Vuokralaiset

25.10.2016

EDUSKUNNAN VALTIOVARAINVALIOKUNNALLE

VIITE: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 134/2016 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2017

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Toiminnanjohtaja Anne Viita
Vuokalaiset VKL ry

Vuokralaiset VKL ry on valtakunnallinen vuokralaisten etuja valvova järjestö. Tavoitteenamme on lisätä vuokralaisten tietämystä vuokra-asumiseen liittyvissä asioissa, oikeuksista ja hyvästä vuokratavasta. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaaminen ja lisääminen on tärkeimpiä painopisteistämme.

Vakaat ja toimivat vuokramarkkinat ovat yksi päätavoitteistamme.

Kiitämme mahdollisuudesta lausua asiasta.

Yleistä:

Pääkaupunkiseudulla hintataso on muodostunut asukkaalle kestämättömäksi ja erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on pulaa, mikä haittaa jo talouden kasvuedellytyksiä ja hyvää työllisyyskehitystä. Helsingin seudun asuntotarve on maan suurin.

Rakentamista koskevien määräysten vaikutus asumisen hintaan on otettava vakavasti. Kustannustietoisuus on tarpeen, sillä monet yksinään siedettävät lisäkustannukset yhdessä muodostavat kokonaisuuden, jonka merkitys asumisen hintaan muodostuu kestämättömäksi.

Vuokralaiset ry:n mielestä päätös ottaa tulorajat uudelleen käyttöön pääkaupunkiseudulla ei ratkaise kohtuuhintaisen asunmisen ongelmaa. Ainoa tapa ratkaista ongelma on lisätä kohtuuhintaista asuntorakentamista merkittävästi.

Tulorajojen käyttöönotto lisää segregaatiota, levottomuutta asukkaissa ja muodostuu herkästi kannustusloukoksi perheen pienituloisemmalle vanhemmalle. Lisäksi tulojen tarkastaminen lisää hallintokuluja, jotka peritään omakustannusperiaatteenmukaisesti vuokralaisilta.

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

Vuokralaiset

25.10.2016

Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan vuokra-asuntotuotannon toimintaympäristöä pitää vakauttaa ja saada pitkäjänteisemmäksi asuntopolitiikkaa.

Vuokrataloyhtiöiden osalta olemme huolissamme myös korjausvelan kasvusta. Asumiskustannusten ollessa korkeista, on jo nähtävissä korjausten siirtämistä kustannuspaineiden hillitsemiseksi. Suuntaus on huolestuttava.

MAL-aiesopimukset

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat ovat oma erityisikysymyksensä. MAL-aiesopimuksella voidaan tehokkaasti tukea kohtuuhintaista asuntotuotantoa erityisesti kasvukeskuksissa.

Helsingin seudun käynnistysavustukset 20 milj. on tervetullut tieto. Käynnistysavustusten vaikuttavuustehokkuus on aiempien vuosien kokemuksen perusteella ollut hyvä. Pidämme 10 000 eur/asunto käynnistysavusta asukkaiden näkökulmasta erinomaisena. Tällä suuruusluokalla on merkitystä vuokratason määräytymisessä.

Asuntotuotantomäärien turvaamiseksi näkisimme hyväksi, että käynnistysavustuksiin varattaisiin 25 miljoonaa euroa vuodessa, joista 20 miljoonaa euroa kohdennettaisiin Helsingin seudulle ja loput 5 miljoonaa euroa muille MAL-alueille.

Pitkäaikainen korkotukilainoitus

Lainoitusjärjestelmän muuttaminen nykyistä etupainotteisemmaksi on tervetullut uudistus.

Pidämme hyvänä korkotukilainojen omavastuukorko puolittamista vuokra-asuntojen osalta 1,7 %: iin vuoden 2019 loppuun asti.

Lyhyt 10 v korkotuki

Lyhyiden korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden liittämistä osaksi yleistä korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuutta pidämme riskinä pitkälle korkotuelle ja asumisoikeusasuntojen lainoitukselle.

Todennäköisesti ristiin käytölle lyhyen ja pitkäkorkotuen välille tulee merkittävää painostusta pitkänkorkotuen valtuuksien mahdollisesti jäädessä käyttämättä. Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan ristiin käyttö asumisoikeusasuntojen ja pitkällä korkotuella lainoitettujen asuntojen välillä on tapa tukea kohtuuhintaista asumista.

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

Vuokralaiset

25.10.2016

Lyhyt 10 v korkotuki ei näkemyksemme mukaan vastaa määrettä kohtuuhintaisesta vuokra-asumisesta.

Asumisoikeus asumisesta

Asumisoikeusasunto on monille perheille tie pois ARA-vuokra-asunnosta. Asumisoikeusasunto rahoitusmuotonsa perusteella on todennäköisemmin myös maahanmuuttajaperheen ulottuvilla kuin nykyiset omistusasunnot.

Asumisoikeusasuntojen kuukausittaista vastiketta voidaan myös helposti alentaa, määrittämällä asumisoikeusasuntohin kohdentuvien korkotukilainojen omavastuukorko samalle tasolle kuin ARA-vuokrataloissa.

Valtion asuntorahastosta

Valtion asuntorahaston valtuuksien osalta toivomme pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa.

Esimerkiksi asumisoikeusasuntojen rakentamiseen osoitetut määrärahat ovat vuosittain vaihdelleet merkittävästi. Vuoden 2017 osalta hyväskymisvaltuutta ollaan nostettu. Aso-valtuuden kehittyminen on malliesimerkki poukkoilevasta asuntopolitiikasta.

ASO-valtuudenkehitys 2015: 335 M€, 2016: 230 M€, 2017: 390 M€.

Käyttösuunnitelman osalta edellytämme ristiin käytön mahdollisuutta asumisoikeus- ja vuokratalojen osalta, jos varoja muutoin jää käyttämättä.

Vuosi 2016 näytti tuotannon syklisyyden käyttösuunnitelman kiellettyä ristiin käytön. Asumisoikeusasunnoilla oli kysyntää, mutta ei valtuuksia – vuokra-asuntojoen lainoitukseen oli valtuuksia, mutta ei hakemuksia. Lopputulemana kipeästi kaivattuja kustannusvakaita asumisoikeusasuntojakaan ei saatu lainoitettua siten, että tuotantoa olisi saatu liikkeelle jo vuoden 2016 aikana.

Käynnistysavustukset käyttöön MAL-aiesopimusalueilla

Hallitusohjelmassa todetaan, että hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa.

Vuokralaiset ry:n näkemykemyksen mukaan valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa tulee ottaa käyttöön käynnistysavustukset. Helsingin seudulle on myönnettävä suurin käynnistysavustus suuruuden on oltava 10 000 euroa asuntoa kohden.

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

Vuokralaiset

25.10.2016

Käynnistysavustukset ovat positiivinen kädenojennus yleishyödyllistä tuotantoa tekeville yhtiölle kuten myös niille kunnille, jotka edelleen rakentavat valtion lainottamaa asuntotutotantoa. Valtion budjetissa tulee varata käynnistyavustuksiin vähintään 20 miljoonaa euroa vuodessa, josta vähintään puolet pitää osoittaa pääkaupunkiseudulle

Yhtiöiden tulee voida käyttää käynnistysavustusta omarahoitusosuuden kattamiseen. Käynnistysavustuksella on myös merkitystä asukkaiden maksamaan vuokraan. Tämän lisäksi korkotukilainoistuksen omavastuukorko pitää alentaa 1 % :iin vähintään viiden vuoden ajaksi.

Asumistuesta

Yleisen asumistuen saajien määrä on ollut kuluvana vuonna reippaassa kasvussa työttömyyden kasvun seurauksena. Vuokralaiset ry on huolissaan siitä, onko hallitus edelleenkään varautunut riittävässä määrin kasvaviin asumistukimenoihin vuoden 2017 budjetissa, vaikka määrärahaa on nostettu.

Suomen kasvukeskuksissa, ja aivan erityisesti pääkaupunkiseudulla, vuokrien taso on noussut niin korkeaksi, että asumistukikaan ei riitä kompensoimaan korkeita asumiskustannuksia. Sama ongelma on opiskelijoilla ja eläkeläisillä pienten tulojen ja kohoavan vuokratason puristuksissa.

Yhä useampi yleisen asumistuen saaja joutuu hakemaan lisäksi toimeentulotukea. Senkään avulla ei aina selvitä, kun asumismenot haukkaavat suurimman osan kuukauden tuloista, jolloin apua haetaan seuraavaksi leipäjonoista. Tähän jonoon ovat tulossa jatkoksi eläkkeensaajien asumistuen lakkauttamisen seurauksena myös suurin joukoin pienituloiset eläkeläiset.

Korkeiden vuokrien ja vuokra-asuntopulan koettelemalla pääkaupunkiseudulla vuokralaisilla ei ole mahdollisuutta muuttaa säästösyistä edullisempaan vuokra-asuntoon. Vapaarahoitteisella puolella edullisia vuokra-asuntoja ei juurikaan ole tarjolla ja esimerkiksi kaupungin omistamiin vuokra-asuntoihin on kymmenien tuhansien hakijoiden jonot.

Pitäisikö myös elämiseen tarvittavia välttämättömiä kuluja, kuten asumismenoja leikata?

Lisätietoja: Anne Viita, toiminnajohtaja, Vuokralaiset ry, puh 050 588 3483
anne.viita@vuokralaiset.fi

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