Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

ARA-00.04.00-2018-5

9.3.2018

Asia: Hallituksen esitys (12/2018) eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) pitää tärkeänä, että valtion tukea ja valtion tukemaa asuntokantaa koskeva lainsäädäntö kannustaa ARA-asuntokantaan pitkäaikaisesti sitoutuneita toimijoita rakentamaan valtion tuella lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kysyntäalueille ja ylläpitämään niitä pitkäjänteisesti. Yleishyödyllisten toimijoiden lisäksi ARA pitää erittäin tärkeänä, että kunnat ovat mukana rakennuttamassa kuntalaisille kohtuuhintaisia ARA-asuntoja ja kehittämässä olemassa olevaa ARA-asuntokantaa.

Omakustannusvuokraan perustuva kohtuuhintainen ARA-asuntokantaa tarvitaan lisää erityisesti Helsingin seudulle ja muihin suurimpiin kasvukeskuksiin. Erityisryhmien asunnoille on laajemmin tarvetta muullakin maassa. Nykytasolla vuokra-asuntojen ARA-tuotanto ei riitä edes korvaamaan rajoituksista vapautuvien vuokra-asuntojen määrää, vaikka kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kasvava tarve. ARA-vuokrat ovat suurissa kaupungeissa selvästi markkinatasoa edullisempia ja Helsingissä ARA-vuokrataso on yli 50% markkinavuokria alhaisempi. Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot ovat tarpeen niin sosiaalisista kuin työvoimapoliittisista syistä. Kohtuuhintainen asuminen mahdollistaa työn perässä muuttamisen ja helpottaa siten pahenevaa työvoiman ja työpaikkojen kohtaanto-ongelmaa.

Valtio on solminut neljän suurimman seutukunnan kuntien kanssa maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. ARA pitää erittäin tärkeänä, että nyt käsittelyssä olevan ehdotuksen mukaisesti vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamis-, hankkimis- ja perusparannusedellytyksiä parannetaan. Näin nykyisten ja tulevien MAL-sopimusten toimeenpanoedellytykset samalla paranevat.

ARA on ollut mukana lainvalmistelussa ja pitää annettua esitystä tarpeellisena.

Alla muutama näkökohta joihinkin keskeisiin muutosehdotuksiin:

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

- **Korkotukilainojen lyhennysohjelmaa muutettaisiin merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi**

  ARA pitää muutosta hyvin tarpeellisena. Nykyinen lyhennysohjelma on hyvin takapainotteinen, joten korkotukilainat lyhenevät varsin hitaasti. Nykyisetkin säännökset antavat mahdollisuuden tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä, jos korko on hyvin alhainen ja vuokra ei nouse kohtuuttomasti. ARA onkin suositellut toimijoita tekemään ylimääräisiä lyhennyksiä koron ollessa jo useamman vuoden alhaalla. Pelkkä mahdollisuus tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä ei kuitenkaan riitä, vaan on tärkeää muuttaa lyhennysohjelmaa, jolloin lainojen nopeampi lyheneminen koskisi kaikkia uusia korkotukilainoja, ei ainoastaan aktiivisten toimijoiden lainoja.

- **Tuleviin peruskorjauskustannuksiin varautuminen kiellettäisiin**

  Lakiesityksessä ehdotetaan, että samalla kun muutettaisiin lyhennysohjelmaa etupainotteisemmaksi, kiellettäisiin korjauksiin varautuminen. Etupainotteisemman lyhennysohjelman johdosta rakentamislaina olisi maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään.

  Muutos selkiyttäisi vuokrien kustannusrakennetta ja yhdenmukaistaisi eri toimijoiden ARA-vuokra-asuntojen vuokranmääritystä. Muutoksen myötä helpottuisi vuokrissa kerättyjen varojen seuranta.

- **Viranomaismenettelyjä ja luovutusta ja luovutushintaa koskevia säännöksiä yksinkertaistettaisiin**

  ARA pitää hyvänä ehdotusta, että jatkossa ARA päättäisi kunnan sijasta vuokra-asunnon käyttötarkoituksen muuttamisesta muuhun kuin asuinkäyttöön. Erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa ARA on jo nyt toimivaltainen viranomainen myöntämään poikkeusluvan käyttää asuntoa muuhun kuin kyseisen erityisryhmän asuntona.

  Luovutusta ja luovutushintaa koskevat muutokset ovat tarpeellisia. Nyt voimassa olevat säännökset edellyttävät, että vuokratalon luovutushintaa vahvistettaessa ARA selvittää, mistä vuokratalon rahoitus on arava- tai korkotukilainan ja mahdollisen avustuksen lisäksi koostunut ja mistä muut varat ovat peräisin. Käytännössä on kuitenkin ollut hankalaa selvittää varojen alkuperää, kun on ollut kyse yli 10 vuotta vanhoista hankkeista. Ehdotetun säännöksen mukaan luovutushinnan määrittämisen perusteena olisi yksinomaan omarahoitusosuus eikä sillä, miten se on rahoitettu, olisi merkitystä. Muutoksen myötä myös toimijoiden olisi helpompi etukäteen itse arvioida mahdollinen enimmäisluovutushinta. Asukkaiden vuokriin muutoksella ei olisi vaikutusta, koska

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

vuokrassa on ennen luovutustakin saatu periä omarahoitusosuudelle korkoa riippumatta siitä, miten omarahoitusosuus on aikoinaan katettu.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Heli Huuhka
Rahoituspäällikkö

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi