Ympäristövaliokunta

Viite: Asiantuntijapyyntö 25.10.2018
HE 208/2018 vp

Lausunto ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä 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

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi väestöltään vähenevien alueiden aravakannan tervehdyttämistoimia koskevasta lakiesityksestä.

Yleistä

Alueellisesti polarisoituvat asuntomarkkinat ovat merkittävä ja alati kasvava haaste, joka heijastuu myös valtion tukemaan asuntokantaan. Siksi on tärkeää asukkaiden, valtion sekä paikallisten asuntomarkkinoiden kannalta, että ongelmaan puututaan ajoissa ja määrätietoisesti. Jos ongelmaa ei ratkota, seuraukset kasvavat: valtiolle suuremmat takaus- ja luottotappiot, nykyisille asukkaille omakustannusvuokrien kasvu käyttöasteen laskiessa tai jopa asunnon menetys vuokranantajan konkurssin myötä, alueelle asuntojen arvojen sekä paikallisten asuntomarkkinoiden romahtaminen.

Käsiteltävänä oleva hallituksen esitys on oikeansuuntainen ja kannatettava, mutta tyytyy ratkomaan väestöltään vähenevien alueiden asuntokannan problematiikkaa vain osittain. Tämä on valitettavaa ja erikoista etenkin, kun laajemmat ratkaisuehdotukset ovat tiedossa keväällä julkaistun ylijohtaja Hannu Rossilahden laatiman raportin myötä ja niiden kiireellinen toteuttaminen olisi välttämätöntä Savonlinnan kärjistyneen vuokra-asuntotilanteen vuoksi.

SOA:n näkemyksen mukaan väestöltään vähenevien alueiden asuntokannan ongelmien ratkaisemiseksi tarvitaan lainsäädäntöä, joka huomioi seuraavat kolme haastetta:

- Vuokrataloyhteisöille tarvitaan riittävät edellytykset ratkoa ennaltaehkäisevästi asuntojen ylitarjontaa väestöltään vähenevillä alueilla. Tämä edellyttää toisaalta riittävää taloudellista tukea, mutta myös helpotusta prosesseihin ja sääntelyyn. Nyt käsiteltävä hallituksen esitys on tämän tavoitteen kannalta oikeansuuntainen uudistus.

- Tarvitaan korotetut tervehdyttämistoimet tilanteisiin, joissa asuntokysyntä romahtaa äkisti ja ennakoimatta ulkopuolisista syistä johtuen tai joissa taloudelliset haasteet ovat jo realisoituneet ja aiemmat toimenpiteet ovat olleet riittämättömiä ongelman ratkaisemiseksi. Purkuavustusten, -akordien ja muiden tervehdyttämistoimien tulisi näissä tilanteissa olla sellaisella tasolla, että ne mahdollistavat asuntokohteiden purkamisen yhteisön haastavasta taloudellisesti tilanteesta huolimatta.

- Keinojen ohella tarvitaan kannusteet. Mikäli erityisen haastaviin tilanteisiin on käytössä korotetut avustukset, olisi riskinä, että ennaltaehkäisevän asuntokannan kehittämisen sijaan odotetaan toimettomana taloustilanteen heikkenemistä ja korotettuja avustuksia. Siksi tarvitaan kannusteet, jotka ohjaavat vuokrataloyhteisöjä sopeuttamaan kantaansa ennaltaehkäisevästi. Tällaisia voivat olla esimerkiksi määräaikaiset sopeuttamisohjelmat. Lisäksi tämä voidaan toteuttaa asettamalla tiukat ehdot korotetuilla avustuksille: niitä tulee saada vain, mikäli tilannetta on pyritty jo ratkaisemaan, tai jos talousongelmien syy on yllättävä ulkoinen toimintaympäristön muutos.

Käsiteltävä esitys onnistuu edesauttamaan näistä yhtä, ylitarjonnan ennaltaehkäisyä. Savonlinnan vaikean tilanteen vuoksi on SOA:n näkemyksen mukaan välttämätöntä, että valiokuntakäsittelyssä pyritään löytämään ratkaisukeinoja myös tilanteisiin, jossa vajaakäyttö ja taloudelliset haasteet ovat realisoituneet.

Lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittaminen

SOA pitää lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittamista perusteltuna. Joustavammat myöntöedellytykset voivat kannustaa yhteisöjä puuttumaan nykyistä ennaltaehkäisevämmin ja aktiivisemmin odotettavissa oleviin taloudellisiin haasteisiin ja nyt ehdotetut muutokset mahdollistavat tämän. On perusteltua, että tervehdyttämistoimien pariin voi hakeutua jo ennen kuin taloudelliset haasteet realisoituvat, sillä nykyiset ja lakiluonnoksessa esitetyt tervehdyttämistoiveet toimivat nimenomaan ennaltaehkäisevästi.

Purku- ja rajoitusakordin enimmäismäärien nostaminen

Hallituksen esityksessä rajoitusakordi korotettaisiin 60 prosenttiin ja purkuakordi olisi jatkossa 70 prosenttia kaikkien lainansaajien kohdalla. Korotukset ovat tarpeellisia, mutta esitetyt enimmäisprosentit riittämättömiä. Esitetty purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärä voi olla riittävä tilanteissa, joissa pyritään ennaltaehkäisemään näköpiirissä olevia taloudellisia ongelmia. Sen sijaan esitetyt korotukset eivät kuitenkaan riitä tilanteissa, joissa merkittävät taloudelliset ongelmat ovat jo realisoituneet.

Jos asuntokannassa on jo merkittävää vajaakäyttöä, akordien jälkeen maksettavaksi jäävää lainaosuus on liian suuri jäljelle jäävän asuntokannan kustannettavaksi. Tilanne johtaa negatiiviseen kierteeseen: Vajaakäyttö nostaa vuokria, mikä heikentää vuokrien kilpailukykyä ja lisää vajaakäyttöä entisestään. Vajaakäytön vähentäminen ei ole mahdollista, jos jäljelle jäävää lainapääomaa ja purkukustannuksia ei voida kattaa jäljelle jäävän kannan vuokrilla ilman kohtuuttomia vuokrankorotuksia. Ainoa ratkaisuvaihtoehto tällaisiin tilanteisiin on riittävän korkea purkuakordi ja -avustus.

Siksi SOA:n näkemyksen mukaan purkuakordin enimmäismäärää olisi valiokuntakäsittelyssä perusteltua korottaa hallituksen esityksestä. Sopiva taso olisi 95 prosenttia, mikä perustuu Hannu Rossilahden laatimaan selvitykseen. Yli 70 prosentin purkuakordit olisi kuitenkin perusteltua rajata lainsäädännöllä tilanteisiin, joissa:

- Taloudelliset vaikeudet ovat niin merkittäviä, etteivät ne ole ratkaistavissa lievemmillä tukitoimilla.
- Lainansaaja on pyrkinyt jo sopeuttamaan asuntokantaansa, mutta aiemmat toimet eivät ole riittäneet talouden tervehdyttämiseksi, tai kysynnän väheneminen johtuu yllättävästä ja ulkopuolisesta tekijästä, johon ei kohtuudella ole voinut varautua.
- Alueen asuntokysyntä voidaan olettaa vähenneen pysyvästi alueella

Savonlinnan tilanne

Lakiesityksessä todetaan, että ehdotetut muutokset ennaltaehkäisisivät Savonlinnan kaltaisia kuntia. Tämä pitää paikkaansa vain osittain.

Savonlinnan asuntotilanteessa kyse on kahdesta rinnakkaisesta ilmiöstä: toisaalta väestö on vähentynyt yhtäjaksoisesti vuodesta 1996[1], toisaalta kansainvälisen viestinnän laitoksen, opettajakoulutuslaitoksen sekä muiden opetusyksiöiden oppilasmäärän vähentäminen jopa liki 1500 opiskelijalla on vähentänyt asuntokysyntää. Näistä ensimmäinen kehitys on ollut ennakoitavissa, jälkimmäinen

[1] Rossilahti, H. (2018). Selvitysraportti Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaoloissa - Case Savonlinna. Ympäristöministeriö. Saatavissa: http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Selvitys_Savonlinnan_vuokraasuntotilante(46064)

on johtunut vuokra-asuntoyhteisöistä riippumattomista päätöksistä eikä myöskään ole ollut kohtuudella ennakoitavissa.

Lakiesityksen uudistukset olisivat mahdollistaneet aiempaa ennakoivamman reagoinnin hitaasti taantuvaan väestökehitykseen ja olisivat kenties mahdollistaneet aavistuksen voimakkaamman reagoinnin, kun opiskelijamäärä väheni siirtojen vuoksi vajaalla 900 opiskelijalla vuosina 2006-2016. Sen sijaan vuonna 2016 päätetty, 2018 toteutunut ja 800 opiskelijaa vähentänyt opettajankoulutuksen siirto olisi todennäköisesti syössyt alueen vuokrataloyhtiöt taloudellisiin vaikeuksiin riippumatta nyt esitetyistä uudistuksista.

Savonlinnan kaltaiset äkilliset kysynnän muutokset eivät ole ratkottavissa sopeuttamalla ennaltaehkäisevästi, ja siksi tervehdyttämistoimista tulee löytyä riittävät työkalut myös uusien vastaavien tilanteiden ratkaisemiseksi.

Lausunnonantajasta

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä hieman noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Yhteensä asunnoissa asuu noin 75 000 opiskelijaa. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä tai ylioppilaskuntia. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Asiamies