

KUUMA-SEUDUN LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISESTÄ

Johdanto

Ympäristöministeriö pyytää KUUMA-seudulta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon. Lausuntoja pyydettiin 31.7.2022 mennessä. KUUMA-seutu sai pyynnöstä lisäaikaa 30.9.2022 saakka.

Lakimuutoksen valmistelun tueksi ympäristöministeriö pyysi kommentteja uudistuksen suuntaviivoista 4.2.2022 mennessä lausuntopalvelu.fi kautta. Kommentointiaikaa jatkettiin KUUMA-seudun osalta 11.2.2022 saakka. Kommenteissaan KUUMA-seutu keskittyi erityisryhmien asukasvalintojen valvonnan ja investointiavustuksen myöntämisen muutoksiin, ara-kohteiden autopaikkojen pysäköintiratkaisuihin sekä ara-tuotannolle tarkoitettujen tonttien voimassa oleviin hinnanalennuskäytäntöihin. Myös varsinaisessa lakiesityksen lausunnossaan KUUMA-seutu keskittyy samoihin aihekokonaisuuksiin.

KUUMA-seudun lausunnon lähtökohdat ja näkökulmat

KUUMA-seudulla nähdään edelleen kysyntää pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetun kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen. KUUMA-seutu pitää ehdotusta kokonaisuutena hyvänä ja muutosten suunta on pääosin myönteinen.

Lausunnossaan KUUMA-seutu keskittyy:

- esitettyihin erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan muutoksiin
- korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksien muutokseen koskien kunnan puoltavan lausunnon edellytyksestä luopumista
- esitettyihin ARA-kohteiden autopaikkojen pysäköintiratkaisuihin sekä
- ARA-tuotannolle tarkoitettujen tonttien voimassa oleviin hinnanalennuskäytäntöihin

Erytisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonta hyvinvointialueelle

KUUMA-seutu kiinnittää huomiota kohtaan, jossa todetaan, että sote-uudistuksen yhteydessä valtion tuke-
miin erityisryhmäkohteisiin liittyviä tehtäviä siirretäisiin kunnilta hyvinvointialueille.

Nykymuodolla erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja tekevät pääsääntöisesti sote-alan toimijat ja kunta/kunnan asukasvalintojen valvonnan viranomaisen valvoo, että ARA:n määräyksiä noudatetaan. Tämä roolitus on selkeä. Esitetyn muutoksen osalta pohdintaa herättää erityisesti se, että onko hyvinvointialueilla asukasvalintojen valvonnan tehtävän hoitoon liittyvää osaamista. Asukasvalintojen valvonnan tehtävä edellyttää vahvaa ara-lainsäädännön ja säädösten tuntemista. Erytisryhmäkohteissa, myös tehostetun palveluasumisen ryhmäkodissa olevat asunnot, ovat vuokra-asuntoja, joiden asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueiden ydintoimintaa on toimia sosiaali- ja terveysalan substanssiasiantuntijana ei ara-lainsäädännön asiantuntijana. Lausunnossaan KUUMA-seutu haluaa tuoda esille sen, että ennen hyvinvointialueiden aloitusta Keski-Uudenmaan kuntien sosiaali- ja terveyspalveluista vastaa Keusote -kuntayhtymä. Kuntayhtymäaikana Keski-Uudenmaan kunnat, joista merkittävä osa on KUUMA-kuntia, ovat tehneet aktiivisesti työtä siinä, että Keusote on huolehtinut sosiaali- ja terveysalan lainsäädännön lisäksi myös ara-lainsäädännön täytäntöönpanosta. KUUMA-

seutu muistuttaa, että asukasvalintojen valvonnan siirtyessä hyvinvointialueille tulee valtion turvata asukasvalintojen valvonnan laadukkuus ja tätä kautta ara-lainsäädännön toimeenpano.

Investointiavustuksen sekä korkotukilainan myöntäminen ilman kunnan puolta

KUUMA-seutu kiinnittää myös huomiota kohtaan, jossa todetaan, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen ja korkotukilainan hyväksymisen osalta voitaisiin luopua kohteen sijaintikunnan puollon edellytyksestä. Muutoksena esitetään, että ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. KUUMA-seutu painottaa, että strategisen kaupunkisuunnittelun näkökulma on oleellinen osa kokonaisuutta sekä korkotukilainalla rakennettujen ara-kohteiden että erityisasumisen uudiskohteiden osalta. ARA:lle tulisikin kerätä mahdollisimman kattava tieto maankäytön suunnittelun tilanteesta paikallisella tasolla. Pelkkä kuuleminen ei riitä, vaan kunnilta ja kaupungeilla tulee edelleen saada hankkeelle puolto. Yhteistyötä on korostettava: kunnilla ja kaupungeilla on hallussaan kaavoitusmonopoli mutta erityisasumisen palveluverkkosuunnittelusta vastaa hyvinvointialue. Toisaalta kunnat vastaavat muusta palveluverkkosuunnittelusta. Ilman kunnan puolta, syntyy riski epätarkoituksenmukaiselle ja huonolle erityisasumisen palveluverkkosuunnittelulle. KUUMA-seutu painottaa lisäksi, että ikääntyneiden erityisasumisen hybridikohteiden lausuntomenettelyä olisi syytä selkeyttää, sillä näiden kohteiden osalta kunnat, kaupungit ja hyvinvointialue antavat lausuntoja.

Ara-kohteiden autopaikkojen rakentaminen muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua

KUUMA-seutu pitää tärkeänä, että pysäköintipaikkojen vakuuskysymykseen on löydetty joustavia ratkaisuja. On hyvä asia, että korkotukilainan vakuutta koskevaan 30 §:ään esitetään lisättäväksi uusi momentti koskien tilanteita, jossa korkotuetta hankkeeseen liittyy eri kiinteistöissä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. HE-esitysluonnoksen mukaan näissä tapauksissa ARA:n ei siis tarvitsisi jatkossa vaatia pysäköintipaikkojen osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva.

Ara-tuotannolle tarkoitettujen tonttien nykyisenmuotoiset hinnanalennuskäytännöt sekä näiden suhde markkinoiden muutoksiin

Lausunnossaan KUUMA-seutu tuo uudestaan esille tuetun asuntotuotannon toteutuvien tukielementtien vaihtelun erilaisissa markkinatilanteissa. Usean vuoden vallinneessa negatiivisten korkojen tilanteessa korkotuen merkitys katosi. KUUMA-seutu pitää tärkeänä, että pitkää korkotukimallia kehitetään, jotta se on myös markkinoiden muutoksissa kilpailukykyinen rahoitusvaihtoehto.

KUUMA-seutu haluaa muistuttaa, että aiemmin vallinneessa negatiivisten korkojen tilanteessa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukielementti ei tullut valtiolta lainan korkojen tukena, vaan tontinomistajalta (kunta tai yksityinen) ARA-hintaisen tontin muodossa. Valtio (ARA) kuitenkin määrää valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista.

KUUMA-seutu esittää, että mittavan pitkän korkotukimallin lakiuudistuksen yhteydessä tarkasteltaisiin uudelleen myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukimuotoja suhteessa vaihteleviin markkinatilanteisiin. Jotta turvaamme kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset myös tulevaisuudessa, tulee tuen olla todellista. KUUMA-seutu näkee, että kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten ylläpidossa valtiolla tulisi olla merkittävin rooli.

KUUMA-seutu kehottaa harkitsemaan, voisiko pitkän korkotuen lainanlyhennysohjelman ohella olla mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennykseen. Tässä vaihtoehtoisessa lainanlyhennysohjelmassa koron osuus olisi aluksi suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä pysyisi vakiona. Ratkaisusta voisivat hyötyä esimerkiksi vuokratyöyhtiöt, joilla on takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja.