

VALTIONEUVOSTON ASETUS AVUSTUKSISTA ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRA-ASUNTOJEN KORJAAMISEEN IKÄÄNTYNEILLE SOVELTUVIKSI VUOSINA 2020-2022 ANNETUN VALTIONEUVOSTON ASETUKSEN MUUTTAMISESTA**Eesityksen pääasiallinen sisältö**

Eesityksessä ehdotetaan muutettavaksi avustuksista arava- ja korkotukivuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi vuosina 2020–2022 annettua valtioneuvoston asetusta (1342/2019). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on voinut myöntää avustusta asetuksen nojalla 1.1.2020 lähtien. Eesityksessä avustuksen ehtoja ehdotetaan parannettaviksi nostamalla avustuksen enimmäismäärää ja tarkentamalla avustuksen muita ehtoja.

Avustus toteuttaa pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaa, jonka mukaan otetaan käyttöön uusi avustus ARA-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla. Vuosina 2020–2022 avustusta voidaan myöntää yhteensä 25 miljoonaa euroa.

Nykytila

Valtioneuvoston asetus avustuksista arava- ja korkotukivuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi vuosina 2020–2022 (1342/2019) tuli voimaan 1.1.2020. Avustuksen tarkoituksena on tukea väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen mahdollisuuksia korjata asuntoja esteettömiksi ja paremmin ikääntyneille soveltuviksi. Avustusta myönnetään liikkumis- tai toimimisesteen poistamiseen sekä toimivuuden parantamiseen asuinrakennuksessa, sen yhteistiloissa, piha-alueella tai asunnoissa. Avustus on enintään 50 prosenttia korjauskustannuksista ja kuitenkin enintään 10 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden. Avustuksen myöntää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (jäljempänä ARA).

Vuoden 2020 aikana ARA on myöntänyt avustusta vain yhteen hankkeeseen. Avustuksen ehdot ovat osoittautuneet tiukoiksi ja avustuksen enimmäismäärää olisi syytä nostaa, jotta avustuksella voitaisiin toteuttaa nykyistä joustavammin erityyppisiä korjauksia, jotka parantaisivat ikääntyneiden edellytyksiä asua ARA-asunnoissa. Lisäksi avustuksen ehtoihin olisi syytä tehdä tarkennuksia, jotta avustuksen tarkoitus toteutuisi paremmin.

Ehdotus**3 §. Avustuksensaaja**

Pykälän 2 momenttia muutettaisiin niin, että myöntämisen edellytyksenä olisi, että korjattava vuokratalo tai vuokra-asunto sijaitsee sellaisella alueella, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa. Aiemman sanamuodon mukaan vuokratalon tai asunnon tuli sijaita sellaisessa kunnassa, jonka asuntomarkkinatilanteessa ja väestökehityksessä tapahtuneet muutokset ovat vaikeuttaneet vuokrataloyhteisön toimintaa.

Muutoksella halutaan tarkentaa sitä, että avustuksen myöntäminen on mahdollista myös sellaisille alueille, jotka eivät sijaitse kuntatasolla tarkasteltuna väestöltään vähenevällä alueella, mutta jotka kunnan sisällä sijaitsevat väestöltään vähenevällä alueella. Tällainen alue voisi olla esimerkiksi isompaan kuntaan yhdistyneen kehyskunnan alue.

3 a §. *Avustuksen myöntäminen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneen vuokratalon tai vuokra-asunnon korjauksiin*

Asetukseen lisättäisiin uusi pykälä, jonka nojalla avustusta voitaisiin myöntää myös käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneisiin kohteisiin. Tällaisessa tapauksessa avustusta voitaisiin myöntää kuitenkin vain tiettyjen omistajatahojen omistamille vuokrataloille, jotta avustus kohdistuisi sosiaalisen asuntotuotannon alalle, sillä avustus on katsottu valtiontukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskevien palvelujen (englanniksi services of general economic interest, SGEI) tuottamista varten myönnettäväksi tueksi.

Pykälässä edellytettäisiin, että rajoituksista vapautuneen vuokratalon omistaisi kunta tai kunnan omistama yhteisö. Vuokratalon voisi omistaa myös aravalain (1189/1993) 15 a §:n tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 24 §:n perusteella ARAn yleishyödylliseksi nimeämä yhteisö. Vuokratalon voisi omistaa myös tuloverolain (1535/1992) 22 §:ssä tarkoitettu yleishyödyllinen yhteisö. Tuloverolain 22 §:n tarkoittama yleishyödyllisen yhteisön on perusteltua olla avustuksensaajana, sillä esimerkiksi ikääntyneille asuntoja tarjoavat yhdistykset eivät aina ole ARAn yleishyödyllisiksi nimeämiä yhteisöjä, mutta voisivat muuten täyttää edellytykset avustuksen saamiselle.

Lisäksi, mikäli vuokrataloon tai vuokra-asuntoon ei sovelleta omakustannusvuokraa, hakijan tulisi osoittaa, että asuntojen vuokra olisi kohtuullinen alueen vuokratasoon nähden. Lisäksi avustusta voitaisiin myöntää käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneille kohteille muusta erityisestä syystä.

4 §. *Avustettavat korjaukset*

Säännöksen sanamuotoa muutettaisiin korostamaan toimivuuden parantamista avustuksen myöntämisperusteena. Lisäksi avustettaviin korjaustoimenpiteisiin kiinteästi liittyvät muutostyöt hyväksyttäviin toimenpiteisiin, jotta esimerkiksi seinien maa-laamisesta aiheutuvat kustannukset olisivat jatkossa avustuksen piirissä. Lisäksi jatkossa esimerkiksi käyttövesiputkien korjaaminen voisi tulla avustuksen piiriin, mikäli se olisi tarkoituksenmukaista ja kustannuksiltaan kohtuullista toteuttaa muiden avustukseen kuuluvien korjaustöiden yhteydessä. ARA ohjeistaa niistä korjauksista, jotka kuuluvat avustuksen piiriin.

Edelleen avustettavia korjauksia olisivat erityisesti asunnon ja muiden tilojen ovi-aukkojen levennykset, wc- ja pesutilojen ja keittiöiden sekä sisäänkäynnin esteettömyyttä ja toimivuutta parantavat korjaukset. Avustettavia korjauksia ovat edelleen myös esimerkiksi varusteiden asentaminen ja kiinteiden kalusteiden muutokset, kuten sähköiset ovenavausjärjestelmät, käsijohteet portaissa, luiskissa ja wc- ja pesutiloissa, suihkualtaan tai kylpyammeen poistaminen sekä liedien uusiminen turvaliedeksi. Myös yhteistilan toteuttaminen kuuluu edelleen avustuksen piiriin silloin,

kun rakennuksessa ei ole yhteistilaa asukkaiden käyttöön. Edelleenkin avustusta ei ole voitaisi myöntää hissien korjaamiseen tai sprinklerijärjestelmän asentamiseen.

5 §. Avustuksen suuruus

Avustuksen vaikuttavuutta ja kiinnostavuutta parannettaisiin nostamalla avustuksen enimmäismäärää asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohti 10 000 eurosta 16 000 euroon.

Edelleen, mikäli kyseessä on laaja korjaus, on vuokrataloyhteisöllä mahdollisuus hakea peruseräparannuskorkotukilainaa ARAlta. Näin ollen tässä esityksessä kyseessä oleva avustus on edelleen tarkoituksenmukaista suunnata suppeisiin korjaustoimenpiteisiin.

Voimaantulo

Asetus tulisi voimaan x.x.2021 ja olisi voimassa 31.12.2022 saakka.

Esityksen vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Avustusta myönnetään valtion talousarvion asettamissa rajoissa. Vuoden 2021 talousarvioesityksen mukaan valtion asuntorahaston varoista saa valtionavustuslain (688/2011) nojalla myöntää hankekohtaisia avustuksia yhteensä enintään 10 000 000 euroa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla. Vuosina 2021-2022 avustusta olisi myönnettävissä yhteensä 20 miljoonaa euroa.

Avustus olisi enintään 50 prosenttia korjaustoimenpiteiden hyväksytyistä kustannuksista ja korkeintaan 16 000 euroa asuinrakennuksessa sijaitsevaa asuntoa kohden. Jos avustus käytettäisiin kokonaisuudessaan näiden kahden jäljellä olevan avustusvuoden aikana, sillä voidaan arvioida korjattavan 1 250 asuntoa esteettömäksi ja ikääntyneille sopivaksi. Avustuksen määrää nostettaessa tuettavien kohteiden määrä vähenee, koska kokonaisuudessaan avustuksiin käytettävä määrä ei ole muuttumassa.

Vaikutukset ARA-vuokrataloyhteisöihin

Avustuksen asuntokohtaisen enimmäismäärän nostaminen 10 000 eurosta 16 000 euroon voidaan arvioida kannustavan ARA-vuokrataloyhteisöjä toteuttamaan korjauksia aiempaa enemmän. Tukea voisi saada myös aiempaa kalliimpiin ja siten isompiin muutoksiin. Tukea myös laajennettaisiin pintaremontista aiheutuviin kuluihin, kun ne aiheutuisivat muiden avustuksen piiriin kuuluvien toimenpiteiden yhteydessä. Tämä alentaisi vuokrataloyhtiölle aiheutuvia kokonaiskustannuksia.

Vaikutukset viranomaisten toimintaan

Mikäli avustusta haetaan aiempaa enemmän, saattaa muutos lisätä vähäisessä määrin ARAlle avustuksen myönnöstä tulevaa työmäärää.

Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu ympäristöministeriössä yhteistyössä ARAn kanssa.

Ympäristöministeriö pyysi ajalla x-x.2021 lausuntoja luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi. Lausuntopyyntö lähetettiin erikseen tietyille keskeisille tahoille, mutta kaikilla muillakin halukkailla oli mahdollisuus lausunnon antamiseen. Esitysluonnoksesta antoi lausuntonsa xx eri tahoja: Kaikki lausunnot ovat luettavissa lausuntopalvelu.fi:ssä.

Asetusehdotus on ollut tarkastettavana oikeusministeriön laintarkastuksessa.