

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISESTÄ

Viite: YM:n lausuntopyyntö 2.6.2022 VN/21328/2021-YM-51

Palvelu- ja senioriasuntoja toteuttava ja vuokraava Tyvene Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Yleistä

Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseksi ovat pääosin oikean suuntaisia ja kannatettavia tuoden parannuksia nykyiseen lainsäädäntöön. Tyvene Oy pitää tärkeänä, että pitkää korkotukimallia kehitetään, jotta se olisi kilpailukykyinen rahoitusvaihtoehto niin kiinteistöjen omistajille kuin luoton

myöntäjillekin. Korkotukilaina rahoitusmuotona on vuokran omakustannusperiaatteen vuoksi yleensä myös asukkaille edullisin asumisvaihtoehto.

Sen vuoksi olisi tärkeää, että korkotukilainavaltuus olisi riittävä ja se kohdennetaan erityisesti eri erityisryhmien kuten ikääntyneiden, nuorten ja muiden pienituloisten ryhmien asumisen turvaamiseksi.

Tuen määrän lisääminen

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi pitkien rajoitusten vastapainona olla myös riittävästi valtion tukea. Esitysluonnoksen ehdotus perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta on myönteistä, mutta esitetyllä muutoksella ei ole

käytännössä tällä hetkellä mitään vaikutusta, koska markkinakorkotaso on edelleen niin alhainen, ettei korkotukea tule maksettavaksi.

Tuen määrää korkotukimallissa tulisikin lisätä seuraavasti:

1. Korkotuen kesto tulisi pidentää nykyisestä 30 vuodesta koko rajoitusajan mittaiseksi ja sen määrä tulisi vakioida 90 prosenttiin omavastuukoron ylittävältä osalta koko ajalle.
2. Korkotuen tulisi huomioida automaattisesti yleiset korkotason muutokset ja toiminnan sosiaalisen luonteen vuoksi siinä tulisi olla kohtuullinen enimmäisomavastuu markkinakorkotaso huomioiden. Korkotuki tulisikin muuttaa sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset ja omavastuukorossa tulisi olla myös kohtuullinen enimmäisomavastuu yleisen korkotason ollessa markkinoilla korkea. Korkotuen tulisi siis joustavasti huomioida markkinoilla tapahtuvat korkotason muutokset.

Korkotukilainassa tulisi siis koko laina-ajan olla tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Lainan lyhentämisen joustavuus

Korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja on parannettu korkotukilainansaajien kannalta siten, että uusien korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmaa muutettiin nykyistä etupainotteisemmaksi ja mahdollisuuksia ylimääräisten lainanlyhennysten tekemiseen lisättiin sekä uusissa että olemassa olevissa korkotukilainoissa. Em muutos oli positiivinen mutta riittämätön erityisesti ennen lain voimaantuloa lainan ottaneiden kannalta. Lainojen etupainotteisuutta tulisi edelleen lisätä ja se tulisi mahdollistaa myös olemassa olevissa korkotukilainoissa. Tällainen muutos toisi joustavuutta vuokratilayhtiön kannalta ja mahdollistaa asukkaille tasaisemman vuokran määräytymisen vuosittain.

Lainan lyhennysohjelman tulisi siis olla huomattavasti nykyistä joustavampi ja etupainotteisempi. Kaikissa pitkissä korkotukilainoissa tulisi ottaa käyttöön vaihtoehtoisesti mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan, jossa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista entistä useammin ja joustavammin erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala ja vuokrataso säilyy kohtuullisena ylimääräisistä lainan lyhennyksistä huolimatta.

Korjauksin varautuminen ja omarahoitusosuuden korko

Vuoden 2018 muutoksessa kiellettiin vuokrissa tai käyttövastikkeissa tapahtuva tuleviin korjauksiin varautuminen ja nostettiin lainansaajan omarahoitusosuudelle vuokrissa perittävän koron enimmäismäärä neljästä prosentista kuuteen prosenttiin. Nykyinen omarahoitusosuuden korkotaso ei kiinnosta yksityisiä tahoja sijoittamaan omarahoitusosuutta korkotukikohteisiin alhaisen tuottotason vuoksi.

Korjauksiin varautuminen pitää ehdottomasti sallia kaikissa korkotukikohteissa, niin uusissa kuin vanhoissakin kohteissa. Korjauksiin varautumisen kieltäminen järjestelmän läpinäkyvyyden parantamiseksi ei ole järkevää, koska kiellolla heikennetään vuokratyöyhtiöiden taloudellisia mahdollisuuksia tarpeelliseen ja elinkaarikestävään kiinteistönpitoon ja peruskorjauksiin. Myöskään ilmastopäästöjen vähentämiseen tähtäävät tavoitteet eivät voi toteutua, jos peruskorjauksiin ei voi kohtuudella varautua. Korjauksiin varautumisella taataan asukkaille myös tasaisempi asumiskustannusten kehitys.

Läpinäkyvyyttä on mahdollista lisätä muilla, vuokratyöyhtiöitä ja kiinteistöjä vähemmän vahingoittavilla toimenpiteillä. Kerättyjen korjausvarausten valvonta tulisi kyetä järjestämään luotettavalla ja läpinäkyvällä tavalla.

Korjauksiin kerättyjä varoja tulisi voida käyttää pysyvästi myös uudis- ja peruskorjauskohteiden omarahoitusosuuksiin. Yhtiöt joutuvat nykyisin käytännössä lainoittamaan omarahoitusosuudet pankkilainalla. Muutoksen salliminen olisi myös asukkaiden etu, sillä omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä asukkaat maksavat joka tapauksessa tavalla tai toisella uudis- ja peruskorjaushankkeiden omarahoitusosuuksienkin kulut.

Omarahoitusosuuden korko tulisi myös yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta ja korkotukikohteiden kiinnostavuuden lisäämiseksi nostaa kaikille korkotukilainan saajille, niin uusille kuin vanhoille lainansaajille, vähintään vuoden 2018 muutoksen mukaiseen 6 prosentin korkotasoon.

Tiedonsaanti, läpinäkyvyys ja seuraamusmaksut

Ehdotusta parantaa ARA:n tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustan osalta hakemusvaiheessa on kannatettava. ARA:lle voitaisiin lainsäädännössä myös mahdollistaa parempi oikeus saada tietoja esimerkiksi henkilöiden liiketoimintakiellosta tai rikosrekisteristä. Sen sijaan Valtiokonttorin tiedonsaantia pankeilta ei tule lisätä vaan tarvittavan tiedon tulee kulkea lainansaajayhtiön kautta.

Seuraamusmaksun sijasta tulisi luoda toiminnan valvontaa paremmin palveleva muu ratkaisu. Korkotukilainan saajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi seuraamusmaksun tulee olla yhteneväisiä kaikkien korkotukilainan saajien osalta olipa kyseessä lyhyen korkotukilain, pitkän korkotukilain tai

asumisoikeuslain piiriin kuuluvat seuraamusmaksut. Joka tapauksessa mahdollisen seuraamusmaksun tulee olla kohtuullinen rikkomuksen vakavuuteen ja merkitykseen nähden. Seuraamusmaksun määräytymisperusteiden tulee ottaa myös huomioon lopullisten maksujen suuruus sekä vuokrataloyhteisöjen mahdollisuus selviytyä niistä.

Korkotukilain uudistuksen yhteydessä on nostettu esiin myös korkotukilainojen vakuuksiin liittyvät haasteet erityisesti pysäköintiratkaisujen osalta. Korkotukilain 30 §:ään ehdotettu säännös erillisten autopaikkojen vakuudesta on kannatettava.

Asukasvalinta

Asukasvalintaan tarvitaan lisää joustavuutta, ei hallinnollisia velvoitteita. Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan jo nykyisin tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan. Asukasvalintarajoitukset tulisi olla voimassa vain ensimmäiset 10 vuotta ja sen jälkeen vain sellaisissa kohteissa, joiden käyttöaste on kestävällä tasolla. Mikäli kohteessa on toistuvaa tai jatkuvaa tyhjäkäyntiä, asukasvalintarajoituksia ei tarvitsisi noudattaa. Tämä olisi nopeasti muuttuvilla asuntomarkkinoilla järkevää niin vuokrataloyhtiön kuin asukkaiden näkökulmasta.

Korkotukilakiin ehdotetaan uutta 41 a §:ää, jonka mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratalo- että asumisoikeusyhteisöissä. Hallinnollisten velvoitteiden lisääminen esimerkiksi asukasvalintoihin muodostaisi yhtiölle väistämättä lisärasitteen ja nostaisi asumisen kustannuksia. Vuokrataloyhtiöille ei tule siis lisätä virkavastuita tai muita hallinnollisia velvoitteita. Hallinnollisia velvoitteita (ja siten kustannuksia) pitäisi päinvastoin voida karsia, kun tavoitteena on kohtuuhintainen asuminen.

Sote-uudistuksen myötä osa erityisryhmien asuntojen asukasvalinnoista siirtyy kunnilta hyvinvointialueille. Tärkeää on, että vuokrataloyhtiöiden asukasvalinta voidaan jatkossakin tehdä vuokrataloyhtiön sijaan kuntien ja hyvinvointialueiden toimesta.

Palveluasumisen asukasvalinnoissa on ilmennyt nykysäännösten tulkinnassa myös ongelmia. ARA-asukasvalinnan ohjeissa palvelutaloon hakevien varallisuus voi olla suurempi kuin paikkakunnalla määriteltä varallisuusraja. Kunnat ovat kuitenkin tulkinneet säännöksiä eri tavoin ja osalla kunnista käsitys asiasta on edelleen sellainen, että varallisuusrajoja tulee kaikissa tilanteissa soveltaa myös palveluasumisessa. Näissä tilanteissa esim. palveluasumisen tarpeessa oleva, epäsovivassa omistusasunnossa asuva on estynyt saamasta Ara-rahoitteista palveluasuntoa, mutta hänellä ei kuitenkaan ole riittävästi tuloja ja varallisuutta hankkia vapaarahoitteista palveluasuntoa.

ARA-asukasvalintaohjeita tulisi muuttaa siten, että varallisuusrajat poistetaan palveluasumisesta kokonaan. Valintakriteereinä tulisi olla vain palveluasumisen tarve sekä tulot. Tällä hetkellä varallisuusrajojen vuoksi ARA-palveluasuntoja joudutaan suurillakin paikkakunnilla pitämään tyhjillään, vaikka samaan aikaan näillä alueilla on suuri pula palveluasuntopaikoista. Tämä johtaa ARA-toimijan kannalta palveluasuntokannan tyhjäkäytön tarpeettomaan kasvuun ja lisää markkinaehtoisen asumisen tarvetta asukkaan kustannuksella.

SOTE-uudistuksen vaikutukset

Sote-uudistuksen siirtymävaiheessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota ARA-rahoitteisiin palveluasuntoihin. Siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, joita se toiminnassaan tarvitsee. ARA-rahoitteiset sosiaalihuollon käytössä olevat palvelutalokohteet tulee tunnistaa hyvinvointialueella ja huomioida hyvinvointialueiden palveluverkkosuunnitelmia laadittaessa, ettei ARA-rahoitteiset palveluasuntokohteet jäisi vaille käyttöä. Hyvinvointialueiden tulisi ensisijaisesti arvioida ARA-rahoitetun rakennuksen soveltuvuus palveluverkkoon.

Jos ARA-palveluasuntoja jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen, tilanteen ratkaisemiseen täytyy osoittaa valtion tukea. Valtion tulee tukea ja korvata ARA-palveluasuntojen aiheuttamat tappiot, jos niitä jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen. Vuokratyöyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja tyhjien asuntojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, vaan valtion on otettava tästä taloudellinen vastuu.

Asumisen palvelullistuminen

Perinteisten sauna-, pysäköinti- ja laajakaistapalveluiden lisäksi asumiseen tulee jatkuvasti uusia palveluita, esimerkiksi yhteiskäyttöautot ja postiautomaatit. Myös ARA-asukkaille tulee voida tarjota monipuolisesti uusia asumisen palveluita, jotka ovat yleistyneet muussakin asuntotuotannossa. Tällaisten uusien palveluiden rakentaminen ja perustaminen (perustamiskustannukset) tulisi voida kattaa omakustannusvuokrilla. Varsinaisesta palveluiden käytöstä asukkaat maksaisivat edelleen erikseen.

Esitysluonnoksen mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistustaan asumiseen kiinteästi liittyvien ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan. Ehdotus on kannatettava.

Muut uudet vaatimukset

Esitysluonnoksessa ehdotetaan lisättäväksi korkotukilainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävää elintapaa. Korkotukilakiin ei tule lisätä

rakentamista ohjaavia säännöksiä vaan rakentamista säännellään eri lainsäädännön ja viranomais määräysten sekä Aran rakennus- ja suunnitteluoppaiden kautta. Edellä mainittu 4 §:n vaatimus tulee poistaa lakiesityksestä. Korkotukilaissa tulee keskittyä yksinomaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen. Asuntokannan energiatehokkuuden lisäämistä tulee ohjata yleisellä rakentamista koskevalla sääntelyllä, ei korkotukilailla.

Korkotukilainsäädännön kehittäminen rahoituslaitosten kiinnostuksen lisäämiseksi

Pitkän korkotukimallin kehittäminen on tärkeää myös, jotta Ara-tuotannon rahoittaminen olisi tulevaisuudessa kilpailukykyisempi rahoitusvaihtoehto liikepankeille. Rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen tulisi pystyä merkittävästi lisäämään, sillä jo pitkään ARA-tuotannon rahoitus on ollut käytännössä vain yhden rahoittajatahon varassa.

Tällainen tilanne saattaa koko korkotukilainajärjestelmän toimivuuden vaaraan. Uusien rahoittajien mukaantulo auttaisi vuokrataloyhtiötä hajauttamaan rahoituksen lähteitä sekä mahdollisesti alentaisi rahoituskustannuksia.

Korkotukilainan nykyinen pitkä laina-aika on vähentänyt rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua rahoituksesta. Korkotukilainoissa tulisi olla myös mahdollisuus lyhempään rahoitukseen. Korkotukilainoissa voisi olla mahdollisuus lyhyempään laina-aikaan siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan.

Pankkien kiinnostusta voisi lisätä myös lainan vakuusmenettelyn helpottaminen esim siten, että korkotukilainojen vakuuksien hallinta siirrettäisiin kokonaisuudessaan Valtiokonttorille, joka antaisi luotonantajalle omavelkaisen takauksen.

Ehdotus Aran mahdollisuudesta hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin ja kevyempiin perusparannushankkeisiin on hyvä ja toimintaa joustavoittava kehitysehdotus.

Kokko Marja
Tyvene Oy

