

17.12.2019

Ympäristöministeriölle

**ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI
ARAVAVUOKRATALOJEN PURKAMISKUSTANNUKSIIN MYÖNNETTÄVÄSTÄ
AVUSTUKSESTA ANNETUN VALTIONEUVOSTON
ASETUKSEN MUUTTAMISESTA**

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 29.11.2019 VN/11039/2019

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle valtioneuvoston asetusluonnoksesta aravavuokratalojen purkamiskustannuksiin myönnettävästä avustuksesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVALLA on nyt 53 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä 200 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 330 000 henkilöä. Jäsenten vuokra-asuntojen määrä vastaa lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista vuokra-asunnoista Suomessa. Jäsenten kaikkien vuokra-asuntojen kokonaismäärä vastaa noin 50 prosenttia kaikista rajoituksenalaista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAN jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2019 yhteensä lähes 5 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2019 aikana noin 3 000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAN jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2019 ovat yli 1,1 miljardia euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAN jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

17.12.2019

Mitä mieltä olette asetusluonnoksesta?

Kannatamme esitystä pääosin tai kokonaan, taikka meillä ei ole esityksestä huomautettavaa
Kannatamme esitystä osittain
Emme kannata esitystä
Emme ota esitykseen yleisesti kantaa, kommentoimme vain eräitä yksityiskohtia

Näkemyksenne avustuksen enimmäisprosentin nostosta ja sen ehdoista

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kannattaa purkuavustuksen enimmäisprosentin nostoa 90 prosenttiin. KOVA pitää hyvänä, että korkeammalla avustusprosentilla pyritään mahdollistamaan purkamisen väestöltään vähenevissä kunnissa ja edistämään vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttämistä. Purkuavustuksen korotus kohdistuu oikein ja mahdollistaa purkamisen paremmin myös niille vuokrataloyhteisöille, joille 70 prosentin avustus ei ole ollut riittävä.

KOVA katsoo kuitenkin, ettei 70 prosentin purkuavustusta tällä hetkellä mahdollisteta kaikille sitä perustellusti tarvitseville vuokrataloyhteisöille. (Katso lausunnon kohta Muut kommentit).

Näkemyksenne uudesta ehdosta tehdä purkukartoitus

KOVA tukee rakentamisen kiertotalouden edistämistä ja pitää vaatimusta selvitystä purkujätteen hyödyntämisestä sinänsä hyvänä.

KOVA huomauttaa, että vaatimus selvityksestä purkujätteen hyödyntämisestä ja avustuspäätöksen ehdot purkujätteen hyödyntämiselle toimivat parhaiten kokonaisuutena, jossa olennaisena osana on myös purkukartoituksen kustannusten kuuluminen purkuhankkeen avustettaviin kokonaiskustannuksiin. Avustus purkukartoituksen laatimiseen kannustaa vuokrataloyhteisöjä hyvin laaditun selvityksen tekemiseen ja mahdollisimman korkeaan purkujätteen kierrätysasteeseen, koska avustusta ei voi saada jäteveroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuviin kustannuksiin.

Muistiolounnoksessa todetaan, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) voisi avustaa purkukartoituksen toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. KOVA kannattaa purkukartoituksen kustannusten ottamista avustuksen piiriin. Asetustekstiin olisi kuitenkin lisättävä selkeä maininta, että purkamisesta aiheutuvien kustannusten lisäksi avustuksella voidaan kattaa vaadittavan selvityksen laatiminen purkujätteen hyödyntämisestä.

Muistiossa on jo määritelty, millainen selvityksen tulee olla; hakijan tulisi tehdä purkukartoitus ympäristöministeriön purkukartoitusoppaan (2019:30) mukaisena. Purkukartoituksen tulisi kattaa sekä haitta-ainekartoitus ja -tutkimus että purkumateriaaliselvitys. KOVA katsoo, että koska vaadittavalle selvitykselle purkujätteen hyödyntämisestä on jo asetettu sisältövaatimuksia, purkukartoitusoppaan vaatimukset täyttävä selvitys olisi sellaisenaan hyväksyttävissä purkuhankkeen avustettaviin kustannuksiin.

Edellä olevan perusteella KOVA ehdottaa, että asetuksen 4 §:ään lisätään seuraava virke:

Avustusta voidaan kuitenkin myöntää tuen edellytyksenä olevan selvityksen laatimiseen purkujätteen hyödyntämisestä.

Lisäksi asetusluonnoksessa esitetään lisättäväksi 3 §:ään uusi 3 momentti, jonka mukaan ARA voi asettaa avustuspäätöksessä ehtoja purkujätteen hyödyntämisestä. Muistiolounnoksen mukaan ARA voisi esimerkiksi edellyttää, että purkujätteet ilmoitetaan rakennus- ja purkumateriaalien tietokantaan tai että purkujätteet olisi hyödynnettävä mahdollisuuksien mukaan.

17.12.2019

Asetusteksti on hyvin yleisluonteinen, ja muistiolounnoksessa annetaan vain kaksi esimerkkiä mahdollisista purkujätteen hyödyntämisen ehdoista. Avustuksen hakijan kannalta on tärkeää, että mahdollisista avustuspäätöksen ehdoista olisi saatavilla riittävästi tietoa jo ennen avustuksen hakemista. Asetettavien purkujätteen hyödyntämisen ehtojen tulee olla kohtuullisia.

KOVA vaatii, että asetusmuistioon lisätään tarkempi määritelmä siitä, millaisia ehtoja ARA voi avustuspäätöksessä asettaa purkujätteen hyödyntämiselle.

Muut huomiot ja kommentit

Purkuavustuksen ulkopuolelle jäävät tällä hetkellä sellaiset vuokrataloyhteisöt, jotka ovat kuntaliitosten myötä saaneet omistukseensa vuokrataloja ja vuokra-asuntoja alueilta, joilla asuntomarkkinatilanne ja väestönkehityksen muutokset vaikeuttavat yhteisön toimintaa. Asuntomarkkinatilanne ei näillä alueilla helpotu vuokrataloyhteisöjen sulautumisen myötä, vaan todennäköisesti säilyy edelleen haastavana ilman toimenpiteitä. Vuokra-asunnot saattavat sulautuneen vuokrataloyhteisön taloudellisten ongelmien vuoksi olla huonokuntoisia, kun varoja rakennusten korjausten tekemiseen ei ole ollut tai rahoituksen saaminen on ollut vaikeaa. Asunnot eivät välttämättä vastaa alueen väestön tarpeisiin, esimerkiksi ikääntyneiden erityistarpeisiin.

Purkuavustuksen tavoitteena on myös ennaltaehkäistä vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia. Jotta kohtuuhintainen asuminen olisi mahdollista myös kuntakeskuksen ulkopuolella, olisi tuettava myös näillä alueilla vuokra-asuntoja omistavia vuokrataloyhteisöjä, jotta alueen vuokra-asuntokantaa voidaan korjata ja sopeuttaa kysyntää vastaavaksi. Samalla se poistaa vuokrankorotuspaineita vuokrataloyhteisön muissa vuokra-asunnoissa ja ennaltaehkäisee vuokrataloyhteisön asuntojen vajaakäytöstä johtuvia taloudellisia vaikeuksia. Tästä syystä KOVA vaatii, että purkuavustusta on myönnettävä kaikille vuokrataloyhteisöille, jotka omistavat vuokra-asuntoja alueilla, joissa asuntomarkkinatilanne ja väestönkehityksen muutokset vaikeuttavat vuokrataloyhteisön toimintaa.

KOVA ehdottaa, että 2 §:ään lisätään uusi 4 momentti:

Avustus voidaan myöntää taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi myös, jos vuokrataloyhteisö on kuntaliitosten myötä vastaanottanut vuokrataloja tai vuokra-asuntoja, jotka sijaitsevat alueella, jossa asuntomarkkinatilanne ja väestönkehityksen muutokset vaikeuttavat vuokrataloyhteisön toimintaa. Avustusta voidaan myöntää vain vuokrataloyhteisön tällaisella alueella sijaitsevien vuokratalojen tai vuokra-asuntojen purkamiseen. Avustuksen myöntämisen edellytyksenä on, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on myöntänyt aravarajoituslain 17 §:n nojalla luvan purkaa talo ja että hakija esittää selvityksen purkujätteen hyödyntämisestä ja purkamiskustannuksista sekä purkamisen, mahdollisen purkuakordin ja avustuksen vaikutuksista yhteisön taloudellisen tilaan.

Helsingissä 17.12.2019,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi