



Lausunto
VD/8124/03.00.00/2015
22.9.2015

Ympäristöministeriö (YM)
YM:n Dnro YM5/600/2015

Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Lausunnon taustaa

Vantaan kaupunki haluaa antaa lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi. Vantaan kaupunki on pyytänyt ja saanut lisää aikaa lausunnon antamiseen 23.9.2015 asti (lausuntopyynnön mukainen takaraja oli 18.9.2015).

Lakiesityksessä ehdotetaan muutettavaksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annettua lakia siten, että avustusjärjestelmästä poistettaisiin alin tukiluokka. Tällöin avustusta ei enää myönnettäisi tavallisten opiskelija-, nuoriso- tai senioriasuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Tällaisia kohteita voitaisiin kuitenkin jatkossakin tukea valtion korkotukilainoituksella.

Esityksellä muutettaisiin myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia ja aravarajoituslakia siten, että asumisen olisi valtion tuella rahoitetuissa vuokra-asunnoissa perustuttava vuokrasopimukseen, ellei kyse ole erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. Lisäksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja aravarajoituslain asukasvalintaa koskevia säännöksiä muutettaisiin ulkomaalaisten asunnonhakijoiden osalta niin, että jatkossa kaikki oleskeluluvan haltijat voisivat hakea asukkaaksi valtion tukemiin vuokra-asuntoihin riippumatta oleskeluluvan kestosta.

Vantaan kaupungin lausunto lakiesityksestä:

Yleistä

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä. Useat samaan aikaan valmisteilla olevat lakiesitykset vaikeuttavat kokonais kuvan muodostamista siitä, millä tavoitteilla ja mihin suuntaan valtion asumisen rahoitusjärjestelmää ollaan kehittämässä ja mitkä ovat arvioidut vaikutukset asuntorakentamiseen pitkällä aikavälillä.

Alimman tukiluokan poistaminen erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetusta laista

Valtio tukee kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perustein vuokrattavien asuntojen rakentamista, perusparantamista



ja hankintaa maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Erityistä tukea tarvitsevien ryhmien (huonokuntoiset ja muistisairaat vanhukset, vammaiset, asunnottomat, päihde- ja mielenterveyskuntoutujat, opiskelijat ja nuoret) asumista edistetään korkotukilainoituksen lisäksi valtion varoista myönnettävillä investointiavustuksilla. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää näitä avustuksia erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista, perusparantamista ja hankintaa varten. Investointiavustukset on jaettu neljään eri tukiluokkaan: ensimmäisessä tukiluokassa avustuksen enimmäismäärä on 10 prosenttia hankkeen hyväksyttävistä rakentamis-, perusparantamis- tai hankintakustannuksista, toisessa tukiluokassa 25 prosenttia, kolmannessa 40 prosenttia ja neljännessä 50 prosenttia.

Erityisryhmien asunto-olojen parantamisen kannalta ovat tällä hetkellä merkittäviä sekä tuotantotuet rakentamiseen että kysyntätuet asukkaille. Lakiesityksellä ollaan poistamassa tuotantotukia ns. tavallisilta opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnoilta eli ensimmäisen tukiluokan kohteilta, joiden asukkaiden asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet. Tämä johtaa suoraan uudistuotannon kallistumiseen merkittävästi nykytasosta ja siten vuokratason merkittävään nousuun. Asumiskustannusten nousu joudutaan joka tapauksessa kompensoimaan asumislisän kautta (kysyntätuki), joten kustannusvaikutus valtion talouden kannalta on vähintäänkin kyseenalainen. Huolestuttavaa on myös se, että lakiesitys vähentäisi todennäköisesti merkittävästi uusien kohtuuhintaisten ns. tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen rakennuttamista tilanteessa, jossa erityisesti pääkaupunkiseutu kamppailee nopeasti kasvavan kohtuuhintaisten asuntojen kysynnän kanssa.

Vantaan kaupunki pitää alimman tukiluokan poistamista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetusta laista ongelmallisena, koska sillä heikennettäisiin merkittävästi erityisesti pienituloisten opiskelijoiden ja nuorten mahdollisuuksia saada kohtuuhintainen vuokra-asunto ja vähennettäisiin uusien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen aloituksia pääkaupunkiseudulla. Lakiesityksen yleisperusteluissa todetaan, että opiskelija- ja nuorisoasumiseen käytettiin avustuksista vuonna 2014 vain noin neljä prosenttia (4,8 miljoonaa euroa), mutta niiden osuus asunnoista oli 21 prosenttia (616 asuntoa). 2013 investointiavustus mahdollisti 934 opiskelija-asuntokohteen rakennuttamisen tai perusparantamisen. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että nykyisten investointiavustusten vaikuttavuutta voidaan pitää em. lukujen perusteella erinomaisena.

Mikäli alin tukiluokka lakiesityksen mukaisesti kuitenkin päätettäisiin poistaa erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetusta laista, esittää Vantaan kaupunki, että ns. tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen eli ensimmäisen tukiluokan kohteita varten varataan nykyistä enemmän rahaa käynnistysavustuksiin ja ns. pitkän korkotuen omavastuukorko pidetään nykyisellä tasolla (yhdessä prosentissa) rahoitusmarkkinoiden nykyisestä tilanteesta johtuen. Tällä hetkellä käynnistysavustuksiin ehdotettu määräraha ei riitä kattamaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamistarvetta, mikäli tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen lisäksi myös tavallisten opiskelija-, nuoriso- ja senioriasuntojen rakentamisen tukeminen Helsingin seudulla otetaan osaksi käynnistysavustuksiin hyväksyttäviä vuokratalokohteita. Käynnistysavustuksiin siirryttäessä myös mahdollisuus käyttää avustusta perusparantamisen poistuisi ja tähänkin tarvitaan kestävä ratkaisu.



Vuokrasopimusten edellyttäminen myös erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa

Korkotukilaissa ja aravarajoituslaissa säädetään, että asuinhuoneistoa voidaan käyttää asumiseen myös ilman vuokrasopimusta. Tämä vuokrasopimusten tekemisestä säädetty poikkeamismahdollisuus on käytännössä johtanut siihen, että monissa valtion tuella rahoitetuissa palvelutaloissa ei ole tehty asukkaiden kanssa vuokrasopimuksia, vaan asia on hoidettu erilaisilla palvelusopimuksilla. Palvelutaloissa perittävistä asiakasmaksuista ei ole olemassa lainsäädäntöä, joka määrittäisi, millaisia ja minkä suuruisia maksuja asukkailta voidaan periä heidän tarvitsemastaan hoidosta ja huolenpidosta. Tämä puute on saattanut mahdollistaa kohtuuttoman korkeiden asiakasmaksujen perimisen joissakin kohteissa.

Lakiesityksessä esitetään, että valtion korkotuella tai aravalainalla rahoitetuissa asunnoissa olisi mahdollista asua ilman huoneenvuokralain mukaista vuokrasopimusta vain silloin, kuin kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että asumisen olisi valtion tukemissa asunnoissa pääsääntöisesti perustuttava vuokrasopimukseen myös vanhusten, vammaisten ja muiden erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden kohdalla.

Vantaan kaupunki pitää lakiesitystä tältä osin hyvin perusteltuna ja kannattaa esitettyjä muutoksia. Lakiesityksen toteutuessa, sosiaali- ja terveystalouden hallinnolliset kulut kuitenkin nousevat, joten kunnille aiheutuu lisäkustannuksia.

Asuinhuoneistojen vuokrasopimuksen vaatimisessa erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa tulee huomioida se, että asiakkaan kuollessa asunnon irtisanomisaika vuokranantajan puolelta on kuusi kuukautta. Mikäli asiakkaan omaiset eivät ole tavoitettavissa tai syystä tai toisesta irtisano asuntoa asiakkaan kuollessa, voi asunto olla tyhjillään kuusi kuukautta eikä asuntoa voi edelleen vuokrata seuraavalle hoitopaikalle tarvitsevalle asiakkaalle.

Vantaan kaupunki pitää tarpeellisenä, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tulisi huomioida tilanteet, kuten kuolema tai pitkät ja pysyvät laitoshoidot asumisyksikön ulkopuolella erikoissairaanhoidossa. Vuokranantajalla pitäisi silloin olla nykyistä joustavampi mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus ja tarjota hoitopaikkaa uudelle asiakkaalle.

Ulkomaalaisten asukasvalinnan laajentaminen

Korkotukilakia ja aravarajoituslakia esitetään muutettavaksi siten, että asukkaiksi valtion tukemiin vuokra-asuntoihin voitaisiin jatkossa valita sellaisia kolmannen maan kansalaisia, joille on myönnetty ulkomaalaislaissa tarkoitettu oleskelulupa. Laeista siis poistettaisiin vaatimus oleskeluluvan vuoden mittaisesta kestosta. Muutoksella kasvatettaisiin asunnon saamiseen kelpoisten henkilöiden piiriä nykyisestä niin, että asukkaiksi voitaisiin käytännössä valita kaikki oleskeluluvan haltijat. Oleskelulupa myönnetään lähtökohtaisesti yli kolme kuukautta kestäväan oleskeluun, eli tätä lyhyemmän aikaa Suomessa oleskelevia henkilöitä ei voitaisi jatkossakaan valita asukkaiksi valtion tukemiin vuokra-asuntoihin.



Lausunto
VD/8124/03.00.00/2015
22.9.2015

Kaikkien oleskeluluvan saaneiden asuttaminen on kunnille suuri haaste erityisesti nykytilanteessa, jossa turvapaikan hakijoiden määrä kasvaa räjähdysmäisesti. Suomeen odotetaan vuoden 2015 aikana jopa 15 000 turvapaikan hakijaa. Edellisvuonna turvapaikan hakijoita oli yhteensä 3 650. Vantaan kaupunki vaatii valtiota varmistamaan riittävän taloudellisen tuen oleskeluluvan saaneiden asuttamiseen ja siitä seuraavaan palvelukysynnän kasvuun yhteistyössä kuntien kanssa.

Vantaan kaupunki painottaa, että toteutuessaan lakiehdotus lisäisi merkittävästi kohtuuhintaisten asuntojen kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa ja Helsingin seudulla, jossa on jo nyt pulaa kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Voimassa olevien ARA -vuokra-asuntojen asukasvalintaohjeiden mukaisesti mm. ilman töitä olevat, oleskeluluvan saaneet asunnottomat ovat vuokra-asuntojen kiireellisimpien hakijoiden joukossa. Lakiesityksen toteutuessa tällaisten hakijoiden määrä nousisi huomattavasti ja johtaisi käytännössä siihen, että pienituloiset työssä käyvät jäisivät asukasvalinnassa väliinputoajiksi. Heidän maksukykynsä ei monesti riitä vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ja kiireellisimpien hakijoiden määrän kasvun ja uusien ARA -vuokra-asuntojen vähäisen tuotantomäärän takia heidän mahdollisuutensa saada ARA -vuokra-asunto heikentyisivät merkittävästi.

Vantaan kaupunki pitää ehdotettua lakiesitystä ongelmallisena asukasvalinnan laajentamisen osalta. Lakiesitys tulisi toteutuessaan nopeasti heikentämään entisestään ARA -vuokra-asuntojen asukasrakennetta suurimmissa kaupungeissa, johtaisi asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja lisäisi segregatiota. Vantaa on viime vuosina määrätietoisesti pyrkinyt edistämään asuinalueiden sosiaalista eheyttä kaikin mahdollisin keinoin. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että ARA- vuokra-asuntojen asukasvalinnan keskeisimpänä tavoitteena tulee olla mahdollisimman monipuolisen asukasrakenteen edistäminen.

Vantaan kaupunki pitää tärkeänä lakiesityksen pyrkimystä yhdenvertaisuuden toteutumiseksi asukasvalinnassa myös ulkomaalaisten asunnonhakijoiden osalta niin, että asukasvalinnan ulkopuolelle ei jäisi sellaisia henkilöitä, joilla on erityisen perusteltu tarve saada valtion tukema vuokra-asunto. Valitettavasti kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vähäisestä määrästä johtuen suurten kaupunkien vuokra-asuntomarkkinat eivät ole tällä hetkellä valmiita useiden tuhansien uusien hakijoiden tulemiseen vuokrataloyhtiöiden vuokra-asuntojonoihin. Nopea muutos ulkomaalaisten asukasvalinnan laajentamiseksi ei ole nykytilanteessa ehkä paras ja toimivin keino yhdenvertaisuuden takaamisen kannalta.

Vantaan kaupunki esittää, että lakiesityksen tullessa voimaan sen seurausvaikutukset otetaan laajasti huomioon muussa asunto- ja sosiaalipoliittisessa säädösvalmistelussa. Erityisen huolestuttavaa on ns. pitkällä korkotuella rahoitettujen asuntojen todennäköinen kiinnostavuuden heikkeneminen korkotukilain ja aravarajoituslain sekä niihin liittyvien asetusten ja päätösten uudistamisen myötä. Vantaan kaupunki painottaa, että valtion tukemien vuokra-asuntojen vähäinen tuotantomäärä yhdessä tiukentuvan lainsäädännön kanssa muodostaa suuren uhan asuinalueiden sosiaalisen eheyden turvaamisen kannalta.

Vantaan kaupunki esittää erityisiä toimenpiteitä valtioneuvosten asetusten ja päätösten kautta, jotta ns. pitkän korkotuen ehdot ja kannusteet olisivat sellaisia, että uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennettaisiin



Lausunto
VD/8124/03.00.00/2015
22.9.2015

huomattavasti nykyistä tasoa enemmän. Vain riittävällä ja alueellisesti hajautetulla kohtuuhintaisella vuokra-asuntotuotannolla voidaan pitää pienituloisten ja vähävaraisten asukkaiden asumisen laatu ja kustannukset kohtuullisina sekä varmistaa asuinalueiden sosiaalinen eheys.

Hannu Penttilä
apulaiskaupunginjohtaja
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala