

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

HELSINGIN KAUPUNGIN NÄKEMYS PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

Helsingin kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. Kansliapäällikkö päätti todeta Helsingin kaupungin näkemyksinä seuraavaa:

Asuntotuotanto on viime vuosina ollut Helsingissä korkealla tasolla. Vuonna 2021 Helsinkiin valmistui noin 830 pitkällä korkotuella lainoitettua normaalia ARA-vuokra-asuntoa sekä 300 opiskelija- ja nuorisoasuntoa. Tämä on noin 16 % koko uudistuotannosta. Lisäksi 2021 aloitettiin noin 1 350 pitkällä korkotuella rahoitetun normaalin ja erityisryhmille tarkoitetun vuokra-asunnon rakentaminen. Kaiken kaikkiaan Helsingissä sijaitsee noin 65 000 ARA-vuokra-asuntoa sekä 11 700 asumisoikeusasuntoa, joista merkittävä osa on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n omistuksessa.

Helsingin kaupunki on sitoutunut ARA-vuokra-asuntotuotannon tavoitetason nostamiseen kokonaisasuntotuotannosta. Vaativan tavoitteen saavuttamiseksi, pitkän korkotukimallin kehittäminen toimijoiden kannalta houkuttelevaksi ja nykyistä toimintaympäristöä vastaavaksi, on erittäin tärkeää.

Tuen määrän lisääminen

Helsingin kaupunki pitää tukielementtien uudistamista tärkeimpänä tavoitteena korkotukimallin kehittämisessä. Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta 2021–2028 (VNS 12/2021 vp) esitetyt kunnianhimoiset tavoitteet kohtuuhintaisen asuntotuotannon

lisäämisestä edellyttävät, että toimijat kokevat pitkän korkotukilainan ehdot kannustaviksi, myös matalan korkotason aikana.

Helsingin kaupunki pitää kannatettavana ehdotusta korkotuen maksuajan pidentämisestä. Korkotuen tulisi koskea koko laina- ja rajoitusaikaa. Myös omavastuukoron pysyvä alentaminen ja riittävä tuki omavastuukoron ylittävälle koron osuudelle ovat tärkeitä kehityskohteita järjestelmän kannustavuuden lisäämiseksi. Järjestelmän pitkän aikavälin kestävyys kannalta lainojen etupainotteisempi lyhentäminen tulisi ottaa tarkasteluun, jotta peruskorjausvaiheiden rahoitustilannetta voidaan helpottaa.

Kaupunki pitää myös erittäin kannatettavana, että kohtuullisiin korjauksiin varautuminen vuokrissa sallittaisiin. Korjauksiin varautuminen on osa suunnitelmallista kiinteistönpitoa, joka mahdollistaa kiinteistöjen arvon säilymisen ja kunnossa pysymisen. On tärkeää, että myös valtion tukemassa kannassa on mahdollista tarjota viihtyisiä koteja, jotka vastaavat nykyvaatimuksiin. Oikea-aikaisilla korjauksilla edistetään myös kaupungin ilmastotavoitteita. Varautumisella ja mahdollisuudella varautumiseen myös tasausryhmän sisällä mahdollistetaan kustannusten tasaaminen ja tätä kautta vuokratason tasainen kehitys, mikä on merkittävää pienituloisten ja vähävaraisten asukkaiden sekä asuntokannan houkuttelevuuden kannalta. ARAn mahdollisuus hyväksyä joustavampi laina-aika laajuudeltaan pienempiin perusparannuksiin voi olla perusteltua erityisesti asumisoikeusyhtiöiden kohdalla.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Helsingin kaupunki pitää hyvänä tavoitetta korkotukimallin läpinäkyvyyden lisäämistä, sillä tämä parantaa asumisen tarjontatukien yhteiskunnallista hyväksyttävyyttä. Parantamalla ARAn tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustoista voidaan mahdollisesti ennaltaehkäistä mainehaittoja ja asumisen jatkuvuutta vaarantavia väärinkäytöksiä. Seuraamusmaksuihin Helsingin kaupunki suhtautuu varauksella, koska omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä niiden maksaminen jäisi käytännössä asukkaille.

Myös tonttisubvention esiintuominen avoimesti edistää järjestelmän legitimitettiin. Tonttisubvention määrän laskutapa tulee kuitenkin määrittää ja olla eri kunnissa yhteneväinen, jotta asia voidaan raportoida kansallisesti luotettavasti. Raportoinnista ei saa aiheutua kunnille tai toimijoille suurta ylimääräistä työtä.

Helsingin kaupunki pitää välttämättömänä, että korkotukimallin kehittämisen yhteydessä etsitään joustavia ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin, kun ARA-kohteiden autopaikat rakennetaan muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Kaupungin tiivistyessä rakentaminen on muuttunut Helsingissä yhä haastavammaksi ja erilaisten joustavien ratkaisuiden mahdollistaminen on avain riittävän asuntotuotannon ja erityisesti riittävän valtion tukeman

asuntotuotannon rakentamiseen. Helsinki panostaa vahvasti alueellisen eriytymisen ehkäisemiseen ja valtion tukemaa tuotantoa on haluttu tuoda kaikille asuinalueille. Osalla alueista alueelliset pysäköinti- tai palveluyhtiöt ovat tarkoituksenmukaisin ja taloudellisesti tehokkain tapa pysäköinnin järjestämiseen ja liian tiukat ehdot voivat estää valtion tukeman tuotannon rakentamisen hajautetusti koko kaupunkirakenteeseen.

Asumiskustannusten ja pysäköintiratkaisujen ilmastovaikutuksen hillitsemiseksi on tärkeää etsiä ratkaisuja, joilla mahdollistetaan taloudellisesti kustannustehokkain toteutustapa ja päästään pysäköintipaikkojen mahdollisimman suureen käyttöasteeseen. Täten tulisi välttää autopaikkojen hankekohtaista toteuttamista ja suosia joustavia yhteispysäköintiratkaisuja (pysäköintioikeus autopaikkaan pysäköintialueella ilman kohdistamista tiettyyn fyysiseen autopaikkaan). Helsingin kaupungin näkemys on, että kiinteistö-/rakennusrasite tai näihin verrattava käyttöoikeutta ja/tai autopaikkaosakkeita koskeva sopimusjärjestely pysäköintilaitoksen omistavan ja hallitsevan tahon kanssa, jossa autopaikkaosakkeet on sidottu sopimusjärjestelyin ja yhtiöjärjestyksen perusteella ARA-tonttiin ja ovat sen arvossa mukana, tulisi lukea riittäväksi vakuudeksi kyseisissä pysäköintiratkaisuissa.

Näiden järjestelyjen tulee olla laissa esitetty yhdenvertaisiksi vaihtoehtoiksi kunnille erittäin hankalasti hallinnoitavan ja työlään määräosaisen omistuksen ja hallinjakosopimuksen kanssa, ainakin jos kyseessä on rakenteellinen pysäköintiratkaisu. Kaupunki korostaa, että kustannus- ja ilmastotehokkuus sekä asumiskustannusten kohtuuhintaisuus edellyttävät erityisesti nimeämättömän pysäköintioikeuden hyväksymistä ilman eri vakuusvaatimusta.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Helsingin kaupungin tytäryhtiön Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) noin 50 000 asunnosta vapautuu välitettäväksi noin 3000 asuntoa vuosittain. Hekan asuntoihin on jatkuvasti noin 20 000 aktiivista asuntohakemusta.

Helsingin kaupunki tekee asukasvalinnan myös Hekan asuntoihin. Helsingin kaupunki ja Helsingin kaupungin asunnot Oy ovat pitäneet tätä toimivana käytäntönä. Helsingin kaupunki toivoo, että uusi laki mahdollistaa jatkossakin asukasvalinnan antamisen myös kunnan tehtäväksi. Jatkossakin on tärkeää, että asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin.

Kaupunki näkee, että hallintokantelu edistää oikaisuvaatimusmenettelyä paremmin vuokra-asunnon hakijoiden oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden toteutumista käytännön tasolla. Asukasvalinnoista ei tulisi jatkossakaan tehdä kielteisiä päätöksiä. Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä päivitettäessä olisi kanteluiden käsittelijästä säädettävä laissa kuitenkin selkeästi. Kanteluista ei myöskään tule muodostua asukasvalinnan ohjausekeinoja: asukasvalintaohjeiden pitää olla

lähtökohtaisesti sellaiset, että asunnot ohjautuvat niille, keille ne on tarkoitettu – eikä niitä voi saada kanteluiden avulla.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Helsingin kaupunki vaatii, että sijaintikuntaa kuullaan jatkossakin ennen avustuksen myöntämistä erityisryhmien asuntokohteelle. Kaikissa asunto -ja maapoliittisissa asioissa päätäntävalta säilyy kunnilla ja hyvinvointialueet voivat ottaa kantaa vain hankkeen tarpeellisuuteen palvelutarpeen näkökulmasta. Kunnan tehtävänä on asumisen ohjaus ja asuinalueiden tasapainoisen kehityksen edistäminen ja kunnalla tulee täten olla kokonaishallinta ja vaikutusmahdollisuudet erityisryhmien asuntokohteiden sijoittumiseen. ARA voi lisäksi kuulla hyvinvointialuetta liittyen kyseisen asumispalvelun pitkäaikaiseen tarpeeseen ja asumispalveluiden tilanteeseen hyvinvointialueella. Lausuntopyyntöä ei kuitenkaan käy ilmi, mikä on sijaintikunnan kuulemisen merkitys suhteessa hyvinvointialueelta pyydettävään näkemykseen. Tätä tulee lakivalmistelussa täsmentää, jotta asiaan voi ottaa tarkemmin kantaa.

Sote-uudistuksen vaikutuksia valtion tukemaan asuntokantaan tulee seurata ja tehdä tarpeen mukaan lainsäädäntömuutoksia. Näissä tulee huomioida myös Helsingin kaupungin erityistilanne osana sote-uudistusta.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

Helsingin kaupunki kannattaa asumisen palvelullistumisen huomioimista korkotukilain kehittämisessä. Asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaisesti asumiseen liittyvien yhteiskäyttöpalveluiden, kuten yhteiskäyttöautojen ja pakettien jakeluautomaattien, kohtuullisten perusmaksujen huomioiminen omakustannusperiaatteessa tulisi mahdollistaa.

Monet yhteiskäyttöpalvelut ovat muodostumassa osaksi normaaleja asumiseen liittyviä palveluja. Lain tulisi mahdollistaa, että valtion tukema asuntotuotanto pysyy mukana asumisen kehityksessä, eikä synny tilannetta, jossa tämä asuntokanta eroaa ominaisuuksiltaan tai asuttavuudeltaan merkittävästi muusta asuntokannasta.

Lausuntopyyntöissä on erotettu asumiseen kiinteästi liittyvät palvelut (laajakaista, autopaikat, sauna, jne.) asukkaille tarjottavista oheispalveluista, ja ainoastaan asumiseen kiinteästi liittyvien palveluiden nähdään voivan sisältyä omakustannusvuokraan. Oheispalveluiksi luetaan erilaiset yhteiskäyttöpalvelut. Näistä koituvat kustannukset nähdään sellaisina, joista asukkaat maksavat erikseen, eikä niitä voida sisällyttää vuokraan. Helsingin kaupunki katsoo, että palveluiden peruskustannuksia voi olla tarkoituksenmukaista pystyä perimään myös osana vuokraa, vaikka

asukas maksaisikin itse palvelusta käytön mukaan. Muussa tapauksessa linjaus voi koitua esteeksi palveluiden käyttöönotolle ja tarjoamiselle.

Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyviä lakimuutoksia tarkasteltaisiin myöhemmin erikseen

Helsingin kaupunki pitää hyvänä tavoitteena uusien rahoittajatahojen kiinnostuksen lisäämistä valtion tukemien asuntohankkeiden rahoittamiseen. Nykytilanteessa korkotukilainoista valtaosan myöntää valtion ja kuntasektorin yhdessä omistama, julkisena kehitysluottolaitoksena toimiva, Kuntarahoitus Oyj.

Dhalmann Hanna
Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia