



Asukasliitto ry

24.03.2016

1(3)

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

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

Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta

Dnro YM2/600/2016

Asukasliitto ry kiittää saadessaan esittää näkemyksensä otsikkoluonnoksesta. Olemme valtakunnallinen asumisen edellytyksiä tutkiva ja edistävä organisaatio joka palvelee kaikkia asumisen hallinta- ja asumismuotoja.

Yleisesti

Esityksen päätavoitteet liittyvät kokonaisuudistukseen, joka tuli ajankohtaiseksi ns. Rossilahden mallin tarpeiden johdosta. Tässä valossa emme näe syytä kommentoida näitä kohtia enemmälti nyt kirjoitettavassa lausunnossamme.

Haluamme kuitenkin toistaa, että yleishyödyllisyysvaatimusten kiristäminen ja täsmentäminen sekä niiden kohdistaminen hankkeisiin organisaatioiden sijaan, on varsin kannatettavaa.

YLEISPERUSTELUT

1. Johdanto

Tässä käsiteltävä enintään neljän prosentin tuottovaade sijoitetulle pääomalle on jo käytössä esimerkiksi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toiminnassa. Pääkaupungissa tahtotila on se, että pitkäjänteinen ja kohtuullisella tuotolla operointi on hyvin toteutettuna kannattavaa.

2. Nykytila

2.1.Lainsäädäntö ja käytäntö

Koko laaja läpikäynti kuvastaa mielestämme kokolailla realistisesti vallinnutta tilaa. Akilleen kantapää on tässäkin ehdolliset sivulauseet kuten ”jos se edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta ...taikka muusta erityisestä syystä”. Tämän tyyppiset lausekkeet eivät ole

Vuosaarentie 6 a B, 00980 HELSINKI

www.asukasliitto.fi asukasliitto@asukasliitto.fi

tarkkarajaisia. Jos kyseessä on todella tarpeellisista poikkeamisista, poikkeamisrajoista ja niiden luonteesta pitäisi säätää erikseen asetuksella.

2.2. Nykytilan arviointi

Myös tämä osio kuvaa mielestämme varsin oikein vallitsevaa tilannetta. On kuitenkin muistettava että myös yleinen talousilmasto voimistaa kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa pääkaupunkiseudulla. Kyseessä ei ole järjestelmävika vaan osin psykologinen ilmiö. Kun työpaikan tulevaisuus on jatkuvasti ”liipaisimella”, pysytään edullisimmissa asunnoissa eikä uskalleta muuttaa asunnon kokoa perheen kasvaessa, saati lähteä markkinaehtoiseen asumiseen.

Viimeisen kappaleen viimeinen lause kuvaa teoreettista tilannetta. Omistajayhteisön myydessä rajoituksista vapautuvia asuntoja, ei ole millään lailla varmaa että myynnistä vapautuneilla varoilla rakennetaan uutta ARA-kantaa.

3. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

3.1. Tavoitteet

Merkittävä lisäys kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen tuotannossa voidaan saavuttaa kolmen toimijan mukana ololla:

1. Valtio rakennuttajana merkittävässä laajuudessa
2. Kunnallisia vuokra-asuntoja rakennuttavat ja hallinovat yhtiöt
3. Pienemmät toimijat hankekohdistuksen avulla

Kahden ensimmäisen toimijan kohdalla on tilanne riittävän vakaa ja uusilla pienillä toimijoilla on sekä näyttämisen halu, että kohtuullinen viranomaispelko.

3.2. Keskeiset ehdotukset

Myös tässä on valtaosa sellaista muutosta ja täsmennystä jolla on yhteistä substanssia lyhyen mallin aikaansaamien vaatimusten kanssa.

Erytisen myönteisenä Asukasliitto näkee sen että ARA:lle annetaan tehostettuja mahdollisuuksia käskyjen ja kieltojen antamiseen. Myös seuraamussanktioita on terävöitetty ja laajennettu toimijan/joiden lähipiirissä oleviin yrityksiin. Tulee olemaan tärkeää, että ARA myös käytännössä osoittaa olevansa valmis käyttämään lisääntyntä toimenpanovaltaansa.

4. Esityksen vaikutukset

4.1. Taloudelliset vaikutukset

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin koostuvat siksi monesta sekä sisäisestä että ulkoisesta tekijästä, että toimijoiden ja näiden omistajayhteisöjen tavoitteet ratkaisevat taloudellisen tuloksen. Tällöin eivät eri rajoitusten voimassaoloajat ratkaise vuokralla asumisen mielekkyyttä, yhtä vähän vuokralaisen kuin vuokranantajankaan kannalta.

4.3.Yhteiskunnalliset vaikutukset

Vaikutukset asukkaiden asemaan ei synny tästä lainuudistuksesta. Hyvän kokonaistuloksen kannalta olisi suotavaa että yhteishallintolaki päivitetäisiin rinnan jo käynnissä olevan AHVL:n uudistamisen kanssa.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin-osion teksti on ylioptimistinen. Todellisen ja pysyvän muutoksen saa aikaan vain sellaiset toimijat jotka ovat sisäistäneet sen tosiasian että:

”Vuokra-asuntoliiketoiminnassa parhaan ja pysyvän tuloksen saa sellainen toimija, joka voi omilla ehdoillaan manageroida kiinteistömассаansa siten että vuokrien tuoton ja kiinteistöjen arvon välinen suhde pysyy tasapainossa seuraavat 40 – 60 vuotta.”

Asukasliitto ry

Hans Duncker
yhdistyksen puheenjohtaja
puh. 050-308 2321