Ympäristövaliokunta

HE 248/2022 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää kuulemispyynnöstä ja mahdollisuudesta lausua korkotukilain muuttamisesta.

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 noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Yleistä

SOA pitää korkotukilain uudistamista erittäin tarpeellisena. Lakiesityksessä on useita perusteltuja, joskin vaikutuksiltaan pieniä parannuksia sekä joitain haastavia yksityiskohtia. Sen sijaan lakiesitys ei pureudu korkotukilainamallin isoihin ongelmakohtiin. Korkotukilainamalli tulee siksi tarvitsemaan esitettyä päivitystä laajemman uudistuksen tulevaisuudessa. SOA arvioi, että lakiluonnoksen tilannekuva korkotukilainamallin toimintaympäristön muutoksista ja edessä olevista haasteista jää puutteelliseksi. Siksi laajemman uudistuksen pohjustamiseksi tarvitaan perusteellinen selvitys korkotukilainamallin kehitystarpeista. Erityisesti SOA haluaa korostaa kahta tekijää, jotka haastavat korkotukilainamallin toimivuutta: pankkien hupeneva kiinnostus mallia kohtaan ja valtion asuntorahaston ehtyminen.

Korkotukilaki velvoittaa kilpailuttamaan rahoituslaitokset korkotukilainaa varten. Käytännössä kilpailutusvelvoite on menettämässä merkitystään, sillä tarjouksia saa usein vain yhdeltä toimijalta, toisinaan parilta. Useimmat pankit ovat vetäytyneet korkotukilainoituksesta. Jos vielä pankkeja luopuu, korkotukilainoitus jää käytännössä yhden toimijan harteille. Pankkien kiinnostusta karsivat ainakin pitkä laina-aika sekä korkotukilainojen lukuisat eri asetuksella säädetyt lyhennysohjelmat. Lakiesitys ei tuo tähän ratkaisua, vaikka aiempien luonnosversioiden perusteella ongelma tiedostetaan. SOA kuitenkin kiittää, ettei lakiesitykseen sisällytetty Valtiokonttorin oikeutta vapauttaa valtiota takausvastuusta, minkä olisi arvioitu entisestään heikentävän pankkien edellytyksiä tarjota korkotukilainoitusta. Itse ongelma jää silti ratkaisematta.

Toinen keskeinen haaste on valtion asuntorahaston tulevaisuus. Valtion asuntorahasto on kroonisesti alijäämäinen ja uhkaa ehtyä tulevina vuosikymmeninä. Jo vuoden 2021 tilinpäätöslukujen perusteella nykyisellä alijäämällä ja pääomalla rahasto tyhjenisi alle 40 vuodessa – siis nopeammin kuin nyt nostettava korkotukilaina on maksettu takaisin. Korkotason nousun myötä korkotukivastuita alkaa realisoitua, mutta rahaston tuotot eivät kasva vastaavasti; alijäämä siis kasvaa entisestään ja ehtyminen kiihtyy.

Kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa päätettiin selvittää valtion asuntorahastolle uusia tulonlähteitä. Selvityksen oli määrä valmistua kesäkuuhun 2022 mennessä, mutta ilmeisesti sitä ei vielä ole edes aloitettu. Joka tapauksessa tulee olemaan hankalaa löytää riittävän tuottoisia tulonlähteitä kattamaan rahaston menot – erityisesti jos tulonlähteiksi kelpuutetaan vain kohtuuhintainen asuntorahoitus.

Rahaston pitkän aikavälin tulevaisuus vaikuttaa oleellisesti korkotukijärjestelmän kehittämistarpeisiin, mutta lakiesityksessä esitettyjä toimenpiteitä ei ole arvioitu tästä näkökulmasta. Onko esimerkiksi perusteltua kannustaa perusparantamaan korkotukilainalla lisäämällä perusparannuslainojen korkotukea, jos rahasto uhkaa ehtyä? Vastaavasti korjauksiin varautumisen sallimista voi pitää erittäin perusteltuna: se parantaa edellytyksiä ylläpitää valtion tuella rakennettua asuntokantaa siinäkin tilanteessa, ettei korkotukilainaa ole rahaston ehdyttyä enää saatavilla. Ylipäänsä valtion asuntorahaston epävarma tulevaisuus pakottaa vuokrataloyhteisöjä pohtimaan, miten turvata yleishyödyllisen asuntotuotannon ja -tarjonnan jatkuvuus, vaikka asuntorahastoa ja valtion tuotantotukia ei enää olisi saatavilla. Korkotukilainamallin uudistuksilla tulisi tarjota tähän eväät.

Korkotukilakia on uudistettu viime vuosina useasti. Nyt esitetyt muutokset tuovat jälleen yhden kerroksen aiempien päälle, mutta eivät ratko perusongelmaa: kiinteät asetuksella säädetyt lyhennysohjelmat, omavastuukorot ja korkotukiprosentit eivät jousta talousympäristön muuttuessa, vaan lainan nostohetkellä vallitsevat säännöt vaikuttavat koko laina-ajan. Ei ole perusteltua olettaa, että nyt säädettävät ehdot olisivat sen pysyvämpiä kuin aiemmatkaan, vaikkei omavastuukorkoa säädetäkään määräaikaiseksi. Harva asia muuttuu niin tiuhaan kuin ”pysyvä” omavastuukorko. Tämän ongelman ratkaisemiseksi tarvittaisiin rakenteellinen muutos, jolla joustavoitettaisiin lyhennysohjelmaa ja korkotuen määräytymisperiaatteita.

Pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmassa päätettiin uudistaa pitkän korkotuen tukijärjestelmää niin, että siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa päätettiin lisätä tukea ja tarkastella tukien ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa. Lakiesityksessä todetaan aivan oikein, ettei taloudellisen tuen määrää suoraan ratkaise toimijoiden kiinnostusta korkotukilainoitusta kohtaan. Omakustannusperiaatteen takia tuen kuuluu kanavoitua asukkaan hyväksi ja tuen taso vaikuttaa siihen, minkälaisissa tilanteissa tukijärjestelmällä pystytään toteuttamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Korkotukilainoitusta käyttävät käytännössä yksinomaan yleishyödylliset toimijat, jotka eivät tavoittele tuottoa. Siksi myöskään oman pääoman tuotto ei ole ratkaiseva. Sen sijaan oleellista on, miten hyvin korkotukijärjestelmä tukee pitkäjänteisen yleishyödyllisen asuntotuotannon edellytyksiä suhteessa velvoitteisiin. Valtion asuntorahaston ehtyessä yksi keskeinen tekijä on mahdollisuus turvata toiminnan jatkuvuus pitkällä aikavälillä korkotukijärjestelmästä riippumatta. Siksi esimerkiksi korjauksiin varautumisen salliminen on kannustavuuden kannalta perusteltua. Vastaavasti jos byrokraattinen kuorma kasvaa entisestään, korkotukijärjestelmän mielekkyys vähenee. Siksi toimijoihin kohdistuvien velvoitteiden kasvaessa tulisi selvittää mahdollisuus keventää byrokratiaa toisaalta.

Tuen määrän lisääminen ja läpinäkyvyys

Kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa päätettiin lisätä pitkään korkotukimalliin sisältyvää tukea. Lakiesityksessä tätä toteutetaan ”laskemalla” omavastuukorko 2,3 prosenttiin, pidentämällä korkotuen maksuaikaa uudistuotannon lainoissa koko laina-ajalle ja lisäämällä perusparannuskorkotukilainojen korkotukiosuutta. SOA huomauttaa, ettei lakiesityksessä ole näiden vaikutuksista kunnollisia laskelmia. Siksi vaikutukset tuen tasoon jäävät epämääräisiksi. SOA on yrittänyt paikata tätä puutetta jäljempänä löytyvillä omilla laskelmillaan.

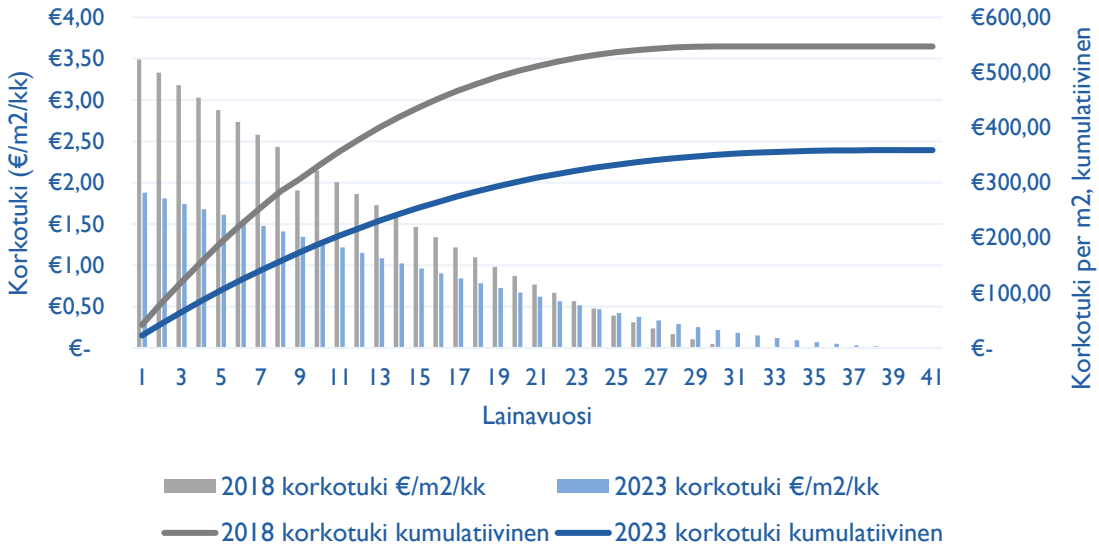
Omavastuukorko on viimeisen vuosikymmenen tempoillut jatkuvasti. Erilaisia määräaikaisia alennettuja omavastuukorkoja on ollut voimassa lähes yhtäjaksoisesti vuodesta 2013 lähtien. ”Pysyvä” 3,4 prosentin omavastuukorko oli hetkellisesti voimassa alkuvuodesta 2016, mutta samana syksynä se laskettiin tilapäisesti 1,7 prosenttiin. Uusi ”pysyvä” 2,5 prosentin omavastuukorko säädettiin vuonna 2018, mutta sen oli määrä tulla voimaan vasta tilapäisen omavastuukoron alennuksen päätyttyä vuoden 2019 lopussa. Omavastuukoron alennusta päätettiin kuitenkin jatkaa vuoden 2023 loppuun saakka. Nyt esitetään uutta ”pysyvää” 2,3 prosentin omavastuukorkoa tuen lisäämisenä. Nykytilanteeseen nähden omavastuukorkoa siis nostetaan eli tukea vähennetään. Kyseessä on siis tuen lisääminen vain teoriassa ja verrattuna 2018 säädettyyn ”pysyvään” 2,5 prosentin omavastuukorkoon, jota ei ikinä sovellettu. Ei ole myöskään syytä olettaa, että nyt säädettävä ”pysyvä” 2,3 prosentin omavastuukorko olisi sen pysyvämpi kuin aiemmatkaan ”pysyvät” omavastuukorot.

Vuosittain tai tiheämminkin vaihtelevat omavastuukorot ovat esimerkki tempoilevasta ja vaikeasti ennustettavasta asuntopolitiikasta. Vuosikymmenien laina-ajan vaikuttava omavastuukorko ei saisi riippua siitä, minä vuodenaikana lainan

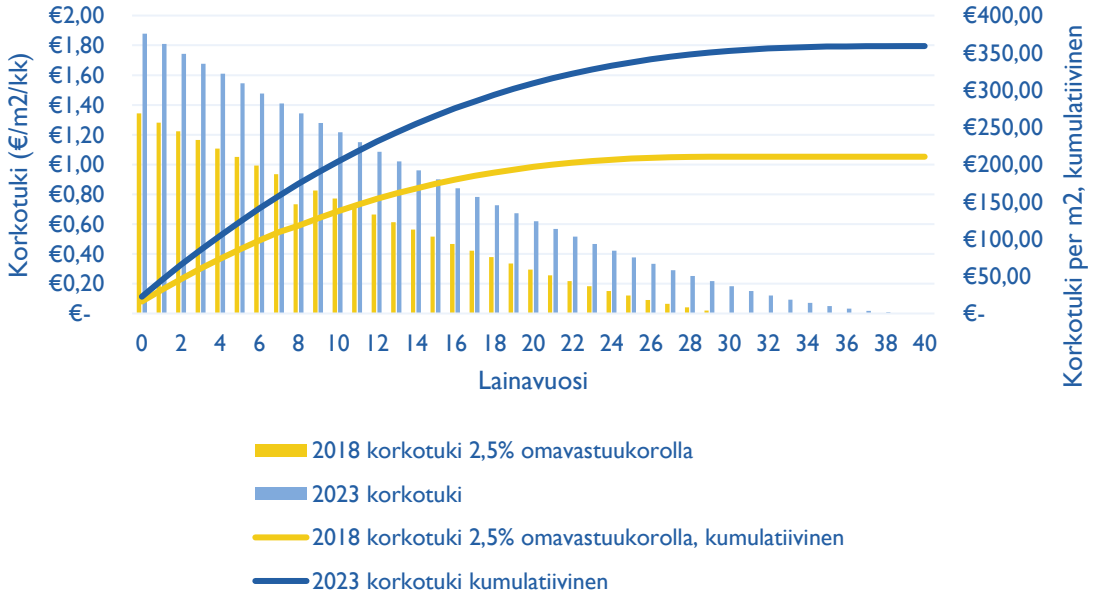
nostaa. SOA esittää perusteellisempaa uudistusta, jossa omavastuukorolle kehitetään uudet ja talousympäristön muutokset huomioivat määräytymisperusteet.

Kuvaajassa 1 on laskettu rakentamislainan korkotuki neliötä kohden kuukausittain sekä koko laina-ajan kumulatiivinen korkotuki kolmen prosentin korolla nykyisin voimassa olevalla mallilla (1,7% omavastuukorko, korkotuki päättyy 30 vuodessa) sekä esitetyllä mallilla (2,3% omavastuukorko, korkotuki koko laina-ajan). Kuvaajasta huomaamme, että esitetty malli itse asiassa vähentää korkotukea niin alkuvuosilta kuin kumulatiivisestikin nykyiseen nähden. Ero kuitenkin supistuu, jos käyttää oletuksena korkeampaa korotasoa kuin kolme prosenttia. Sen sijaan, jos vertaa esitetty mallia nykyiseen ”pysyvään” 2,5 prosentin omavastuukorkoon – joka ei siis ole voimassa – muutos tuo selvän korotuksen korkotukeen (kuvaaja 2).

Kuvaaja 1: Korkotuki / m2 3% korolla



Kuvaaja 2: Korkotuki / m2 3% korolla



Esitetty tukimuutos lisää siis tukea lähinnä vain, jos sitä vertaa nykytilanteen sijaan skenaarioon, jossa omavastuukoron annetaan nousta vuoden 2023 lopussa; esitetyllä muutoksella korotuki vain supistuu vähemmän kuin ilman mitään toimenpiteitä. Tämä tuskin on se tuen lisäys, josta kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjattiin. SOA paheksuu tapaa, jolla lakiesityksessä hämärretään esitetyn muutoksen vaikutuksia korkotuen määrään. Lisäksi SOA huomauttaa, ettei korkotukijärjestelmän tukien vähentäminen nykytasosta liene perusteltua tilanteessa, jossa rakennusalan suhdanneryhmäkin raportissaan suosittelee ARA-toimijoille suotuisan suhdannetilanteen hyödyntämistä, kun muun rakentamisen vähentyessä työvoimakapasiteettia vapautuu[1].

SOA myös huomauttaa, että vielä lausuntokierroksella esitettiin omavastuukoron pitämistä pysyvästi nykyisessä 1,7 prosentissa. Tätä perusteltiin lakiluonnoksessa sillä, että *"alentamalla perusomavastuukorkoa laskettaisiin lainansaajien korkokustannuksia ja näin laskettaisiin omakustannusvuokria tai pienennettäisiin omakustannusvuokrien korotuspaineita"*. Lakiesityksen perusteella tästä luovuttiin ja perusomavastuukorkoa nostettiin 2,3 prosenttiin, jotta korkotukea voitaisiin maksaa koko laina-ajan. Jää kuitenkin epäselväksi, millä laskentaoletuksella korkotuen ulottaminen koko laina-ajalle rinnastuu tuen kokonaismäärän kannalta siihen, että omavastuukorko säilyisi pysyvästi 1,7 prosentissa. SOAn laskelmien perusteella nämä toimenpiteet olisivat samassa mittaluokassa vasta, jos laskuoletuksen käyttää yli viiden prosentin korkoa koko laina-ajalle. Lakiesityksen perustelut jättävät siis epäselviksi, miksi korkotuen jatkamiseksi on päädytty selvästi korkeampaan omavastuukorkoon, ja jättävät epäilyn, että tavoitteena voikin olla tuen lisäämisen sijaan korkotukimenojen hillitseminen lyhyellä aikavälillä. Jos näin on, se tulisi avoimesti todeta lakiesityksen yhteydessä. Erilaisia korkotuen ehtojen muutosten vaikutuksia tuen määrään koko laina-aikana on arvioitu taulukossa 1.

Taulukko 1: Korkotuen kokonaismäärän muutos 40 vuoden laina-aikana

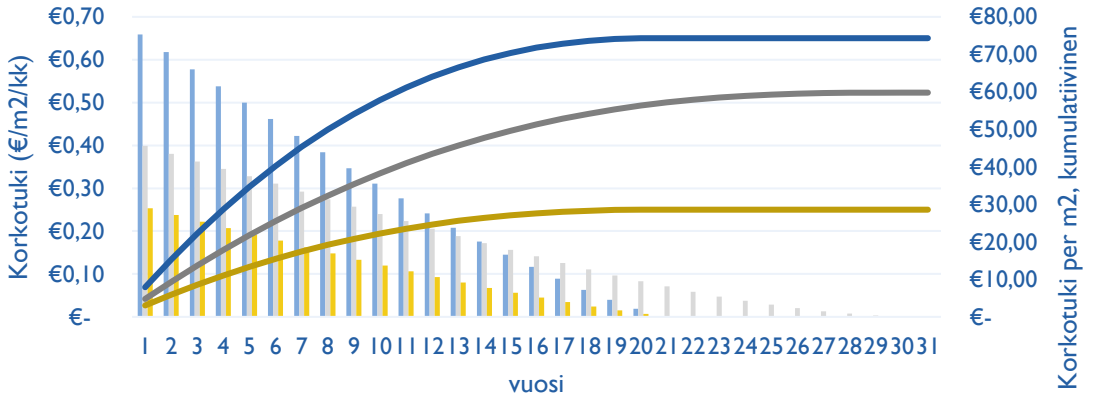
	Korko-olettama	
Muutos	*3% koko laina-ajan*	*5% koko laina-ajan*
Omavastuukoron korotus 1,7% -> 2,3% ja tuen ulottaminen koko laina-ajalle (lakiesitys verrattuna nykytilanteeseen)	*-34,4 %*	*-0,3 %*
Omavastuukoron muutos 2,5% -> 2,3% ja tuen ulottaminen koko laina-ajalle (lakiesitys verrattuna tilanteeseen määräaikaisen alennetun omavastuukoron päättyessä)	*70,6 %*	*31,6 %*
Omavastuukoron muutos 2,5% -> 1,7%, ei muutoksia tuen kestoon (lakiluonnos)	*160,0 %*	*32,0 %*
Omavastuukoron muutos 1,7% -> 2,5%, ei muita muutoksia (toteutuva tilanne vuoden 2023 lopussa, ilman asetusmuutoksia)	*-61,5 %*	*-24,2 %*

[1] Sontag, S. (2022). Rakentaminen 2022–2023. Syksy 2022. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2022:56. Saatavissa: https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/164307

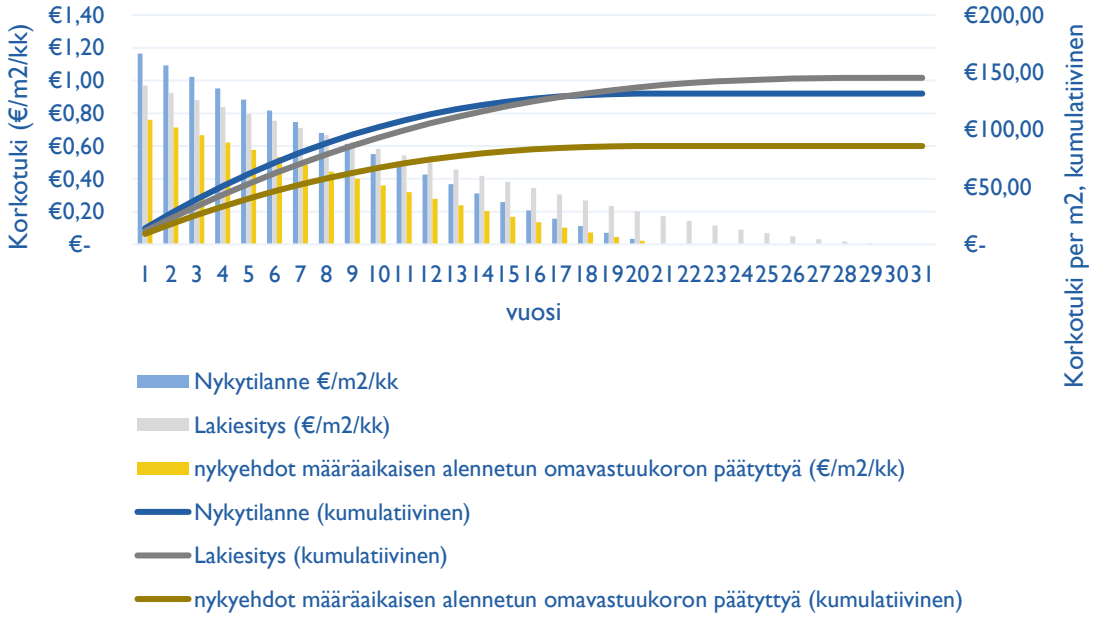
SOA pitää korkotuen ulottamista koko laina-ajalle kuitenkin periaatteellisesti perusteltuna – vaikkakin merkitykseltään marginaalisena – ja muistuttaa, että omavastuukorosta ja korkotuen tasosta päätetään varsinaisesti nyt käsiteltävän lakimuutoksen sijaan asetuksella.

Perusparannuskorkotukilainojen korkotukeen esitetään myös muutoksia. Maksuaikaa pidennettäisiin koko 30 vuoden laina-ajalle ja ensimmäisen vuoden korkotuen taso nousisi 90 prosenttiin omavastuukoron ylittävästä osuudesta. Omavastuukoron muutos 2,3 prosenttiin koskisi myös perusparannuslainoja. Perusparannuslainojen osalta parannuksiin pätee sama kuin rakentamislainojenkin: kolmen prosentin korolla laskettuna kyseessä on nykytilanteeseen nähden tukiehtojen heikennys, mutta pienempi heikennys kuin olisi edessä ilman muita muutoksia määräaikaisen 1,7 prosentin omavastuukoron päättyessä (kuvaaja 3). Korkeammalla korko-oletuksella laskettaessa esitetty malli muuttuukin tuen korotukseksi (kuvaaja 4).

Kuvaaja 3: Perusparannuslainan korkotuki 3% korolla



Kuvaaja 4: Perusparannuslainan korkotuki 5% korolla



SOA kuitenkin huomauttaa, että viiden prosentin korollakin nykyisillä tukiehdoilla realisoituu enemmän tukea laina-ajan ensimmäisellä kymmenellä vuodella, kun taas esitetty lisätuki ajoittuu perusparannuslainan loppupuolelle. Kun korkotukilainoitettu rakennus usein perusparannetaan 25-35 vuoden iässä, perusparannuslainan laina-ajan alkupuolella sen kustannuksia maksetaan rinnakkain rakentamislainojen takapainotteisten lyhennysten kanssa. Siksi SOA esittääkin harkittavaksi, että perusparannuskorkotukilainojen lisätuki painotettaisiin pikemminkin laina-ajan alkupuolelle kompensoimaan takapainotteisen rakentamislainan samanaikaisia lyhennyksiä.

Korjauksiin varautumisen salliminen

SOA kannattaa lämpimästi korjauksiin varautumisen sallimista. Tilanteessa, jossa valtion asuntorahasto ehtyy ja sen pitkän aikavälin tulevaisuus on epävarma, on erittäin tärkeää kehittää korkotukijärjestelmää niin, että yleishyödyllistä asuntotarjontaa ja -kantaa on mahdollista ylläpitää myös, jos tuet loppuvat. Tähän on kaksi keskeistä edellytystä: mahdollisuus kerryttää varoja perusparannuksen omarahoitusosuuteen ja riittävästi vapaita vakuuksia, jotta perusparannusta varten on mahdollista saada pankkilainaa. Korjauksiin varautumisen salliminen helpottaa näistä ensimmäistä.

Korjauksiin varautumisen salliminen myös parantaa edellytyksiä hyvään kiinteistönpitoon. Suurten lainarahoitteisten perusparannusten välillä voidaan toteuttaa pienempiä, esimerkiksi energiatehokkuutta parantavia remontteja. Kiinteistökanta on merkittävä päästölähde. Energiatehokkuutta parantavia toimia ei ole mielekästä rajata vain isojen perusparannusten yhteyteen ja korjauksiin varautumisen salliminen osaltaan helpottaa näiden rahoittamista.

Korjauksiin varautumisen salliminen on perusteltua ja kannatettavaa. Sen sijaan se ei pureudu toiseen korkotukilainamallin keskeiseen ongelmaan: asetuksella säädetty ja liian takapainotteinen lainanlyhennysohjelma. Kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa linjattiin: *”Lainojen takapainotteisuutta tulisi vähentää edelleen”*. Lyhennysohjelmaan ei kuitenkaan esitetä muutosta. Tätä perustellaan sillä, että yhdessä korjauksiin varautumisen sallimisen kanssa vähemmän takapainotteinen lyhennysohjelma voisi nostaa vuokria liiaksi. SOA kuitenkin huomauttaa, että myös korjauksiin varautumisen sallimisesta linjattiin kahdeksanvuotisessa asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa. Toisin sanoen näiden yhteisvaikutus tiedostettiin ohjelmaa laatiessa ja sitä pidettiin perusteltuna.

Nopeasti nousseen korkotason ja inflaation myötä korkotukilainamalli toimii nykyisessä talousympäristössä – ensimmäistä kertaa vuosikymmeneen – niin kuin kuuluukin: inflaatio syö lainapääomaa, jolloin rahoitusvuokran reaalinen kehitys vastaa kohteen käyttöarvon laskevaa kehitystä. Vuosikaudet tilanne on ollut päinvastainen. Kohteiden vuokrat nousevat reaalisesti samalla kun kohteet ikääntyvät. Siksi vuokrantasaus on käytännössä välttämätöntä, jotta kohteiden vuokrat vastaavat käyttöarvoa. Se puolestaan heikentää läpinäkyvyyttä. Lainojen hidas lyhentäminen myös lisää valtion riskejä.

SOA esittää, että korkotukilainamalliin valmistellaan perusteellisempi uudistus, jonka yhteydessä lyhennysohjelmaa kehitetään nykyistä joustavammaksi, jotta se toimisi

erilaisissa taloudellisissa olosuhteissa. Tämä pitäisi pitää sisällään mahdollisuus nykyistä nopeampaan lainan lyhentämiseen, jos korkotaso sen sallii eikä inflaatiota ole syömässä lainapääomaa.

SOA huomauttaa, että lakiesityksessä viitataan useasti lyhennysohjelmaan ”etupainotteisempana”. Tämä voi johtaa virheelliseen käsitykseen, että korkotukilainojen lyhennysohjelma olisi vuoden 2018 uudistuksen jälkeen muuttunut etupainotteiseksi. Näin ei todellakaan ole. SOA pitää ilmaisun käyttämistä harhaanjohtavana.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

SOA pitää asukasvalinnan tulkitsemista julkiseksi hallintotehtäväksi byrokratiaa lisäävänä muutoksena, jonka vähäisiksi arvioidut vaikutukset asunnonhakijoiden oikeusturvaan eivät vaikuta olevan oikeassa suhteessa hallinnollisen taakan kasvuun. Hallinnollinen lisätyö kasvattaa kustannuksia, jotka tulevat asukkaiden maksettaviksi omakustannusvuokrissa. SOA kuitenkin tiedostaa, että perustuslakivaliokunnan tulkinta jättää niukasti liikkumavaraa.

Hallinnollisen työn kasvu korostuu opiskelija-asumisessa, jossa asukasvaihtuvuus on suurta. Opiskelija-asunnoissa asutaan keskimäärin vain 1,8 vuotta, joten asukasvalintapäätöksiä tehdään huomattavan paljon suhteessa asuntokannan kokoon. Esimerkiksi Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas solmi 9927 vuokrasopimusta vuonna 2021. Samana vuonna Helsingin kaupungin asunnot (Heka) teki 6790 vuokrasopimusta, vaikka Hekan asuntokanta ja asukasmäärät ovat noin viisinkertaiset Hoasiin nähden.

Kahdeksanvuotinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma velvoittaa tarkastelemaan tukia ja niihin liittyvien rajoitusten suhdetta ja tasapainoa. Asukasvalinnan tulkitseminen julkiseksi hallintotehtäväksi lisää järjestelmään liittyviä rajoituksia ja hallinnollista taakkaa, vaikka se tehdäänkin perustuslakivaliokunnan velvoittamana. Lakiesitykseen ei kuitenkaan sisälly rajoituksia keventäviä elementtejä ja tuen tason nousu on pikemminkin näennäistä kuin todellista, kuten aiempana esitetyt laskelmat osoittavat. Siksi SOA näkee, ettei esitys toteuta kahdeksanvuotisen asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjausta. SOA esittää, että hallinnollisen taakan keventämiseksi luovutaan jälkilaskelmien laatimisvelvoitteesta. Tätä puoltaa myös se, että korkotukilainamallin piirissä on yhä enemmälti vain lähtökohdiltaan yleishyödyllisiä yhteisöjä, jotka eivät tavoittele toiminnallaan voittoa. Tarvittaessa jälkilaskelmista luopuminen voitaisiin rajata tarkemmin erikseen määriteltäviin yhteisöihin, esimerkiksi niihin, jotka eivät voi lain mukaan luovuttaa varoja yleishyödyllisen asuntotoiminnan ulkopuolelle, kuten säätiöihin. SOA kuitenkin tiedostaa, että nyt käsittelyssä olevaan lakikokonaisuuteen muutosta on vaikea tehdä aikapulan vuoksi.

Vaikka asukasvalinnan tulkitseminen julkiseksi hallintotehtäväksi johtaa SOAn näkemyksen mukaan tarpeettomaan byrokratian kasvuun, SOA kiittää ympäristöministeriötä siitä, että perustuslakivaliokunnan linjauksen toteuttamiseksi on löytynyt ratkaisu, joka on sovitettavissa yhteen yleishyödyllisen asunnonvuokrauksen arjen kanssa. SOAn näkemyksen mukaan asukasvalinta vastaa luonteeltaan pikemminkin tosiallista hallintotoimintaa kuten lakiesityksessä todetaan. Lisäksi kantelumenettely on oikeusturvakeinona selvästi sopivampi kuin yksittäisiin

valituksiin perustuva muutoksenhakumenettely. Asukasvalinnan prosessien ja valittavien asukkaiden määrien takia yksittäisiin päätöksiin kohdistuva ja asunnon saannin mahdollistava valitusmenettely johtaisi käytännössä toiminnan rampautumiseen ja vajaakäyttöön, jolloin valtion tukema asuntokanta toteuttaisi nykyistä heikommin sille asetettua tehtävää.

Muuta

Pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmassa linjataan: *”Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut.”* Tällä tarkoitetaan erilaisia asumisen oheispalveluita, esimerkiksi yhteiskäyttöautoja, joihin saattaa sisältyä vuokranantajayhteisön maksettavaksi tulevia perusmaksuja. Näiden sisällyttämisessä omakustannusvuokralla katettaviin kuluihin on ollut ongelmia. Lakiesityksessä todetaan, ettei lakia ole tämän ratkaisemiseksi tarvetta muuttaa, vaan asia voidaan ratkoa ARAn vuokranmääritysohjetta muuttamalla. SOA pitää tätä perusteltuna.

Lakiesityksessä tehdään eroa asumiseen kiinteästi liittyvien palveluiden ja oheispalveluiden välillä. SOA huomauttaa, että rajanveto on keinotekoinen ja muutoksessa; asumisen palvelullistumisessa on juuri kyse siitä, että asumiseen normaalisti liitettävien palveluiden paletti laajenee ja muuttuu. Esimerkiksi takavuosina kaapelitelevisio, lämmitys, saunavuoro tai pysäköintipaikat voitiin katsoa kuuluvan asumiseen, nyttemmin esimerkiksi nettiyhteys, varattava vierashuone tai yhteiskäyttöauto ja -pyörä. Jos ARA-tuettua asumista ei haluta jättää tämän kehityksen jarruvaunuksi, ARAn vuokranmääritysohjeessa ei kannata rajata hyväksyttäviä palveluita kovin suppeasti.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja