LAUSUNTO

17.11.2017

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 16.11.2017

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- ja opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 33 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 177 500 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 ihmistä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen Suomessa. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen investoinnit vuonna 2017 ovat 1 150 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä hallituksen esityksestä

Hallituksen esityksessä esitetään muutettavaksi yleisestä asumistuesta annettua lakia. Yleisessä asumistuessa otettaisiin käyttöön erillinen enimmäisasumismeno osa-asunnon asumismenolle. Lisäksi voimassa olevat enimmäisasumismenot sidottaisiin vuokraindeksin sijasta elinkustannusindeksiin.

KOVA suhtautuu kriittisesti edellä kuvattuihin hallituksen esityksen tavoitteisiin. Emme kannata ns. osa-asunnon normin palauttamista yleiseen asumistukeen. Suhtaudumme myös kriittisesti asumismenojen sitomiseen elinkustannusindeksiin vuokraindeksin sijaan. Emme myöskään usko, että lausuntokierroksella olevalla asumistuen lakimuutoksella olisi mahdollista purkaa työnteon kannustinloukkuja tai hillitä vuokrien

nousua, jotka ovat hallituksen keväällä 2018 puoliväliriihessä esitetyn hallituksen alkuperäisen asumistukeen kohdistuvien leikkausten tavoitteena.

KOVA pitää esitettyjä asumistuen leikkauksia pienituloisten toimeentuloa vaikeuttavina ja toimeentulotuen asiakasmääriä lisäävinä.

KOVA huomauttaa, että jo aiemmin yleistä asumistukea on supistettu leikkaamalla kansaneläkeindeksiin sidottuja etuuksia vuosina 2016 ja 2017. Lisäksi vuonna 2017 enimmäisasumismenot jäädytettiin ja niitä leikattiin viisi (5) prosenttia 3. ja 4. kuntaryhmissä. Nyt ehdotettu asumistuen indeksin muuttaminen vuokraindeksistä elinkustannusindeksiksi laskee etuuden tason kehitystä huomattavasti pidemmällä aikavälillä.

Suurella osalla asumistuen saajista vuokra ylittää jo nykyisin asumistuen normit. Kun samalla yleinen vuokrataso nousee kasvukeskuksissa vapaarahoitteisissa asunnoissa noin 2-3 prosenttia vuodessa, asumismenojen kasvu ja asumistuen supistuminen vaikeuttavat pienituloisten henkilöiden toimeentuloa huomattavasti. Omakustannusperiaatteella määriteltävien ARA-vuokra-asuntojen asumismenojen kehitys riippuu suoraan kiinteistöjen rahoitus- ja ylläpitokustannusten kehityksestä. Nekin ovat olleet viime vuosina nousemaan päin, johtuen muun muassa kiinteistöverojen korotuksista.

Edellä ja jäljempänä olevaan viitaten, KOVA toteaa, että hallituksen esitystä yleisestä asumistuesta annetun lain muuttamisesta ei tule hyväksyä eikä lakia tule säätää.

Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto turvaa asumismenojen kohtuullisuuden

Tavoite hillitä vuokrien nousua on kannatettava. KOVA kuitenkin pitää kyseenalaisena sitä, onnistuuko tämä hallituksen esityksessä esitetyillä keinoilla. Vuokrien nousua ei voida hillitä ainoastaan leikkaamalla yleistä asumistukea, vaan vaikuttamalla myös asuntomarkkinoihin.

KOVAn mielestä on epärealistista odottaa, että asumistuen tason lasku heijastuisi automaattisesti vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoon tilanteessa, jossa Suomessa on käynnissä voimakas maan sisäinen muuttoliike ja etenkin kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on pulaa kasvukeskuksissa. Vaikka nyt rakentamisessa on voimakas noususuhdanne ja vuokra-asuntotuotantoakin aloitetaan ennätysmäärä, KOVAn mielestä sillä kuitenkin paikataan vasta jo vuosia kertynyttä kasvukeskusten asuntovajetta.

Laissa määritelty enimmäisasumismenojen lähtötaso on asetettu yleistä vuokratasoa alhaisemmaksi. Tällä hetkellä yli 70 prosentilla vuokralla asuvista yleisen asumistuen saajista todellinen vuokra ylittää niin sanotun normivuokran. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokranantajat eivät useimmissa tapauksissa siis tyydy tälläkään hetkellä Kelan normien mukaiseen vuokraan. Vaikka asumistuen indeksi on ollut jäädytettynä ja tukea on leikattu, vuokrat ovat silti nousseet. Myöskään opintotuen asumislisän perusteisiin ei ole tehty mitään parannuksia vuoden 2005 jälkeen, mutta se ei säästänyt opiskelijoita vuokrankorotuksilta.

Asumistuen saajilla on voimakas kannuste pyrkiä löytämään mahdollisimman edullinen asunto, sillä tuensaajat maksavat vuokrastaan vähintään 20 prosentin omavastuuosuuden. KOVAn näkemyksen mukaan asumistukimenojen kasvun taustalla on muita tekijöitä, kuten työttömyyden kasvu, kuin se, että ihmiset olisivat hakeutuneet aiempaa kalliimpiin vuokra-asuntoihin. Lisäksi niitä asumistuen saajia, jotka saavat toimeentulotukea ja joiden asumismenot ylittävät Kelan määrittelemät suositukset, Kela ohjaa hakemaan edullisempaa vuokra-asuntoa. Käytännössä vain ylisuurten asumismenojen perusteella asuntoa hakeva ei juuri koskaan voi saada ARA-vuokra-asuntoa ainakaan pääkaupunkiseudulta. Se johtuu ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaan liittyvän tarveharkinnan säännöistä, joiden perusteella muun muassa asuntoa kokonaan vailla olevat henkilöt ovat etusijalla asunnonsaamisessa.

KOVAn mielestä vain nykyistä merkittävästi suurempi valtion tukemien, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttaminen kasvukeskuksiin ja nykyistä paremmat ehdot 40 vuoden korkotukijärjestelmään voivat pidemmällä aikavälillä vaikuttaa asumistukimenojen kehitykseen.

Osa-asunnon normia ei tule ottaa käyttöön

Lakiesityksessä esitetään vuokra-asuntojen osa-asunnon normin käyttöönottoa, mikä tarkoittaa, että asunnon osaa vuokraavan enimmäisasumismenot rajattaisiin 80 prosenttiin koko asunnolle vahvistetusta enimmäisasumismenosta. Tämä muutos leikkaisi asumistukea kimppakämpissä, soluasunnoissa ja pienissä alle 20 neliön asunnoissa asuvilta. Tuki alenisi noin 12 000 asumistuensaajalla ja päättyisi arvioiden mukaan kokonaan noin 250 tuensaajalta. Leikkaus kohdistuisi erityisesti nuoriin ja opiskelijoihin, joilla yhteisasuminen on yleistä.

KOVAn mielestä ehdotettu ns. osa-asunnon normin käyttöönotto ohjaisi ihmisiä pois solu- ja kimppakämpistä asumaan yksin. Tämä tarkoittaisi sitä, että tukijärjestelmä ryhtyisi vaikuttamaan oleellisesti asuntopoliittisiin tarpeisiin ohjaamalla ihmisten asumisvalintoja pois edullisista yhteisasumisratkaisuista yksinasumiseen. Yksinasuminen on kalliimpaa yksilöille, mutta siihen kannustaminen ei palvele myöskään yhteiskunnan etua. KOVA huomauttaa, että koska pieniä asuntoja on kysyntään nähden liian vähän, isojen asuntojen kimppa-asuntokäyttö tehostaa asuntokannan käyttöä ja samalla myös vähentää isojen asuntojen tyhjäkäyttöriskiä.

Toteutuessaan esitetty muutos lisää KOVAn näkemyksen mukaan entisestään pienten asuntojen vuokra-asuntojen kysyntää, kun yhä useampi muuttaa yhteisasunnosta yksiöön tai pieneen kaksioon. Tämä todennäköisesti myös nostaa entisestään jo nyt neliövuokriltaan kalliiden vapaarahoitteisten yksiöiden vuokratasoja. Soluasuntojen kysyntä on jo aiemmin heikentynyt yleisen asumistuen ruokakunta- ja avoliittotulkintojen vuoksi, erityisesti opiskelijoiden osalta, jotka siirrettiin pääosin yleisen asumistuen piiriin 1.8.2017 lukien.

Osa-asunnon normin käyttöönoton arvioidaan tuovan säästöjä vuositasolla noin 6,7 miljoonaa euroa, samalla kun toimeentulotukimenot lisääntyvät 2,7 miljoonalla. Kokonaissäästö vuositasolla olisi näin vain noin 4 miljoonaa. Säästöä voidaan pitää erittäin pienenä huomioiden yleisen asumistuen kokonaismenot, joiden arvioidaan vuonna 2018 olevan noin 1,48 miljardia euroa valtion talousarvioesityksen mukaan.

KOVA arvioi, että esitys aiheuttaa ei-toivottuja vaikutuksia ihmisten käyttäytymiseen ja asuntomarkkinoihin.

Helsingissä 17.11.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi