



Ympäristöministeriö  
VN/27014/2024

## **SOAn lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta**

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry kiittää pyynnöstä lausua Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry on opiskelija-asuntoyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvonta- ja yhteistyöjärjestö. SOA:n jäsenenä on 21 opiskelija-asuntoyhteisöä sekä opiskelijajärjestöt Suomen ylioppilaskuntien liitto (SYL) ja Suomen opiskelijakuntien liitto - SAMOK. Jäsenenä olevat opiskelija-asuntoyhteisöt toimivat tärkeimmillä opiskelupaikkakunnilla ja ne omistavat yhteensä yli 45 000 vuokra-asuntoa, jotka tarjoavat kohtuuhintaisen kodin noin 70 000 opiskelijalle. Valtaosa asunnoista 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.

### **Aikataulun kiireellisyys on riski hankkeiden etenemiselle**

Lakiluonnos esittää Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustamisesta, joka vastaisi kumottavaksi esitetyn Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tehtävistä. Esitetyillä säädösmuutoksilla siirretään lakkautettavan Aran tehtävät perustettavalle asuntorakentamisen keskukselle. Tehtävien laajuuden esitetään pysyvän samana.

Asuntorakentamisen näkökulmasta kiireellinen aikataulu on vaarantamassa hankehakemusten käsittelyn kriittisellä hetkellä. Erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuuden leikkaukset tulevat pysäyttämään opiskelija-asuntotuotantoa vuonna 2025, koska 15 miljoonan euron myöntövaltuus riittänee ainoastaan etusijalle asetettujen vammaisten asumisen hankkeiden toteuttamiseen. Lisäksi



hankekäsittelyä kuormittaa elvytyksen vuoksi korotettu korkotukilainojen hyväksymisvaltuus. Jos kuluvan vuoden hankekäsittelyitä ei saada valmiiksi ajoissa, ensi vuoden myöntövaltuuden puitteissa ei opiskelija-asuntohankkeita pystytä edistämään.

Edellisen Aran lakkauttamista koskevan lausunnon tavoin SOA kyseenalaistaa, onko toimintaa tehostavia ja kuluja pienentäviä synergiaetuja saavutettavissa siirtämällä Aran tehtävät ympäristöministeriöön. Aran pääasiallinen toiminta, asuntotuotantoon liittyvien avustusten myöntäminen ja valvonta, eroaa selvästi ympäristöministeriön nykyisestä toiminnasta, eli etupäässä sääntelyn valmistelusta. Siksi toimintaa tehostavien ja kuluja pienentävien synergiaetujen vaikuttavuus siirtämällä Aran tehtävät ympäristöministeriöön jää kyseenalaiseksi.

SOA tiedostaa tarpeen kehittää Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta nykyisestä etenkin lainoitus-, tuki- ja valvontaprosessien sujuvuuden, ennakoitavuuden ja läpinäkyvyyden osalta. Tämä voi edellyttää muutoksia nykyiseen virastorakenteeseen. Sen sijaan SOA näkee, että nyt päätetty ja lakiluonnokseen kirjattu lakkauttaminen on hätiköity päätös, joka ei anna hyviä eväitä prosessien kehittämiseen.

### **Vaihtoehtojen punninta jää vaillinaiseksi**

Lausuntokierroksen jälkeen Aran lakkauttamisen muistiota täydennettiin toteuttamisvaihtoehtojen tarkastelulla, jossa Aran toiminnot yhdistettäisiin Suomen ympäristökeskuksen kanssa, korkotuki- ja takauslainojen myöntämiseen liittyvät tehtävät siirrettäisiin Valtiokonttoriin tai perustamalla uusi monialainen virasto. Vaihtoehtojen tarkastelu on jäänyt kuitenkin vaillinaiseksi, ja esityksen mukaisen tehtävien siirtämisen ympäristöministeriöön saavutettavien toimintameno- ja säästöjen vaikuttavuutta ei ole arvioitu tai vertailtu muiden toteutusvaihtoehtojen kesken.

SOA olettaa, ettei pitkään toimineen viraston lakkauttamiseen suinkaan ryhdyttäisi ilman päätöstä edeltänyttä huolellista erilaisten vaihtoehtojen punnintaa valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämisen työryhmässä.

Aiemman lausunnon tavoin SOA haluaa korostaa, että nyt ehdotetulle Aran tehtävien sulauttamiselle ympäristöministeriöön on vaihtoehtoja. Valtiokonttori on jo nykyisin keskeisessä roolissa asumisen tuotantotukien myöntöpäätösten toimeenpanossa ja valvonnassa. Valtiokonttorin tehtäviin liittyy yritys- ja henkilöasiakkaiden palvelemista ja valtiontukitoimintaa. Aran toiminnan sulauttamisessa Valtiokonttoriin voisi olla ilmeisiä synergiaetuja.

Valtiokonttori on kuitenkin valtiovarainministeriön hallinnonalalla, toisin kuin Ara. Jos uudelleenjärjestelyn vaihtoehdot halutaan syystä tai toisesta rajata ympäristöministeriön hallinnonalalle, vaihtoehtoja on niukemmin – mutta silti on. Yksi vaihtoehto olisi uusi virasto, johon kootaan laajemmin rakennetun ympäristön asiantuntija-, tuki- ja ohjaustehtäviä. Aran nykyisten tehtävien lisäksi näitä voisivat esimerkiksi olla:

- työ- ja elinkeinoministeriön hallinnoimat muille kuin asuinkiinteistöille suunnatut energiatuet



- Suomen ympäristökeskuksen rakennettuun ympäristöön liittyvät kehitys- ja asiantuntijatehtävät
- ELY-keskusten myöntämät avustukset rakennusperinnön hoitoon
- rakennusalan TKI-rahoitus
- rakennusmääräysten tulkintaohjeiden valtakunnallinen koordinointi, joka nykyisin tapahtuu Rakennustarkastusyhdistys RTY:n piirissä (TopTen-yhteistyö) ja vailla työn merkittävyyden edellyttämää avoimuutta ja sidosryhmävuorovaikutusta

Kokoamalla yhteen erilaisia rakennetun ympäristön avustus- ja asiantuntijatehtäviä olisi todennäköisesti saavutettavissa enemmän toiminnan tehostamiseen johtavia synergiaetuja kuin sulauttamalla Ara ympäristöministeriöön.

SOA peräänkuuluttaa lakiluonnokseen selkeitä perusteluja, miksi juuri valittu yhdistäminen ympäristöministeriöön olisi paras ratkaisu asetettujen tavoitteiden kannalta.

### **Hätiköity aikataulu vaarantaa tuotantokivaltuuksien käyttöä**

Talouspoliittisen ministerivaliokunnan päätöksen mukaisesti Valtion asuntorahasto sulautetaan budjettitalouteen vuoden 2026 alusta, mutta Aran toiminnot siirretään ympäristöministeriöön jo vuotta aiemmin – siis lakimuutosta ja yhteistoimintaneuvotteluita edellyttävän valmistelun kannalta erittäin kiireellisellä aikataululla. Lakiluonnoksessa tai ministerivaliokunnan päätöstiedotteessa ei avata syitä tiukalle aikataululle. Organisaatiomuutoksella ei tavoitella välitöntä budjettisäästöä, jonka lykkääntyminen olisi kompensoitava toisaalta. Aran juuri käydyt yhteistoimintaneuvottelut ja niiden myötä toteutuvat henkilöstövähennykset eivät myöskään edellytä viraston lakkauttamista välittömästi niiden jälkeen.

Muutos osuu Aran ydintehtävän kannalta erittäin hankalaan ajankohtaan. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 20.2.2024, että asuntorakentamisen syvän suhdannekuopan takia vuoden 2024 korkotukilainojen hyväksymisvaltuus korotetaan lisätalousarviolla 2,25 miljardiin euroon ja vuoden 2025 valtuus 1,75 miljardiin. Samoin suhdannesyistä vuonna 2024 erityisryhmien investointiavustuksen myöntövaltuus on vielä 63 miljoonaa euroa ennen kuin laskee 15 miljoonaan euroon vuodessa. On oletettavaa, että hankekäsittelyn suurin paine ajoittuu loppuvuoteen, kun hakijat kirivät hankkeitaan osapäätösvaiheeseen. Viraston henkilöstöresurssit ovat jo entuudestaan tiukalla: valtuuksien käyttö edellyttää enemmän laina- ja avustuspäätöksiä aiempaa pienemmällä käsittelijäjoukolla. Jos samaan aikaan vielä ajoittuu valtava organisaatiomuutos, on ilmeinen riski, että valtuuksia jää käyttämättä. SOA hämmästelee, että Aran tehtävien siirto ympäristöministeriöön on päätetty syyttä kiirehtiä tehtävien hoitamisen kannalta haastavimpaan mahdolliseen ajankohtaan.

Mikäli Ara aiotaan lakiluonnoksen mukaisesti lakkauttaa, SOA esittää, että valmistelun tarvitseman lisäajan ja asuntorakentamisen elvytykseen liittyvien kiireiden vuoksi Aran tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön lykätään vuodella ja se



toteutetaan samassa aikataulussa kuin Valtion asuntorahaston sulauttaminen budjettitalouteen.

### **Yhteenveto**

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toiminta edellyttää kehittämistä ja organisaatiomuutos on tähän yksi vaihtoehto. Organisaatiomuutokselle on useita vaihtoehtoja, eikä SOA näe, että sulauttaminen ympäristöministeriöön olisi välttämättä näistä optimaalisin.

Sen sijaan nyky muodossaan lakiluonnos ja sitä edeltänyt prosessi antavat valitettavasti kuvan kehnosta valmistelusta: vaikuttaa, että lopputulos on päätetty ilman vaihtoehtojen huolellista punnintaa, jonka jälkeen on jouduttu keksimään lakiluonnosta varten ontuvat perustelut puolustelemaan jo ennakoita tehtyä valintaa. Kun muutos vielä toteutetaan kiireellisellä aikataululla, vaikei sitä mikään edellyttäisi, ja ajoitetaan Aran tehtävien kannalta vaikeimpaan mahdolliseen ajankohtaan, on epäonnistumisen todennäköisyys suuri.

SOA esittää, että Aran toimintojen uudelleenorganisoinnin erilaiset vaihtoehdot punnitaan huolellisesti tai, mikäli niin on jo tehty, harkinnan tulokset tuodaan ilmi lain esitöissä. Lisäksi SOA peräänkuuluttaa, ettei muutosta tehdä hätiköidysti vaan lykätään vuodella asuntorakentamisen elvytysvaltuuksien käytön turvaamiseksi. Vähintäänkin SOA edellyttää, että laki esitykseen kirjataan todelliset ja kriittistä tarkastelua kestävät perustelut ehdotetulle muutokselle – mitkä nyt lakiluonnoksesta uupuvat.

Suomen opiskelija-asunnot SOA ry:n puolesta,

Jani Sillanpää  
Toiminnanjohtaja