Ympäristövaliokunta
Eduskunta

HE 248/2022 vp

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyvistä laeista

Ympäristövaliokunta pyytää lausuntoa hallituksen esityksestä Korkotukilain uudistamiseksi.

ARA-tuotannon jatkuvuus ja sosiaalisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta kasvuseuduilla heijastuu myös hyvinvointialueiden toimintaan. Pitkän korkotukilainan korkojen tukeminen on jäämässä uudistuksen myötä nykytasolle, ja uudistus siltä osin vaatimattomaksi. Muutoin uudistus turvaa ARA-tuotannon nykytason.

Uudistusten toteutumisen kannalta harkiten toteutettu toimeenpano on pykäliin kirjattujen uudistusten onnistumisen edellytys. Laki on tulossa voimaan 1.9. Kevään kuluessa on syytä tarkastella keinoja toimeenpanon tukemiseksi.

Normaali ARA-hanke ei tarvitse jatkossa kunnan puoltoa

Korkotukilain edellyttämä kunnan puolto ARA-hankkeelle ehdotetaan poistettavaksi laista. Samalla siirrytään käytäntöön, jossa ARA pyytää kunnalta lausunnon hankkeesta, ja kunta vapaamuotoisessa lausunnossa perustelee näkemyksensä hankkeen tarpeellisuudesta.

Näin kunnan rooli ARA-hankkeen portinvartijana poistuu, ja päätösvalta tältä osin siirtyy ARA:lle.

Asuntopolitiikan tavoitteena on sijoittaa ARA-kohteet niin, että ne tukevat kaupunginosien tasapainoista sosioekonomista kehitystä. Jatkossa kunnalta tuleva lausunto, eli tieto paikallisesta asuntomarkkinatilanteesta ja sijainnin merkityksestä, tulee osata hyödyntää ARA:ssa. Jos ARA:n päätös poikkeaa kunnan lausunnosta, tämä tulee tehdä perustelluin syin ja varmistaen, että kunnassa käsitetään poikkeamisen perusteet. Tämä on erityisen tärkeää, jotta ARA-hankkeissa ymmärrys yhteisestä ARA-politiikan linjasta säilyy/rakentuu ARA:n ja kuntien välillä.

CC BY

Suomen Kuntaliitto
www.kuntaliitto.fi
etunimi.sukunimi@kuntaliitto.fi

Finlands Kommunförbund
www.kommunforbundet.fi
fornamn.efternamn@kommunforbundet.fi

ARA:n ohjeistus nostetaan lain tasolle

Korkotukilain yleisiin edellytyksiin lisätään vaatimus, jonka mukaan asuntojen tulee edistää sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaan (2019) vaatimukset ovat käytännössä keino kestävän asumisen edistämiseksi.

Kuntaliitto katsoo, että oppaan edellyttämien vaatimusten pakottavuuden lisääminen on siinä mielessä tarpeetonta, että ARA voi jo nyt edellyttää ARA-rahoituksen ehtoina edellyttämiään asioita.

Sinänsä ARAn roolia pidetään yleisesti kunnissa jo nykyisellään riittävän vahvana, osin myös liian tiukkana tai yksityiskohtaista sääntelyä lisäävänä. Toimeenpanossa tämä tulee jatkossa huomioida.

Hyvinvointialue alkaa valvoa ARA-palvelu- ja tukiasuntojen asukasvalintoja

Asukasvalinnan valvontatehtävät jakautuvat esityksessä kuntien ja hyvinvointialueiden kesken.

Tässä yhteydessä on olennaista huomioida, että viimekädessä ARA-kiinteistön käytön lainmukaisuudesta vastaa aina kiinteistön omistaja. Sanktiot väärin asutetusta kiinteistöstä lankeavat sille.

Hyvinvointialueiden uusi rooli valvovana viranomaisena on aiheuttanut huolta valvonnasta nykyisin vastaavien viranomaisten piirissä. Valvonnasta vastaavien asuntotoimien kokemus on, että asukasvalinnan ARA-kriteerit nähdään sote-palvelujen näkökulmasta usein toissijaisina, ja siksi valvonta on ollut jatkuvaa ja aktiivista ohjausta vaativaa työtä.

Valvontatehtävän siirron toimeenpanoon tulee siksi kiinnittää erityistä huomiota. Palveluasuntokiinteistön omistajan tulee voida luottaa viranomaisvalvontaan. Kiinteistönomistaja ei voi toimia valvonnan valvojana, vaan ARA:n tulee kattaa tämä tehtävä lakia toimeenpantaessa.

Säädöksen toimeenpanon koulutuksessa tulee selkeästi tiedottaa, että valvonta koskee myös niitä ARA-kohteita, joissa asukasvalinta tehdään sosiaali- ja terveystoimen järjestämisvastuun perusteella riippumatta siitä, onko ARA-kohde saanut erillistä investointiavustusta vai ei.

Pysäköintipaikkojen rakennuttamisen rahoitus selkiytyy

Korkotukilain vakuuksia koskeva säännös selkeyttää ja parantaa ARA-kohteiden rakennuttamista erityisesti tiiviissä kaupunkikortteleissa. Esityksessä tunnistetaan pysäköintiratkaisut, jotka ovat tyypillisiä nykyisissä kasvukaupungeissa.

Vuosikymmenen ajan hankkeita hidastaneet ja muiden rakentajien hankkeilta ja pysäköintilaitosten hallinnolta erityskohtelua edellyttäneet vaatimukset jäänevät uudistuksen myötä historiaan ja ARA-hankkeet kulkevat tältä osin muun rakennuttamisen kanssa samassa prosessissa.

Muutoksenhaku uudistuu

Jatkossa asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voi kannella asunnon sijaintikunnalle. (Vastaavasti hyvinvointialueelle voi kannella, mikäli asunnot on tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi ja sitä koskevan asumispalvelun järjestäminen kuuluu hyvinvointialueelle.)

Toimeenpanoon liittyviä kysymyksiä kuten muutoksenhakijan ohjeistamista tulee selkeyttää kevään aikana. Muutoksenhaun uutta käytäntöä tulee seurata ja vaikutuksia arvioida.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
Erityisasiantuntija, asuminen