



Asukasliitto ry

18.08.2014

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
Rakennetun ympäristön osasto

kirjaamo.ym@ymparisto.fi
ville.koponen@ymparisto.fi

Lausuntopyyntönne YM6/600/2014, 24.6.2014, rakentamislainojen lyhyt korkotuki

YLEISTÄ

Asukasliitto haluaa tuoda esille sen tosiasian, että 20 vuoden korkotukimalli on yksi yhteiskunnan osapanostus korjata erittäin ongelmalliseksi kehittynyt vinoutuma maamme asuntotuotannossa (lue: Ruuhka-Suomessa).

Maan päättäjien piirissä on voimakas tahtotila korjata tämä vinoutuma. Asian vaiheilla esitetään moninaisia osaratkaisuja. Nyt lausuttavana oleva 20 vuoden korkotukimalli olisi uusien kokeiluista tai kokeiltavista keinoista.

Ennen yksityiskohtiin paneutumista, joutuu kuitenkin kysymään yhden koko uudistuskokeiluun vaikuttavan kysymyksen:

”Kunnallinen asuntorakentaminen on ainoa toimintasektori joka saavuttaa korkotuetun vuokra-asuntojen uudisrakentamistavoitteet. He tekevät tämän nyt ja tulevaisuudessa 40 vuoden mallilla. Eikö olisi viisaampaa kohdentaa selkeää lisätukea sektorille, joka sekä kykenee, että haluaa toteuttaa sitoumuksensa tuotannollisesti ja hoidollisesti?”

ARVIOINTI VAIKEAA

Välimallia arvioitaessa suurin ongelma on se, että ei ole mitään empiiristä tietoa siitä mitä todellisuudessa tulee tapahtumaan esim. noin kahden vuosikymmenen tähtäimellä. Asumisen kustannus siellä missä työpaikat ovat, on niin merkittävä osa palkoista että tämä ”ylihintaa” vaikuttaa merkittävästi Suomen kilpailukykyyn.

Varmaa on se, että kiinteistöjen elinkaaristrategia 20 vuoden mallissa tulee poikkeamaan aika radikaalisti pitkästä mallista, jossa päähuomio kiinnitetään pitkäkestoiseen laadullisesti tyydyttävään asumiseen. Pitkä malli on kuvattavissa käsitteellä ”Build and keep” kun taas välimalli tuo jossakin määrin mieleen afrikkalaisen maksimin ”Älä kuuntele etäistä rumpua – ota rahat nyt!”.

Asuntokantaa koskevissa päätöksissä 20 vuotta on erittäin lyhyt aika. Lain tullessa voimaan 2015, valmistuvat ensimmäiset välimallin asunnot vuoden 2017 alussa. Purkamisstrategiaa ryhdytään tätä mallia käyttäneiden toimijoiden piirissä miettimään jo 2035 jolloin kohde on 18 vuoden ikäinen. Mitä tällainen hallinta-aika vaikuttaa rakentamisen laatutavoitteisiin, ylläpitostrategiaan ja realisointitapaan?

Tarkoituksenamme ei ole yrittää luoda kuvaa siitä, että alalla olisi toimijoita jotka hakevat lain intentioita loukkaavia ratkaisuja tämän lain määräyksistä. Haluamme kuitenkin alleviivata, että kokonaistaloudellinen tilanteemme on erittäin nopeassa ja voimakkaassa muutosvaiheessa. Nopeus ja radikaalisuus vaikuttavat myös asuntotuotantoon ja asumisen hallintaan.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

Osio Yleiset perustelut on kiitettävän huolellisesti laadittu. Erityistä arvoa panemme sille että § 15 on tekstillisesti avattu niin, että pykälän velvoitteiden ymmärtäminen ja noudattaminen on tehty ”pakolliseksi”. Näkymättömät sidos- ja lähipiirisuhteet vaatisivat kuitenkin edelleen varsin aktiivista valvontaa.

Samoin on jälkilaskentavelvoite riittävästi määritelty.

Pykälät §§ 30 – 34 ovat tekstillisesti asukkaita ja veronmaksajia tyydyttävästi suojaavia. Niiden toimivuus toki mitataan käytännön virkamiestyössä, jota toivomme että ei tarvitse testata.

YHTEENVETO

Lakiesitys on huolellisesti valmisteltu ja suojaa tyydyttävästi asukkaiden intressejä.

Asuntotuotanto on siksi dynaamista ja peruuttamatonta toimintaa, että virkamiestyö säännösten noudattamisen valvomiseksi ratkaisee lain hyödyllisyyden tai hyödyttömyyden.

Asukasliitto ry

Hans Duncker
yhdistyksen puheenjohtaja
puh. 050-308 2321