

Asia: VN/21328/2021-YM-51

## **Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua esityksestä.

Yleistä:

Lakiuudistus pohjautuu ministeriön kokoomaan suuntaviiva muistioon ja lausuntopalautteisiin. Vuokralaiset ry:n kannalta lakiuudistuksen suunta on oikea, vaikka uudistukset ovat vaatimattomia.

Hallitusohjelma: ”Uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ennallaan.”

Lakiesityksensuurimpina puutteina näemme edelleen tuen määrän pienuuden ja rajoitusaikojen pituuden epäsuhtaan. Tätä tiedossa olevaa ja tunnistettua epäsuhtaa, ei esityksessä huomioida eikä korjata.

Lakia uudistettaessa omakustannusperiaate on pidettävä kirkkaana johtotähtenä ja varmistettava, että omistajalle annettu tuki ohjautuu asukkaiden eduksi alhaisemman vuokran muodossa. Yleishyödyllisten toimijoiden ja kuntayhtiöiden tuottamat ara-asunnot ovat asukkaiden kannalta ainoat kohtuuhintaiset asunnot.

Korkotukiehdosta:

Pidämme hyvänä esitysluonnoksen ehdotusta perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta.

Näkemyksemme mukaan omavastuukoron tulisi seurata yleistä korkotasoa ja sen muutoksia.

Lakiesitystä tuli muuttaa edelleen siten, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Lisäksi esitystä pitkän korkotukimallista tulee muuttaa 10 vuoden korkotukimallia vastaavaksi, jossa korkotukea maksetaan koko laina-ajan ja on määrältään vakio.

Lainan hyväksymisehdoista:

Esitysluonnoksessa on hyväksymisehtoihin kirjattu vaatimus, jonka mukaan ” tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävää elintapaa”.

Näemme tämän esityksen pyrkivän siirtämään ARA:n rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan sisältöjä lain tasolle ja vastustamme tätä esitystä. ARA:n roolin vahvistamisen perusteet hankesuunnittelussa eivät käy esityksestä ilmi emmekä näe tällaiselle juridiselle vahvistukselle tarvetta.

Asuntokannan energiatehokkuuden lisäämistä tulee ohjata muulla rakentamista koskevalla sääntelyllä, jolloin sen vaikutuspiiriin kuuluvat kaikki hallintamuodot.

Korjausvaroista:

Pidämme tarpeellisena, että kohtuullisiin vuosikorjauksiin varautuminen vuokrissa sallitaan uusissa korkotukilainoissa.

Esitystä tulee kuitenkin täsmentää siten, että korjauksiin kerätyt varat olisi käytettävä suunnitelman mukaisiin korjauksiin ko. kalenterivuoden aikana. Rahastointia ei sallittaisi tai vaihtoehtoisesti määritetään, että vuokrissa tai käyttövastikkeissa kerätyt korjausvarat siirtyvät aina asuntoihin liittyvänä varallisuutena luovutuksensaajalle. Tällä voidaan ehkäistä mm. tilanteita, korjausvaroja kohdistetaan vain rajoituksista vapautuviin kohteisiin.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Pidämme yhdenmukaisena, että asumisoikeusasuntoja koskeva virkavastuusäänös koskee tulevaisuudessa myös vuokra-asuntoja. Samalla näemme, että se olisi ulotettava koskemaan myös lyhyen korkotuen asuntoja.

Asukasvalintaa suorittaville työntekijöille tulee järjestää koulutusta, jossa kerrotaan mitä julkinen hallintotehtävä merkitsee heidän työnsä kannalta.

#### Asumisen palvelullistuminen huomioiminen

Valtion lainoittamissa kohteissa pitää sallia sellaiset palvelut, jotka ovat muussakin asuntokannassa tavanomaisia. Asumiseen kiinteästi liittyvät palvelut voidaan sisällyttää vuokriin, mutta asukkaille tarjottavien oheispalvelujen kustannukset on perittävä vain näitä palveluja käyttäviltä.

Palvelullistumisen huomioiminen vuokranmäärityksessä on välttämätöntä asuntojen kysyntäarvon säilyttämiseksi. Tällä esityksellä pidetään ARA-kohteet tavanomaisella tasolla muiden hallintamuotojen kanssa.

#### Sote-uudistus

Mikäli ARA-rahoitteisia palveluasuntoja jää tulevaisuudessa Sote-alueella tyhjäksi, tulee valtion ottaa näistä aiheutuvat tappiot korvattavakseen. Vuokrataloyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja

#### Pysäköinti ja autopaikkojen vakuusmuutos

Kaikki pysäköintimallit tulee olla mahdollisia ARA-hankkeissa. Pidämme tehtyä esitystä hyvänä, koska kaupungeissa usein jo asemakaava edellyttää rakenteellista pysäköintiä, joka usein toteutetaan erillisenä pysäköintiyhtiönä. Lisäksi esitämme, että pykälän sisältöä muokataan huomioimalla yhteisjärjestelysopimukset rasisitten veroisena.

#### Uhkasakot ja sanktiot

Esityksessä on huomioitu sanktiot ja uhkasakot sääntöjen noudattamisen tehottamiseksi valvonnan lisäksi.

Pidämme tehtyjä esityksiä myönteisinä, mutta korostamme että näitä kustannuksia ei saa pystyä sisällyttämään omakustannusvuokraan ja vuokralaisten maksettavaksi.

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry