

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 2.6.2022 DNRO VN/21328/2021-YM-51

Y-Säätiö kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö-konserni on yleishyödyllinen organisaatio ja Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja, joka rakennuttaa ja hankkii vuokra-asuntoja vuokrattavaksi sekä asunnottomuutta kokeneille että pienituloisille ihmisille.

Säätiö omistaa n. 18 500 vuokra-asuntoa, joista erityisryhmille tarkoitettuja Y-Kotien tukiasuntoja on n. 7500 ja ARA-rahoitteisia kohtuuhintaisia M2-Kotien vuokra-asuntoja on n. 11 000. Asunnot sijaitsevat 57 paikkakunnalla ympäri Suomea. Säätiö noudattaa toiminnassaan omakustannusperiaatetta.

Y-Säätiön toiminta perustuu suomalaiselle Asunto ensin -mallille, jossa asunto on lähtökohta muun elämän rakentamiselle ja muut asumisen tukitoiminnot seuraavat perästä. Y-Säätiö tarjoaa asukkailleen asumisneuvontaa ja työllistymispalveluita, mutta asukkaiden mahdollisesti tarvitsemista tukipalveluista vastaavat kunnat ja muut yhteistyökumppanit.

Y-Säätiö on asunnottomuustyön asiantuntija, jonka osaaminen perustuu jatkuvaan kehittämis- ja tutkimustyöhön yhteistyössä sekä kansallisten että kansainvälisten toimijoiden kanssa.

Yleistä

Y-Säätiö suhtautuu lakiesityksen ehdotuksiin pääosin myönteisesti, kuten tukiehtojen joihinkin parannuksiin, korjauksiin varautumisen kiellon poistamiseen ja autopaikoituksen vakuusjärjestelyjen helpottamiseen.

Kokonaisuutena tarkastellen lakiesitys keskittyy yksittäisiin päivitystä kaipaaviin asiakohtiin, mutta ei edelleenkään poista sitä pitkän korkotuen tuki- ja rajoituselementtien epäsuhtaa, joka järjestelmässä on jo pitkään vallinnut. Kannustavuuselementit kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi jäävät esityksestä uupumaan. Kohtuuhintaisten asuntojen kokonaistarjonta on viime vuosikymmeninä selvästi vähentynyt, mutta asuntojen kysyntä sen sijaan pysynyt suurena. Vaikka vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta on lisääntynyt, vuokrat ovat jatkaneet kallistumistaan ja

pula kohtuuhintaisista asunnoista kasvanut eritoten kasvukeskuksissa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon jatkuvuus olisi turvattava kaikissa suhdannetilanteissa.

Lakiesitys ei myöskään esitä ratkaisuja pitkän korkotuen rakennushankkeiden rahoittajien kiinnostuksen kasvattamiseksi, kuten esimerkiksi lainojen korkohinnoittelujaksojen lyhentämisiä. Tämä on erityisen huolestuttavaa, sillä hankkeita rahoittavien rahoituslaitosten määrä on sekä yleisesti että yksittäisten yhtiöiden näkökulmasta vähentynyt riskitasolle.

Y-säätiön kommentit lakiesitykseen

Yleiset edellytykset

Yleisiä edellytyksiä koskevaan pykälään esitetään lisättäväksi lause: "Tulevien asuntojen on oltava energiatehokkaita ja niiden on edistettävä kestävää ja ympäristöystävällistä elämäntapaa." Y-Säätiö pitää kirjausta tarpeettomana ja vastustaa lisäesitystä, sillä rakentamista ja energiatehokkuutta säädellään erillisillä laeilla ja asetuksilla.

Pitkän korkotukilainan hyväksymis- ja tukiehdot

Säätiö pitää hyvänä ehdotusta perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Esitetty korkotaso on perusteltu pitkään vallinneen korkoympäristön näkökulmasta. Sen sijaan järjestelmän rakenteellisen kestävyuden kannalta Y-Säätiö katsoo, että perusomavastuukoron ja korkotuen tulisi seurata yleistä korkokehitystä, jolloin ei syntyisi painetta muuttaa lainsäädäntöä suhdannevaihteluiden mukaan. Näin ollen, Y-Säätiö esittää, että luodaan malli, jossa perusomavastuukorko ja korkotuki seuraavat yleistä korkokehitystä, esimerkiksi KOVAN lausunnossaan esittämään malli.

Lakiesitystä tulisi edelleen muuttaa siten, että pitkän korkotuen mallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko laina-ajan, eli vastaavana kuin 10 vuoden korkotukimallissa. Korkotuen määräksi Y-Säätiö esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Lainojen lyhennysohjelma on edelleen takapainotteinen, vaikka sitä on jonkin verran korjattu. Y-Säätiö esittää, että pitkän korkotukimallin lyhennysohjelmaa edelleen muutetaan vastaamaan paremmin kiinteistöjen teknistä kulumista. Y-Säätiö toistaa aiempien lausuntojensa esityksen, että otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan.

Y-Säätiö kannattaa korjauksiin varautumisen palauttamista. Erityisen kannatettavaa on varautumisen palauttaminen myös kohteisiin, jotka on lainoitettu aikavälillä 1.8.2018-1.9.2023. Korjauksiin varautumisessa olisi sallittava korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainen omarahoitusosuuden kattamiseen.

Y-Säätiö toistaa aiempien lausuntojensa esityksen, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä mahdollistetaan joukkovelkakirjalainojen ja muiden emissioiden käyttö ARA-tuotantoon. Korkotukilainoissa tulisi lisäksi olla mahdollisuus muuttaa laina-aikaa siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta nykyisen 40 vuoden sijasta esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan.

Autopaikkatonttien vakuusjärjestelyt

Y-Säätiö kannattaa lakiesityksen uutta säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta. Tällä varmistetaan, että ARA-hankkeita on mahdollista toteuttaa jatkossakin kaavallisilta lähtökohdiltaan eri tyyppisille alueille.

Vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöjen jälkilaskelmien laatimisvelvoite

Y-Säätiö pitää jälkilaskelman laatimisvelvoitetta tarpeettomana ja hallinnollisesti raskaana sekä yhtiöille että valvovalle viranomaiselle. Koska yhtiöt joutuvat kirjanpitosäännösten perusteella laatimaan vastaavat tiedot sisältävän rahoituslaskelman, ei jälkilaskelma voi nähdä olevan lisäarvoa. Y-Säätiö esittää, että yleinen jälkilaskelmien laatimisvelvoite poistetaan omakustannusperiaatetta noudattavilta vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöiltä. Valvovalla viranomaisella on syytä kuitenkin säilyä oikeus pyytää tarvittaessa po. laskelmat.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Lakiesityksen mukaan asukasvalinta on katsottava julkiseksi hallintotehtäväksi, jota suoritettaessa on noudatettava hallinnon yleislakeja, eli asukasvalintaa tekevät henkilöt toimisivat virkavastuulla ja yhteisöä koskisi vahingonkorvausvastuu.

Y-Säätiö katsoo, että hallinnollisten velvoitteiden lisääminen asukasvalintoihin merkitsee tarpeetonta lisärasitetta ja nostaa asumisen kustannuksia. Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan jo nykyisellään tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan.

Sote-uudistuksen vaikutukset

Lakiesityksen mukaan sote-uudistuksen myötä luovuttaisiin vaatimuksesta, jonka mukaan investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta. Sen sijaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Y-Säätiö pitää kunnan kuulemista tarpeettomana, koska kunnan puoltoakaan ei jatkossa enää tarvita.

Lisäksi lakiesityksessä todetaan, että jatkossa ARA:n tulisi kuulla hyvinvointialuetta, jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asutokohteelle, 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. Y-Säätiö katsoo, että muutos on perusteltu. Säätiö kuitenkin korostaa, että hyvinvointialueille tulee varmistaa riittävä koulutus valvontatehtävään. On tärkeää huolehtia, että hyvinvointialueille on riittävät tiedot uusien tehtäviensä hoitamiseen.

Asumisen palvelullistuminen

Y-Säätiö pitää hyvänä esitystä, että asumiseen kiinteästi liittyvien palveluiden ja oheispalveluiden kohtuulliset perusmaksut voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Tämä selkiyttää nykykäytäntöä ja tukee mm. pienituloisten asukkaiden osallisuutta (internetyhteydet ja yhteiskäyttöautot).

Helsingissä 10.8.2022

Y-SÄÄTIÖ

Teija Ojankoski
Toimitusjohtaja