

Lausunto Ympäristöministeriön pitkän korkotukimallin kehittämistä koskeviin suuntaviivoihin:

Pidämme järjestelmän perusteellista kehittämistä välttämättömänä ja esitettyjä suuntaviivoja pääsääntöisesti oikeina. Kiinnitämme kuitenkin ministeriön huomion siihen, että uudistusta valmistellaan ajankohtana, jolloin asumisessa ja siihen liittyvissä yleisissä tekijöissä on tapahtumassa Suomessa hyppäyksen omaisesti useita perustavaa laatua muutoksia. Näitä ovat mm. **Somaa -uudistus** (Soten ja maakuntauudistuksen kokonaiskäsite), kiihtyvä kaupungistuminen, väestön ikärakenteen muuttuminen ja suurten ikäluokkien ylimenovaiheen erityisasumisen tarve, pakolaiskysymykset asumisineen ja kotouttamisineen, rahamarkkinoiden uudistuminen ja rahalaitosten muuttuminen palveluntuottajiksi, kiinteistösijoittamisen kasvu ja kansainvälistyminen, digitalisaatio sekä yhteiskunnallisten yritysten, eettisen sijoittamisen ja Social Impact -ulottuvuuden liittyminen osaksi asumisen kenttää. Nämä tulevat laajasti vaikuttamaan Ara -järjestelmän toimintaan ja tulisi ottaa ennakoivasti huomioon myös pitkän korkotuen uusien tavoitteiden ja ehtojen määrittelyssä.

Korkotukijärjestelmän kehittämiseksi ja ajanmukaistamiseksi esitämme seuraavia muutoksia:

- Aran ehdollisesti hyväksymille hankkeille osoitettava vuosittainen korkotukirahoitus kilpailutetaan Aran/Valtiokonttorin toimesta kokonaislimiittinä rahamarkkinoilla valmiiksi niin, että se on kaikkien toimijoiden käytettävissä. Toimijat olisivat näin Suomi -riskin perusteella määrittyvän rahoituksen ehtojen suhteen samalla viivalla ja hyväksyttävien hankkeiden viivästymisen tai peruuntumisen uhka rahoituksen puuttumisen osalta eliminoituisi. Toimijat voisivat hankkia rahoituksen myös muista lähteistä, mutta vain rahoituslimiitin mukaisin tai sitä edullisemmin ehdoin.
- Tulee selvittää korkotukilainan soveltuvuus pankki- ja vakuutusyhtiöitä koskevaan sääntelyyn. Nykyiset ehdot eivät sovellu säänneltyyn ympäristöön, eivät mainitut tahot tämän vuoksi ole tuotteesta kiinnostuneita
- uusien kohteiden laina-aika olisi pääsääntöisesti 20 vuotta ja Valtiokonttori antaisi sitoumuksensa uudesta lainasta jäljellä olevalle rajoitusajalle. Ensimmäisen lainausjakson päättyessä olisi sekä Aran että kohteen omistajan toimesta laadittava arviointi sen tulevaisuudesta. Arvioinnin nojalla päätettäisiin kohteen tarjoamien asumispalvelujen jatkamisesta, uudistamisesta tai muuttamisesta sekä kiinteistöön tämän perusteella kohdistuvista toimenpiteistä.
- kohteiden lainarahoitus voitaisiin toteuttaa myös hankkeen omistajan, sijoittajatahon tai rahalaitoksen liikkeelle laskeman joukkovelkakirjalainana. Korkotuki ja valtiontakaus kattaisivat velkakirjojen sopimusten mukaisten korkojen ja pääoman suorittamisen kuten nykyisissä velkakirjalainoissa. Kiinteistö toimisi vastavakuutena valtiotakaajalle. Ara-tuotannon rahoittamiselle avattaisiin näin uusi, mahdollisesti kansainvälinen väylä.

- Tämä voisi samalla korvata suomalaisten rahalaitosten vähentyneen panoksen Ara-kohteiden rahoittamisessa sekä mahdollistaa Kuntarahoituksen vetäytymisen kohteiden luototuksesta.
- korkotukikohteiden käyttö ja luovutusrajoitukset voisivat säilyä entisinä. Niiden kohdekohtaisesta muuttamisesta ja vapautuksesta voitaisiin sopia nykyistä joustavammin, kuten ehdottamamme 20 vuoden ”puolivälitarkastelun” nojalla. Tällä olisi merkityksensä erityisesti erityisryhmien hoiva- ja palvelukohteiden uudelleenkäytön järjestämisessä, kun suuret ikäluokat poistuvat näiltä asumisen markkinoilta 2040 -luvun lopulla. Kaupungistumisen ja asumistapojen muuttumisen myötä on muutenkin perusteltua joustavoittaa valtion tuella tuotettujen asuntojen uudistamisen tai purkamisen mahdollisuuksia.
- korkotukilainojen käyttöä asuntojen hankintaan muualta kuin kasvukeskuksista tulisi jatkossa edistää ja uudistaa hankintamenettelyä koskevat säädökset. Järjestelmään voitaisiin liittää elementtejä, joilla erityisesti Pk-seudun Ara-asunnoissa asuvat olisivat vapaaehtoisesti valmiita muuttamaan maakuntakeskuksiin mm. edullisemmän asumisen houkuttelemisena. Menettelyllä vaikutettaisiin näin myös asumistukien kysyntään. Hankittavia asuntoja voitaisiin niin ikään osoittaa kotoutettaville pakolaisille, jolloin vähennettäisiin heidän muuttopainettaan kasvukeskuksiin. Kun Somaan yhteydessä täysin yhteiskunnan tukien varassa elävien perheiden ja henkilöiden elämisen sekä asumisen kustannukset suoritetaan valtion varoista, olisi sen kannalta yhdentekevää missä maakunnassa he asuvat. Vapauttamalla asuntoja kasvukeskuksista kevennettäisiin näiden rakentamispaineita. Muuttoliike ”maakuntiin” tukisi samalla näiden palvelujen käyttöä ja tukisi työllisyyttä.
- Soma-järjestelmää koskevissa kaavailuissa asuminen, kuten maankäyttökin, tulisivat jäämään edelleen kuntien toimialaksi. Kun valtion monin tavoin tukema asuminen ja asuntotuotanto ovat käytännössä kokonaisuutena jo nyt osa suomalaista sosiaaliturvaa, pitää menettely mielestämme sisällään vahvan ristiriidan. Somaassa sotien kustannukset katettaisiin maakuntien/valtion toimesta, mutta kunnat toteuttaisivat edelleen valtion tukemaa (sosiaalista) asuntotuotantoa koskevat ratkaisunsa itsenäisesti ja omista intresseistään. Merkittävimmin tämä tulisi vaikuttamaan erityisryhmien asumiseen, jossa sekä niiden tuottamisen, että käytön ja ylläpidon kulut olisivat käytännössä osa sote-kokonaisuutta. Esitämme edellä todetun nojalla, että Ara-tuotannon ja asumisen kysymykset siirrettäisiin Soma-uudistuksen yhteydessä kunnilta maakunnille ja ne liitettäisiin jo olemassa olevien kiinteistöjen ja kunnallisten asuntoyhteisöjen omistamisen osalta muihin uudistuksen kiinteistöjärjestelyihin. Samalla lainsäädäntöä uudistettaisiin siten, että perustettavista maakunnista tulisi nykyisten kuntien sijaan toimijoita Ara-tuotannon ja muun sosiaalisen asuntotuotannon (esim. aik. RAY) toteuttamisessa ja omistamisessa.

Yhteenveto keskeisistä ehdotuksista:

- 1) korkotukirahoituksen keskitetty hankinta kaikille hankkeille
- 2) Selvitettävä korkotukilainan soveltuvuus pankki- ja vakuutusyhtiöitä koskevaan vakavaraisuussäätelyyn
- 3) laina-ajan vahvistaminen 20 vuodeksi ja hankkeen elinkelpoisuuden tarkastelun implementointi jatkorahoituskautta varten
- 4) joukkovelkakirjalainojen käytön mahdollistaminen korkotukirahoituksena
- 5) käyttö- ja luovutusrajoitusten joustavoittaminen kohdekohtaisesti
- 6) hankintarahoituksen käyttö kasvukeskusten asuntojen kysyntäpaineiden tasaajana
- 7) maakuntien roolin vahvistaminen ARA-tuotannossa ja asumisen kokonaisuudessa

Helsinki 5.4.2017

Kunnioitavasti

Tino Nurmi
Arttuasunnot-konserni
toimitusjohtaja

Pertti Nurminen
Arttuasunnot -konserni
hallituksen puheenjohtaja