

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISESTÄ

VAV kiittää mahdollisuudesta lausua pitkän korkotukimallin kehittämisestä ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

VAV on Vantaan kaupungin omistama yhtiö, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. Omistamme Vantaalla 11 000 vuokrakotia, joissa asuu joka kymmenes vantaalainen. Rakennutamme uusia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokratyöyhtiöt fuusioitiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Tänä päivänä VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä kolme tytäryhtiötä, VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta. VAV Yhtymä puolestaan rakennuttaa ja omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja VAV Palvelukodit palvelutaloja. Palvelutalojen asukasvalinnasta ja muusta toiminnasta vastaa Vantaan kaupunki. VAV Hoiva-asunnot ovat Vantaan kaupungin vuokraamia ja asuttamia palvelutaloja.

Yleiset kommentit

Keskeinen tekijä valtion tukeman asuntotuotannon lisäämisen ja asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi on valtion antaman tuen ja rajoitusten tasapainoinen suhde erityyppisissä korkotukimuodoissa. Tuen on oltava riittävää ja ajantasaista, jotta se houkuttelee tuottamaan valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja ja turvaa pitkällä aikavälillä niiden riittävän rakentamisen kasvukeskuksissa.

VAV pitää myönteisinä uudistuksina esityksen sisältämää linjausta korjauksiin varautumisen sallimisesta uudelleen sekä erilaisten asumisen yhteiskäyttöpalveluiden perusmaksujen sisällyttämisestä omakustannusvuokraan.

Tuen määrästä sekä lainoihin liittyvistä ehdoista ja käytännöistä

VAV kannattaa omavastuukoron pysyvää alentamista 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Korkotuesta tosin tulisi kannustavampi, jos se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset niin, että mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Tällaiselle korkotukimallille olisi kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia.

VAV ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi esitämme 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta koko rajoitusajan ajaksi. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksettaisiin koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

Pitkäjänteisen hyvän kiinteistönpidon ja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi VAV kannattaa korjauksiin varautumisen palauttamista. Korjauksiin varautuminen myös takaa asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Korjauksiin varautumisessa tulisi sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen. Pidämme hyvänä myös esitettyä taannehtivaa muutosta, joka sallisi korjauksiin varautumisen myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu välillä 1.8.2018-1.9.2023.

Olemassaolevien, paikoin takapainoitteisten lainasalkkujen lyhennysten tasapainottamiseksi tarvittaessa VAV esittää, että yhtiöille mahdollistettaisiin myös tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua. Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista, erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala.

Rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen tulisi pystyä lisäämään, sillä jo pitkään ARA-tuotannon rahoitus on ollut käytännössä vain yhden rahoittajatahon varassa. Tämä saattaa koko korkotukijärjestelmän toimivuuden vaaraan. Uusien rahoittajien mukaantulo auttaisi vuokrataloyhtiöitä hajauttamaan rahoituksen lähteitä sekä mahdollisesti alentaisi rahoituskustannuksia. VAV ehdottaa, että korkotukilainsäädännössä mahdollistettaisiin joukkovelkakirjalainojen ja muiden emissioiden käyttö ARA-tuotantoon. Tämä olisi keino mahdollistaa vuokrataloyhtiöille rahoituksen hajauttaminen.

Korkotukilainoissa tulisi olla myös mahdollisuus lyhempään rahoitukseen. Nykyinen korkotukilainsäädäntö lähtee siitä, että rahoituslaitoksen tulee sitoutua kohteen rahoitukseen koko korkotukilaina-ajaksi. Ainoastaan korkotukilainojen koron ajoittainen tarkistaminen on sallittua. Tämä on vähentänyt rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen ja vähentänyt kilpailua rahoituksesta. Rahoituksen saatavuuteen liittyy ongelmia tällä hetkellä jopa 20 vuoden takauslainoissa.

VAV esittää, että kategorinen jälkilaskelmien laatimisvelvoite poistettaisiin omakustannuseriaatetta noudattavilta vuokrataloyhtiöiltä. Yksittäistapauksissa ARA:lle tulisi antaa edelleen mahdollisuus pyytää vuokrataloyhtiöltä koko yhteisön ja tasausryhmittäiset jälkilaskelmat tarkastettavaksi. Tilikaudesta 2017 voimassa ollut vaatimus laatia sekä koko yhteisön että tasausryhmät kattava jälkilaskelma on lisäarvoltaan olematon, sillä yhtiöt liittävätkin tilinpäätöksiinsä rahoituslaskelman, joka sisältää käytännössä samat tiedot kuin jälkilaskelma. Vaatimus jälkilaskelman laatimisesta on näin ollen tarpeeton ja hallinnollisesti raskas niin yhtiöille kuin ARAllekin.

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 kestävä elintapaa. Perustelujen mukaan korkotukilakiin lisättäisiin tällä muutoksella edellytyksiä, jotka jo tällä hetkellä sisältyvät ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaaseen. VAV vastustaa ehdotettua muutosta. Korkotukilaissa tulee keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen ja asuntoja koskeviin rajoituksiin. Asuntokannan energiatehokkuuden lisäämistä tulee ohjata yleisellä rakentamista koskevalla sääntelyllä.

VAV pitää energiatehokkuuden lisäämistä asuntokannassa tärkeänä tavoitteena ja kannatettavana asiana. VAV esittää pohdittavaksi, tulisiko ympäristönäkökulmat yhä keskeisemmin huomioivaan rakentamiseen ja peruskorjaukseen kannustaa esimerkiksi näille hankkeille myönnettävien parempien tukien kautta.

Autopaikatonttien vakuusjärjestelyt

VAV kannattaa esitettyä säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta. Korkotukilain vakuutta koskevaan 30 §:ään esitetään lisättäväksi uutta momenttia, jonka mukaan korkotuettavan hankkeen sisältäessä eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Jos erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannusten suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuulliset. VAV pitää esitettyä säännöstä hyvänä, koska vastaavat järjestämiskorjaukset pysäköintipaikkojen osalta ovat entistä yleisempiä ja koska esitetty muutos nopeuttaisi vakuuksien käsittelyä.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Esitysluonnoksessa todetaan, että asukasvalintaa on perustuslakivaliokunnan kannan mukaisesti pidettävä julkisena hallintotehtävänä vastaavasti kuin asumisoikeuslain mukaista asukasvalintaa. Tästä syystä jatkossa myös korkotuki- ja arava-asuntojen asukasvalinnassa noudatetaan virkavastuuta ja sovelletaan hallinnon yleislakeja. Korkotukilakiin ehdotetaan uutta 41 a §:ää, jonka mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

VAV näkee esitystä myötäillen niin, että asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ei ole määriteltävissä tarkkarajaisesti ja se toimintona sijoittuisi tosiasiallisen hallintotoiminnan ja julkisen hallintotehtävän välimaastoon. VAV katsoo, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen

lisäävät hallinnollista työtä vuokratyöyhtiössä. Nämä työt yhdessä asukasvalinnan mahdollisen uudelleenorganisoinnin kanssa lisäävät yhtiön kustannuksia ja vaikuttavat siten asumiskustannuksiin.

Virkavastuulla tehtävä asukasvalintatyö sovellettavine hallinnon yleislakeineen on vuokratyöyhtiölle sisällöltään ja vaatimuksiltaan uusi, monimutkainenkin kokonaisuus haltuun otettavaksi. VAV toteaa, että muutoksen sujumisen varmistamiseksi selkeä ja riittävä ohjaus ja koulutus aiheesta on tarpeen.

Sote-uudistuksen vaikutukset

Esitysluonnoksessa todetaan, että jatkossa ARA:n tulisi kuulla hyvinvointialuetta myönnettäessä rahoitusta sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille. Samalla kunnilta siirtyisi hyvinvointialueille korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. VAV korostaa, että hyvinvointialueille tulee varmistaa riittävä koulutus valvontatehtävään, jotta hyvinvointialueilla on riittävät tiedot uusien tehtäviensä hoitamiseen.

Asumisen palvelullistuminen

Esityksen mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistustaan asumiseen kiinteästi liittyvien ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan. VAV kannattaa esitettyä, joustavuuden mahdollistavaa tapaa huomioida palvelullistuminen omakustannusvuokran määrityksessä. VAV toteaa, että oheispalvelujen, kuten yhteiskäyttöautojen tarjoaminen asukkaille on käytännössä mahdollista vain, jos niiden kohtuulliset perusmaksut on voitava sisällyttää omakustannusvuokraan. Varsinaisesta palvelun käytöstä asukas maksaisi vain toteutuneen käytön mukaan.

Vantaalla 26.7.2022

Mirka Saarholma
toimitusjohtaja
VAV Asunnot Oy

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy