



**§ 875**

**Lausunto ympäristöministeriölle vuokra-asunto- ja  
asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja  
muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi**

HEL 2015-009404 T 03 00 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti antaa ympäristöministeriölle otsikkoasiassa seuraavan lausunnon:

Hallituksen tavoitteena on lausuntopyyntöön sisältyvän esityksen (s.12) mukaisesti mm. poistaa nykyisenkaltaisia eroja eri vuokratoloyhteisöjen omistamien ARA-asuntojen vuokratasoissa, madaltaa joissakin kohteissa ilmenneitä huomattava korkeita vuokria, hillitä asumiskustannusten nousua, korjata vuokrien tasaukseen nykyisin liittyviä epäkohtia ja tehostaa omakustannusvuokrien valvontaa.

Lain muutoksen tarkoituksena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettua lakia. Kaupunginhallitus pitää tavoitteita kannatettavina ja toteaa, että kaupunki on aiemmin jo kahdesti lausunut melko samansuuntaisista ehdotuksista, nimittäin 28.6.2013 ja 21.10.2013.

Valtion tukema asuntotuotanto on merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla

Helsingin kaupungin asuntokannasta lähes neljäsosa (23 %) on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Nämä vuokra-asunnot ovat selkeästi markkinatasoa huokeampia. Helsingin kaupungin omistamissa, valtion tukemissa asunnoissa on kaupungin edullisin vuokrataso. Tämä 47 000 asunnon kokonaisuus on merkittävä osuus kaupungin asuntokannasta (14 %).

Valtion tukema vuokra-asuntokanta tarjoaa alhaisen palkkatason alojen, kuten palvelusektorin työntekijöille mahdollisuuden asua kaupungissa työpaikkojen läheisyydessä. Se on usein myös itsenäistyvien nuorten ja nuorten vähävaraisten lapsiperheiden ensimmäinen asumismuoto. Lisäksi arava-asuntotuotannossa on asuntoja monille erityisryhmille, joiden maksukyky ei riitä vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla asumiseen. Asumisoikeusasuntoja



Helsingissä on pienempi osuus (8 % asuntokannasta). On tärkeää, että myös asumisoikeuden kustannusrakennetta ja käyttövastikkeiden muodostusta voidaan säännellä siten, että asumisesta tulee kohtuuhintaista suhteessa muihin hallintamuotoihin. Kohtuuhintainen, valtion tukema ja omakustannusperiaatteella toteutettu vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotanto vaikuttaa myös kilpailevan, vapaarahoitteen asuntotarjonnan hintatasoon hillitsevästi.

Omakustannusperiaatteen toteutuminen on tärkeää

Säännökset sallivat tällä hetkellä omakustannusperiaatteen sisällä vuokrien valtakunnallisen tasauksen. Laajalti toimivat yleishyödylliset vuokra- ja asumisoikeusyhtiöt hyödyntävät tätä mahdollisuutta ja siitä johtuen kunnallisten ja valtakunnallisten yhtiöiden vuokratasot ovat erkaantuneet kalleimmilla alueilla toisistaan. Kaupunginhallitus on 4.5.2015 antaessaan lausunnon asumisen tuki- ja verojärjestelmän vaikuttavuus -raportista todennut asumisoikeusasuntoihin liittyen, että käyttövastikkeiden läpinäkyvyyteen on jatkuvasti kiinnitetty enemmän huomiota ja että nämä ovat valtion rahoitus- ja kehittämiskeskuksen valvonnassa. Kaikille toimijoille kohdennettujen lisävaatimusten sijaan tulisi valvonnan keinoin ja kohdennetun ohjauksen avulla puuttua mahdollisiin epäkohtiin.

Omistajayhtiöitä on hyvä kuulla

Lakiuudistusta suunnitellessa on tärkeä kuulla erilaisten omistajayhteisöjen näkemyksiä muutosten vaikutuksesta vuokratulojen ylläpitoon. On tärkeää varmistaa, etteivät suunnitellut uudistukset vaikeuta merkittävästi operatiivista toimintaa tai vähennä tukijärjestelmän houkuttelevuutta tulevaisuudessa.

Koska lakikokonaisuudesta on lausuttu jo aiemmin, Helsingin kaupungin esittämistä näkökohdista moni on jo otettu valmistelussa huomioon. Kaupunginhallitus esittää kuitenkin harkittavaksi onko tarvetta edellyttää lakiehdotuksen 13 c §:ssä olevaa velvoitetta nk. jälkilaskelman laatimiseen. Vuokra-asuntoja omistavat yhtiöt joutuvat jo nyt liittämään tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin ehdotettu jälkilaskelma. Rahoituslaskelman laadinnassa noudatetaan kirjanpitolautakunnan määrittämiä laskentatapoja ja se on vertailukelpoinen eri yhtiöiden osalta. Erillisen jälkilaskelman laatimisvelvoite on siten omiaan lisäämään byrokratiaa tilanteessa, jossa sama asia on hoidettavissa myös valvontaa tehostamalla.

Hallituksen esityksen keskeisimpiä kohtia on tuleviin korjauskustannuksiin varautumisen rajoittaminen enintään kohtuulliseen määrään. Täksi määräksi esitetään asetuksella



säädettäväksi 1 €/m<sup>2</sup>/kk alle 20 vuotta vanhoissa taloissa ja 2 €/m<sup>2</sup>/kk yli 20 vuotta vanhoissa taloissa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) kohteissa on toistaiseksi käytetty ennakkollista korjauskustannuksiin varautumista vain hyvin vähäisessä määrin. Lainoitukseen liittyvä omarahoitusosuus on kerätty nk. suoralla tulo-rahoituksella. Sen kielto tarkoittaisi sitä, että Heka joutuisi jatkossa keräämään perusparantamisen omarahoitusosuuden kokoon vähintään vuotta nykyistä aikaisemmin eli nk. varautumisen kautta. Käytännössä tällä ei ole suurta merkitystä, mutta mahdolliset uudet säännökset tulee ottaa huomioon siirtymävaiheessa. Esitetty korjauksiin varautumisen maksimimäärä on kuitenkin Hekan kannalta riittävä. Kaupunki pitää kuitenkin toivottavana sitä, että perusparannusten omarahoitusosuus voitaisiin jatkossakin kerätä tulo-rahoituksella.

Sinänsä kaupunki tulee sitä tavoitetta, että korjaukset lainoitetaan pitkäaikaisilla lainoilla, koska silloin vuokrataso säilyy alhaisempana. Hyvää on sekin, että lainanlyhennysrytmiä on tarkoitus muuttaa etupainotteisemmaksi, koska nykytilanteessa rakentamislainaa on usein vielä paljon jäljellä siinä vaiheessa, kun peruskorjaus ja uusi laina siihen on jo ajankohtainen. Säädosmuutoksia tehtäessä on kuitenkin syytä kantaa huolta myös niiden asuntotoimijoiden tilanteesta, jotka saattavat kohdata vaikeuksia korjaustoiminnassaan mikäli vakuudet eivät riitä suurentuneeseen korjauslainaosuuteen.

Lausunnolla oleva esitys laskisi nykyistä omistajalle tuloutettavaa omarahoitusosuuden enimmäiskorkotuottoa merkittävästi eli nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään. Kaupunki perii omilta arayhtiöiltään niiden tertiäärilainoista 4,5 %:n korkoa. Tämä tulisi toteutuessaan merkitsemään Helsingin kaupungille lainoista saatavan korkotuoton vähentymistä vuositasolla arviolta noin 600 000 eurolla.

Vuokrien ja vastikkeiden valtakunnallisen tasaamisen rajoittamista voidaan pitää kannatettavana. Kaupungin näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että kaupunkiin tuotetaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja sitä kaupunki on pyrkinyt edistämään myös tontinluovutusten kautta. Vuokrien ja vastikkeiden valtakunnallinen tasaamismahdollisuus on jossakin määrin vesittänyt tämän tavoitteen saavuttamista ja ero esimerkiksi kaupungin ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistaminen korkotukiasuntojen vuokrien välillä on merkittävä. Kaupunginhallitus katsoo kuitenkin, että tasausta säänneltäessä Helsingin tulisi muodostaa oma alueensa. Helsinki poikkeaa niin suuresti jopa naapurikaupunkiensa hintatasosta, ettei koko uudenmaan maakuntaa voida pitää tarkoituksenmukaisena tasausalueena.

Kaupunginhallituksella ei ole muuta huomautettavaa lakiehdotuksista.



14.09.2015

Kaj/3

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 25.8.2015
- 2 Lausuntopyynnön saate 25.8.2015
- 3 Lausuntopyynnön 25.8.2015 liite
- 4 Hekan lausunto
- 5 Kaupungin lausunto 28.6.2013
- 6 Kaupunginhallituksen lausunto 24.10.2013

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Lausunnon pyytäjä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt kaupungin lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta sekä eräiksi siihen liittyviksi laeiksi 25.9.2015 mennessä. Lausunnon on pyydetty lisäaikaa 30.9.2015 saakka. Asiasta on pyydetty asuntotuotantotoimiston, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ja kiinteistöviraston asunto-asiainosaston lausunnot. Lausunto on valmisteltu yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa. Kaupunki on aiemmin lausunut hyvin samankaltaisesta lakiehdotuksesta kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan päätöksellä 28.6.2013 ja myöhemmin, laajempaan lakipakettiin liittyen kaupunginhallituksen päätöksellä 21.10.2013. Nämä aiemmat lausunnot ovat liitteenä. Liitteenä on myös päätöshistoriasta puuttuva Helsingin kaupungin asunnot Oy:n lausunto. Muut lausunnot löytyvät päätöshistoriasta.

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



14.09.2015

Kaj/3

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823

**Liitteet**

- 1 Lausuntopyyntö 25.8.2015
- 2 Lausuntopyynnön saate 25.8.2015
- 3 Lausuntopyynnön 25.8.2015 liite
- 4 Hekan lausunto
- 5 Kaupungin lausunto 28.6.2013
- 6 Kaupunginhallituksen lausunto 24.10.2013

**Otteet**

**Ote**

Lausunnon pyytäjä

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia  
Asuntotuotantotoimisto  
Kiinteistöviraston asuntoasiainosasto  
Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Kaupunginkanslia asunto-ohjelmapäällikkö

**Päätöshistoria**

Asuntotuotantotoimisto 8.9.2015

HEL 2015-009404 T 03 00 00

Asuntotuotantotoimisto toteaa seuraavaa:

Nyt esitetyillä lakimuutoksilla on tarkoitus edistää kohtuullisten asumiskustannusten toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Tätä pääperiaatetta voidaan pitää kantavana koko korkotukilainsäädännössä ja lainsäädännön täsmentäminen tämän tavoitteen saavuttamiseksi ja ylläpitämiseksi on kannatettavaa.

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Esitettyjä lainsäädäntömuutoksia voidaan pitää suhteellisen neutraaleina rakennuttamisen näkökulmasta. Yksi muutoksista koskee tuleviin korjaustoimenpiteisiin varautumista ja omakustannusvuokran määräytymisen perusteita tältä osin. Esityksen mukaan varautumista tuleviin korjauksiin asukkailta perittävässä vuokrissa tullaan rajoittamaan kohtuulliseen määrään. Korjaukset tulee hoitaa siis nykyistä suuremmassa määrin lainoituksella. Tällä hetkellä suuremman lainoitusosuuden käyttäminen peruskorjauksissa ei todennäköisesti aiheuttaisi vaikeuksia rahoituksen saamisen kannalta. Mikäli rahamarkkinoiden tilanne jatkuu samankaltaisena, niin voidaan olettaa, että rahoitusta on myös jatkossa saatavissa suurentuneeseen lainoitusosuuteen. Vuosikorjaustyyppisissä korjauksissa kiinteistöjen vakuusarvot saattavat tulla joissakin tilanteissa ongelmaksi, kun vakuutena niissä käytetään ainoastaan kiinnitysvakuutta.

Toinen keskeinen muutos koskee kiinteistöhoito- ja kunnossapitopalveluiden kilpailuttamisveloitetta. Esitettyä muutosta voidaan pitää perusteltuna. Omakustannusvuokra ei välttämättä toteudu sellaisissa tilanteissa, joissa vuokrataloyhtiön omistaja on voinut ostaa mainitut palvelut suoraan omistamiltaan palveluyhtiöiltä niitä kilpailuttamatta. Hyväksyttävä, vuokriin ja vastikkeisiin sisällytettävä kustannustaso kiinteistöhoito ym. palveluille saadaan lähtökohtaisesti kyseisten palveluiden kilpailuttamisen kautta. Suorahankinnoilla omistaja on voinut tulouttaa korkotukiasunnoista myös tuottoa yli sen, mihin lainsäädäntö tuoton tuloutuksen rajoittaa. Kilpailuttamisveloitteen osalta on perusteltua, että julkiset hankintayksiköt noudattavat hankintalain määräyksiä ja korkotukilainsäädännöstä tuleva kilpailuttamisveloite koske yhteisöjä, joilla kilpailuttamisveloitetta ei hankintalain perusteella ole.

Vuokrien ja vastikkeiden valtakunnallisen tasaamisen rajoittamista voidaan pitää kannatettavana. Valtakunnallinen tasaamismahdollisuus on johtanut siihen, että Helsingissä yleishyödyllisten omistajien joidenkin korkotukikohteiden vuokrat ovat nousseet varsin korkeiksi, kun tasauksen kautta on kompensoitu muualla maassa sijaitsevien kohteiden asumiskustannuksia. Kaupungin näkökulmasta on ensiarvoisen tärkeää, että kaupunkiin tuotetaan kohtuuhintaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja ja sitä kaupunki on pyrkinyt edistämään myös tontinluovutusten kautta. Vuokrien ja vastikkeiden valtakunnallinen tasaamismahdollisuus on jossakin määrin vesittänyt tämän tavoitteen saavuttamista ja ero esimerkiksi kaupungin ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistaminen korkotukiasuntojen vuokrien välillä on merkittävä.

Esityksessä ehdotetaan myös omakustannusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän



14.09.2015

laskemista nykyisestä kahdeksasta prosentista neljään prosenttiin. Esityksen tavoitteena on alentaa asukkailta perittäviä vuokria. Helsingin kaupunki on perinyt omarahoitukselle 4,5 prosentin koron, joten kaupungin (Helsingin kaupungin asunnot Oy:n) asunnoissa muutoksella ei ole merkittävää vuokria alentavaa vaikutusta.

Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Kiinteistövirasto Asunto-osasto 4.9.2015

HEL 2015-009404 T 03 00 00

Lainmuutoksen tarkoituksena on edistää asumiskustannusten kohtuullisuuden toteutumista valtion tukemassa asuntokannassa. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettua lakia, aravarajoituslakia, asumisoikeusasunnoista annettua lakia sekä asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annettua lakia.

Valtion tukema asuntotuotanto on merkittävässä roolissa Helsingin asuntomarkkinoilla

Helsingin kaupungin asuntokannasta lähes neljäsosa (23 %) on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Nämä vuokra-asunnot ovat selkeästi markkinatasoa huokeampia. Helsingin kaupungin omistamissa, valtion tukemissa asunnoissa on kaupungin edullisin vuokrataso. Tämä 47 000 asunnon kokonaisuus on merkittävä osuus kaupungin asuntokannasta (14 %).

Valtion tukema vuokra-asuntokanta tarjoaa matalapalkka-alojen, lähinnä palvelusektorin, työntekijöille mahdollisuuden järjestää asumisensa kaupungissa, työpaikkojen läheisyydessä. Lisäksi arava-asuntotuotannossa on asuntoja monille erityisryhmille, joiden maksukyky ei riitä vapailla vuokra-asuntomarkkinoilla.

Asumisoikeusasunnot Helsingissä on pienempi osuus (8 % asuntokannasta). On tärkeää, että asumisoikeuden kustannusrakennetta ja käyttövastikkeiden muodostusta voidaan säännellä siten, että asumisesta tulee kohtuuhintaista suhteessa muihin markkinoilla oleviin hallintamuotoihin.

Kohtuuhintainen, valtion tukema vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotanto tarjoaa mm. nuorille vähävaraisille aikuisille ja lapsiperheille mahdollisuuden tulla asuntomarkkinoille.



Omakustannusperiaatteella toteutettu hinnoittelu vaikuttaa myös kilpailevan, vapaarahoitteisen asuntotarjonnan hintatasoon hillitsevästi.

Omakustannusperiaatteen toteutuminen on tärkeää

Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen vuokrien ja käyttövastikkeiden omakustannusperiaatetta on edellytetty tähänkin asti. Säännökset ja periaatteet ovat kuitenkin olleet väljiä tai tulkinnanvaraisia, mikä on johtanut omakustannusperiaatteen hämärtymiseen ja aiheuttanut huomattavia alueellisia eroja vuokrissa ja käyttövastikkeissa, varsinkin sellaisissa tapauksissa, joissa vuokria ja käyttövastikkeita on tasattu yli maakuntarajojen ja eri ryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken. Säännöksiä muuttaminen lisäisi vuokrien ja vastikkeiden muodostumisen läpinäkyvyyttä ja toisi onnistuessaan kohdekohtaiset vuokrat lähemmäksi todellista kustannusrakennetta. Tämä läpinäkyvyys edistäisi myös yhteishallinnon toteuttamista vuokra- ja asumisoikeustaloissa.

Omistajayhtiöitä on hyvä kuulla

Lakiuudistusta suunnitellessa on tärkeä kuulla omistajayhteisöjen näkemyksiä muutosten vaikutuksesta vuokratalojen ylläpitoon. On tärkeää varmistaa, etteivät suunnitellut uudistukset vaikeuta merkittävästi operatiivista toimintaa tai vähennä tukijärjestelmän houkuttelevuutta tulevaisuudessa.

Lisätiedot

Markku Leijo, osastopäällikkö, puhelin: 310 34159  
markku.leijo(a)hel.fi

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 310 34108  
marjaana.santala(a)hel.fi