



Anne Viita
toiminnanjohtaja
Vuokralaiset VKL ry
anne.viita@vuokralaiset.fi
Puh 050 5883483

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

HE 99/2015

Viite: Hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumis-oikeustalo- lainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi.

Vuokralaiset VKL ry:

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille. Olemme tiiviissä yhteistyössä alan toimijoiden kanssa kohtuuhintaisten ja laadukkaiden vuokra-asuntomarkkinoiden saavuttamiseksi.

Yleistä:

VTT:n 2012 tutkimuksen mukaan vuoteen 2030 mennessä tulisi rakentaa noin 550 000 uutta asuntoa, mikä johtaa noin 30 000 asunnon vuosittaiseen tarpeeseen. Alueellisesti uusista asunnoista reilu kolmannes tulisi rakentaa Helsingin seudulle ja kasvukeskuksiin.

Asuntotarjonnan lisäämiseen tulee käyttää kaikki mahdolliset keinot. Lain-säädännöllä tulee tukea ja luoda edellytykset asuntojen rakentamiselle. Nykyiset ARA:n käytössä olevat tukiehdot eivät riittävästi kiinnosta tuottajia. Valtion tukeman uudistuotannon toteuttaminen on jäänyt liian paljon kuntien vastuulle.

Kysyntäpaine vuokra-asuntoihin on jo hallitsematonta. vuokra-asuntotuotannon ja tarjonnan riittämättömyys johtaa vuokrien nousuun entisestään eikä vuokralaisilla ole kykyä maksaa pyydettyjä vuokria. Tämä taas johtaa asuntotukien hallitsemattomaan kasvuun ja valtion menojen kasvami-seen.

Esityksestä:

Vuokralaiset VLK ry pitää hyvänä esityksen tavoitetta edistää kohtuu-hintaisuuden toteutumista valtion lainoittamassa asuntokannassa.



Esityksessä oleva Valtionkonttorin ja Valtionasuntorahaston tehtäväkenttien selkeyttäminen on tätä tavoitetta tukeva. Näkemyksemme mukaan tehtäviä uudelleen kohdennettaessa Valtiokonttorille tulee sen resurssien riittävyydestä pitää huolta ja varmistaa ne.

Omakustannusperiaatteesta:

Omakustannusperiaate jää lainsäädännössä edelleenkin avoimeksi. Pidämme ongelmana, ettei lainsäädännössä mainita omakustannusvuokran kohtuullisuutta vuokranmäärityksessä ollenkaan. Nykyinen järjestelmä antaa liikaa vapauksia vuokranantaja puolelle tulkinnoissa.

Lainan lyhennyksistä:

Pääomakustannusten tasaantuminen ja esityksen mukainen uusi järjestelmä, jossa lainaa lyhennetään nykyistä tasaisemmin ja etupainotteisemmin, parantaa yhtiöiden mahdollisuuksia tehdä peruskorjauksia ajallaan. Nykyisessä järjestelmässä lainan lyhennykset ajoittuvat takapainotteisesti ja ajoittuvat peruskorjaustarpeen kannalta kriittisesti.

Tasausjärjestelmästä:

Valtakunnallinen vuokrien tasauksen kieltäminen on liiton näkökulmasta oikean suuntainen askel. Esityksessä oleva maakunta rajausta johtaa epäoikeudenmukaiseen toteutukseen kunnallisten vuokrataloyhtiöiden vuokralaisten osalta. Alueellisella rajauksella on kannattajansa, mutta saman kunnan sisällä tapahtuva vuokrientasausta on myös usein asukkaiden kannalta epäoikeudenmukainen.

Usein käytetty peruste, jonka mukaan uudiskohteen asukkaiden vuokratasoa pitää alentaa, on vaikeasti hyväksyttävissä. Uudet kohteet ovat asumisviihtyvyydeltään ja teknisiltä ratkaisuilta huomattavasti vanhaa kantaa parempia, jolloin niissä myös vuokranmäärän pitäisi olla korkeampi.

Vuokralaiset ry esittää, että vuokrantasausjärjestelmän sisällä yksittäisen kohteen vuokra ei saisi ylittää 10 - 15 prosenttia enempää kohteen todellisia ylläpitokustannuksia. Vuokranantaja pitäisi myös velvoittaa esittämään ARA:lle sekä yksikkökohtainen omakustannevuokra että tasauksen vaikutus vuokraan, jotta asukkaiden luottamus viranomaisvalvontaan vahvistuisi.



Jälkilaskelmavelvoitteesta:

Vuokralaisten edunvalvonnan näkökulmasta pidämme esityksessä olevaa jälkilaskelmavelvoitetta hyvänä. Nämä laskelmat on toimitettava yhteishallintolain mukaisten elinten käyttöön, jotta omakustannusvuokran läpinäkyvyys turvataan.

Sanktioista:

Esityksessä on mainittu sanktiomahdollisuus vuokranantajia kohtaan, jotka eivät toimi säännösten mukaan. Sanktion uhka on askel oikeaan suuntaan. Korkotuen poistuminen kohteesta ei ole vuokranantajalle todellinen riski. Ammattimaiset toimijat siirtävät tämän kohonneen koron vuokralaisten maksettavaksi, jolloin asumiskustannukset nousevat juuri sillä kohderyhmällä, joka on valittu pienituloisuuden ja asunnontarpeen perusteella.

Korjauksiin varautuminen

Korjauksiin varautumisen rajoittaminen selkeyttää vuokranmääritystä. Muissa-kaan asumismuodoissa ei asukkaalta edellytetä tuleviin korjauksiin varautumista käyttöönotto päivästä alkaen.

Näkemyksemme mukaan korjauksiin varautuminen saattaa aiheuttaa vaikeuksia ns. vanhoissa kohteissa, jos niihin sovelletaan uutta lainsäädäntöä.

Lainoitusjärjestelmän kokonaisuudistus

Näkemyksemme mukaan Aralle pitää antaa tehtäväksi Valtiokonttorin kanssa tehtävä arvio siitä, miten aravalainojen laina-aikoja voidaan muuttaa siten, että niissä vuokrien nousu tasaantuu pääomakustannusten pienentyessä. Tämä edellyttää lainajärjestelmän kokonaisuudistusta ja lainojen uudelleen järjestelyä.

Omalle pääomalle maksettavan koron alennus

Näkemyksemme mukaan tämä ei ole vuokralaisten kannalta merkittävin asia. Omalle pääomalle maksettava korko 8 % on erittäin korkea tänä päivänä, mutta kaikki vuokranantajan (esim. kuntaomisteiset) eivät tätä täysimääräisenä ota tai ollenkaan.

Tuoton pienentäminen voi pahimmillaan johtaa haluttomuuteen rakentaa vuokra-asuntoja ja tätä kautta pienentää tuotantomääriä.