

Talousvaliokunta
Eduskunta

Asia: E 93/2025 vp

Lausunto perustelumuistiosta, joka koskee SGEI-päätöstä

Kuntaliitto kiittää mahdollisuudesta ottaa kantaa komission SGEI-sääntöjen muutosehdotusta koskevaan perusmuistioon.

Kuntaliitto on lausunut kantansa SGEI-päätöksen revisioon komission avoimessa kuulemisessa. Kuntaliitto esitti SGEI-päätöksen muotoiluun muutosehdotukset keskeisimpien muutostarpeiden osalta. (lausunnon alla, punaisella muutokset)

Kuntaliitto yhtyy perusmuistion esitykseen lisäyksellä, joka täsmentää valtiontuen käyttöä asuntotuotantoon Suomessa. Lisäksi Kuntaliitto täsmentää riskiä, jota komission esityksessä ei tunnisteta kohtuuhintaisen asumisen palvelussa.

1. Kustannusperusteinen vuokranmäärittely on välttämätön ehto SGEI-tuelle

Suomessa valtiontuki asuntotuotantoon on eriytynyt käytännössä siten, että suurimpien kaupunkiseutujen tuesta vastaa valtio, pienempien kaupunkien tuesta kunta. Merkittävin asuntotuotantoon kohdistuva valtiontuki on rakennuslainan takaus. Kunnat vastaavat takauksesta keskisuurista maakuntakeskuksista (kuten Kouvola, Mikkeli, Hämeenlinna, Seinäjoki, Pori, Kotka, Kokkola) lähtien.

Perusmuistiossa viitataan yleisellä tasolla siihen, että SGEI-sääntöehdotuksen vaatimus markkinavuokraa alemmasta vuokratasosta ei ota huomioon vuokramarkkinoiden alueellisia eroja. Kuntaliitto täsmentää, että **valtiontuen myöntämisen ongelmat kasautuisivat jatkossa niihin kuntiin, jotka takaavat vuokrataloyhtiöiden lainat valtion sijaan.** Ne sijaitsevat alueilla, joilla vuokrataso on alhaalla ja vuokra-asuntotarjonta on puutteellista. Tyypillisesti seudun ainoa vuokra-asuntorakennuttaja on kuntaomisteinen vuokrataloyhtiö.



Komission ehdotus edellyttäisi, että näillä alueilla uustuotannon vuokria subventoitaisiin merkittävästi alle kiinteistön kustannusten. **Komission esittämä vaatimus paikallisen keskivuokran alittamisesta nostaisi alueen kuntien rahoitusvaatimuksen kestävämmäksi.**

Kuntaliitto korostaa, että jatkossakin vuokra-asuntotarjontaa on saatava myös seuduille, minne yritysinvestoinnit luovat työpaikkoja, mutta riittävä markkinaehtoinen asuntotarjonta puuttuu. **Vuokra-asuntotarjonta mahdollistaa työvoiman liikkumisen. Vihreän siirtymän ja teknologiamurroksen investointien sekä kasvavan turismin luoma työvoiman kysyntä keskittyy näille alueille.**

Työvoiman liikkuvuus on komission jakama tavoite, mikä on syytä nostaa esiin SGEI-säännöistä neuvoteltaessa.

2. Kohtuuhintaisen asumisen palvelun määrittely

Komission esityksessä SGEI-sääntöihin on tuotu sosiaalisen asumisen palvelun rinnalle kohtuuhintaisen asumisen palvelu ja tarkennettu näiden palvelujen sisältöjä. Esityksessä kohtuuhintaisen asumisen palvelun osalta edellytetään edunsaajakotitalouksien tuloseurantaa.

Kuntaliitto katsoo, että kohtuuhintaisen asumisen palvelun tarve tulee tunnistaa siellä, missä paikalliset markkinat eivät luo edellytyksiä riittävälle tarjonnalle, mutta vastaa markkinoiden puutteeseen **kyseenalaistamatta asukka-
kaan asumisturvaa**. Asukkaan elämäntilanteen positiivinen muutos kuten eteneminen työllä ei voi kyseenalaistaa asunnon hallintaoikeutta.

Kohtuullinen hinta mutta epävarma asumisturva on huono yhdistelmä asumisratkaisua harkitsevalle kotitaloudelle. Vuokraustoiminnan - myös kohtuuhintaisen - tulee perustua uskottavalle konseptille, joka täyttää liiketoiminnan edellytykset, vaikka liiketoiminta ei voittoa tavoittelisikaan. Harkittu konsepti vähentää investointiriskiä riippumatta jäsenmaasta.

Kuntaliitto katsoo, että **määritelmästä tulee poistaa kotitalouksien tulotarkistuksiin viittaava kohta** (2.a).

Komissiolle toimitetut muutosehdotukset (punaisella) komission esityksen liitetekstiin:

Vaatimukset sosiaaliperusteisen ja kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palvelulle (liite)

1. SGEI-palveluina tarjottavien sosiaaliperusteisen asumisen palvelujen on tätä päätöstä sovellettaessa täytettävä seuraavat vaatimukset:
 - a. Palveluja on tarjottava muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille ja yhteiskuntaryhmille, mukaan lukien asunnottomat, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin.
 - b. Palvelujen on täytettävä jäsenvaltiossa voimassa olevat vähimmäislaatuvaatimukset.
 - c. Palveluja on tarjottava markkinahintaa alhaisempaan hintaan **kuitenkin niin, että vuokratuloilla voidaan kattaa kiinteistön kustannukset**
 - d. Palvelujen on oltava saatavilla sosiaaliperusteiseen asumiseen vähintään 20 vuoden ajan palvelun tarjoamisen alkamisesta.
 - e. Sosiaaliperusteisen asumisen SGEI-palveluista maksettava korvaus voi kattaa investointikustannuksia, joita aiheutuu uusien rakennusten rakentamisesta, mukaan lukien tontin hankinta, olemassa olevien rakennusten (tai niiden yksittäisten rakennusosien) muutos- korjaus- tai **perusparannus**töistä, ikääntyneitä tai vammaisia palvelevien esteettömyysvaatimusten täyttämisestä ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta, sekä toimintakustannuksia, jos se on välttämätöntä palvelun toiminnan kannalta.

2. SGEI-palveluina tarjottavien kohtuuhintaisen asumisen palvelujen on tätä päätöstä sovellettaessa täytettävä seuraavat vaatimukset:
 - a. Palveluja on tarjottava kotitalouksille, jotka eivät markkinatilanteen ja erityisesti markkinoiden toimintapuutteiden vuoksi pysty hankkimaan asuntoa kohtuullisin ehdoin.
 Asumisen kohtuuhintaisuutta on mitattava luotettavilla indikaattoreilla, kuten asumiskustannusrasitteisten osuudella, vuokran ja tulojen suhteella, lainanlyhennyksen ja tulojen suhteella, hintojen ja tulojen suhteella tai sillä, monenko vuoden tulot asunnon ostamiseen tarvitaan. Energiakustannukset on otettava huomioon osana asumisen kokonaiskustannuksia ainakin niiden rakennusten osalta, joiden energiatehokkuus on alhainen.
 Kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palvelun on hyödytettävä kotitalouksia, jotka todella ovat kohtuuhintaisen asunnon tarpeessa, ja tässä on otettava huomioon erityisesti kotitalouden **varallisuus tai** tulot ja kokoonpano. Jäsenvaltioiden on tarkastettava säännöllisin väliajoin, että kohtuuhintaisen asumisen palvelun edunsaajat **ovat oikeutettuja palveluun ja** käyttävät palvelun kohteena olevaa asuntoa tosiasiallisena asuinpaikkanaan.
 - b. Asumisen hintojen tai vuokrien on oltava kohtuullisia, eli markkinahintoja alhaisempia **kuitenkin niin, että vuokratuloilla voidaan kattaa kiinteistön kustannukset** ja ne on määritettävä läpinäkyvien kriteerien, kuten kotitalouksien tulojen, markkinahintojen ja asuntojen tarjoajille aiheutuvien kustannusten, perusteella.
 Asumisen hinnoissa tai vuokrissa voidaan ottaa huomioon muita asumiskustannuksia, kuten energiakustannukset.

- c. Asumisen hintoja tai vuokria ei saa alentaa alle sen, mikä on välttämätöntä kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi tukikelpoisille edunsaajille.
- d. Palvelujen on täytettävä jäsenvaltiossa voimassa olevat vähimmäislaatuvaatimukset.
- e. Palvelujen tarjonnan on oltava mahdollista kaikille palveluntarjoajille, jotka siihen kykenevät, riippumatta palveluntarjoajan oikeudellisesta asemasta ja/tai julkisesta tai yksityisestä luonteesta.
- f. Palvelujen on oltava saatavilla kohtuuhintaiseen asumiseen vähintään 20 vuoden ajan palvelun tarjoamisen alkamisesta.
- g. Kohtuuhintaisen asumisen SGEI-palveluista maksettava korvaus voi kattaa investointikustannuksia, joita aiheutuu uusien rakennusten rakentamisesta, mukaan lukien tontin hankinta, olemassa olevien rakennusten (tai niiden yksittäisten rakennusosien) muutos- korjaus- tai **perusparannus**töistä, ikääntyneitä tai vammaisia palvelevien esteettömyysvaatimusten täyttämisestä ja ilmastonmuutokseen sopeutumisesta, sekä toimintakustannuksia, jos se on välttämätöntä palvelun toiminnan kannalta.

3. Jäsenvaltiot voivat päättää antaa toimeksi SGEI-palveluja, joissa yhdistetään sosiaaliperusteisen asumisen palveluja ja kohtuuhintaisen asumisen palveluja, seuraavin edellytyksin:

- a. jos suurin osa asumisyksiköistä on tarkoitettu kotitalouksille, jotka eivät markkinatilanteen ja erityisesti markkinoiden toimintapuutteiden vuoksi pysty hankkimaan asuntoa kohtuullisin ehdoin (kohtuuhintaisen asumisen palvelut), mutta jotka eivät kuulu muita heikommassa asemassa oleviin kansalaisiin tai yhteiskuntaryhmiin, on täytettävä 2 kohdan b–g alakohdassa vahvistetut kohtuuhintaisen asumisen palvelujen edellytykset;
- b. jos suurin osa asumisyksiköistä on tarkoitettu muita heikommassa asemassa oleville kansalaisille tai yhteiskuntaryhmille, jotka eivät vähäisen maksukykynsä vuoksi kykene hankkimaan asuntoa markkinaehdoin (sosiaaliperusteiset asumispalvelut), on täytettävä 1 kohdan b–e alakohdassa vahvistetut sosiaaliperusteisen asumisen palvelujen edellytykset;
- c. tarjottavien sosiaaliperusteisen asumisen palveluihin kuuluvien ja kohtuuhintaisen asumisen palveluihin kuuluvien asumisyksiköiden osuus on selkeästi ilmoitettava toimeksiannossa.

SUOMEN KUNTALIITTO

Laura Hassi
Erityisasiantuntija