



Asukasliitto ry

## Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Vesijärvenkatu 11 A  
15141 LAHTI

[kirjaamo.ara@ara.fi](mailto:kirjaamo.ara@ara.fi)

LAUSUNTOPYYNTÖ Dnro 21286/031/15

### UUSI KYMMENEN VUODEN VÄLIMALLI VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOON

Poikkeuksellisesti joudumme antamaan lausuntomme jäsennellysti väärässä järjestyksessä. Yhteenveto hallitusneuvottelujen strategisesta linjavedosta asuntotuotannon ja varsinkin ihmisten tuloihin nähden kohtuullisen uudistuotannon aikaansaamisessa voidaan tiivistää seuraavaan:

**“Mitään asukaslähtöistä ajatusta ei kirjauksiin sisälly. Kaikki kirjaukset ovat rakennusteollisuutta ja vuokra-asuntokiinteistötoimijoita varten tehtyjä.”**

Lausuntopyynnön kohteena oleva ”Kymmenen vuoden välimalli vuokra-asuntotuotantoon” on yksi esimerkki tästä ”rahat pois ja pakoon”-ajattelusta joka tuntuu olleen punaisena lankana Smolnan neuvotteluissa.

Yritämme kuitenkin seuraavassa vastata hyvin perusteltuun ja huolellisesti laadittuun lausuntopyyntöönne ja toteamme olevamme kiitollisia kun saamme osallistua näiden ratkaisujen analysointiin. Viehän asuminen ns. metropolialueella nykyisin yli puolet vuokralla asuvien talouksien käytettävistä varoista.

### Perinteiset tukijärjestelmän ohjaukset ja rajoitukset

Yritämme seuraavassa päivittää tilanteen luodaksemme kehykset lausuntopyynnön kohteena olevalle mallille:

- a) omistajaa koskevat yleishyödyllisyysäännökset  
Nämä säännökset ovat kunnallista asuntovuokrausta lukuun ottamatta menettäneet ohjaavan vaikutuksensa. Erittäin innovatiivinen yhtiöryppäiden rakentelu ja kiinteistömassojen siirtely yhtiöstä toiseen on tehnyt voimassa olevat säännöt riittämättömiksi.
- b) tuoton tulouttamisen rajoitukset  
Ara on tehnyt kiitettävää työtä luovien ratkaisujen suitsimiseksi. Todellista vaikuttavuutta ei rajoituksiin saada niin kauan kun samassa omistajapiirissä on sekä yleishyödyllisiä että markkinatalouden tavoittein toimivia valtakunnallisesti vuokra- ja asokiinteistöjä omistavia toimijoita.

- c) omien varojen koron enimmäismäärän rajoittaminen  
Korkojen pysyttäminen sallituissa rajoissa ei ole ongelma. Ei muussakaan "real estate managementissa" mitata kannattavuutta omien varojen pohjalta. Miksi pitäydytään tällaiseen perusteeseen jonka manipulointi ei riko hyvää kirjanpitoa vaan perustuu luovaan kirjaukseen?
- d) vuokrien määräytymisen periaatteet ja rajoitukset  
Asukasliiton käytännön kokemus tästä asiasta kuvastaa tilannetta jossa kylläkin noudatetaan ohjeita ja määräyksiä. Näiden vaatimusten "ohittaminen" hoidetaan niin, että uudiskohteessa aloitetaan statuuttien mukaisesti. Tämän jälkeen otetaan käyttöön niin tiukka aikataulu, että yhteishallintolain lausuntovaatimuksia ei voi toteuttaa.
- e) asukasvalintaa koskevat rajoitukset  
Pääkaupunkiseudulla asumisen kustannukset ovat karanneet sellaiselle tasolle, että tämä kohta ei ole relevantti. Halvan asumisen Suomessa vuokranantajat ovat tyytyväisiä jos vuokralainen löytyy.
- f) vuokrien tasaamisen käytännöt  
Vuokrien tasaaminen koko asuntokannassa (koko valtakunnan alueella) on ongelmien ytimessä. Kunnallinen toimija ei voi viedä varoja maksajien, siis Ruuhka-Suomen vuokranmaksajien ulottumattomiin. Tasaaminen pitäisi tehdä aluekohtaiseksi. Nyt esitettyssä mallissa asia korostuu entisestään kun ARA-lainsäädäntö sallii vuokran keräämisen tulevia korjauksia varten. Nyt ehdotetun 10-vuotismallin puitteissa, ei mitään aktivoitavia korjauksia tulla tekemään, ennen kuin ara-rajoitukset poistuvat.
- g) sekä muun muassa laki yhteishallinnosta  
Vuokralaisten piirissä lienee yhteinen käsitys siitä, että laki yhteishallinnosta olisi kiireesti päivitettävä ja sen rakenne muuttaa huomattavasti kyseenalaista luovuutta käyttävien toimijoiden toimintavapautta rajoittavammaksi.

Tämän kysymyssarjan jälkeen toteaa ARA: "Mainitut seikat yhdessä valtion tuen sekä lainoituskohteisiin liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa muodostavat kokonaisuuden, **jolla on pyritty** turvaamaan kohtuuhintaista asumista sitä eniten tarvitsevalle väestön osalle." Pyrkimystä on siis ollut ja tuloksen näemme liki 30 €/m<sup>2</sup>/kk maksavissa asunnoissa pääkaupunkikunnissa.

*Millä tavoin hallitusohjelmaan kirjoitettu 10 vuoden välimalli parantaisi tilannetta?*

### **Ehdotus vaihtoehtoiseksi kehittämiseksi**

Vaihtoehtoista tietä ulos tilanteesta, jossa asumisen kalleus kiihdyttää maamme taloudellisen moottorin (metropolialue) kehityksen, ei löydy siitä kokoonpanosta toimijoita joille tämä lausuntopyyntö on osoitettu. Lausuntopyyntö on lähetetty 36 organisaatiolle. Näistä vain kaksi (allekirjoittaneet ja Vuokralaiset VKL ry) voidaan katsoa edustavan sitä intressiryhmää, joka kustantaa koko lystin, nimittäin vuokralaiset.

Kansliapäällikkö Pokan työryhmän selvitystyö asumisen tukirakenteesta ja kustannuksista pitäisi ottaa lähtökohdaksi.

Tämän jälkeen kootaan ympäristö- ja sosiaaliministeriön puitteissa epäpoliittinen työryhmä jonka kokoonpano tulisi olla sellainen, että siinä on tasapuolisesti edustettuna ongelma-alueiden vuokralaiset, kiinteistöhallinnoijat (puolet kunnalliset ja puolet muut yleishyödylliset) sekä vetäjinä ministeriöiden edustajat. Ryhmä olisi kooltaan esimerkiksi 10 jäsentä, jakautuman ollessa; vuokralaiset 4, kiinteistöoperaattorit 2 + 2 ja virkamiehet 1 + 1.

Korostetaan että VVM ei olisi osallisena. Ministeriö ei ole osoittanut erityistä mielenkiintoa asiaa kohtaan muutoin kuin esittämällä fiskaalisia sorminäppärysharjoituksia (esimerkkinä kunnallisten vuokra-asukkaiden tulojen tarkistukset).

Työryhmän kokoonpanon tulee olla sellainen, että sen jäsenet tuntevat vuokra-asumisen arjen todellisuuden. Kun vuokralla asuminen vie yli puolet kotitalouden tuloista ja samanaikaisesti tiedetään asumisen kustannusten nousevan samalla kun reaali-palkat ja -eläkkeet pienenevät, ei uudistuotannon helpottaminen ole ratkaisu ongelmiin.

### **Yhteenveto**

Asukasliitto ry ei siis saata osallistua lausuntopyyntöön syvällisempään arviointiin. Voimme vain todeta että kirjaus on kädenojennus hallituspuolueiden sidosryhmille, eikä millään tavoin poista tai helpota ruuhka-Suomen katastrofaalisen kallista vuokralla asumista.

Asukasliitto ry on valmis käymään asuntopoliittista dialogia kaikkien toimijoiden kanssa.

Rakentavin terveisin

Helsingissä, 21. elokuuta 2015

Asukasliitto ry

Hans Duncker  
puheenjohtaja