

Vuokralaisten Keskusliitto ry
 Velkuanpolku 1 E
 00300 HELSINKI
 Puh 09 4770 360
www.vuokralaistenkeskusliitto.fi

25.1.2005

*4/Thobe
KUN*

Helsingin kaupunginhallitus
 PL 1
 00099 Helsingin kaupunki

Kaupungin kanslian kirjaamo

Khs dnro	2004-276/021
Stn dnr	
Saap./Anl.	27-01-2005
L II	

JYVITYKSEN MUUTOS ESITYS

Vuokralaisten Keskusliitto tukee asuntolautakunnan kantaa, jossa todetaan, että jyvityksen käyttöönotto uustuotannossa aiheuttaisi sekaannusta kaupungin aravavuokra-asuntokannassa, koska syntyisi epäsuhta uuden, valmistuvan asuntokannan ja vanhan asuntokannan välille.

Valtion aravalainojen ehdot ovat keskeisin syy muuttaa jyvitystä. Valtion tukeman tuotannon vuokrat eivät ole enää kilpailukykyisiä, kun niitä verrataan kovan rahan asuntojen vuokriin. Aravatalojen vuokrat ovat myös liian korkeita asukkaiden tuloihin nähden. Vuokralaisten tulotaso on kehittynyt pitkään huonommin, mitä palkansaajien tulotaso keskimäärin.

Vuokralaisten Keskusliiton käsityksen mukaan vuokrien korkeuteen on puututtava muilla keinoilla kuin jyvityksellä. Keskusliiton mielestä sosiaalisen asuntotuotannon lainojen korko tulee olla enintään 2,00 %. Täten taattaisiin rahoituksen ja asuntojen sosiaalinen luonne. Edellä esitetty lainaehdojen korkojen muutos alentaisi selvästi vuokria. Erityisesti isojen asuntojen kokonaisvuokra alenisi merkittävästi ja jopa niin, ettei olisi tarvetta pelkästään jyvityksellä alentaa niiden vuokria.

Asuntolautakunnan lausunnossa viitataan myös siihen, että nykyinen vuokrantasajärjestelmä asettaa omat reunaehdonsa uudistuksen toteuttamiselle. Aravavuokran omakustannusperiaate on jo erittäin hankala hahmottaa käytössä olevien pääomakulujen tasauksen ja nykyisten jyvitysajärjestelmien takia.

Vuokralaisten Keskusliitto korostaa myös yhteishallintolain noudattamista uudistamistyöryhmälle. Helsingin kaupunki on kiinteistöyhtiöiden omistajan antanut kiinteistöyhtiöille velvoitteen tasata pääomavuokria yhtiöiden sisällä. Koska uudella jyvityksellä on vaikutusta voimassa olevien vuokrasuhteiden vuokranmäärän, olisi vuokralaisten neuvottelukuntaa pitänyt informoida ja pitää ajan tasalla koko prosessin ajan. Yhteistoimintalain mukaan vuokralaistoimikunnat antavat lausunnon yhtiöiden budjeteista ja vuokrasta.

Esityksen mukaan tavoitteena on saada suurten aravavuokra-asuntojen vuokrat kilpailukykyisiksi markkinavuokrien kanssa. Vuokralaisten Keskusliiton mielestä on kohtuuton ajatus, että tulo rajojen perusteella valittujen vuokralaisten kontolle jätetään vuokratason koh- tuullistaminen. Vastuu kohtuuhintaisista vuokramarkkinoista pitää olla Valtioneuvostolla ja Valtionasuntorahastolla.

Esityksen tavoitteena on saada uustuotannon perheasuntoihin itse vuokransa maksavia lapsiperheitä. On kuitenkin epätodennäköistä, että jyvityksen muutoksella pystytään niin radikaaliin muutokseen, että asuntojen vuokrat laskevat niin alas, ettei asuntolaina ole kilpailukykyinen vaihtoehto. Mikäli asunnon vuokra laskisi 1000 eurosta 900 euroon, on perheen menot silti sitä luokkaa, että asuntolainan ottoa varmasti harkitaan.

On tärkeää, että myös Helsingin kaupunki osaltaan Valtion asuntorahaston ohella vaikuttaa asuntojen pääomakustannuksiin mutta myös käyttökustannuksiin, jotka vaikuttavat vuokriin alentavasti. Kaupungin pitäisi pudottaa tertiäärilainojensa korkoa ja alentaa vuokratulojensa tonttien vuokria, jotka molemmat ovat liian korkeita nykyiseen markkinatilanteeseen verrattuna. Koron ja tonttien hintojen määrittämisessä kaupunki elää 80- lukua ja on unohtanut ne muutokset, jotka markkinoilla ovat tapahtuneet Suomen liittyttyä Euroopan Unionin jäseneksi. Korkotasoa ja inflaatio ovat alentuneet olennaisesti.

Vuokralaisten Keskusliitto pitää myös välttämättömänä isojen asuntojen osalta tutkia asunnon jaon toimivuutta. Aiheutuvatko tyhjät kuukaudet asunnossa ainoastaan hinnan kalleudesta vai onko hakemusten käsittelyssä ja asuntoilmoituksen välillä tehostettavia toimintoja. Yleisesti kaupungin vuokralaiset ovat todenneet, että isännöitsijätoimistolle ja asunnonjakotoimistolle on ollut turhaa ilmoittaa huoneiston ennen aikaisesta luovutuksesta. Irtisanomisajan vuokra otetaan aina lähtevältä vuokralaiselta ilman tehostettua tarjontaa.

Helsingissä 25.1.2005

Vuokralaisten Keskusliitto ry

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anne Viita
Pääsihteeri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ilpo Eerola
Järjestösihteeri