

Ympäristöministeriö  
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Lausuntopyyntö 12.8.2015

**Luonnos hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta sekä eräksi siihen liittyviksi laeiksi**

Lausunnon antajasta

RAKLI ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esitysluonnoksesta.

RAKLI ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. RAKLIN jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Yhdessä varmistamme, että Suomessa on tilaa hyvälle elämälle.

Tarve kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille kasvaa koko ajan. Työvoiman liikkuvuuden, elinkeinoelämän toimivuuden ja taloudellisen kasvun mahdollistamiseksi on tärkeää, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Vuokra- asuntotuotannon määrä on ollut liian alhainen jo pitkään, ja asuntopula etenkin pääkaupunkiseudulla on pahentunut jatkuvasti. Heikko taloustilanne, kasvanut maahanmuutto ja alkusyksystä realisoitunut pakolaiskysymys lisäävät kaikki osaltaan kysyntää. Asuntomarkkinoiden toimivuuden edellytyksenä on riittävä asuntotarjonta. Haasteena on lisätä asuntotuotantoa nykytilanteessa tarpeita vastaavasti.

Sipilän hallitusohjelman investointiavustusta koskevat kirjaukset

Hallitusohjelman liitteessä 4 todetaan, että ”Erytisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin.” Ympäristöministeriö lähetti 12.8.2015 lausunnolle hallituksen esitysluonnoksen, jossa esitetään muutettavaksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen pa-

rantamiseksi annettua lakia (investointiavustuslaki) siten, että avustusjärjestelmästä poistettaisiin alin tukiluokka. Avustusta ei siten enää myönnettäisi tavallisten opiskelija-, nuoriso- tai senioriasuntojen rakentamiseen, hankintaan tai perusparantamiseen. Esityksen mukaan avustus poistettaisiin 1.1.2016 lukien. Hallituksen esitysluonnoksen perustelutekstien mukaan näitä kohteita voitaisiin jatkossa tukea valtion korkotukilainoituksella. Lisäksi perustelutekstien mukaan kohteet voisivat muutoksen myötä saada kasvukeskuksissa mahdollisesti myönnettäviä käynnistysavustuksia, joita on myönnetty tavallisille valtion tukemille vuokra-asunnoille korkotukilainoituksen ohella. Aiemmin erityisryhmäkohteet on rajattu käynnistysavustusten ulkopuolelle.

RAKLI kiinnittää huomiota siihen, että mahdollinen käynnistysavustus on maantieteellisesti rajattu, eikä siten koske kaikkia erityisryhmien investointiavustuksella asuntokohteita toteuttaneita yhteisöjä. Mikäli mahdolliset käynnistysavustukset koskevat vain uudistuotantoa, jäävät peruskorjauskohteet sen ulkopuolelle. Peruskorjausten tarve tulee kuitenkin jatkossa vain kasvamaan kiinteistökannan ikääntyessä ja tarve ei rajoitu kasvukeskuksiin.

#### *Erityisryhmien asuminen*

Tavallisiin seniori-, opiskelija- ja nuorisoasuntoihin kohdistuu kysyntää ja ilman investointiavustusta tällaisten kohteiden lähtövuokra nousee liian korkeaksi. Opiskelija-asuntojen kysynnän voidaan olettaa jatkuvan erityisesti yliopistokaupungeissa. Myös senioriasuntojen osalta tarve tulee kasvamaan, kun väestö ikääntyy. Investointiavustuksen poistaminen näiltä kohteilta vaarantaa kohtuuhintaisten opiskelija- ja senioriasuntojen toteuttamisen. Luopuminen tavallisten senioriasuntojen tukemisesta ei ole linjassa ikääntyvän väestön kotona asumisen edistämisen kanssa.

Koska näiden kohteiden vuokrat ovat määrättyneet omakustannusperiaatteella, ei yhteisöille ole kertynyt omia varoja jatkossa tarvittavien omarahoitusosuuksien kattamiseen. Omat varat jouduttaisiin hankkimaan lainarahoituksella, mikä sekin on hankalaa puuttuvien vakuuksien vuoksi. Avustuksen poistaminen hankaloittaa sekä uustuotantoa että olemassa olevien kohteiden perusparantamista ja vaikeuttaa merkittävästi yhteisöjen toimintaedellytyksiä. Lisäksi erityisryhmien investointiavustuksen poistaminen vaikeuttaa osaltaan jo nyt huonoa vuokra-asuntotilannetta erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Opiskelija-asuntojen osalta RAKLI viittaa sen jäsenyhdistyksen Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n 18.9.2015 päivättyyn lausuntoon.

RAKLI esittää, että erityisryhmien investointiavustuksen alinta tukiluokkaa ei poisteta.

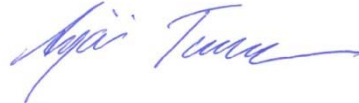
*Vuokrasopimukset erityisryhmille tarkoitetuissa asunnoissa*

Hallituksen esitysluonnoksessa esitetään myös, että valtion korkotuella tai aravalainalla rahoitetuissa asunnoissa olisi jatkossa mahdollista asua ilman huoneenvuokralain mukaista vuokrasopimusta vain silloin, kuin kyse on erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevien henkilöiden lyhytaikaisesta asumisesta. RAKLI kiinnittää tämän osalta huomiota siihen, että vaatimus voi johtaa yksittäistapauksessa hankaliin tilanteisiin, jos vajaavaltaisen henkilön edunvalvojaa ei tavoiteta. Muutos lisää myös osaltaan hallinnollisia kustannuksia.

**RAKLI ry**



Jyrki Laurikainen  
toimitusjohtaja



Aija Tasa  
johtaja