

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Lausunto

05.08.2024

Asia: VN/36421/2023

Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettujen lain muuttamisesta

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Sosiaali- ja terveysministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAEIKSI YLEISESTÄ ASUMISTUESTA JA ELÄKKEENSAAJAN ASUMISTUESTA ANNETTUIEN LAIN MUUTTAMISESTA

VIITE: SOSIAALI- JA TERVEYSMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 27.6.2024 DNRO VN/36421/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua sosiaali- ja terveysministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi yleisestä asumistuesta ja eläkkeensaajan asumistuesta annettujen lain muuttamisesta, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Lausuttavaa yleisen asumistuen enimmäisasumismenojen kuntaryhmittelyksen muuttamisesta (yleisestä asumistuesta annetun lain 10 §)

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

Esitysluonnoksen mukaan yleisen asumistuen määräytymisperusteisiin palautettaisiin varallisuusharkinta. Ruokakunnan saamiin, tuen määrään vaikuttaviin tuloihin lisättäisiin 20 % varallisuusrajan ylittävän nettovarallisuuden määrästä. Tukea ei myönnettäisi lainkaan, jos ruokakunnan jäsenten yhteenlaskettu nettovarallisuus olisi vähintään 50 000 euroa. Lisäksi enimmäisasumismenoja koskevaa kuntaryhmittelyä tarkistettaisiin. Kouvola, Mikkeli, Pori, Kajaani, Lappeenranta ja Vaasa siirrettäisiin nykyisestä II kuntaryhmästä III kuntaryhmään. Näissä kunnissa asumistuen taso laskisi. Lisäksi esityksellä muutettaisiin myös eläkkeensaajan asumistukea laskemalla omaisuusrajaa.

KOVA ei kannata esitettyä kuntaryhmittelyn tarkistamista. KOVA yhtyy myös Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:n ja Kouvolan Asunnot Oy:n antamiin lausuntoihin asiasta. KOVA katsoo, ettei Kouvolan, Mikkelin, Porin, Kajaanin, Lappeenrannan ja Vaasan siirtämiseen nykyisestä II kuntaryhmästä III kuntaryhmään ole esitetty esitysluonnoksessa riittäviä perusteluita. KOVA viittaa erityisesti Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy:n lausunnossa esitettyyn selvitykseen vuokramarkkinatilanteesta ja esitysluonnoksessa käytetyistä vuokratiedoista.

KOVA huomauttaa, että jo voimaantulleet leikkaukset niin asumistuessa kuin toimeentulotuessa tarkoittavat, että pienituloisilla asukkailla on entistä vähemmän tuloja käytettävissä asumiseen. Edullisempia asuntoja ei myöskään ole saatavilla. KOVA myös muistuttaa, että

sosiaaliturvaleikkaukset toteutetaan samaan aikaan, kun kustannusten nousu vaikeuttaa muutenkin asukkaiden toimeentuloa, ja nostaa myös omakustannuseriaatteella määriteltäviä Ara-vuokria. KOVA on huolissaan erityisesti Ara-vuokra-asukkaiden maksukyvyn heikkenemisestä. Kuntaryhmästä II siirtyminen kuntaryhmään III leikkaa tuensaajien asumistukea. Leikkaukset yhdessä jo voimaantulleiden toimeentulotuen tiukennusten kanssa tulevat vaikuttamaan asukkaiden vuokranmaksukykyyn, mikä voi osalla lisätä taloudellisia ongelmia ja velkaantumista. Tämä voi pidemmällä aikavälillä lisätä häättöjen määrää vuokravelkojen takia. Tästä syystä KOVA katsoo, että esityksen vaikutukset ovat ristiriidassa hallitusohjelman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyä koskevien tavoitteiden kanssa.

KOVA kiinnittää myös huomiota siihen, millainen asuntomarkkinatilanne nyt siirtolistalla olevissa kunnissa on. Pulaa on erityisesti sopivan kokoisista, esteettömistä ja palvelujen lähellä sijaitsevista asunnoista, jotka sopivat myös ikääntyville. Ara-asuntokanta painottuu suuriin kaksioihin ja kolmioihin. Hakijoista suurin osa on kuitenkin yhden tai kahden hengen talouksia, joille suuret perheasunnot eivät ole sopivia. Asuntokanta näillä alueilla ei toisin sanoen väestön rakennemuutoksen vuoksi enää vastaa kysyntää, eivätkä suurien asuntojen korkeammat vuokrat mahdu asumistuessa hyväksyttäviin asumismenoihin. Tuensaajan voi siis olla mahdoton löytää asuntoa, joka ei ylittäisi asumistuen hyväksyttäviä asumismenoja. Näissä kunnissa asuntokannan korjaaminen kysyntää vastaavaksi on myös haastavaa, koska rahoituksen saaminen siihen on vaikeaa.

Lausuttavaa yleisen asumistuen varallisuusharkinnasta? (yleisestä asumistuesta annetun lain 13 §)

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

KOVA suhtautuu varallisuusharkinnan palauttamiseen ja eläkkeensaajan asumistuen omaisuusrajan laskemiseen varauksella. KOVA katsoo, että esitetyillä leikkauksilla on vain vähän vaikutusta esityksen tavoitteiden saavuttamiseen. KOVA huomauttaa, että esitysluonnoksessa todettu 8 miljoonan euron säästö perustuu laskelmiin, joissa todetaan perustelujenkin mukaan olevan epävarmuutta. Esitysluonnoksen tavoitteena on valtion talouden tasapainottaminen ja asumistukimenojen voimakkaan kasvun hillitseminen. KOVA huomauttaa, että arvioitu säästö on todella pieni maksettujen asumistukien määrään nähden. KOVA katsoo, että jos asumistukimenojen määrää halutaan pienentää ja saavuttaa säästöjä valtiontaloudessa, tulisi pyrkiä vähentämään asumistuen tarvetta pitkällä aikavälillä. Tämä vaatisi toimia kohtuuhintaisten asuntojen merkittäväksi lisäämiseksi nykyisestä. KOVA muistuttaa, että asumisen hintaan ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuuteen voidaan vaikuttaa lisäämällä valtion tukemaa asuntotuotantoa nykyisestä.

Lausuttavaa eläkkeensaajan asumistuen tuloharkinnan kiristämisestä? (eläkkeensaajan asumis-tuesta annetun lain 11 §)

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Lausuttavaa eläkkeensaajan asumistuen omaisuuden vaikutuksen kiristämisestä? (eläkkeensaajan asumistuesta annetun lain 12 §)

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Lausuttavaa esityksen taloudellisista ja kansalaisvaikutuksista?

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Lausuttavaa muista vaikutuksista?

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Lausuttavaa voimaantulosta?

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

-

Muuta lausuttavaa esityksestä?

Klikkaa ja lisää otsikko avoimelle kysymykselle

KOVA haluaa huomauttaa, ettei KOVA kuulunut lausuntopyynnön jakeluun. KOVA on viime vuosina lausunut niin yleiseen asumistukeen kuin toimeentulotukeenkin liittyvistä asioista, ja pyytänyt että saisi jatkossa erityisesti näitä asioita koskevat lausuntopyynnot automaattisesti. KOVA pyytää ministeriötä kiinnittämään asiaan huomiota ja varmistamaan, että KOVA saa jatkossa asumisen tukiin liittyvät lausuntopyynnot automaattisesti.

KOVA kiinnittää huomiota myös lausuntoaajan lyhyteen ja ajankohtaan. Lausuntopyyntö on tullut 27.6. ja lausuntoaika päättyy 7.8. KOVA huomauttaa, että alle kuuden viikon lausuntoaika, joka ajoittuu pääasiassa heinäkuulle, asettaa lausunnonantajille lähes kohtuuttomia vaatimuksia. KOVA ei pidä tällaista toimintatapaa hyvänä eikä katso sen toteuttavan aidosti kuulemisen periaatetta.

Parkkonen Jouni
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry