YMPÄRISTÖVALIOKUNTA
Asiantuntijoiden kuulemistilaisuus 6.11.2018

Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry:n esitys ja lausunto hallituksen esityksestä (HE 208/2018 vp) eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain sekä aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta

Maarit Toveri,

Suomen Asumisoikeusyhteisöt Ry:n puheenjohtaja



- Esityksen tavoitteet
  - parantaa erityisesti väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja elinkelpoisuutta.
  - rajoittaa ja ennaltaehkäistä näiden vuokrataloyhteisöjen taloudellisista vaikeuksista aiheutuvia riskejä valtiolle.
  - tasapainottaa väestöltään vähenevien alueiden asuntomarkkinoita.
  - joustavoittaa ja yhtenäistää valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden myöntöedellytyksiä.

ovat oikeasuuntaisia

- Ehdotus yksilöidään selvästi tilanteet, jolloin tervehdyttämistoimiin voidaan ennakolta ryhtyä ja edellyttää toimia myös omistajayhteisöltä
- Esityksen vaikutusarvioinnissa asukkaille koituvat hyödyt on huomioitu hyvin



Lakiluonnoksesta HE 208/2018 yleisesti

- Mielestämme ehdotus tulee toteutuessaan edistämään tavoitteensa mukaisesti valtion tuella rahoitettuja asuntoja omistavien yhteisöjen talouden tervehdyttämistä ja ennaltaehkäisemään niiden taloudellisia vaikeuksia ennaltaehkäisten samalla valtion taloudellisten riskien toteutumista.
- Mahdollistaa aiemmasta poiketen ennakoivat toimenpiteet rajatuissa tilanteissa, jossa vuokrataloyhteisö tai asumisoikeusyhteisö on ajautumassa taloudellisiin vaikeuksiin tai niiden uhka on olennainen.
- On erittäin hyvä, että tukitoimenpiteisiin voidaan ryhtyä jo silloin, kun taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä.
- Pidämme hyvänä myös sitä, että lainaehtoja ja aravalainojen korkoja voitaisiin kohtuullistaa ennaltaehkäisevästi.
    - Toki meille ei aivan auennut 3a§:ssä mainitun vähimmäiskoron merkitys. Se tuntuu näinä aikoina korkealta. Voitaisiinko vähimmäiskorko sitoa johonkin sellaiseen mekanismiin, joka seuraisi paremmin kehitystä kuin tarkka prosentti laissa.
- Positiivista on myös se, että tarpeettomaksi käyneen tai huonokuntoisen vuokratalon purkamisen taloudellisia edellytyksiä helpotettaisiin.
- Pidämme harmillisena sitä, että rajoitusakordia, purkuakordia ja purkamisavustusta ei käsityksemme mukaan voida kohdistaa uudistuksen jälkeenkään asumisoikeusyhteisöihin. Tämä johtunee asumisoikeuslain määräyksistä, joiden mukaan käyttötarkoituksen muuttaminen ja rajoituksista vapauttaminen ei ole mahdollista.



Eräitä yksityiskohtia lakiluonnoksesta HE 208/2018

Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla sijaitsevat aravalainoitetut asumisoikeusasunnot

- On hyvä, että myös asumisoikeusyhteisöjen osalta lainaehtoja voidaan muuttaa ja aravalainojen korkoja kohtuullistaa jo silloin, kun taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä.
- Vaikka pääosa asumisoikeusasunnoista sijaitseekin kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä, on niitä 90-luvun alussa rakennettu jonkin verran alueille, jotka saattavat muuttua kaupungistumiskehityksen ja elinkeinoelämän muutosten aikaansaamana muuttotappioalueiksi.
- Tässä tilanteessa asumisoikeusasuntoihin kohdentuvat seuraukset eivät poikkea vuokra-asuntojen tyhjilleen jäämisestä johtuvista seurauksista mitenkään. Sen vuoksi asumisoikeusyhteisöillä tulisi olla vuokrataloyhteisöjen kanssa yhtenäiset mahdollisuudet ryhtyä taloutensa tervehdyttämiseen tähtääviin toimiin.
- Koska asumisoikeustalot ovat pääasiassa isojen kunnallisten tai valtakunnallisten yhteisöjen omistuksessa, tarvitaan huomattavan monta kriisikohdetta ennen kuin yhteisötason taloudelliset vaikeudet näyttävät todennäköisiltä.
- Toivottavaa olisi tarkastella tilannetta myös lainoituskohteittain. Näin vältyttäisiin mm. siltä, että taantuvien paikkakuntien kohteiden ongelmista aiheutuu kustannuspainetta käyttövastikkeisiin kasvukeskuksissa, missä asumiskustannusten korkea taso on yleisesti tunnettu haaste.



Eräitä yksityiskohtia lakiluonnoksesta HE 208/2018

- Ehdotuksen mukaan myös asumisoikeusyhteisöihin kohdistuvat ennaltaehkäisevät taloudelliset tukitoimet ovat mahdollisia, mutta vain osittain
  - Lainaehtojen muutoksina
  - Aravalainan koron alentamisena
  - Avustuksena
  - pl. Purkuavustus, purkuakordi ja rajoitusakordi
- Olisi suotavaa, että asumisoikeuslakia päästäisiin muuttamaan siten, että käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen olisi mahdollinen poikkeuksellisissa tilanteissa, joissa se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta tai ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista ja tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä niin asumisoikeusasukkaille, yhteisölle kuin valtiollekin.



KOHTUUHINNALLA RIITTÄVÄSTI NELIÖITÄ



Edullisempaa kuin asunnon vuokraaminen vapailta vuokramarkkinoilta



say SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY

SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY KIITTÄÄ YMPÄRISTÖVALIOKUNTAA PYYNNÖSTÄ TULLA KUULTAVAKSI TÄSSÄ ASIASSA



say SUOMEN ASUMISOIKEUSYHTEISÖT RY