Kuntaliitto
Kommunförbundet

Lausunto

795/03/2018

5.11.2018

Ympäristövaliokunta

Lausuntopyyntönne 25.10.2018 HE 208/2018 vp

Lausunto hallituksen lakiesityksestä aravalainakantaan kohdistuvien valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden kehittämiseksi

Esityksessä tärkeitä toimenpiteitä

Esityksessä kehitetään tukimuotoja niin, että niiden myöntäminen on mahdollista nykyistä **joustavammin ja ennakoivasti**; ehkäisemään vuokrataloyhteisön ajautumista maksuvaikeuksiin ja kasvavaan korjausvelkaan. Kuntaliitto pitää muutosta tärkeänä.

Samoin Kuntaliitto katsoo **akordien korottamisen** olevan oikea toimenpide. Sekä rajoitus- että purkuakordia esitetään korotettavaksi kymmenellä prosentilla. Korotusten ohella on myönteistä, että purkuakordi voidaan jatkossa myöntää myös rajoituksista aiemmin vapautuneelle tai vapautetulle talolle.

Lisäksi Kuntaliitto yhtyy esitykseen tavoitteeseen **alentaa aravalainakorkoja**, joiden taso ylittää merkittävästi yleisen korkotason.

Akordien enimmäismäärää tulisi korottaa enemmän

Kuntaliitto katsoo, että akordien enimmäismäärän esitettyä kymmentä prosenttia suurempi korotus johtaisi tehokkaampaan asuntokannan sopeuttamiseen.

Jos akordien korotus jää kymmeneen prosenttiin, Kuntaliitto pitää tärkeänä, että purkamattomien, kylmilleen jätettyjen vuokratalojen määrää seurataan; tämä auttaa arvioimaan, sopeutetaanko käytöstä poistunutta vuokratalokantaa riittävästi.

Pirstaleinen säädösohjaus korostuu korkoasetuksessa

Korkojen alentamiseksi muutetaan lakiuudistuksessa asetusta valtion asuntolainojen enimmäiskorosta (496/2004). Asetusmuutos on uusi alaluku ARA-lainsäädännön yksityiskohtaisten säädösmuutosten pitkään historiaan, jossa kokoavia, selkeyttäviä lakiuudistuksia ei ole tehty.

Nykyistä asetusta sovelletaan viiden eri koronmääräytymissäädöksen perusteella määrittyviin korkoihin. Esityksessä soveltaminen laajenee neljän säädöksen verran; säädökset identifioidaan lainaehdoista säädetyillä aikalaispykälillä, joista osa on kumottu ja korvattu uusin säädöksin. Näin asetuksesta rakentuu juridisesti monimutkainen konstruktio.

Velallisen nykyisen ja tulevan koron ero on asetuksen tuoma muutos. Realisoituvien korkomuutosten suuruus jää esityksessä kertomatta. Se tulisi osata ilmaista lakiesityksessä selkeästi.

www.kuntaliitto.fi
www.kommunforbundet.fi

Suomen Kuntaliitto
Toinen linja 14,00530 Helsinki
PL 200, 00101 Helsinki
Puh. 09 7711
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi
Y-tunnus 0926151-4

Finlands Kommunförbund
Andra linjen 14,00530 Helsingfors
PB 200, 00101 Helsingfors
Tfn 09 7711
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi
FO-nummer 0926151-4

Sopeuttamisen välineitä kehitettävä edelleen

Lakiesitys parantaa tukia määrällisesti, mutta ydinongelmaa, vuokraustoiminnan rakenteellista kannattamattomuutta ne eivät ratkaise. Siksi säädösmuutosten tultua voimaan on tärkeä jatkaa työtä kannattamattoman ARA-kannan sopeuttamiseksi.

Hallitus on teettänyt vähenevän väestön alueiden ARA-asuntokysymystä tarkastelleen työryhmän ohella selvityksen Savonlinnan pitkään jatkuneesta ja yhä kärjistyneemmästä asuntokriisistä, jossa käyttöasteet ovat purkamisesta huolimatta heikot ja yhteisöt maksuvaikeuksissa. Kuten selvityksestä käy ilmi, Savonlinnan kaupunki ei ole ongelmineen poikkeus vaan esimerkki **hankalimpia kuntaryhmiä** yleisesti vaivaavasta kroonistuneesta asuntomarkkinoiden epätasapainosta. Esimerkin kautta selvityksessä tarjotaan ratkaisuja, jotka toimisivat muissakin heikoimmissa kunnissa, ja tuottaisivat lisäksi pysyviä vaikutuksia ja katkaisivat tukiriippuvuuksia.

Tässä selvityksessä tehty pohjatyö tulee hyödyntää jatkosuunnitelmissa.

Myös korkotuettua kantaa joudutaan sopeuttamaan aravakannan rinnalla. Nykyiset tervehdyttämistoimet kohdistuvat arava-asuntokantaan, jossa valtiolla on lainoittajan rooli. Tulevaisuudessa kannattavuusongelmat nousevat esiin myös korkotuetussa, valtion takaamassa ARA-kannassa. Korkotuettu ARA-kanta on osin pahenevissa käyttöasteongelmissa, eikä se selviä lainanlyhennyksistä ilman tukitoimia. Myös korkotuetun kannan tukitoimien tarve ja sopeuttamisen keinot edellyttävät jatkosuunnittelua.

Ajantasaista tietoa ja poliittista keskustelua tarvitaan kehittämisen tueksi

Vuokrataloyhtiöiden kannattavuusongelmia tulee seurata nykyistä systemaattisemmin ja avoimemmin.

Erilliset, lähes kymmenen vuoden välein kootut työryhmät eivät nopeasti muuttuvassa maailmassa ole riittävä keino laajasti kuntia koskevan ja perustavanlaatuisen asuntopolitiikan kysymyksen esille nostamiseksi tai toimenpiteiden kehittämiseksi.

ARAn vuosittain julkaisema, käyttöastetta karkeasti mittaava **tyhjien asuntojen määrä kaipaa rinnalleen muitakin tunnuslukuja** ilmiön seuraamista varten. Tukitoimien hallinnointi tuottaa ARAssa ja Valtiokonttorissa tietoja, joista kohtuullisella työllä voisi muokata julkaistavia, säännöllisiä aikasarjoja (esim. maksuviiveiden osuuden muutos, riskikuntien lainojen osuuden muutos, seudullisia eroja kuvaavat indikaattorit). Tällöin myös päättäjien olisi mahdollista seurata ja arvioida tilannetta sekä sopeuttamistarpeiden muutoksia.

ARA-kannan itsenäisen tarkastelun ohella ARA-markkinoiden linkittäminen seudullisiin elinvoimatarkasteluihin on myös tarpeen tuomaan uutta näkemystä ARA-kannan käyttö- ja sopeuttamistarpeista. Esim. seutukaupunkipolitiikan kehittämisen yhteydessä asuntomarkkinoiden ja niiden osana ARA-markkinoiden toiminta tulisi ottaa tarkastelun ja analysoinnin kohteeksi. Samalla niiden sopeuttamistarpeet tulisi nivoa osaksi näiden kaupunkien yleisempiä kehittämistavoitteita.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
Asumisen asiantuntija