

30.11.2005

KUNTIEN ASUNTOVIRANOMAISILLE
YLEISHYÖDYLLISILLE YHTEISÖILLE
MUILLE ARAVA- JA KORKOTUKIVUOKRATALOJEN OMISTAJILLE

Sisältöalue: Suositus koskee jyvityksen muuttamista ja käyttöönottoa vuokra-asunnoissa.

Säännös, johon toimivalta perustuu: Aravarojoituslain 7 § 4-5 mom. ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 13 § 5 mom.

Voimassaoloaika: 1.12.2005 alkaen.

Asia: SUOSITUS VUOKRATALON OMISTAJILLE JA ASUKKAILLE JYVITYKSEN MUUTTAMISEEN VANHASSA VUOKRA-ASUNTOKANNASSA JA JYVITYKSEN KÄYTTÖÖNOTTAMISEEN UUDESSA ASUNTOKANNASSA

1. Yleistä arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vuokrien omakustannusperiaatteesta

Rajoitusten alaisissa aravavuokra-asunnoissa ja -taloissa ja uuden korkotukilain nojalla 1.1.2002 jälkeen lainoitetuissa vuokra-asunnoissa (ARA -asunnot) sekä asumisoikeusasunnoissa määritellään vuokrat ja käyttövastike omakustannusperiaatteella. Lainan ennenaikainen maksaminen ei vapauta vuokranmäärityksestä eikä muistakaan rajoituksista. Omakustannusvuokran määrittäminen ei koske ns. jatkorajoitusten alaisia aravavuokra-asuntoja. Kun laina on maksettu takaisin alkuperäisten lainaehtojen mukaisesti tai laina-aika on kulunut loppuun, vuokrat määräytyvät vapaasti asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan. Tällöinkin vuokran tulee olla kohtuullinen.

Omakustannusperiaatteen mukaiseksi **keskivuokrat määritellään ns. vuokranmääritysyksikkökohtaisesti**. Vuokranmääritysyksiköllä tarkoitetaan fyysisesti lähekkäin sijaitsevia taloja, jotka kuitenkin voivat muodostua useammasta lainoituskohteesta. Saman omistajan omistamien aravalain tai uuden korkotukilain nojalla lainoitettujen vuokratalojen ja -asuntojen vuokrat voidaan tasata, ja näin määritellä vuokranmääritysyksikön keskivuokra. Vuokrat on voitu myös tasata pisteyttämällä kohteet esimerkiksi seuraavien kriteerien mukaan: talon ikä, talotyyppi, sijainti, tehdyt peruskorjaukset, varustetaso ja hoitomenojen taso, jonka perusteella saadaan vuokranmääritysyksikkökohtainen (talokohtainen) keskivuokra. Pääomamenojen lisäksi omistajakohtaisesti on voitu tasata fuusioituneiden vuokratalojen vuokrat, jaksottaiset korjauskustannukset, liiketilojen vuokratuotot, tontin vuokrat sekä kokonaisvuokra.

Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituskulut ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset menot. Asuntorahaston hyväksymä asuntojen hankinta-arvo on omakustannusvuokran laskennan lähtöperuste. Hankinta-arvo muodostuu asuntojen rakennuskustannuksista sekä maapohjakustannuksista.

Hyväksyttäviä omakustannusvuokraan sisältyviä eriä ovat muun muassa menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja rakennusten hankinnasta tai rakentamisesta,
- 2) kiinteistön ja rakennusten ylläpidosta ja hoidosta,
- 3) niiden perusparannuskustannuksista,
- 4) varautumisesta 2 ja 3 kohdan toimenpiteisiin,
- 5) omalle pääomalle maksettavasta korosta (enintään 8 %) ja
- 6) omistajalle kuuluvien velvoitteiden hoidosta.

Asuntohallitus (AH) vahvisti aikanaan vuokrataloille lainoitusvaiheessa kulloinkin käytössä olevan jyvitystaulukon, jonka perusteella **huoneistokohtaiset vuokrat** tuli laskea. Jyvitystaulukko on ollut osa lainapäätösasiakirjoja. Toisaalta Asuntohallituksen ohjekirjassaan määräämille jyvityspäätöksille ei ole ollut selkeää valtuussäännöstöä asuntotuotantolainsäädännössä. Menettely perustui vanhaan käytäntöön. Jyvitysmenettelyä ei säännellä aravarajoituslaissa eikä muussakaan lainsäädännössä. Vuokratalojen omistajat voivat muuttaa jyvityskäytäntöä tai luopua siitä kokonaan.

Omakustannusvuokran määräytymisperusteiden muuttaminen on pitänyt toteuttaa aina yhteistyössä asukkaiden kanssa yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain mukaisesti. Vuokrasopimusten muuttaminen puolestaan toteutetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti.

Asuntorahasto voi antaa ohjeita ja suosituksia omakustannusvuokran määrittämisestä, tasauksesta ja jyvityksestä. Asuntorahasto määrittelee lainapäätöksen yhteydessä hankinta-arvon perusteella lasketun alkuvuokran. Asuntorahasto toimittaa kunnille tiedoksi kohteen osapäätöksen, jossa hankinta-arvo on hyväksytty, sekä lainapäätöksen, jossa alkuvuokra on määritelty.

Omakustannusvuokralaskelmien laadinnassa ja tarkastamisessa voi hyödyntää asuntorahaston laatimaa vuokralaskuria, joka löytyy internet- kotisivuilta. Vuokralaskuri toimii ensisijaisesti työvälineenä omakustannusvuokran määrittämisessä niille vuokratalojen omistajille, joilla ei ole käytössään vastaavia ohjelmia tai muita apuvälineitä.

Tätä suositusta annettaessa suurten arava- ja korkotuki-asuntojen vuokraaminen on vaikeutunut ja vuokra-asuntoja on tyhjillään. Jos jyvityksen muutoksella voidaan helpottaa mm. näiden asuntojen vuokrausta ja parantaa kiinteistöjen käyttöastetta, jää vuokrien muutostarve vuosittain pienemmäksi.

2. Suositus omakustannusperiaatteella toimivan vuokratalon jyvityksen muuttamisesta

Valtion tukemassa asuntotuotannossa arava-pienasuntojen ja perheasuntojen rakennuskustannukset poikkeavat toisistaan huoneistoneliömetriä kohden 0 - 25 %. Rakennuskustannusten eron tulisi näkyä nykyistä selkeämmin isoista ja pienistä asunnoista perittävissä omakustannusvuokrissa, tarkemmin sanoen vuokraan sisällytettävässä pääomameno-osuudessa. Rakennuskustannusten ja niiden rahoittamiseksi otetuista lainoista aiheutuvien pääomamenojen toisiaan vastaavuutta voidaan parantaa jossain määrin muuttamalla vuokranmääritysyksikön jyvitystä vanhassa asuntokannassa. Uustuotannossa kustannusvastaavuus on hoidettavissa määritettäessä valmistuvan vuokratalon alkuvuokraa.

Toteutuneita hankkeita koskevassa rakennuskustannus selvityksessä on päädytty siihen, että huoneistotyyppijakauman mukaista vuokrakertymä tavoitetta voitaisiin esimerkiksi

1. pienasunnoissa lisätä 9-25 %
2. kaksioissa vähentää 3- 13 % ja
3. kolmioissa tai suuremmissa huoneistoissa vähentää 8-23 %.

Jyvityksen muuttaminen voi tapahtua muuttamalla eri huoneistotyyppien vuokrakertymän tavoitetta vuokranmääritysyksikössä. Ensin määritetään omakustannusperiaatteen mukaisesti

lainoitusyksikön tai vuokranmääritysyksikön keskivuokra. Tämän jälkeen lisätään pienasuntojen vuokrakertymätavoitteen osuutta vuokranmääritysyksikön kokonaiskertymätavoitteesta. Vastaavasti vähennetään suurempien asuntojen vuokrakertymätavoitetta kuitenkin niin, että vuokranmääritysyksikön kokonaisvuokrakertymätavoite ja keskivuokra säilyvät entisen suuruksina.

Muutokset voivat olla erilaiset huoneistotyyppijakautuman mukaisesti mm. kerrostaloille, luhitaloille ja rivitaloille. Jyvityksen muuttamiseksi on kehitetty **laskentamalli**, jonka avulla voidaan yksinkertaisesti muuttaa jyvitystä. Jyvityslaskuri julkaistaan asuntorahaston internet – kotisivuilla.

Asuntorahasto suosittelee, että jyvityksen muutos toteutetaan yhdellä kertaa saman omistajan asuntokannassa useammalle vuodelle jaettuna. Tarpeelliseksi katsottu jyvityksen muutos voidaan toteuttaa esim. kolmen vuoden aikana vaihteittain, jotta välttyään suuremmilta yhdellä kertaa tapahtuvilta huoneistokohtaisten vuokrien korotuksilta. Muutosta toteutettaessa tulee ARA- asuntokannassa pyrkiä kaikissa eri huoneistotyypeissä vapaita vuokramarkkinoita kohtuullisempaan vuokratasoon.

Jyvityksen muutoksesta ja vuokran määräytymisen perusteita on sovittava asukkaiden kanssa. Muutoksista on aina syytä käydä laaja ja seikkaperäinen keskustelu ja käsitellä asiaa yhteishallintolain mukaisessa menettelyssä.

Uusittaessa vuokrasopimuksia jyvityksen muutoksen johdosta on samalla syytä sopia, miten vuokraa korotetaan ja miten se määritellään rajoitusten päättymisen jälkeen ts. kun omakustannusvuokran määrittäystä ei enää sovelleta. Vuokrasopimusmalli löytyy ympäristöministeriön internet -kotisivuilta www.ymparisto.fi >Palvelut, tuotteet ja lomakkeet > Sähköinen asiointi ja lomakkeet > Lomakeluettelo aihepiireittäin > Asuminen > Vuokrasopimusmallit > Asuinhuoneiston vuokrasopimus pdf –tiedosto.

Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen kaava on vahvistettu ympäristöministeriön asetuksella (537/2004).

Lisätietoja vuokranmäärityksestä ja jyvityksestä antaa ylitarkastaja Marianne Matinlassi (0204903352) ja kehittämispäällikkö Hannu Rossilahti (0204903350). Lisätietoa saa myös asuntorahaston internet -kotisivuilta www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Vuokra-asunnot > Vuokranmääritys.

Ylijohtaja

Teuvo Ijäs

Ylitarkastaja

Marianne Matinlassi

LIITE

Jyvityslaskuri asuntorahaston internet kotisivuilla: www.ara.fi > ARA-asuntokanta > Vuokra-asunnot > Vuokranmääritys, Jyvityslaskuri.