



21.03.2016

Kaj/2

§ 262

Lausunto ympäristöministeriölle yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta koskien valtion tukemaa asuntotuotantoa

HEL 2016-001825 T 03 00 00

Lausunto

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Silvia Modigin ehdotuksesta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunginhallitus antaa seuraavan lausunnon ympäristöministeriölle:

Ympäristöministeriössä on valmisteltu lakikokonaisuutta, jonka tarkoituksena on luopua omistajayhteisöjä koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksesta uuden vuokra-asuntotuotannon osalta sekä muuttaa rajoitusehtoja hankekohtaisiksi. Nämä esitykset ovat Sipilän hallitusohjelman mukaisia muutoksia. Näiden lakimuutosten jälkeen toimijoilla olisi mahdollisuus toteuttaa tavanomaisia vuokra-asuntoja niin, että toimijalle ei enää aseteta yleishyödyllisyysvaatimusta kuin silloin jos rakennetaan asuntoja erityisryhmien investointiavustuksen turvin. Tämä uudistus mahdollistaa nykyisten yleishyödyllisten toimijoiden toiminnan myös nykyisen kaltaisena.

Yleishyödyllisyyslainsäädäntö on otettu käyttöön 2000-luvun alussa. Säädösten käyttöönoton jälkeen yleishyödyllisten toimijoiden kiinnostus valtion tukemaan vuokratuotantoon on vähentynyt merkittävästi. Kritiikkiä on erityisesti esitetty omistajayhteisöjen toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyysvelvoitteita kohtaan. Säädösten muuttamisen avulla pyritään turvaamaan isompi vuokra-asuntotuotanto erityisesti Helsingin seudulle.



Voimassaoleva korkotukilainsäädäntö edellyttää, että korkotukilainan saaja on ARA:n nimeämä yleishyödyllinen yhteisö. Jatkossa tätä nimeämistä ei enää edellytetäisi. Uudistuotannossa korkotukilainan saaja voisi olla tavanomainen kiinteistöyhtiö, mutta ei keskinäinen kiinteistöyhtiö tai asunto-osakeyhtiö. Muodostettava kiinteistöyhtiö ei voisi jälkeä rakennuttaa uusia kohteita vaan uudet kohteet muodostavat uuden kiinteistöyhtiön. Vuokrien tasausta näiden yhtiöiden välillä ei sallita. Tämän seurauksena muodostuvat kiinteistöyhtiöt ovat melko pieniä, taloudellisesti haavoittuvia sekä hallinnollisesti raskaita. Vuokrien taseus on ollut isojen kiinteistöyhtiöiden mahdollisuus pitää vuokrataso kohtuullisena ja vuokrankorotukset maltillisina ja ennustettavina.

Yleishyödyllisiksi nimetyillä yhtiöillä on tällä hetkellä mahdollisuus tuottaa omistajilleen omistajan yhteisöön sijoittamien varojen osalta kohtuullisen tuoton. Kohtuullisen tuoton tasoksi on tällä hetkellä määriteltä kahdeksan prosenttia. Tähän lakiehdotuskokonaisuuteen sisältyy esitys, että kohtuullisen tuoton enimmäismäärä lasketaan neljän prosenttiin. Tältä osin laki tulisi voimaan vasta 1.1.2017, jolloin astuu voimaan myös aiemmin säädetty lakimuutos, jolla määriteltiin omakustanusvuokrassa perittävän, omistajan omarahoitusosuudelle laskettavan koron enimmäismäärän alentaminen neljään prosenttiin. Muutoin lainsäädännön on tarkoitus tulla voimaan elokuun alusta 2016.

Erityisryhmien kohteiden rakentamiseksi tulee jatkossakin olla inventointiavustuksen saamisen ehtona, että korkotukilainan saaja on yleishyödylliseksi nimetty. Nykyään erityisryhmien asuntokohteita integroidaan mielellään tavanomaisen vuokratalon yhteyteen. Tämä rajausta tarkoittaa, että yleishyödyllisyyden ulkopuolella toteuttavat asuntokohteet eivät voi sisältää tämän kaltaisia integroitua ratkaisuja.

Yleishyödyllisyyslainsäädännön muutos ja myös lausunnoilla oleva lyhyen korkotuen malli ovat sillä tavoin kytkeytyneinä toisiinsa, että uudet lyhyen korkotuen asunnot oletetaan rakennettavan nimenomaan tämän yleishyödyllisyyslainsäädännön ulkopuolisina.

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että valtio omilla toimillaan tukee asuntotuotannon korkeaa tuotantotasoa. Yleishyödylliset toimijat ovat tuoneet esille nykyisen pitkän korkotukimallin tuen ja rajoitusten epäsuhtaan. Kuten esityksen yleisperusteluissakin todetaan on todennäköistä, että pelkästään tämä muutos yleishyödyllisyyslainsäädäntöön ei lisää merkittävästi asuntotuotantoa Helsingissä ja Helsingin seudulla. Vaikka yleishyödyllisyyden osalta olisikin arvioitavissa, että toimijoiden kiinnostus kasvaa, on todennäköistä että samaan aikaan valmistelussa olevat muut lainsäädäntöhankkeet kuten tuloajojen palauttaminen ja määräaikaisten vuokrasopimukset vaikuttavat päinvastoin.



21.03.2016

Kaj/2

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että näiden yksittäisten uudistusten lisäksi pyritään tarkoituksenmukaiseen kokonaisratkaisuun. Yleishyödyllisyyslainsäädäntöön tehtävien muutosten ja lyhyen korkotuen mallin käyttöönoton tuloksellisuutta voidaan arvioida lähivuosina uusien näillä kriteereillä rakennettavien asuntojen määrällä.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt kaupungin lausuntoa lakiehdotuksesta valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa koskevan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta. Lausuntoa on pyydetty 24.3.2016 mennessä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristöministeriö, lausuntopyyntö 15.2.2016
- 2 YM:n esitys yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamisesta.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Ympäristöministeriö

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano