

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

kirjaamo@ym.fi

Viite: lausuntopyyntö 17.5.2017

LAUSUNTO ASUKKAIDEN SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLI -SELVITYSRAPORTISTA

Kuntarahoitus Oyj (jäljempänä ”Kuntarahoitus”) kiittää lausuntopyynnöstä ja esittää seuraavat huomiot liittyen otsikossa mainittuun raporttiin:

Kuntarahoituksen toiminta

Kuntarahoitus toimii yksinomaan kuntien, kuntien määräysvallassa olevien yhtiöiden ja valtion tukeman asuntotuotannon rahoittajana ja on siksi keskeinen osa suomalaisen yhteiskunnan taloudellista perustaa. Kuntarahoituksen varainhankinnalla on Kuntien takauskeskuksen takaus. Finanssivalvonta on nimennyt Kuntarahoituksen kansallisen rahoitusjärjestelmän kannalta merkittäväksi luottolaitokseksi. Kuntarahoitus toimii Euroopan keskuspankin suorassa valvonnassa.

Erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen osalta Kuntarahoitus on ollut markkinaosuudeltaan selvästi suurin toimija, lähes ainoa rahoittaja, koska näille hankkeille on tyypillistä tarve pitkäaikaiselle rahoitukselle (30 - 40 vuotta). Pankkisääntely huomioon ottaen tilanne ei näkemyksemme mukaan tule muuttumaan merkittävästi tulevaisuudessa. Kymmenenkin vuoden rahoitus on liikepankeille pitkäkö, joten Kuntarahoitus yhtenä rahoittajavaihtoehtona turvaa julkisen sektorin rahoituksen saantia kilpailukykyisin ehdoin.

Seuraavassa esitetyt näkemykset pohjautuvat nimenomaan Kuntarahoituksen asemaan valtion tukeman asuntotuotannon merkittävänä rahoittajana.

Selvitysraportin tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Selvitysraportin tavoitteena on selvittää asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta sosiaalisen asuntotuotannon edistämiseen ja esittää toimenpide-ehdotuksia mallikonseptin kautta. Raportissa esitetään kaksi erilaista ehdotusta asunto-osuuskuntamallista, joista toinen perustuu suoraan kuluttaja/tuottajaosuuskunnan omistamiin asuntoihin ja toinen malli painottaa uudenlaista tuottajaosuuskuntaa, jossa tuotantometodi perustuu määrääkaiseen vuokra/leasingmalliin. Kuntarahoitus

pitää yleisesti kannatettavana kehittää erilaisia malleja sosiaaliseen asumiseen. Jäljempänä otetaan kantaa lähinnä rahoittajan näkökulmasta ja erityisesti Kuntarahoituksen mahdollisuuksiin sosiaalisen asumisen rahoittamiseen.

Kuntarahoituksen luotonannon rajat

Kuntarahoituksen luotonannon rajat perustuvat lakiin Kuntien takauskeskuksesta (jäljempänä "KTK-laki"), joka on käsitelty ja hyväksytty Euroopan komissiossa. Kuntarahoitus voi rahoittaa KTK-lain mukaan:

"Euroopan yhteisön valtioneuvostojen mukaisesti edullisin ehdoin valtion viranomaisten nimeämiä asuntojen vuokraamista tai tuottamista ja ylläpitoa sosiaalisin perustein harjoittavia yhteisöjä tai niiden määräämisvallassa olevia yhteisöjä"

Kuntarahoituksen rahoitustoiminnassa KTK-lain edellytykset täyttäväksi lainoiksi on tähän asti hyväksytty kohteet, jotka ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (jäljempänä "ARA") yleishyödylliseksi nimeämien toimijoiden tai niiden määräysvallassa olevien yhteisöjen toteuttamia, sekä kohteet, joihin ARA on asettanut kohdekohtaisesti rajoituksia (uusi lyhyt korkotukimalli).

Kuntien yhteiselle varainhankintajärjestelmälle on keskeistä, että luotonanto on ns. nollariskiluokkaa. Tästä syystä valtion täytetäkaus on velallisen juridisen muodon (yhteisö), viranomaisen (ARAn) nimeämisen ja kuntien huomioimisen nimeämismenettelyssä (Kuntien takauskeskuksen asettama vaade) lisäksi ehdoton edellytys sille, että asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli soveltuisi Kuntarahoituksen rahoitettavaksi. Selvitysraportin perusteella vaikuttaisi, että osa asunto-osuuskuntien tarvitsemasta rahoituksesta voisi olla Kuntarahoituksen myöntämää.

Kuntarahoituksen kannanotot sosiaalisen asumisen osuuskuntamalliin

Näkemyksemme mukaan osuuskuntamalli ei tuo erityisen paljoa uutta olemassa oleviin asumisoikeus- ja osaomistumalleihin. Oleellista lienee löytyisikö valtion tukemalle asunto-osuuskuntamallille kiinnostusta asunto- ja rakennusosalta ja saataisiinko sitä kautta edistettyä sosiaalista asuntotuotantoa.

Kuntarahoituksen näkökulmasta selvitysraportilla mainittu vanhojen korkotukilainojen korvaaminen uudella rahoituksella, joka nojaa osuuskuntia ja niihin liittyvään valtion tukea koskevaan lainsäädäntöön, herättää kysymyksiä. Uusi malli

vaatisi erittäin selkeää lainsäädäntöehdotusta, jotta voitaisiin arvioida onko Kuntarahoituksen mahdollista olla siinä mukana yhtenä rahoittajavaihtoehtona. Samoin tulisi voida arvioida asunto-osuuskunnan asemaa sitä koskevassa uudessa laissa suhteessa voimassa olevaan asunto-osakeyhtiölakiin.

Rahoittajan kannalta asetelma, jossa päätöksentekovalta yhteisön asioissa on yksityishenkilöillä lisättynä ehkä kunnan jäsenyydellä ja yhdellä äänellä, on haastava. Jos asukkaat omistaisivat osuuskuntaa jo rakennusaikana, vastuu suunnittelusta ja vastaaminen mahdollisista rakentamisvaiheen aikaisista virheistä vaikuttaa hankalalta. Mahdollisessa realisointitilanteessa rahoittajan tilanne ei ole helppo, jos osuuskunnan asukkaat on valittu sosiaalisin perustein ja 90 prosenttia kohteesta on rahoitettu mahdollisesti useamman kuin yhden rahoittajan myöntämällä luotolla.

Kuntarahoitus toivoo, että ympäristöministeriö kehittää jatkossa harkitusti sosiaalisen asuntotuotannon malleja. Nyt lausunnolla olevan selvitysraportin perusteella Kuntarahoitus ei lähtökohtaisesti pidä perusteltuna, että valtion tukemalla asuntotuotannolla rahoitettuja asuntoja muutettaisiin asunto-osuuskuntamuodon mukaisiksi.

Kunnioittavasti,

Kuntarahoitus Oyj

Sari Sistonen
osastonjohtaja, asuntorahoitus

Terhi Vainikkala
apulaisjohtaja, rahoitus