

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: Lausunto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista

VIITE: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro VN/21328/2021

Vuokralaiset ry on valtakunnallinen vuokralaisten edunvalvoja. Tarjoamme vuokra-asumiseen liittyvää asiantuntijapalvelua, neuvontaa ja koulutusta sekä jäsenillemme että muille vuokra-asumisesta kiinnostuneille.

Vuokralaiset VKL ry kiittää mahdollisuudesta saada lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista, ja esittää kunnioittavasti lausuntona seuraavaa:

Yleistä:

Hallitusohjelma: ”Uudistetaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkän korkotuen tukijärjestelmä, jotta siitä tulee nykyistä kannustavampi ja läpinäkyvämpi. Valtion tuen määrää lisätään ja rajoitusaika säilytetään nykyisessä 40 vuodessa. Uudistuksessa otetaan huomioon asumisen palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaperusteet ennallaan.”

Vuokralaiset ry:n näkökulmasta suuntaviivamuistiossa ovat asukkaat ja asukkaiden maksukyky jätetty vähälle lainsäädännön uusimista ja rahoitusta pohdittaessa. Valtion lainoittamassa asuntotuotannossa on asunnon tarpeen harkinta merkittävässä roolissa. Pohdintaa tarveharkinnasta ei ole missään muodossa.

Pidämme hyvänä muistiossa todettua ”tuen määrän lisäämistä” tuotantotavoitteiden saavuttamiseksi. Epäselväksi jää, kohdistuuko tuki enemmän rakennusten omistajille vai asukkaille. Omakustannuseriaate on pidettävä kirkkaana lakia uudistettaessa ja varmistettava, että omistajalle annettu tuki ohjautuu asukkaiden eduksi alhaisemman vuokran muodossa. Yleishyödyllisten toimijoiden ja kuntayhtiöiden tuottamat ara-asunnot ovat asukkaiden kannalta ainoat kohtuuhintaiset asunnot.

Muistion osalta toteamme, että esimerkiksi lyhyen korkotuen osalta on jäänyt pohtimatta millaiseen asuntopoliittiseen tarpeeseen tuote vastaa. Monet kaupungit kertovat käsittelevänsä lyhyen korkotuen hankkeita kuten vapaarahoitteisia hankkeita. Vuoden 2021 osalta pk-seudulla tuotettujen asuntojen lukumäärä on vähäinen ja vain muutamat toimijat niitä tekevät. Näkemyksemme mukaan lyhyen korkotuen hyöty erityisesti kohtuuhintaisille markkinoille on vähäinen myös vuokratason osalta. Tuotteen tarpeellisuutta on hyvä tarkastella niin asuntopoliittiselta kannalta kuin Aran resurssien ja valtiontalouden näkökulmasta.

Hallitusohjelman mukainen ja useiden alalla toimivien järjestöjen toivoma korkotukijärjestelmän uusiminen ei suuntaviivamuistiossa toteudu. Muistion lähtökohta on valitettavasti nykyjärjestelmää paikkaava.

Näemme tarvetta selvittää vaihtoehtoa, jossa pitkän korkotuen kohteissa siirryttäisiin asumisoikeusjärjestelmän mukaisiin pysyviin rajoituksiin kuten ulkomailla. Tämä lienee ainoa tapa turvata kohtuuhintaisen vuokra-asuntokannan tasainen kasvu.

Mikäli pitkään korkotukimalliin lisättäisiin ARAlle lyhyttä kokotukimallia vastaava mahdollisuus asettaa seuraamusmaksuja, tulee lainsäädännössä jo varmistaa, ettei näitä kuluja voida sisällyttää vuokraan vuokralaisille maksettavaksi.

ARAN ja tiedonsaantioikeuden parantaminen lienee tarpeellista. Lisääntyvä tiedonsaantioikeus myös edellyttää valvonnan tason nousua.

Tuen määrän lisääminen:

Korkotuen maksuajaksi esitämme koko laina-aikaa, jolloin se vastaa myös rajoitusten kestoaikaa. Samalla tulee luopua alenemisesta vuosi vuodelta.

Ostavastuukorko alennetaan nykytilanteessa 1%:iin ja omavastuukorko määritellään vuosittain kuitenkin niin, että se on aina alle markkinakorkotason.

Pidämme tarpeellisena, että kohtuullisiin vuosikorjauksiin varautuminen vuokrissa sallittaisiin uusissa korkotukilainoissa. Kuitenkin korjauksiin kerätyt varat olisi käytettävä suunnitelman mukaisesti korjauksiin ko. kalenterivuoden aikana. Rahastointia ei sallittaisi tai vaihtoehtoisesti määritetään, että vuokrissa tai käyttövastikkeissa kerätyt korjausvarat siirtyvät aina asuntoihin liittyvänä varallisuutena luovutuksensaajalle. Tällä voidaan ehkäistä mm. tilanteita, korjausvaroja kohdistetaan vain rajoituksista vapautuviin kohteisiin.

Laina-aikojen etupainotteisuudesta puhuttaessa on syytä muistaa vuokralaisille aiheutuva rasite. Pidämme kohtuuttomana tilanteita, joissa asukkailta kerätään vuokrissa samaan aikaan sekä lainojen lyhennykset että tulevien korjausten rahoitus, tällöin asukkaat joutuvat maksamaan pääomakustannuksia kahteen kertaan. Näkemyksemme mukaan lainojen takaisinmaksun muuttaminen etupainotteisemmiksi sekä jatkuva, suunnitelmallinen korjaaminen siirtävät perusparannustarvetta merkittävästi eteenpäin ja näin kohteella on riittävä vakuusarvo perusparannuksen omarahoitusosuuden rahoittamiseen.

Lainojen takaisin maksun osalta maltillista tasalyhennys vaihtoehtoa (max 2,5 % vuodessa) tulee tutkia huomioiden poistokäytännöt. Tällöin lyhennysmalli huomioisi kiinteistöelinkaarta eri kulumista ja olisi vuokralaisille oikeudenmukainen. Kiinteistön hyvällä hoidolla ja jatkuvalla, suunnitelmallisella korjaustoiminnalla talon perusparannusikä olisi noin 50 vuotta. Jos laina-aika on 40 vuotta, talo olisi velaton siinä vaiheessa, kun taloa ryhdytään perusparantamaan. Malli vähentäisi valtion riskiä ja edellyttäisi omistajalta tarkkaa taloudellista harkintaa ennen uuden kohteen rakentamista.

Läpinäkyvyyden lisäämisestä:

Muistiossa ei oteta kantaa siihen, mikä olisi omille varoille maksettava korko eikä siihen, mistä lainoitus hankitaan.

Markkinahintaa edullisemmat tontit ovat osa tukipakettia, jolla tarveharkintaista vuokra-asumista tuetaan. Edullisemman tonttitarjonnan väitetään vähentävän asuntotuotantoa ja sitä pidetään piilotukena.

Jos edellytetään, että ns. epäsuorat tukitoimenpiteet selvitetään, on selvittävää myös mahdolliset piilo-osingot, joita vuokrataloyhteisöiltä voidaan periä. Kunnalliset vuokrataloyhtiöt ovat kuntien omistajaohjauksessa myös rahoituksen ja lainanhakemisen osalta.

Uudistuksessa pitää edellyttää, että korkotukihankkeiden osalta pitää lainoitus aina kilpailuttaa ja on valittava edullisin tarjous. Näin voidaan ehkäistä se, ettei omistaja voi edellyttää lainoituksen ottamista omistajalta tai omistajan kautta.

Rahoituksen osalta omille varoille maksettava korko pitää määritellä enintään 4 %:iin. Vaikka kohteen omarahoitusosuus otettaisiin lainana, riittää tämä kattamaan sekä koron että laskennallisesti lainan lyhennyksetkin. Hankkeiden lainoitusprosentti on 95 % ja MAL alueella on lisäksi käynnistysavustukset käytössä.

Vuokralaisilta kerätyt korjausvarojen osalta asukkailla pitää olla varmuus, että ne kulkevat asuntoihin liittyvänä vaarallisuutena mahdollisten kauppojen yhteydessä luovutuksen saajalle.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Pidämme yhdenmukaisena, että asumisoikeusasuntoja koskeva virkavastuusäännös koskisi tulevaisuudessa myös vuokra-asuntoja. Samalla näemme, että se olisi ulotettava koskemaan myös lyhyen korkotuen asuntoja.

Tiedossamme ei ole nykyisessä mallissa, jossa osa vuokratalo- tai asumisoikeusyhtiöstä hoitaa tehtävää olisi ongelmia. Tilanne on vastaava kuntaomisteisten yhtiöiden osalta. Emme näe myöskään ongelmaa, jos kunnan viranomaiset hoitavat kuntayhtiön asukasvalintaa.

Kunta voisi toimia valituselimenä silloin, kun se ei koske kunnan itse tekemiä päätöksiä. Kunnan päätöksissä valituselimenä olisi ARA.

## Asumisen palvelullistuminen huomioiminen

Muistion linjauksia on pidettävä kannatettavina. Valtion lainoittamissa kohteissa pitää sallia sellaiset palvelut, jotka ovat muussakin asuntokannassa tavanomaisia. Asumiseen kiinteästi liittyvät palvelut voidaan sisällyttää vuokriin, mutta asukkaille tarjottavien oheispalvelujen kustannukset on perittävä vain näitä palveluja käyttäviltä. Oheispalvelujen on myös oltava vapaaehtoisia.

## Riskien hallinnasta

Vakuuksienhallinnan siirtämistä Valtiokonttorille on harkittava vakavasti, varsinkin jos se lisää kaikkien rahalaitosten halukkuutta myöntää lainoitusta pitkään korkotukeen. Samoin on selvitettävä muut mahdolliset keinot lisätä kaikkien rahalaitosten mielenkiintoa tarjota pitkän korkotuen lainoitusta.

Viita Anne  
Vuokralaiset VKL ry