

Asia: VN/27278/2022

Valtioneuvoston asetus arava-asetuksen 35 §:n väliaikaisesta muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Miten vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 vaikuttaisi yhteisönne/jäsenyhteisöjenne talouteen? Entä miten se vaikuttaisi asukailta perittäviin vuokriin tai vastikkeisiin?

Vuosimaksujen tarkistuksesta luopuminen vuonna 2023 helpottaisi jäsenyhteisöjen taloutta. Se osaltaan vähentäisi painetta korottaa tältä osin vuokria, kun niitä seuraavan kerran määritetään ja vahvistetaan, tai pienentäisi korotuksen tarvetta.

Kiinteistöjen ylläpitokulut ovat nousseet voimakkaasti, noin 10% ja paikoin jopa 30 %. Omakustannusperiaatteen noudattaminen aiheuttaa kuitenkin sen, että korotuspainetta on silti jatkossa, muiden ylläpito- ja huoltokustannusten voimakkaasta noususta johtuen.

Vanhustyön keskusliitto pitää esitystä perusteltuna tässä taloudellisessa tilanteessa sekä kiinteistönomistajien että kiinteistöissä asuvien ikääntyneiden henkilöiden kannalta. Liiton jäsenyhteisöjen omistamat ARA-kohteet ovat ikääntyneiden henkilöiden palveluasumisen tai tehostetun palveluasumisen käytössä tai ns. senioriasumisen kohteina.

Miten arvioitte nykyisen taloustilanteen vaikutuksia aravalainansaajien toiminnan näkökulmasta?

Taloudellinen epävarmuus on kasvanut ja kasvaneet kustannukset muodostuvat haasteellisen tilanteen monen toimijan kohdalla haastavaksi. Myös rakennusmateriaalien hinnan nousu energiakustannusten lisäksi on noussut voimakkaasti. Omakustannusperiaatteen noudattamisen kautta myös asukkaan vuokratasitus nousee, mikä huolettaa myös.

Kiinteistön välttämättömistä korjaus- ja huoltotoimenpiteet joudutaan huolehtimaan, mutta on todennäköistä, että kiinteistön muista ei-pakollisista korjaus- tai perusparannustoimenpiteistä joudutaan tinkimään. Pidemmällä aikavälillä tämä ei kiinteistön eikä toiminnan kannalta ole toivottavaa kehitystä.

Miten arvioitte yhteisönne/jäsenyhteisöjenne tarvetta lainakohtaisille muutoksille lähivuosina? Millaisia lainojen lyhentämiseen liittyviä näkymiä yhteisöllänne/jäsenyhteisöillänne on lähivuosina?

Osa jäsenyhteisöistä pitää mahdollisina sitä, että he joutuvat neuvottelemaan lainanlyhennysten lykkäämisistä, sillä erityisesti sähköenergian hinnannousulla on suuri vaikutus toimijoiden taloustilanteeseen.

Osa pienemmistä toimijoista on jo todennut, että tilanne tällä hetkellä luo paineita toiminnan jatkuvuudelle. Jo ennen talouden haasteita toimintaan vaikutti paikoin kovastikin koronapandemia, joka aiheutti viivästymistä mm. asukkaiden halukkuudessa siirtyä asumaan kohteissa ja näin vuokrakertymät saattoivat jäädä arvioitua pienemmiksi.

Lisää taloudellisia paineita erityisesti pienille toimijoille, joiden kiinteistöt ovat sosiaalihuoltolain mukaisessa käytössä, luo sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueille siirtyvät sopimukset. Pelkona on, etteivät hyvinvointialueet huomioi kohonnutta kustannustasoa sopimuksissaan.

Mitä muuta tulisi ottaa huomioon arava-asetuksen väliaikaisen muutoksen valmistelussa?

On mahdollista, että vastaava vuosimaksujen tarkistamisesta koskeva helpotus on tarpeen myös seuraavan vuoden osalta.

Myös ajallisia tai määrällisiä helpotuksia lainanlyhennysten viivästyskoron määrään tulisi voida harkita, mikäli toimija ei pystyisi lyhentämään lainaa määrääjassa taloudellisista syistä johtuen. Tässä harkinnassa tulisi kiinnittää huomiota toimijan kokoon, kohteen käyttötarkoitukseen ja lainarasituksen määrään.

Elomaa Sari

Vanhustyön keskusliitto - Centraförbundet för de gamlas väl ry