



Lausunto

03.02.2022

11986/2021

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista

Ympäristöministeriö valmistelee lakimuutoksia, joilla kehitetään vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukimallia ja pyytää lausuntoja uudistuksen suuntaviivoista 4.2.2022 mennessä.

Tuen määrän lisääminen

Ympäristöministeriön laatimassa pitkän korkotukimallin kehittämistä koskevassa muistiossa esitetään tuen määrän ja pitkän korkotukimallin toimivuuden lisäämistä monin erilaisin keinoin. Keinoja voivat olla esimerkiksi omavastuukoron alentaminen pysyvästi 1,7 %:iin, korkotuen maksuajan pidentäminen nykyisestä 30 vuodesta, kohtuullinen korjauksiin varautumisen salliminen, korkotuen maksaminen tasaisesti koko maksuajan, lainojen etupainotteisuuden lisääminen edelleen sekä nykyistä joustavamman laina-ajan hyväksyminen pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Espoon kaupunki kannattaa kaikkia muistiossa mainittuja keinoja pitkän korkotukimallin kehittämiseksi edellyttäen, että pitkällä korkotukimallilla toteutettavien uusien asuntojen vuokrataso pysyy jatkossakin koko laina-ajan selvästi vastaavien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa matalampana.

## Läpinäkyvyyden lisääminen

Muistiossa todetaan asuntopoliittiseen kehittämissuunnitelmaan kirjattuna toimenpiteenä tietopohjan parantaminen valtion tukemaan asuntotuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi. Monet kunnat tarjoavat tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Monissa kunnissa ara-tuotantoa rakennetaan myös yksityiselle maalle, jolloin kunnan lisäksi maanomistajat osallistuvat valtion tukeman tuotannon tukemiseen. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan sekä kunnan että yksityisten maanomistajien ara-tuen määrä on syytä selvittää ja arvioida sen vaikutukset.

Muistion mukaan lakimuutosta valmisteltaessa etsittäisiin ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin, jotka johtuvat ara-kohteiden autopaikkojen rakentamisesta muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Muistiossa todetaan, että ensisijainen tapa järjestää autopaikoitus olisi määräosainen omistus ja hallinnanjakosopimus, ja lakimuutoksella tarkennettaisiin, että rakennus- ja kiinteistöasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain 30 §:ssä tarkoitetuksi muuksi keskuksen hyväksymäksi vakuudeksi. Espoon kaupunki pitää ara-kohteiden autopaikkojen rakentamisen rahoitukseen ja vakuuksiin liittyvien haasteiden ratkaisemista tärkeänä ja kiireellisenä. Tiiviissä kaupunkiympäristössä pysäköinti järjestetään pääsääntöisesti yhden tai useamman korttelin yhteisissä pysäköintilaitoksissa, joiden hallinnointia varten perustetaan pysäköintiyhtiö. Pysäköintiyhtiö voi myydä vuokraoikeuden määräosia, mutta yhä yleisempi malli on, että pysäköintiyhtiö myy osakaspysäköintiin oikeuttavia osakkeita. Pysäköintiyhtiön osakkeita ei ole hyväksytty korkotukilainan vakuudeksi. Ara-toimijoiden mahdollisuudet mennä mukaan pysäköintiyhtiöihin ja ostaa pysäköintiyhtiöiden osakkeita riippuvat siten ara-toimijoiden käytössä olevista omista varoista ja muun lainan vakuudeksi käyvästä kiinteistöomaisuudesta. Tällä hetkellä pysäköintilaitosten hallinnointiin syntyy hybridimalleja, joissa osa ara-toimijoista on mukana pysäköintiyhtiössä ja osa omistaa pysäköintipaikat vuokraoikeuden määräosan ja hallinnanjakosopimuksen perusteella. Tällaiset järjestelyt johtavat monimutkaisiin sopimuskuvioihin, hidastavat kortteleiden rakentamista ja pahimmillaan estävät ara-kohteiden rakentamisen vaikuttaen kunnan MAL-sopimuksen mukaisten ara-tavoitteiden saavuttamiseen ja asuinalueiden eriytymiskehitykseen.

## Asukasvalinta julkisena hallintotohtävänä

Espoon kaupunki pitää hyvänä ministeriön ehdotusta, että korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin lisätään virkavastuuta koskeva säännös uuden asumisoikeuslain tapaan. Muistiossa esitetään lisäksi, että asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä päivitetäisiin ja kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut hakija voisi jatkossa tehdä kantelun kunnalle, joka toimii asukasvalintojen valvovana viranomaisena. Espoon kaupunki kannattaa kanteluiden keskittämistä kunnalle, koska se selkeyttää nykyistä tilannetta, jossa kanteluita on mahdollista tehdä useille eri tahoille. Kanteluiden avulla kunta saa tiedon mahdollisista epäkohdista asukasvalinnassa ja voi tarvittaessa täsmentää asukasvalintoihin liittyvää ohjeistusta sekä ohjeistaa ara-toimijoita. Kanteluiden keskittäminen kunnalle ei kuitenkaan muuta edelleenkään

sitä tilannetta, että kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut asunnonhakija voisi saada kantelumenettelyllä sen asunnon, jota on hakenut.

Espoon kaupunki oli mukana ARAn tilaamassa MDI:n laatimassa ja vuonna 2021 valmistuneessa selvityksessä ARA-vuokra-asuntotarjouksista kieltäytymisen syistä pääkaupunkiseudulla. Selvityksessä tuli esille useita erilaisia näkökulmia, jotka johtavat asuntotarjouksesta kieltäytymiseen, ja joilla kieltäytymisten määrää voitaisiin vähentää. Yksi syy asuntotarjouksista kieltäytymiselle oli selvityksen mukaan se, että asuntotarjouksen saaneet asunnonhakijat eivät olleet ehtineet reagoimaan asuntotarjouksiin ajoissa. Osalla asuntotarjouksen saaneista asuntotarjous oli jäänyt huomaamatta, näyttöä ei ollut ehditty järjestää, hakija ei ollut ehtinyt saamaan tarvittavia liitteitä tai tietoa lasten päiväkoti- ja koulupaikoista. Aikaa tarjoukseen vastaamiseen oli yleisesti annettu kolme päivää. Espoon kaupunki ehdottaa, että lakiin kirjataan asuntotarjouksen voimassaoloajaksi vähintään viisi päivää.

### Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Muistiossa todetaan, että sote-uudistuksen myötä valtion tukemiin erityisryhmäkohteisiin liittyviä tehtäviä on syytä siirtää kunnilta hyvinvointialueille. Yhtenä ehdotuksena on asuinrakennuksen sijaintikunnan puolloista luopuminen erityisryhmien (pois lukien opiskelijat ja nuoret) investointiavustuksen myöntämisen ja korkotukilainan hyväksymisen yhteydessä. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan kunnan puolloista ei tule luopua. Kunnan puolloissa otetaan kantaa paitsi erityisryhmien ara-vuokra-asuntojen tarpeeseen myös ara-kohteiden sijoittumiseen kunnan alueella. Samalle alueelle keskittyvät etenkin samantyyppisten erityisryhmien ara-kohteet voivat lisätä alueiden eriytymiskehitystä ja aiheuttaa ristiriitoja alueen asukkaiden keskuudessa. Espoon kaupunki ei myöskään kannata erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asukasvalintojen valvonnan siirtämistä hyvinvointialueelle. Hyvinvointialueen tehtävänä on järjestää erityisryhmille asumispalveluita eikä sieltä löydy osaamista asukasvalintojen valvontaan. Tälläkin hetkellä Espoossa kaupunkiympäristön toimialalle sijoittuva asukasvalintojen valvoja neuvoo ja ohjaa erityisryhmille tarkoitettujen ara-kohteiden asukasvalinnoissa. ARAn asukasvalintaoppaassa todettu oletama, että kunta ARA -säädännön tarkoittamana valvovana viranomaisena osaisi tehdä asukasvalinnat asiantuntemuksella säännösten ja ohjeiden mukaisesti ei toteudu, jos vastuu asukasvalinnoista on pelkästään hyvinvoinnin ja terveyden toimialalla. Kuntien tulee valvoa jatkossakin myös erityisryhmien ara-kohteiden asukasvalintoja, jotta asukasvalintojen oikeellisuus voidaan turvata eikä kiinteistönomistajille aiheudu seuraamuksia mahdollisista säännösten vastaisista valinnoista.

### Asumisen palvelullistamisen huomioiminen

Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että asukkaille voidaan tarjota sekä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita, mutta myös erilaisia yhteiskäyttöpalveluita kuten yhteiskäyttöauto. Palveluista maksaminen käytön mukaan on kannatettava periaate, mutta kaikkien edes asumiseen kiinteästi liittyvien oheispalveluiden tilakustannuksia (esimerkiksi yhteiset saunatilat, talopesula ja

autopaikoitus) ei saada katettua käyttöön perustuvilla maksuilla vaan on hyväksyttävä se, että palveluiden mahdollistamisesta maksavat vuokrassa kaikki asukkaat, vaikka eivät palveluita käyttäisikään. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan asukkaille tarjottavien palveluiden investointikustannukset tulee voida sisällyttää omakustannusvuokraan, mutta palveluiden käytöstä veloittaa todellisen käytön mukaan.

Espoon kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Anne Savolainen

asuntopäällikkö

etunimi.m.sukunimi@espoo.fi

Savolainen Anne  
Espoon kaupunki