



LAUSUNTO 4/2/2009
20.1.2009

Ympäristöministeriö
kirjaamo.ym@ymparisto.fi
anna.simola@ymparisto.fi

Viite: Dnro YM038:00/2008, 18.12.2008

LAUSUNTO ARA-ASUNTOTUOTANNON YLEISHYÖDYLLISYSSÄÄNNÖKSIÄ ARVIOIVALLE TYÖRYHMÄLLE

Lausunnonantajasta

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöjen ja infrastruktuurin omistaja-, rakennuttaja-, käyttäjä-, sijoittaja- ja palveluntuottajaorganisaatiot. RAKLI toimii kiinteistö- ja rakentamisan vaikuttajana, kehittäjänä, ammattilaisten verkottajana sekä tiedon tuottajana. RAKLI:n jäsenistöön kuuluu muun muassa merkittävä osa vuokra-asuntorakennuttajista ja -omistajista.

Yleistä

RAKLI pitää hyvänä, että asuntopoliittisessa ohjelmassa edellytetty yleishyödyllisyys sääntöjen vaikutusten arviointi vuokra-asuntotuotannon lisäämistavoitteen kannalta on aloitettu.

Nykymuotoiset ARA-tuotannon yleishyödyllisyys sääntökset vaikeuttavat ARA-asuntoja omistavien vuokranantajien tarkoituksenmukaista ja järkevää toimintaa. Liian tiukat yleishyödyllisyys sääntökset hidastavat ja estävät vuokra-asuntotuotannon käynnistymistä. Pääkaupunkiseutua ja suurimpia kasvukeskuksia vaivaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pula. Tämä on merkittävä este työvoiman liikkuvuudelle. Vuokra-asuntopulaa pahentaa entisestään se, että taloudellisesta taantumasta johtuen asuntojen uudisrakentaminen uhkaa loppua täysin. Myös työllisyysnäkökulmista johtuen on erittäin tärkeää, että uudisrakentaminen pysyy käynnissä.

RAKLI:n näkemyksen mukaan, mikäli yleishyödyllisyys sääntöjä lievennetään riittävästi mm. poistamalla voiton tuloutukseen liittyvät ns. ikuiset rajoitukset, kannustetaan asuntotuottajia vuokra-asuntotuotantoon.



LAUSUNTO 4/2/2009
20.1.2009

Käyttö- ja luovutusrajoitukset

Käyttö ja luovutusrajoitusten kestoja tulee lyhentää. Käyttö- ja luovutusrajoitukset tulee olla sidoksissa tuen maksuaikaan. Kun tuki päättyy, tulee myös käyttö- ja luovutusrajoitukset lakata.

RAKLI esittää, että käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat kestoiltaan enintään tuen maksuajan pituisia.

Kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevien vuokratyöyhtiöiden mahdollisuus vapautua käyttö- ja luovutusrajoituksista tulee tehdä hallinnollisesti nykyistä helpommaksi, silloin kun erikseen määritellyt vapautuksen reunaehdot täyttyvät.

Ns. "ikuiset luovutusrajoitukset"

Aravalain 15a§:n yleishyödyllisyysäännöksistä merkittävimpinä voidaan pitää voitonjaon tulouttamiseen sekä käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvien asuntojen luovuttamiseen liittyviä rajoituksia.

Yleishyödyllinen yhteisö ei voi myydä omistamiaan vuokra-asuntoja vapaasti. Vapaan myyntioikeuden mahdollistaminen on merkityksellistä yhteisöjen riittävän pääoman ja rahoituksen turvaamiseksi. Tämä on tärkeää pääomien hankkimiseksi uustuotantoon sekä olemassa olevien vuokra-asuntojen kunnossapitoon ja peruskorjaamiseen. Rajoitukset aiheuttavat käytännössä sen, että asunnoilla ei ole kunnollisia jälkimarkkinoita eikä omaisuudella riittävästi vakuusarvoa.

RAKLI esittää, että ns. ikuiset luovutusrajoituksen poistetaan, jolloin yhteisö saa yleisten käyttö- ja luovutusrajoitusten päättymisen jälkeen luovuttaa omistamansa asunnot vapaasti ja voiton tuloutus on vapaa.

Lopuksi

Toivomme, että voimme olla mukana, kun lainsäädäntömuutoksia ryhdytään valmistelemaan.

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

Jani Saarinen
toimitusjohtaja

Aija Tasa
johtaja, asunnot