



Ympäristöministeriö
Hallitussihteeri Liisa Meritähhti

Viite: VN/11039/2019

Lausunto aravavuokratalojen purkuavustusta koskevan asetuksen muuttaminen

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua aravavuokratalojen purkuavustusta koskevan asetuksen muuttamisesta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäseninä on 22 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäseninä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä noin 45 000 vuokra-asuntoa, joista valtaosa on rakennettu valtion tuella. Opiskelija-asuntoyhteisöt ovat yleishyödyllisiä yhteisöjä, joko säätiöitä, kaupunkien omistamia yhtiöitä, ylioppilaskuntia tai yhdistyksiä. Ne eivät jaa osinkoa tai muuta etuutta perustajilleen tai omistajilleen. SOA:n jäsenyhteisöjen tavoitteena on tarjota opiskelijoiden toiveita ja tarpeita vastaavia asuntoja kohtuulliseen hintaan.

Enimmäisprosentin nosto on perusteltua

SOAn näkemyksen mukaan esitetty purkuavustuksen enimmäisprosentin määräaikainen korotus on perusteltu. Väestön väheneminen on monella paikkakunnalla ajanut aravalainoilla rakennetun asuntokannan omistajat vakaviin talousvaikeuksiin. Kun asuntokysyntä alueella vähenee ja asuntokannan vajaakäyttöaste kasvaa, ylimääräisen kapasiteetin purkaminen on usein ainoa perusteltu ratkaisu. Kohteiden myyminen erittäin halvalla tai luovuttaminen ilman korvausta kolmannelle osapuolelle – jos ostaja tai vastaanottaja ylipäänsä löytyy – voi johtaa ketjureaktioon, jossa alueen markkinavuokra laskee merkittävästi alle omakustannustason. Tällaisen kierteen seurauksena vajaakäyttö siirtyisi aina takaisin arava- ja korkotukilainoitettuihin ja omakustannushinnoiteltuihin kohteisiin ja lopputuloksena olisi hallitsematon konkurssi.



Valtion luotto- ja takaustappioiden minimoimiseksi lakien ja asetusten on mahdollistettava riittävät sopeutustoimet yhteisöjen tervehdyttämiseksi. Esitetty purkuavustuksen määräaikainen korotus lisää näitä toimintamahdollisuuksia erityisen vaikeissa tilanteissa.

Vajaakäyttöongelma korostuu alueilla, joissa hitaasti taantuvan väestökehityksen lisäksi asuntokysyntä on laskenut nopeasti ja ennakoimattomasti muiden päätösten seurauksena. Tällaista on seurannut oppilaitosten kampusratkaisusta, mutta vastaavaa voi myös seurata esimerkiksi merkittävien työnantajien päätöksistä. Näiden tilanteiden ratkomista edesauttoi merkittävästi vuoden 2018 lopussa hyväksyty aravalainakantaan kohdistuvien valtion taloudellisten tukitoimenpiteiden kehittämisen lainsäädäntökokonaisuus, joka korotti akordien enimmäismäärää. Koska näissä tilanteissa voidaan joutua purkamaan merkittävä osa asuntokannasta lyhyellä ajanjaksolla, purkukustannusten vaikutus yhteisöjen taloudelliseen asemaan on merkittävä. Siksi nyt esitetty purkuavustuksen määräaikainen korottaminen on perusteltua etenkin näiden tilanteiden ratkaisemiseksi.

SOA näkee lähtökohtaisesti määräaikaisen korotuksen perustelluksi. Määräaikainen korotus voi houkutella omistajayhteisöjä ratkomaan asuntokantansa vajaakäyttöongelmia silloin, kun ne ovat vielä ratkottavissa. Määräaikaisuus voi siis toimia kannustimena. Määräaikaisuus on myös perusteltua pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelmaan kirjatun purkuavustusten ja -akordien myöntövaltuuden määräaikaisen korotuksen vuoksi.

Vaikka määräaikaisuus on sinällään perusteltua, jatkossakin voi tulla äkillisiä ja ennakoimattomia asuntokysynnän muutoksia. Siksi asetukseen olisi perusteltua sisällyttää pysyvästi voimassa oleva korotus, joka on rajattu vain ennakoimattomiin tilanteisiin. Tämä parantaisi Valtiokonttorin edellytyksiä minimoida valtion kokonaistappiot ennakoimattomissa tilanteissa. SOA esittää, että tällainen rajattu korotus lisätään uutena pykälänä:

”4 b §

Edellä 4 §:ssä säädetystä poiketen avustusta voidaan myöntää enintään 90 prosenttia Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymistä talon purkamisesta aiheutuvista kohtuullisista kokonaiskustannuksista, jos lainansaaja on huomattavissa ja pitkäaikaisissa taloudellisissa vaikeuksissa, jotka johtuvat alueen asuntomarkkinatilanteesta, väestökehityksessä ja muissa lainansaajan toimintaan vaikuttavissa seikoissa tapahtuneista ennakoimattomista muutoksista.”

Purkujätteen hyödyntämisen selvitys ja ohjaus on perusteltua, muttei saa johtaa kohtuuttomuuksiin

Niin ympäristö- ja kuin kustannusnäkökulmasta purettavan materiaalin mahdollisimman laaja uudelleenkäyttö on perusteltua. Jo nykyisin purkuavustus kannustaa etsimään materiaalille uusia käyttötarkoituksia, sillä ”avustusta ei voida myöntää jäteveroista tai jätteen sijoittamisesta kaatopaikalle aiheutuvien kustannusten kattamiseen.” Selvitys purkujätteen hyödyntämisestä voi edistää uusien käyttötarkoitusten löytymistä ja vähentää jätteen määrää ja siten jätekustannuksia.

Sen sijaan tämän nojalla ei tule aiheuttaa kohtuuttomia ylimääräisiä kustannuksia. Purkujätteen hyödyntämiselvityksen edellyttäminen ei saa johtaa ylimääräisen ulkopuolisen konsultin palkkaamiseen, vaan se on voitava teettää purku-



urakoitsijalla. Siksi on perusteltua, että asetuksen perustelumuistion mukaan kartoitus tulisi toimittaa vasta viimeistään maksatusvaiheessa. Purkuavustuksen edellytyksenä on, että ”avustus on vuokratalon omistajayhteisön talouden tervehdyttämiseksi tai taloudellisten vaikeuksien ennaltaehkäisemiseksi tarpeen purkamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen”. Se on siis tarkoitettu yhteisöille, joilla on jo taloudellisia vaikeuksia tai sellaisia on näköpiirissä. Siksi ylimääräiset kustannukset olisivat vastoin purkuavustuksen tarkoitusta.

Asetusluonnoksessa ehdotetaan, että ”Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa avustuspäätöksessä ehtoja purkujätteen hyödyntämisestä.” SOAn näkemyksen mukaan oikeus asettaa ehtoja voi olla tarpeen, mutta niiden on pitäydettävä kohtuudessa ja oltava toteuttamiskelpoisia. Ehdot eivät saa olla sellaisia, että ne estävät tai vähentävät purkuavustuksen käyttöä tilanteissa, joissa se muuten olisi tarpeen.

Purkumateriaalien hyödyntämismahdollisuudet eivät välttämättä ole arvioitavissa ennen purkua tai aiemmin tehty selvitys voi osoittautua virheelliseksi purkamisen aikana kertyvän tiedon myötä. Esimerkiksi ennen purkamista ei välttämättä voida olla varmoja, ovatko tietyt materiaalit – esimerkiksi sandwich-elementin eristeet ja betoniosat – riittävästi erotettavissa toisistaan tai saako tietyt rakennusosat ehjinä irti. Siksi asetetut ehdot eivät saa olla ehdottomia.

SOA esittää, että asetukseen täsmennetään: ”Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi asettaa avustuspäätöksessä kohtuullisia ehtoja purkujätteen hyödyntämisestä.”

Lisäksi asetuksen perustelumuistiossa tulisi täsmentää, että ehdot on laadittava ehdollisiksi niin, etteivät ne estä purkuavustuksen saamista, jos purku-urakan aikana ennakoarviot materiaalien hyödynnettävyydestä osoittautuvat virheellisiksi. Käytännössä tämä tarkoittaisi ehtojen kirjaamista juurikin siihen muotoon – *mahdollisuuksien mukaan* – kuin asetusluonnoksen perustelumuistion esimerkeissä on esitetty.

Muut huomiot ja kommentit

SOA pitää perusteltuna, että asetuksen pykälää 4a sovellettaisiin myös ennen asetuksen voimaantuloa vireille tulleisiin hakemuksiin.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Lauri Lehtoruusu
Toiminnanjohtaja