



11.3.2022

VN/21328/2021-YM-50

Lausuntoyhteenveto pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoihin annetuista lausunnoista

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 22.12.2021–4.2.2022 lausuntoja pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. Lausuntopyyntö lähetettiin lausuntopalvelu.fi:n kautta. Yhteensä lausuntoja annettiin 42 kappaletta. Lausuntoja saatiin seuraavilta tahoilta:

1. Mielenterveyden keskusliitto ry
2. Kuntaliitto
3. Rakli ry
4. Asuntosäätiö sr
5. Kuntarahoitus Oyj
6. Helsingin kaupunki, Kaupunginkanslia
7. Nuorisoasuntoliitto ry
8. Tyvene Oy
9. TA-Yhtymä Oy
10. Rakennusteollisuus RT ry
11. Suomen Vuokranantajat ry
12. Tampereen vuokralosäätiö sr
13. Vanhustyön keskusliitto
14. Nurmijärven Kodit Oy
15. Suomen Kiinteistöliitto ry
16. VAV Asunnot Oy
17. Vuokralaiset VKL ry
18. Suomen Omakotiliitto ry
19. YH Kodit Oy
20. Kuopion kaupunki / maaomaisuuden hallintapalvelut
21. Lahden kaupunki
22. Espoon Asunnot Oy
23. Tampereen kaupunki
24. Settlementiasunnot Oy
25. Y-Säätiö sr
26. A-Kruunu Oy
27. Helsingin kaupungin asunnot Oy
28. Finanssiala ry
29. Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
30. Espoon kaupunki
31. Tampereen kaupunkiseutu
32. Suomen opiskelija-asunnot SOA ry
33. SATO Oyj
34. Oulun kaupunki
35. Jyväskylän kaupunki / Kaupunkirakennepalvelut
36. Asukasliitto ry
37. Hiedanrannan Kehitys Oy
38. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus
39. Rakennusliitto ry
40. Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry
41. Valtiovarainministeriö
42. KUUMA-asuntoryhmä



Yhteenveto

Pitkän korkotuen suuntaviivoissa esitettiin mallin kehittämistä useasta eri näkökulmasta. Suuntaviivat oli jaettu kokonaisuuksiin, jotka olivat 1) Tuen määrän lisääminen 2) Läpinäkyvyyden lisääminen 3) Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä 4) Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin 5) Asumisen palvelullistumisen huomioiminen 6) Konversiolainat ja muut riskien hallintaan liittyvät lakimuutostarpeet. Kaikkiin kokonaisuuksiin saatiin kiitettävästi lausuntoja ja näkemyksiä. Yleisesti lausuntopalautteen perusteella suuntaviivojen ehdotuksia pitkän korkotukimallin kehittämiseksi pidettiin oikean suuntaisina ja kannatettavina ja niiden katsottiin tuovan parannuksia nykyiseen lainsäädäntöön. Suuntaviivoissa esitettyjen kokonaisuuksien lisäksi nostettiin myös useita muita ehdotuksia pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.

Tuen ja läpinäkyvyyden lisäämistä korkotukimalliin kannatettiin. Lisäksi korjauksiin varautumisen sallimista omakustannusvuokrissa kannatettiin laajasti. Asumisen palvelullistumisen osalta suurin osa lausunnonantajista lausui, että ARA-asuntojen omakustannusvuokraan tulisi voida sisällyttää myös esimerkiksi yhteiskäyttöautojen tarjoamisesta johtuvat perusmaksut. Asukasvalintojen muutoksenhaun muuttamista kantelumenettelyksi kannatettiin ja erityisryhmien asukasvalintaan liittyvien tehtävien siirtämistä tuleville hyvinvointialueille kannatettiin jossain määrin. Moni lausunnonantaja lausui perusteellisesti suuntaviivojen ehdotuksesta tarkentaa autopaikatonttien vakuusvaatimuksia ARA-hankkeissa.

Tuen ja läpinäkyvyyden lisääminen pitkään korkotukimalliin

Lähes poikkeuksetta kaikki lausunnonantajat kannattivat tuen lisäämistä pitkään korkotukimalliin. Suuntaviivoissa ehdotettuja tapoja lisätä tukea kannatettiin ja niiden vaikutuksista lausuttiin laajasti.

Etenkin ARA-asuntoja tarjoavat yhteisöt pitivät tuen lisäämistä kannatettavana (muun muassa Heka, A-kruunu, Y-säätiö, VAV, Asuntosäätiö, YH-kodit, Settlementiasunnot Oy, KOVA ry, myös Asukasliitto ry, Kuntarahoitus, Rakennusteollisuus RT). Lähes kaikki lausunnonantajat kannattivat omavastuukoron laskemista pysyvästi 1,7 %:iin. Suurin osa lausunnonantajista piti tärkeänä etenkin lisätä korkotuen maksuaikaa ja lisätä lainojen lyhennysohjelman etupainotteisuutta edelleen. Toisaalta tuotiin myös esille sitä, että lyhennysten etupainotteisuutta ei tulisi lisätä epävarmojen inflaationäkymien takia liikaa, sillä se vaikuttaa kohteiden alkuvaiheen vuokriin nostavasti (muun muassa A-Kruunu, Vuokralaiset ry). Etupainotteisuuden lisäksi monessa lausunnossa nostettiin esiin myös joustavuuden lisääminen lainojen lyhennysohjelmassa. Lisäksi useat lausunnonantajat kannattivat sen selvittämistä, että korkotuki sidottaisiin markkinakorkoon.

Korjauksiin varautumisen sallimista kannatettiin laajasti. Korjauksiin varautumisen sallimisen nähtiin mahdollistavan paremman joustavuuden ja edistävän hyvää kiinteistönpitoa.

Muutama lausunnonantaja, esimerkiksi Vuokranantajat ja valtiovarainministeriö, eivät kannattaneet tuen lisäämistä pitkään korkotukimalliin.

Läpinäkyvyyden lisäämistä malliin kannatettiin. Uhkasakkoa ja lainansaajien taloudellisen tilanteen tarkempaa selvittämistä kannatettiin. Toisaalta seuraamusmaksuja vastustettiin (muun muassa Heka, KOVA ry, Helsingin kaupunki, Tampereen kaupunki) sillä perusteella, että omakustannusperiaatteella toimivilla ARA-yhtiöillä ei ole erillisiä varoja, joista seuraamusmaksut voitaisiin maksaa.

Useat lausunnonantajat ottivat kantaa myös LPA-tontin vakuuteen liittyvään ehdotukseen. Moni lausunnonantaja vastusti ehdotusta, jonka mukaan ensisijainen tapa järjestää autopaikoitus LPA-tontille olisi



määräosainen omistus ja hallinnanjakosopimus. Etenkin kaupungit nostivat esiin, että ARA:n korkotukilainaan liittyvä sääntely ei saisi vaikeuttaa keskitettyjen pysäköintiratkaisujen toteuttamista. Lisäksi nostettiin esiin erilaisia vaihtoehtoja asian ratkaisemiseksi. Lausunnoissa ehdotettiin esimerkiksi sitä, että korkotukilainan vakuudeksi tulisi hyväksyä myös esimerkiksi pysäköintilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeet. Lisäksi ehdotettiin säännöstä, jonka mukaan lainaosuudelle ei edellytetä erillistä vakuutta, jos autopaikoituksen kustannukset aliittavat tietyn prosentuaalisen osuuden kohteen hankinta-arvosta. Usean lausunnon mukaan vakuutta ei tulisi vaatia myöskään tilanteissa, joissa paikoitusoikeus rekisteröidään rasiiteena, koska rasiiteoikeudet lisäävät oikeutetun kiinteistön vakuusarvoa.

Asukasvalintasäännöksiin ehdotetut muutokset ja asukasvalinnan muutoksenhaku kanteluksi

Usea lausunnonantaja kommentoi asukasvalintasäännöksiin ehdotettuja muutoksia. Asukasvalinnan muutoksenhakua koskevien säännösten tarkentamista ja kantelun tekeminen asukasvalinnan pääasialliseksi muutoksenhakekeinoiksi sai kannatusta. Hallintokantelun nähtiin edistävänä oikaisuvaatimusmenettelyä paremmin vuokra-asunnon hakijoiden oikeusturvan ja yhdenvertaisuuden toteutumista käytännön tasolla.

Moni lausunnonantaja nosti huolen siitä, aiheuttaako asukasvalinnan katsominen julkiseksi hallintotehtäväksi lisätyötä asukasvalintaan. Asukasvalinnassa ei tulisi lisäisi yhteisöjen hallinnollista työtä, sillä se vaikuttaisi myös vuokratasoon omakustannusvuokran kautta (muuan muassa SOA ry). Lisäksi asiaan liittyvää juridista pohdintaa nostettiin esiin (muun muassa Mielenterveyden keskusliitto ry). Lisäksi esimerkiksi Helsingin kaupunki ja Heka nostivat esiin, että lain pitäisi mahdollistaa jatkossakin asukasvalinnan antamisen myös kunnan tehtäväksi. Muutamia lausunnonantajia toivat esiin myös muita ehdotuksia asukasvalinnan kehittämiseksi ja asukasvalintasäännösten lieventämistä (muun muassa Y-säätiö, Tyvene, Nurmijärven kodit).

Sote-uudistus

Lausunnonantajat kannattivat sote-uudistuksen vaikutusten huomioon ottamista pitkää korkotukimallia kehitettäessä. Moni lausunnonantaja pohti launnossaan kunnan ja hyvinvointialueen roolia jatkossa ARA-asuntojen asukasvalinta- ja valvontatehtävissä ja siitä esitettiin eri suuntaisia näkemyksiä.

Esimerkiksi Kuntaliiton mielestä sote-järjestämisvastuun siirtyessä hyvinvointialueelle myös ARA-asukasvalinnan tulisi erityisryhmien investointiavustusta saaneiden asuntojen osalta siirtyä hyvinvointialueelle. Kunta ei voi toimia valvovana viranomaisena hyvinvointialueeseen nähden, tai päinvastoin, joten asukasvalinta, valvonta, ja siten kantelujen vastaanottaminen tulisi olla näiden asuntojen osalta hyvinvointialueella. Kuitenkin esimerkiksi Vantaan kaupunki ja VAV esittivät, että jatkossakin asukasvalintojen valvonta olisi sen kunnan vastuulla, jonka alueella erityisryhmän asumisyksikkö sijaitsee. Kunnilla on pitkä kokemus ja osaaminen asukasvalintojen valvonnasta ja neuvonnasta, joten myös jatkossa olisi perusteltua, että kunta valvoo kaikkien alueellaan sijaitsevien rajoitusten alaisten asuntojen asukasvalintaa. Myös Kuopion kaupunki ehdotti, että erityisasumisen asukasvalintojen valvonta olisi joko kunnissa tai ARA:ssa. Espoon kaupunki ei myöskään kannattanut erityisryhmiin kuuluvien asukkaiden asukasvalintojen valvonnan siirtämistä hyvinvointialueelle. Oulu, Jyväskylä, Lahti ja KUUMA-asuntoryhmä nostivat esiin, että jos erityisryhmien asukasvalintojen valvonta siirtyy hyvinvointialueille, on syytä varmistaa riittävä koulutus ja osaaminen.



Muun muassa Helsingin kaupunki nosti esiin, että ARA:n tulisi jatkossakin kuulla sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä erityisryhmien asuntokohteelle.

Lisäksi usea lausunnonantaja lausui erityisryhmien investointiavustusta saaneiden kohteiden varallisuusrajoista. Lainvalmistelussa esitettiin tarkennettavaksi sitä, mikä taho asettaisi jatkossa palveluasumisen varallisuusrajat, sillä nykyisellään tehtävä kuuluu kunnille. Lisäksi esitettiin, että ARA-asukasvalintaohjeita tulisi muuttaa siten, että varallisuusrajat poistetaan palveluasumisesta kokonaan (muun muassa KOVA ry, Tyvene).

Asumisen palvelullistuminen

Suurin osa lausunnonantajista katsoi, että asumiseen liittyvien palvelujen perusmaksut tulisi voida sisällyttää omakustannusvuokraan. Lausunnonantajien mukaan ARA-asuntojen tulisi pystyä joustavasti määrittelemään vuokraa ja niiden tulisi pystyä pysymään yleisessä kehityksessä mukana (muun muassa Rakli, Asuntosäätiö, Helsingin kaupunki, Nuorisoasuntoliitto ry, Tyvene, Tampereen vuokratalosäätiö, VAV, YH-kodit, Kuopio, Espoo, Espoon asunnot Oy, Tampere, Settlementiasunnot Oy, YH-kodit). Kuitenkin esimerkiksi Kiinteistöliiton mielestä palveluista syntyviä maksuja ei tulisi osittainkaan sisällyttää omakustannusvuokriin. Muun muassa Vuokralaiset ry ja VATT nostivat esiin näkökulman, että asukkaille tarjottavien oheispalvelujen kustannukset olisi perittävä vain näitä palveluja käyttäviltä, ja oheispalvelujen olisi myös oltava vapaaehtoisia.

Lainojen riskienhallinta ja konvertointi

Osa lausunnonantajista nosti esiin, että ne kannattavat vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyn helpottamista konversiolainoilla (muun muassa VAV, Rakli, KOVA ry). Lisäksi jotkut lausunnonantajat ehdottivat vakuuksienhallinnan siirtoa Valtiokonttorille, ja katsoivat, että se voisi lisätä rahoituslaitosten kiinnostusta lainojen tarjoamiseen (muun muassa Vuokralaiset, Heka, KOVA ry). Usea lausunnonantaja nosti myös esiin, että rahoittajien määrää tulisi lisätä korkotukituotannossa, sillä tällä hetkellä lainanantajana toimii lähinnä Kuntarahoitus (muun muassa Tyvene, TA-yhtymä, Nurmijärven Kodit Oy, Kiinteistöliitto, VAV, Y-säätiö, Finanssiala). Lisäksi esitettiin tutkittavaksi, voitaisiinko ARA-tuotannon rahoittamisessa käyttää joukkovelkakirjalainoja.

Muut esiin nostetut seikat

Lausunnonantajat nostivat esiin myös useita muita kehittämissuhteita asumisen tuotantotukijärjestelmään yleisesti, sekä pitkän korkotukimallin kehittämiseen. Ensinnäkin kannatettiin sitä, että asumisen tukijärjestelmän (kysyntä- ja tarjontatuet) vaikuttavuutta tulisi arvioida kokonaisuutena, ja valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvään tonttiusubventioon liittyvä tuki tulisi selvittää (mm. Rakli, valtiovarainministeriö, Helsingin kaupunki, Vuokranantajat, Lahden kaupunki).

Jotkin lausunnonantajat ehdottivat myös eri tyyppisiä muutoksia pitkän korkotukimallin tukielementteihin, esimerkiksi uudenlaisen tasalyhenteisen mallin sallimista (Vuokralaiset, YH-kodit), uudenlaista mallia, joka koostuisi pääoma-avustuksesta ja takauksesta (Kiinteistöliitto), ja liikehuoneistojen rahoittamisen sallimista korkotukilainoilla (Asuntosäätiö). Lisäksi esitettiin pohdittavaksi, tulisiko korkotukijärjestelmän kannustaa nykyistä paremmin esimerkiksi parempien tukien kautta hiilineutraalien tai hiiltä sitovien ARA-kohteiden rakennuttamiseen ja peruskorjaamiseen (VAV).