

Lausunto ympäristöministeriön muistioon "Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen"
TRE:1598/10.04.01/2017

Lisätietoja päätöksestä

Pormestarin sihteeri Ritva Vakkuri, puh. 0400 780 866,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044 ja asunto-
ja kehittämisspäällikkö Auli Heinävä, puh. 040 800 7391,
etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Tampereen kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kaupungin näkemyksen mukaan suuntaviivoihin kirjatut kehittämis ehdotukset vastaavat toimijoilta saatuun kritiikkiin korkotukijärjestelmästä ja toteutuessaan lisäävät kiinnostusta vuokra-asuntojen rakentamiseen korkotukilainalla ja siten parantaisivat kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Yksittäisiä tehtäviä ehdotetaan siirrettäväksi kunnilta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA). Tehtävien siirrolla ei ole merkittävää vaikutusta kunnan resurssien käyttöön, mutta tehtävien siirto selkiyttäisi prosessia. Kunnan tuntemus alueensa tilanteesta saadaan ARA:n työn tueksi lausunnolla.

Ehdotus samankaltaisesta korkotukimallista eri käyttötarkoituksiin, asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen, on kannatettava, samoin mahdollisuus kattaa perusparannusvaiheessa otettavalla korkotukilainalla sekä jäljellä oleva rakentamislaina että uusi perusparannuslaina. Ehdotukseen sisältyy mahdollisuus konvertoida vanhoja aravalainoja uuteen järjestelmään. Uuden yhteisen korkotukilainan hyväksyminen edellyttää, että kiinteistön vakuudet ovat riittävät. Jotta vakuuden riittämättömyys ei muodostuisi esteeksi uudelle lainalle, tulisi selvittää mahdollisuus käyttää lisävakuuksia.

Korkotukilainojen myöntäminen tavallisten vuokra-asuntojen hankintaan kasvukeskuksissa ei tällä hetkellä ole mahdollista. Hankintakorkotukilainan myöntämisen edellytys on, että hankinta on vastaavan talon tai asunnon rakentamista edullisempaa ja että asuntojen rakentaminen kyseiselle alueelle ei ole perustelua pitkän aikavälin asunnontarve huomioon ottaen. Käytännössä edellytykset tarkoittavat, että hankintalainoja ei voida myöntää kasvukeskuseuduille. Kuntayhtiöiden ja erityisryhmille tarkoitettun vuokratalon tai -asunnon hankintalainan saamisen edellytykset ovat lievemmat. Hankintakorkotukilainojen myöntämisedellytysten muuttaminen niin, että niitä voitaisiin myöntää myös kasvukeskuseuduilla ja myös yksityisille toimijoille, sekä luopuminen edellytyksestä, että talon asunnoista vähintään 30 prosenttia osoitetaan erityisryhmän käyttöön, antaisi uusia mahdollisuuksia hajasijoittaa ja monipuolistaa myös

erityisryhmille kohdennettua asuntokantaa ja siten myös työkaluja segregatiouhan hallintaan.

Nykyistä korkotukilainamallia on kritisoitu siitä, että rajoitukset ja korkotukilainan hyödyt eivät ole tasapainossa. Vuokra-asuntolainojen omavastuukorko on tällä hetkellä 3,4 % ja asumisoikeustalolainojen 3,5 %, korkotukea maksetaan 23 vuoden ajan. Uusien, ennen 31.12.2019 myönnettävien vuokra-asuntojen lainojen osalta omavastuukoroksi on väliaikaisesti asetuksella säädetty 1,7 %. Omavastuukoron pysyvä alentaminen ja sen maksuajan pidentäminen todennäköisesti lisää lainoituksen houkuttelevuutta. Jotta saatu korkohyöty kannustaa asuntojen toteuttamiseen myös tulevaisuudessa, tulee muutosten tekeminen omavastuukoron määrään olla joustavaa. Yleiseen korkotasoon sidottu omavastuukorko suhteuttaisi valtion korkoriskin vallitsevaan korkotasoon ja varmistaisi, että korkotuki tuo tuotantotukea. Omavastuukoron muutoksen ulottaminen koskemaan myös vanhaa lainakantaa alentaisi omakustannusperiaatteella laskettavia vuokria ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeita.

Korkotukilainahakemuksen kunnan puoltomenettelystä luopuminen perusparannuskohteiden osalta on perustelua, kunhan varmistutaan siitä, että kohteen sijaintikunta saa tarvittavat tiedot lainoituksesta asuntolainsäädännön mukaista valvontaa varten.

Suuntaviivojen ehdotus asumisoikeuden haltijan maksamasta asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen lisäksi perittävästä peruskorjausmaksusta todennäköisesti helpottaisi asumisoikeustalojen perusparantamisen rahoittamista. Ehdotuksesta ei vielä ilmene peruskorjausmaksun perimisen ja palauttamisen käytänteet ja edellytykset. Esityksestä ei myöskään käy ilmi, tuleeko palautusta vastaava peruskorjausmaksu seuraavan asumisoikeuden ostajan maksettavaksi ja jos tulee, niin millä tavalla. Mikäli peruskorjausmaksua perittäisiin kumulatiivisesti, maksun keräämiseen saattaa sisältyä riski, että lähellä peruskorjausikää olevan asumisoikeuskohteen maksu lisättyinä peruskorjausmaksulla nousee niin korkeaksi, että se ei ole kilpailukykyinen uudempiin asumisoikeuskohteisiin verrattuna.

Kehittämisehdotus päätöksenteon siirtämisestä sijaintikunnalta ARA:lle käyttötarkoituksen muutostilanteissa selkiyttäisi päätöksentekoa. Kunta pystyy lausunnollaan kuvaamaan paikallisen asuntomarkkinatilanteen ARA:lle.

Korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen luovuttamista rajoitusten voimassaoloaikana koskevien säännösten kehittäminen turvannee asuvien asukkaiden asemaa ja on hyvä asia.

Perustelut

Ympäristöministeriö on 23.2.2017 julkaissut suuntaviivat, joiden mukaisesti se aikoo kehittää valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa koskevaa pitkää 40 vuoden korkotukimallia. Korkotukilainamallilla tuetaan kohtuuhintaisten, sosiaalisiin perusteisiin valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon. Korkotukilainat sisältävät aina myös valtion takauksen.

Pitkän korkotukimallin kehittämisen taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelman tavoite lisätä asuntotuotantoa. Myös eduskunta on edellyttänyt, että hallitus kehittää kokonaisvaltaisesti pitkää korkotukimallia, jotta se kannustaa rakentamisen.

Valtion tukemia tavallisia vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin noin 1 700 asuntoa vuodessa. Puolet asunnoista on rakennettu Helsingin seudulle, muiden suurimpien kasvukeskuskuntien osuus on ollut 30 prosenttia. Valtion tukemien asuntojen osuus koko vuokra-asuntotuotannosta on ollut noin kuusi prosenttia. Muut kuin kuntayhtiöt eivät ole olleet suuressa määrin kiinnostuneita rakennuttamaan näitä asuntoja; yksityiset toimijat kokevat korkotukilainojen ehdot liian rajoittaviksi. Sen sijaan erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana 2 000 - 3 000 asuntoa vuodessa. Erityisryhmäasuntoja on rakennettu muuallekin kuin suuremmille kasvukeskusalueille, ja niitä ovat rakennuttaneet kuntayhtiöiden ohella merkittävästi myös yritykset ja kolmannen sektorin toimijat. Myös korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen rakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta, esimerkiksi vuonna 2016 niitä tuotettiin noin 1 200 asuntoa.

Tavoitteena on korkotukilainamalli, jossa valtion maksama tuki ja asuntoihin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat tasapainossa keskenään. Kasvukeskuksissa on suuri tarve kohtuuhintaisille vuokra- ja asumisoikeusasunnoille. Korkotukilainoitettuihin kohteisiin liittyvät käyttö- ja luovutusrajoitukset varmistavat, että asunnot pysyvät vuokra- ja asumisoikeusasuntokäytössä ja että vuokrat ja vastikkeet säilyvät kohtuullisina. Kohtuuhintaisen asuntotarjonnan lisääminen auttaisi pieni- ja keskituloisia löytämään sopivia asuntoja, mikä parantaisi myös työvoimansaantia ja elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Suuntaviivoista saadun palautteen perusteella ympäristöministeriössä ryhdytään valmistelemaan varsinaisia laki- ja asetusmuutosehdotuksia korkotukimallin kehittämiseksi.

Suuntaviivojen pääasiallinen sisältö:

'Jos kunta, muu julkisyhteisö tai yleishyödyllinen asuntoyhteisö haluaa rakentaa, hankkia tai perusparantaa sosiaalisia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, tätä tarkoitusta varten otettu laina voidaan hyväksyä korkotukilainaksi. Korkotukilainan saajana voi vuokra-asuntojen osalta olla tietyin edellytyksin myös yksityinen kiinteistöosakeyhtiö. Valtio maksaa tällaisille lainoille korkotukea valtion asuntorahaston varoista, ja niille myönnetään myös valtion täytetäkaus. Korkotukilainoitus on korvannut aravalainat, joita myönnettiin aiemmin samaan tarkoitukseen. Aravalainoilla rahoitettu asunto- ja lainakanta on kuitenkin yhä suurelta osin olemassa. Korkotukilainoilla rahoitetaan tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ohella myös erityistä tukea tarvitseville ryhmille, kuten huonokuntoisille ja muistisairaille ikääntyneille, vammaisille henkilöille, päihde- ja mielenterveyskuntoutujille, opiskelijoille ja nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Niille voidaan myöntää korkotukilainan lisäksi avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetussa laissa tarkoitettu avustus.

Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä vakaa asumismenojen kehitys. Tukijärjestelmän tulee olla tarkoituksenmukainen keino tämän tavoitteen saavuttamiseksi ja edistää samalla rakennuksen elinkaaren mukaista hyvää kiinteistönpitoa. Lisäksi tukijärjestelmältä edellytetään oikeaa kohdentumista ja kustannustehokkuutta. Tukijärjestelmän tulee myös olla vuokra- tai asumisoikeustalojen rakennuttajia houkutteleva. Korkotukilainoihin liittyvän valtion tuen ja järjestelmään liittyvien rajoitusten ja hallinnollisen taakan tulee olla tasapainossa keskenään eikä järjestelmästä saa aiheutua ristiriitaisia tai vaikeasti yhteen sovitettavia vaatimuksia muuhun lainsäädäntöön, esimerkiksi verotukseen liittyen. Tukijärjestelmän on myös oltava yhteensopiva EU-oikeuden valtioneuvoston päätösten kanssa, ja järjestelmän kilpailua vääristävien vaikutusten tulee olla mahdollisimman vähäiset.

Korkotukilainoitettuihin vuokra-asuntoihin liittyvät kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa pääsääntöisesti 40 vuotta korkotukilainan hyväksymisestä lukien, asumisoikeusasuntojen osalta rajoituksilla ei ole ajallista takarajaa. Vuokra-asuntojen asukasvalinnan tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään talon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueisiin. Valtion tuen avulla asuntojen vuokra- tai käyttövastiketaso on tarkoitus saattaa kohtuulliseksi pieni- ja keskituloisten ruokakuntien tulotasoon nähden. Toisaalta myös tuleviin perusparannus- ja muihin korjaustoimenpiteisiin tulisi varautua pitkäjänteisesti siten, että asuntoja voidaan korjata oikea-aikaisesti ja korjauskustannusten rasitus jakautuisi oikeudenmukaisesti asukkaiden kesken rakennuksen ja asuntojen kulumista vastaavasti. Samalla korkotukilainojen lyhennysohjelman tulisi olla sellainen, ettei se johda kohtuuttoman korkeisiin alkuvuokriin

mutta rakentamislainan pääoman tulisi lyhentyä korkotukilainaaikana riittävästi, jotta perusparannusten rahoittaminen onnistuisi ongelmitta.

Kehittämissuositukset koskevat lainojen lyhennysohjelman muuttamista nykyistä etupainotteisemmaksi, joko kiinteälyhenteisinä tai indeksisidonnaisina. Sama korkotukilaina soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen. Lainansaajan maksettavaksi jäävää omavastuukorkoa ja korkotuen maksuaikaa parannettaisiin nykyisestä. Muutoksia ehdotetaan myös asuntojen korjaamisen tukemiseen, niiden käyttötarkoituksen muuttamiseen sekä hankintakorkotukilainojen myöntöedellytyksiin.

Olemassa olevien korkotuki- ja aravalainojen lyhennysohjelmat on suunniteltu olettaen, että inflaatio hävittää ajan kuluessa merkittävän osan rakentamislainan pääomasta. Nykyisin inflaation vaikutus on huomattavasti vähäisempi ja merkittävä osa rakentamislainasta voi olla edelleen maksamatta ensimmäisten perusparannus- ja muiden suurempien korjaustoimenpiteiden tullessa ajankohtaiseksi. Tämä vaikeuttaa korjausten rahoittamista. Huomattavan etupainoinen lyhennysohjelma puolestaan saattaa johtaa korkeisiin alkuvuokriin. Korkotukimallin suuntaviivoissa kiinteäehtoista lyhennysohjelmaa muutettaisiin etupainotteisemmaksi. Lainanlyhennysten määrää säädeltäisiin kumulatiivisesti viisivuotiskausittain, lainansaaja voisi nykyistä vapaammin itse päättää lisälyhennysten tekemisestä. Muutos toteutettaisiin pysyvästi ja se ulotettaisiin koskemaan uusien korkotukilainojen ohella myös ennen säädösmuutosta hyväksytyt korkotuki- ja aravalainat.

Korkotukilainat voisivat jatkossa olla joko kiinteälyhenteisiä tai indeksisidonnaisia. Kiinteälyhenteinen korkotukilaina vastaisi nykyisin käytössä olevia korkotukilainoja, indeksisidonnainen korkotukilaina olisi indeksoitu annuiteettilaina. Korkotukea maksettisiin omavastuukoron ylittävältä osalta samalla perusteella kuin kiinteälyhenteisessä vaihtoehdossa. Vuosittaisen lainamaksun ylittävä osuus olisi aina automaattisesti korkotukea.

Nykyisessä järjestelmässä on omat korkotukilainamuotonsa asuntojen rakentamiseen, hankkimiseen ja perusparantamiseen. Lainamuotojen myöntämisedellytykset sekä laina- ja tukiehdot poikkeavat toisistaan jonkin verran. Jatkossa eri käyttötarkoituksiin olisi vain yksi korkotukilainamuoto, joka soveltuisi sekä asuntojen rakentamiseen, hankintaan että perusparantamiseen. Perusparannusvaiheessa hyväksyttävä uusi korkotukilaina voisi lainansaajan niin halutessa kattaa sekä jäljellä olevan rakentamislainan että uuden perusparannuslainan. Uuden yhteisen korkotukilainan hyväksymisen edellyttämä kiinteistön vakuuden riittävyys voi estää lainojen yhdistämisen, mikä saattaa muodostua monen kiinteistön osalla yhdistämisen esteeksi.

Hankintakorkotukilainojen myöntämisen tämänhetkiset tiukat ehdot tarkoittavat käytännössä, että hankintalainoja

ei voida myöntää kasvukeskuksille. Kuntayhtiöiden ja erityisryhmien kohteiden ollessa kyseessä edellytykset täyttyvät helpommin. Ympäristöministeriön suuntaviivoissa ehdotetaan helpotuksia ehtoihin. Jatkossa tavallisia vuokrataloja ja -asuntoja koskevia hankintakorkotukilainoja voitaisiin hyväksyä myös kasvukeskusalueilla ja samoin ehdoin kunnille ja yksityisille toimijoille. Erityisryhmäasuntojen osalta muutettaisiin nykysäännöstä siten, että hankintalainan kohteena olevassa vuokratalossa voisi olla erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja myös alle 30 prosenttia.

Vuokra-asuntolainojen omavastuukorko on tällä hetkellä 3,4 % ja asumisoikeustalolainojen 3,5 %, korkotukea maksetaan 23 vuoden ajan. Uusien ennen 31.12.2019 myönnettävien vuokra-asuntojen lainojen osalta omavastuukoroksi on väliaikaisesti asetuksella säädetty 1,7 %. Kehittämisehdotuksena uusien korkotukilainojen omavastuukorkoa alennettaisiin pysyvästi ja korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin. Omavastuukorko olisi vähemmän kuin 3,4 % mutta enemmän kuin 1,7 %.

Lainan hyväksyminen korkotukilainaksi edellyttää asuntokohteen sijaintikunnan puoltavaa lausuntoa. Tämä puoltomenettely ehdotetaan perusparannuskorkotukilainojen osalta poistettavaksi, koska kohteet ovat joka tapauksessa perusparannuksen tarpeessa.

Asumisoikeustalojen korjaaminen on kokonaan perusparannuskorkotukilainojen varassa, koska taloille on vaikeaa saada vapaarahoitteista lainaa asuntoja koskevien ikuisten käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi. Esityksessä ehdotetaan, että asumisoikeuden haltijalta perittäisiin asumisoikeusmaksun ja käyttövastikkeen lisäksi peruskorjausmaksua. Asumisoikeuden haltija saisi peruskorjausmaksun takaisin muuttaessaan asunnosta pois. Peruskorjausmaksu vähentäisi tarvetta kerätä asuntojen korjauksiin tarkoitettuja varoja asukkailta perityissä käyttövastikkeissa.

Jos korkotuki- tai aravalainoitettuja vuokra-asuntoja halutaan muuttaa muuhun kuin asuinkäyttöön, asuntojen sijaintikunta voi erityisestä syystä myöntää siihen luvan, jos kyse on vähäisestä asuntomäärästä. Asia on kuitenkin saatettava ARA:n tietoon, joka päättää, onko korkotuen maksaminen lakkautettava tai aravalaina maksettava takaisin. Ehdotus sisältää myös mahdollisuuden vajaan käytössä olevien asumisoikeustalojen muuttamisesta valtion tukemiksi vuokrataloiksi.

Korkotuki- tai aravalainoitettuja asuntoja voidaan rajoitusaikana luovuttaa vain laissa säädetylle luovutuksensaajalle, ja luovutushinta on säännelty. Säännökset eivät vastaa tämän päivän yritystoiminnan tarpeisiin. ARA ja YM ovat teettämässä asiantuntijaselvitystä säännösten kehittämisestä.'

Tiedoksi

Ympäristöministeriö, Teppo Rantanen, Arto Vuojolainen, Janne Salonen, sisäinen tarkastus, asuntotoimi

Liitteet:

1 Lausuntopyyntö - Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseksi

2 Ympäristöministeriön tiedote.pdf

3 Muistio - Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.pdf

Allekirjoitus

Pormestari Anna-Kaisa Ikonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä 18.4.2017 Tampereen kaupungin kirjaamossa, Puutarhakatu 6, Tampere

Päätös on lähetetty sähköpostilla 5.4.2017.

Muutoksenhakuviranomainen

Päätöksen ei voi hakea muutosta.

Muutoksenhakukielto

§ 54

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta ei saa tehdä päätöksistä jotka koskevat

- yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 91 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)