

Johanna Ojala-Niemelä sd ym.

Talousarvioaloite valtion asuntorahaston valtuuksiin tehtävistä muutoksista

Eduskunnalle

Valtion asuntorahaston (VAR) varoja on käytettävä vuokra-asumisen ja asukkaiden hyödyksi lisäämällä kohtuuhintaista asuntorakentamista ja korjausrakentamista, parantamalla asuinmukavuutta ja viihtyvyyttä ja vähentämällä asumisen sosiaalisia ongelmia. VAR on budjetin ulkopuolinen rahasto, jonka rahoitustuotot koostuvat valtion myöntämien aravalainojen korkotuotoista. Vuonna 2017 rahoitustuottoja kertyi noin 84 miljoonaa euroa. Lainakanta ja sen myötä tuotot pienenevät, koska rahastosta ei myönnetä enää uusia lainoja. VAR:n mahdollisuudet tukea sosiaalista asuntotuotantoa sekä perusparannuksia tulee turvata, kuten myös asema budjetin ulkopuolisena rahastona. SDP ehdottaa seuraavassa muutoksia asuntorahaston myöntövaltuuksiin momentin 35.20.60 perusteluosaan.

Maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimuksia laajennettava ja vahvistettava

Kasvukeskuksissa asumisen korkean hinnan suurin syy on, että asuntoja on liian vähän. Tärkein keino ongelman ratkaisemiseksi on kaavoituksen ja siten rakentamisen lisääminen. Valtio voi vaikuttaa asuntokaavoituksen määrään erityisesti MAL-sopimusten kautta. SDP:n vaihtoehdossa asumisen ja liikenteen pullonkaulojen purkamiseen tartutaan maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksia (MAL) kehittämällä ja laajentamalla niiden käyttöä uusille kaupunkiseuduille. MAL-sopimuksissa tulee kohdistaa entistä enemmän huomiota terveyttä ja kestävä kehitystä tukevien liikkumismuotojen edistämiseen kaavoituksella. MAL-sopimuksissa kaupungit ovat sitoutuneet kasvattamaan asuntotonttitarjontaansa ja varaamaan tietyn osan tonteista kohtuuhintaista korkotukilainoitettua asuntotuotantoa varten. Valtio on puolestaan sitoutunut rahoittamaan seutujen suuria liikenne- ja muita infrastruktuurihankkeita sekä lisäämään korkotukilainojen houkuttelevuutta myöntämällä niille Helsingin seudulla käynnistysavustuksia. MAL-sopimukset ovat osoittautuneet tehokkaaksi työkaluksi asuntorakentamisen edistämiseksi, ja sopimuskäyttöä on tarkoitus jatkaa vuoden 2019 jälkeen. Tarvitaan pitkäjänteisiä, yli vaalikausien ylittäviä tavoitteita ja toimia monella sektorilla. Maankäytön strategista suunnittelua vahvistetaan kaupunkialueilla niin, että rakennus- ja infrahankkeista voidaan suunnitella laajempia kuntarajat ylittäviä kokonaisuuksia.

Kun valtio edellyttää tonttitarjonnan lisäämistä, kuntien tulee edellyttää rakennuttajilta enemmän kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Lisäksi lähtökohtana tulee olla, että kunnissa on asuntokaavoitettua rakentamatonta maata viiden vuoden tarpeisiin. MAL-sopimuksia tulee solmia jatkossa myös uusien kaupunkiseutujen kanssa.

Talousarvioaloite TAA 444/2018 vp

Korkotukijärjestelmän kehittäminen kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi

Asuntopolitiikkaa ei tule jättää markkinatoimijoiden varaan. Mitä suurempi osuus vuokra-asunnoista on kustannusperusteista tuotantoa, sitä tehokkaammin hintakehitys pysyy kohtuullisena myös vapailla markkinoilla. Ruotsissa valtio on lopettanut lähes kokonaan asuntotuotannon tukemisen ja hinnat ovat karanneet.

Pitkäjänteisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiä on parannettava edelleen mm. korkotukijärjestelmää uudistamalla. Vuonna 2016 voimaan tulleen lyhytkestoisen korkotukimallin ehdot ovat tällä hetkellä edelleen pitkää korkotukea edullisemmat. Rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta, ja lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on 2,5 %. Lainansaajan omarahoitusosuudelle laskettava enimmäiskorko ja omistajalle tuloutettava enimmäistuotto on 6 %, kun se on pitkässä 4 %. Lisäksi korkotukea maksetaan koko rahoitusajan, kun pitkässä korkotuessa tuen maksaminen päättyy viimeistään 30 vuoden kuluttua korkotukilainan hyväksymisestä. Lyhytkestoisen korkotukimallin hyväksyessään eduskunta hyväksyi ympäristövaliokunnan mietinnössään ehdottaman lausuman, jonka mukaan eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi. Tämä esitys (HE 12/2018 vp) annettiin eduskunnalle keuhäälä 2018. Hallituksen esitykseen sisältyvät muutosehdotukset eivät ole riittäviä lisäämään merkittävästi pitkän korkotukijärjestelmän mukaista vuokra-asuntotuotantoa. Hallituksen tulee välittömästi perustaa työryhmä pohtimaan, miten pitkään tai pysyvästi vuokrauskäytössä oleva tuotanto saadaan rakennuttajia kiinnostavaksi, ja seurata lakimuutoksen vaikutuksia peruskorjausten toteutumisen ja asukkaiden yhdenvertaisen kohtelun osalta. Viipymättä tulee myös jatkaa pitkän korkotuen kehittämistä SDP:n esittämällä tavalla:

- Pitkäkestoisen korkotukimallin ehdot säädetään lyhytkestoista houkuttelevammiksi. Omarahoitusosuuden korko nostetaan kahdeksaan prosenttiin, ja omavastuukorko asetetaan seuraamaan yleisen korkotason muutoksia.
- Korkotukiaika ulotetaan koko laina- ja rajoitusajan mittaiseksi ja korkotukena maksettavan tuen määrä on vakio koko laina-ajan.
- Välittömänä toimenpiteenä lasketaan korkotukilainojen omavastuukorko 1 prosenttiin, jotta se olisi kilpailukykyinen markkinakorkojen kanssa.

Asualueiden kehittämisohjelma

Asualueiden kehittämisohjelmaa eli ns. lähiöohjelmaa tulee jatkaa. Lähiöissä asuu 1,5 miljoonaa suomalaista. Näiden ihmisten asumista tulee kehittää jatkossakin ohjelman kautta. Ohjelman tavoitteena viime kaudella oli ehkäistä asualueiden eriytymistä, edistää asualueiden palvelutarjontaa ja elinkeinotoimintaa, vahvistaa asukkaiden osallisuutta, terveyttä ja hyvinvointia, parantaa eri asukasryhmien vuorovaikutusta ja luoda viihtyisiä, turvallisia ja kiinnostavia asuinymäristöjä.

Korjausrakentamisen lähtökohdaksi energiatehokkuus ja ilmastoviisaat ratkaisut

Korjausten yhteydessä on nostettava varustetasoa ja muita ominaisuuksia vastaamaan nykypäivän ja tulevaisuuden vaatimuksia asumismukavuutta unohtamatta. Tällaisia ovat muun muassa energiatehokkuus, veden säästö, esteettömyys (mm. jälkiasennushissit) ja parvekkeiden lasitus.

Talousarvioaloite TAA 444/2018 vp

Ikääntyneen väestön tarpeet asumisessa lisäävät korjausrakentamisen, mm. esteettömyyden, vaatimuksia. Korjausrakentamisen yhteydessä asuntojen energiatehokkuutta tulee voida parantaa tuntuvasti, ja näin vähennetään energiankulutusta ja Suomen hiilidioksidipäästöjä. Pientalojen energiaremontteja täytyy tukea osana energia- ja ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Väestöltään vähenevien alueiden tilanne

Suomi kaupungistuu vauhdilla, joskin myöhemmin kuin muut Euroopan maat. Maa jakaantuu muuttovoitto- ja muuttotappioalueisiin yhä voimakkaammin. On tärkeää miettiä keinoja, joilla toisaalta helpotetaan ihmisten muuttamista työn ja palvelujen perässä kaupunki- ja kuntakeskukseen ja toisaalta lisätään elinvoimaa ja elämisen mahdollisuuksia myös maaseutupaikkakunnilla. Taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokraloyhteisöjen elinkelpoisuutta tulee parantaa ja toisaalta huolehtia riittävistä kannusteista myös purkaa huonokuntoisia ja asukaspulasta kärsiviä kohteita. Yhtenä keinona voisi olla MAL-sopimusten kaltaiset sopimuspohjaiset ratkaisut valtion ja kuntien välillä. Omakustannusperiaate ei tällä hetkellä toimi väestöltään vähenevillä alueilla, koska omakustannusperiaate edellyttää korkeaa asuntojen taloudellista käyttöastetta. Tämän vuoksi vuokralaiset ovat tosiasiassa joutuneet maksamaan ylikorkeita asumismenoja. On tärkeää sopeuttaa asuntokantaa alueen kysyntään nähden. Väestöltään vähenevien alueiden vuokraloyhtiöiden toimintaedellytyksiä parantava lakipaketti, joka annettaneen eduskunnalle syksyllä 2018, tulee parhaimmillaan lisäämään halukkuutta purkaa taloja (purkuakordi) ja hakea niihin ARA-rajoituksista vapautuksia ennen aikaisesti (rajoitusakordi), joten määrärahan tarve kasvanee. Lisätään 1 000 000 euroa tervehdyttämisen- ja purkuakordeihin vuodelle 2019. Lisäksi tarvitaan valtion asettama määräaikainen ohjelma väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokralo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden parantamiseksi. Ohjelman voimassaoloajan akordien määrää korotettaisiin määräaikaisesti selkeästi nykyistä korkeammalle tasolle. Tämä kannustaisi yhteisöjä ja niiden omistajia tarttumaan rivakasti tyhjien asuntojen haasteen poistamiseen.

Asunnottomuus poistetaan ja asumisneuvontaan panostetaan

Suomi on onnistunut hyvin asunnottomuuden hoitamisessa, koska asunnottomien määrä on vähentynyt. Tavoitteena tulee olla asunnottomuuden kitkeminen Suomesta kokonaan. Jokaisella on oikeus asuntoon. Työtä asunnottomuuden vähentämiseksi on jatkettava sinnikkäästi. Asunnottomuutta ehkäistään parhaiten ennakoivalla sosiaalityöllä, asumisneuvonnalla sekä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon riittävällä määrällä.

Asumisneuvontaan panostetaan lisää 1 miljoonaa euroa. Asumisneuvonnalla vähennetään vuokra-asuntoyhtiöissä asumisen ongelmista aiheutuvia kuluja ja parannetaan asumisviihtyvyyttä. Neuvonta on ollut tuloksellista. Asumisneuvontatoiminnan laajenemisen ja sosiaalitoimen tehtäviksi siirtymisen kautta vaikutusalueetta on pyritty laajentamaan muun muassa syrjäytymisen ehkäisemiseen. Asumisneuvonnalla voidaan vaikuttaa asumisen ongelmista aiheutuvien kulujen pienemiseen, turhien häätöjen määrän vähentämiseen, asumisviihtyvyyden paranemiseen, asukas-yhteisön sisäisten konfliktien ratkaisemiseen, kulttuurisen kanssakäymisen edistämiseen ja syrjäytymisen ehkäisemiseen.

Edellä olevan perusteella ehdotamme,

Talousarvioaloite TAA 444/2018 vp

että eduskunta lisää momentin 35.20.60 perusteluihin, että

vuonna 2019 saa valtion asuntorahaston varoista tuettaviksi korkotukilainoiksi hyväksyä vain vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia lainoja yhteensä enintään 1 410 000 000 euroa,

korkotukilainojen omavastuukorko lasketaan 1 prosenttiin ja toteutetaan HE 12/2018 vp:n käsittelyn yhteydessä todetut puuttuvat kehittämistoimenpiteet,

asuinalueiden kehittämisohjelmaa jatketaan ja asumisneuvontaan osoitetaan lisää 1 000 000 euroa vuonna 2019,

vuonna 2019 saa valtion asuntorahaston varoista myöntää vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain (1030/2008) mukaisia avustuksia yhteensä enintään 3 100 000 euroa, josta Valtiokonttori saa käyttää enintään 200 000 euroa taloudellisissa vaikeuksissa olevien asuntoyhteisöjen talouden tervehdyttämisestä ja kunnossapidon suunnittelua edistävistä selvityksistä ja toimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin,

vuonna 2019 saa valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain nojalla myöntää asuntojen purkuavustuksia yhteensä enintään 3 500 000 euroa siten kuin aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetulla valtioneuvoston asetuksella (79/2006) on tarkemmin säädetty,

aloitetaan tervehdyttämisohjelma väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden parantamiseksi.

Talousarvioaloite TAA 444/2018 vp

Helsingissä 28.9.2018

Johanna Ojala-Niemelä sd
Suna Kymäläinen sd
Pia Viitanen sd
Katja Taimela sd
Kristiina Salonen sd
Harry Wallin sd
Tytti Tuppurainen sd
Erkki Tuomioja sd
Pilvi Torsti sd
Ville Skinnari sd
Satu Taavitsainen sd
Maria Tolppanen sd
Antti Rinne sd
Joona Räsänen sd
Sirpa Paatero sd
Ilmari Nurminen sd
Merja Mäkisalo-Ropponen sd
Mika Kari sd
Anneli Kiljunen sd
Timo Harakka sd
Krista Kiuru sd
Sanna Marin sd
Riitta Myller sd
Lauri Ihalainen sd
Eeva-Johanna Eloranta sd
Maarit Feldt-Ranta sd
Tarja Filatov sd
Jukka Gustafsson sd
Maria Guzenina sd
Tuula Haatainen sd
Riitta Mäkinen sd