

Ympäristöministeriö
rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 Valtioneuvosto
sähköpostilla kirjaamo@ym.fi ja
ville.koponen@ym.fi (word-versio)

re: Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen 23.2.2017, YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

KOMMENTTEJA SUUNTAVIIVOIHIN PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEKSI

Yleistä

AVAIN Asumisoikeus Oy kiittää mahdollisuudesta antaa kommentteja suuntaviivoista, joiden mukaisesti ympäristöministeriö aikoo uudistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukilainsäädäntöä. Yleisesti haluamme todeta, että esitetyt suuntaviivat ovat varsin oikeasuuntaisia. Haluamme kuitenkin tuoda esille sen, että näkisimme hyvänä, jos asumisoikeusasuntojen rahoitusta koskeva lainsäädäntö sisältyisi omana kokonaisuutenaan uudistettavaan asumisoikeusasuntoja koskevaan lainsäädäntöön.

Etupainotteisempi lainalyhennysohjelma

Suuntaviivoissa ehdotetaan, että korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettaisiin nykyistä huomattavasti etupainotteisemmaksi. Lisäksi ehdotetaan lainojen kumulatiivista säätämismahdollisuutta viiden vuoden jaksoille. Muutos koskisi sekä uusia korkotukilainoja että jo olemassa olevia korkotuki- ja aravalainoja.

Pidämme 40-vuoden korkotukilainojen ja asumisoikeuden korkotukilainojen osalta hyvänä siirtymistä etupainotteisempiin lainojen lyhennyksiin ja lyhennysten jaksottamista siten, että ne ovat oikeassa suhteessa rakennusten tuleviin korjauksiin. Haluamme kuitenkin samalla todeta, että muutosten tulisi koskea vain uusia lainoja, jotta kaikkien yhtiöitten, myös pienten, kassavirrat pysyisivät ilman suuria vastikekorotuksia lyhennysten jälkeenkin positiivisina. Vanhojen lainojen osalta yhtiöt voisivat valita vanhan ja uuden lyhennysohjelman väliltä.

Ajatusta lainanlyhennysten kumulatiivisesta säätämisestä ja sen vaikutuksista lainan takaisin maksuun ja vuokriin ja vastikkeisiin tulee vielä tutkia lisää laskelmin.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina

AVAIN Asumisoikeus Oy pitää sinänsä hyvänä, että myös korkotuettuun tuotantoon kehitetään uusia lainavaihtoehtoja. Kiinteälyhenteinen laina selkeine ja ennustettavine lainanlyhennyserineen sopii mielestämme ehdotettua indeksisidonnaista lainaa paremmin vaihtoehtona omakustannusperusteiseen korkotuettuun asuntotuotantoon.

Yksi korkotukilainarakentamiseen ja perusparantamiseen

AVAIN Asumisoikeus Oy pitää hyvänä myös sitä, että sama korkotukilaina soveltuisi jatkossa sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen. Haluamme kuitenkin korostaa sitä, että ehdotettu alkuperäisen lainan ja uuden peruskorjauslainan yhdistäminen tulee olla vapaaehtoista.

Lievemmät asunnon hankinnan edellytykset

Tuemme suuntaviivoissa esitettyjä kehitysehdotuksia. Korkotukilainojen edellytysten helpottaminen kasvukeskusalueilla, joissa on suuri tarve kohtuuhintaiselle asumiselle, tukisi käsityksemme mukaan kasvukeskusten asuntotarjontaa.

Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot

AVAIN Asumisoikeus Oy yhtyy siihen ajatukseen, että korkotukilainojen tukiehtoja eli lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa ja korkotuen maksuaikaa tulisi parantaa nykyisestä.

AVAIN Asumisoikeus Oy katsoo, että erityisesti asumisoikeustalojen korkotukilainojen omavastuu korkoa tulisi laskea nykyisestä korkotuettujen vuokra-asuntojen omavastuukoron kanssa samalle tasolle. ARA-vuokra-asuntojen omavastuukorko tulisi pysyttää nykyisellä alennetulla tasolla tai lähellä sitä. Näin tuettaisiin edullisen asumisen muotoja.

Korkotuen pitäisi yltää koko laina-ajalle. AVAIN Asumisoikeus Oy näkee korkotuen maksuajan pidentämisen erittäin positiivisena asiana, pienentäen toimintaan liittyvää korkoriskiä ja näin ollen parantaen toiminnan ennustettavuutta.

Asuntojen korjaamisen tukeminen

Pidämme hyvänä ehdotuksen poistaa peruskorjauslainojen hyväksymiselle säädetty vaatimus sijaintikunnan puoltavasta lausunnosta. Käsityksemme mukaan kohteen omistajalla on aina paras käsitys peruskorjauksen tarpeesta.

Ehdotusta asumisoikeusasukkaan maksamasta peruskorjausmaksusta emme näe aiheelliseksi. Yksittäisen asumisoikeusasukkaan kannalta kyseinen maksu voi olla erittäin merkittävä ja voi pahimmassa tapauksessa johtaa asumisoikeussopimuksen irtisanomiseen. Nykyinen korjauksiin varautumisjärjestelmä on parempi vaihtoehto.

Mielestämme nykyinen tasausjärjestelmä toimii hyvin ja tasaa asukkaiden kesken yksittäisen asukkaan kannalta merkittäviä maksueriä. Emme näe muutostarvetta nykyiselle tasausjärjestelmälle.

Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen

Yleisesti ottaen tuemme ajatusta asuntojen käyttötarkoituksen muuttamisen helpottamisesta. Asumisen muodot ja tarpeet muuttuvat ajan myötä ja näin ollen on tarpeellista, että myös alun perin korkotuki- ja aravalainoitettujen kohteiden osalta voidaan mahdollisimman hyvin vastata muuttuneeseen tarpeeseen.

Myös asumisoikeusasuntojen kohdalla tuemme käyttötarkoituksen muuttamisen helpottamista tilanteissa, joissa vajaakäytössä on kysynnän puutteen takia yli puolet vuokralla tai tyhjillään tai talo ei ole enää kohtuuhinnalla korjattavissa. Ehdotus valtion tukemaksi vuokrataloksi muuttamisesta on varteenotettava vaihtoehto edellyttäen, että alueella on kyseisille vuokra-asunnoille kysyntää. Kuitenkin myös muuttamista täysin vapaarahoitteiseksi vuokrataloksi tai asunto-osakeyhtiöksi tulisi mielestämme helpottaa.

AVAIN ASUMISOIKEUS OY

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maarit Toveri', is written over the printed name.

Maarit Toveri
toimitusjohtaja