasa-arvoisesti koko maassa tulee tämä vaade kirjata lakiesitykseen asiakkaiden turvaksi.

Vuokrasopimuksen huolellinen tekeminen johtaa vuokran läpinäkyvyyteen ja heikentää väärinkäytön mahdollisuuksia kohteissa, joiden asukkaat ovat tavanomaista heikompiosaisia. Vuokran läpinäkyvyys pitää tilakustannuksia kurissa ja motivoi hyvään ja taloudelliseen tilojen suunnitteluun.

Vuokralaiset ry

Anne Viita
toiminnanjohtaja

Vuokralaisten asialla
Vuokralaiset VKL ry on valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja.
Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille.
Annamme tietoa vuokralaisen oikeuksista ja velvollisuuksista. Teemme yhteistyötä monien eri tahojen kanssa.

Vuokralaiset VKL ry
Velkuanpolku 1 E,
00300 Helsinki
Puh. (09) 4770 360
Faksi (09) 4770 3660
www.vuokralaiset.fi