

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa luonnoksesta, joka koskee Korkotukilain uudistamista. Uudistuksen aiemmassa valmisteluvaiheessa ministeriö julkaisi työn suuntaviivat ja kokosi niistä lausuntopalautteen. Kuntaliitto katsoo, että uudistukset etenevät pääosin hyvin ja oikeaan suuntaan.

Uudistus tuo muutoksia kunnan viranomaistehtäviin

Jatkossa kunnan puolto vuokratulohankkeelle ei olisi enää välttämätön edellytys korkotukilainan hyväksymiselle. Sen sijaan ARA:n olisi kuultava kuntaa, johon hanketta suunnitellaan. Lisäksi ARA:n tulisi kuulla hyvinvointialuetta, jos hankkeelle haetaan myös investointiavustusta.

Kuntien hallussa on asuntomarkkinoihin vaikuttavaa suunnittelutietoa, jonka tulisi olla ARA:n käytössä korkotukipäätöstä tehtäessä. Miten hankkeen sijaintipaikka tai lähiympäristö tulevaisuudessa muuttuu, riippuu olennaisesti paikallisen kaupunkisuunnittelun aikeista. Kaikilta osin hankkeeseen ryhtyvät eivät ole selvillä näistä suunnitelmista. ARA:n / YM:n on tärkeää valmistella kuulemis- ja tiedonkeräämiskäytäntöä yhteistyössä kaupunkien kanssa. Näin varmistetaan oikeantyyppisen tiedon siirtyminen ARA-viranomaisille heidän päätöksentekoaan varten.

Jatkossa kunnan velvollisuus valvoa asukasvalintoja vähenee. Kunta valvoo jatkossa alueellaan normaaliin ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa, mutta ei enää niitä valintoja, joilla sosiaalitoimi ohjaa asiakkaansa asumispalveluyksiköihin. Tältä osin valvontatehtävä siirtyy hyvinvointialueelle.

Kuntaliitto pitää uutta valvonnan työnjakoa tarkoituksenmukaisena.

Valvonnasta vastaava viranomaisena on ehdotuksen mukaan jatkossa taho, jolle asukasvalintaan liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä voi kannella. Kuntaliitto uskoo tämän kantelukanavan luovan asukasvalinnan luotettavuuden ja sosiaalisten tavoitteiden kannalta hyvän lähtökohdan. Kantelut tulee kunnissa nähdä tärkeänä palautteena tehdystä työstä ja osata hyödyntää palvelun kehittämisessä.

Kuntien kannalta edellisten muutosten lisäksi merkitystä on uudella pykälällä, joka koskee asukasvalintaa suorittavien työntekijöiden virkavastuuta. Suurin osa ARA-vuokra-asunnoista on kuntaomisteisten yhtiöiden henkilökunnan vastuulla. Asukasvalinta on yksi näiden tytäryhtiöiden ydintehtävistä. Tyttären omistajaohjauksesta vastaavien on tärkeä tiedostaa virkavastuun merkitys yhtiöissä.

Kuntaliitto katsoo, että asukasvalintaa suorittaville työntekijöille tulee järjestää koulutusta, jossa avataan, mitä julkinen hallintotehtävä merkitsee heidän työnsä kannalta. Kuntaliitto on omalta osaltaan järjestämässä teemasta koulutusta yhdessä FCG:n kanssa lain tultua voimaan.

Ilmastoystävällisten pysäköintiratkaisujen mahdollisuutta edistetään

Lausunnossaan uudistuksen suuntaviivoista Kuntaliitto otti kantaa korkotukilain vakuusmenettelyyn hankkeen autopaikkojen lainoituksessa. Esitys on edennyt hyvään suuntaan.

Nyt esityksessä ehdotetaan, että ARAlla olisi mahdollisuus hyväksyä pysäköintiratkaisu ilman vakuuksia, jos pysäköintikiinteistöön liittyy rasite. Lisäksi todetaan, että ARA voi hyväksyä pysäköintiratkaisun, jos valtion riski ei kohtuuttomasti kasva (30§).

Kuntaliitto katsoo, että pykälää on vielä syytä täsmentää mainitsemalla nimeämättömiä paikkoja / vuoropysäköintiä koskevien (MRL 156 § ohjaamien) sopimusten kelpoisuus korkotuetun pysäköintiratkaisun perusteena silloin, kun niiden kustannus hankkeen hankinta-arvosta on kohtuullinen.

Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan sisällöt tulee pitää erillään säädöstekstistä

Esitys pyrkii siirtämään ARA:n rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan sisältöjä lain tasolle. Tämä tapahtuisi lisäämällä Korkotukilain yleisiin edellytyksiin (4 §) virke ”Tuettavien asuntojen on oltava

energiatehokkaita ja niiden on edistettävä kestävää ja ympäristöystävällistä elämäntapaa”. Virkkeen sisältö täsmennettäisiin pykälän yksityiskohtaisissa perusteluissa tarkoittamaan nykyisen rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan sisältövaatimuksia.

Perusteluteksti viittaa oppaan sivulla 21 esitettyyn rakennuksen/asuntojen ominaisuuksien listaan. Perusteluteksti ei kuitenkaan noudata oppaan listaa sellaisenaan. Perusteluteksti jää hyvin tulkinnanvaraiseksi, ja siten rakennuttajan kannalta epämääräiseksi.

Miksi ARA:n roolia hankesuunnittelussa pitäisi vahvistaa juridisesti, ei käy esityksestä ilmi. Lainvalmistelun suuntaviivoissa tällaista tarvetta ei tunnistettu.

Rakentamista ja energiatehokkuutta ohjataan omilla säädöksillä ja direktiiveillä, tästä Korkotukilain ei tarvitse huolehtia.

ARA:n hankeprosessi on hallinnollinen käytäntö, ei lakisääteinen prosessi. Nykymuotoisen hankeprosessin tarkoituksenmukaisuudesta tulisi käydä julkista keskustelua, varsinkin jos sen sisältöjä suunnitellaan lakisääteistettäväksi. Tälle keskustelulle on paremmat edellytykset, kun Valtiontalouden tarkastusviraston raportti ARA:n toiminnasta julkaistaan lähitulevaisuudessa. Kuntaliitto toivoo aiheesta laajaa keskustelua.

Nyt esitetyssä muodossa pykälään ehdotettu kirjaus on monitulkintainen ja hämärtää lain tavoitetta.

Kuntaliitto pitää lisäystä korkotuen yleisiin ehtoihin huonona poliittisena ohjauksena, katsoo sen lisäävän lain sekavuutta ja monitulkintaisuudessaan venyttämään hankesuunnitteluun käytettyä aikaa.

Kirjausta ei tule viedä Korkotukilain yleisiin ehtoihin. Kuntaliitto katsoo, että kirjausehdotus tulee poistaa lopullisesta esityksestä.

Laura Hassi
Suomen Kuntaliitto