

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

VAV kiittää mahdollisuudesta lausua pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

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

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokratoyhtiöt 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. Tarpeeksi monipuolinen ja ajantasainen asumisen tuotantotukijärjestelmä houkuttelee toimijoita tuottamaan valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuodoissa ja turvaa pitkällä aikavälillä niiden riittävän rakentamisen kasvukeskuksissa.

VAV katsoo, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla myös tulevina vuosina, ottaen huomioon vuokra-asuntojen uudistuotantotavoitteet sekä peruskorjaustarpeet. Muun kuin korkotukilainoituksen saaminen kohteisiin, joiden vakuus- ja reaaliarvot ovat pysyvistä rajoituksista johtuen matalat, on mahdotonta. Yhdessä lisääntyvän ARA-asuntojen uudistuotannon kanssa peruskorjaustarpeiden merkittävä kasvu nostaa korkotukivaltuuden käyttöä aiempiin vuosiin nähden huomattavasti.

Korkotukilainavaltuuden tasoa arvioitaessa on myös otettava huomioon nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonisasuntotuotannosta.

VAV painottaa, että keskeinen tekijä asuinkiinteistöjen riittävän kunnossapidon, toimijoiden kannattavan liiketoiminnan sekä valtion asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi pitkällä aikavälillä on korkotukilainsäädännön pitäminen ajan tasalla muuttuvassa toimintaympäristössä. Nyt lausunnoilla oleva ympäristöministeriön muistio tukee taustalla olevan asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitetta, jonka mukaan pitkää korkotukimallia uudistetaan kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen.

Tuen määrän ja maksuajan lisääminen

VAV kannattaa, että tuen määrää ja maksuaikaa korkotukimallissa lisätään. Pitkällä korkotuella rakennettujen asuntojen tarve on pysynyt viime vuosina korkealla tasolla ja VAV näkee tärkeäksi, että korkotukilainojen hyväksymiseen varatut määrärahat säilyvät kysyntää vastaavalla tasolla. VAV kannattaa omavastuukoron pysyvää alentamista, sillä omavastuukoron tulisi olla lähempänä markkinakorkotasoa. Tämä lisäisi pitkän korkotuen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuutta ja kannustavuutta. Tällä hetkellä markkinakorkotaso on alhaalla ja valtion korkotuki realisoituu vasta, jos korkotaso ylittää omavastuukoron.

Mikäli korkotuen maksuaikaa pidennettäessä nykyisestä 30 vuodesta kävisi kuten viime muutoksessa, eli valtion kokonaiskustannukset eivät kasvaneet, eikä korkotuki tosiasiallisesti

noussut, vaan se vain pienennettiin vuotta kohden ja pidennettiin muutamalla vuodella, niin uudistus ei hyödytä ketään. Ja edelleen, jos lainan lyhennysten etupainotteisuutta kasvatetaan, ei korkotuen venyttäminen ole valtion talouden näkökulmasta viisasta. Kokonaisuuden kannalta ajattelen, jos pitkän korkotuen laina-aika halutaan edelleen pitää 40 vuodessa, niin nykyistä etupainotteisempi lainojen lyhennysohjelma ja 30 vuoden korkotuki olisivat yhdessä järkevät. Täytyy muistaa, että tämä säädös koskisi vain uusia korkotukilainoja, eli vanhat lainat pysyisivät ennallaan.

VAV kannattaa, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Vuokrataloyhtiöille tulee palauttaa mahdollisuus varautua korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusperiaatetta. Korjauksiin varautuminen takaisi asukkailla tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Korjauksiin varautumisessa tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen. Korjauksiin varautuminen on tärkeää pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi.

Muistiossa todetaan asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman edellyttävän, että selvitetään korkotuen sitominen markkinakorkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat negatiivisia. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotasoa. Lisäksi on ongelmallista, että omavastuukorko ei automaattisesti seuraa rahoitusmarkkinatilanteen muutoksia, vaan omavastuukorkotason muuttaminen vaatii aina erilliset poliittiset päätökset kussakin tilanteessa.

VAV näkee, että pitkissä korkotukilainoissa parempi vaihtoehto voisi olla prosenttiosuuden pieneneminen maltillisemmin, sillä korkorasite on suurin, kun pääoma ei ole vielä paljoa lyhentynyt. Tämä pienentäisi korkorasitusta ja auttaisi hallitsemaan vuokrankehitystä. Lisäksi nykyistä lainanlyhennysohjelmaa tulisi edelleen muuttaa etupainotteisemmaksi ja ylipäätään lisätä lyhennysohjelmien joustoa. Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista entistä useammin, erityisesti tilanteissa, joissa korkotasoa on matala. Myös perusparannuslainojen laina-aikojen joustavoittaminen on lähtökohtaisesti hyvä asia. Samalla tulee kuitenkin huolehtia, että omistajayhtiöille ei kerry riskiä liiallisesta velkaantumisesta.

VAV esittää lisäksi pohdittavaksi, tulisiko korkotukijärjestelmän kannustaa nykyistä paremmin esimerkiksi parempien tukien kautta hiilineutraalien tai hiiltä sitovien ARA-kohteiden rakennuttamiseen ja peruskorjaamiseen.

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 vuokratyöyhtiöille 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.

Läpinäkyvyyden lisääminen

VAV näkee, että korkotukimallin läpinäkyvyyden kasvattaminen on hyvä asia. Erilaiset epäsuorat tukitoimet, kuten esimerkiksi tontinluovutus markkinahintaa alemmalla hinnalla, on hyvä tunnistaa ja tuoda avoimesti esiin. VAV kannattaa, että parannettaisiin ARA:n tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta sekä Valtiokonttorin tiedonsaantia pankeilta.

VAV kannattaa vakuuksien keskittämistä valtiokonttoriin. Se saattaisi lisätä rahoituslaitosten kiinnostusta tarjota lainoja, eli ajatus on kannatettava. Samoin rahoitus olisi hyvä voida kilpailuttaa esimerkiksi 20 vuoden välein uudestaan, jolloin rahalaitosten kiinnostus tarjota ARA-lainoja voisi parantua.

Muistiossa on nostettu esiin myös korkotukilainojen vakuuksiin liittyvät haasteet. VAV katsoo, että lainsäädännön tulee edelleen mahdollistaa myös pysäköintiyhtiöiden ja muiden vastaavien toimijoiden järjestämä pysäköinti. Jos pysäköinnin järjestämisen osalta asetetaan tiukkoja ehtoja, se voi tarkoittaa, ettei ARA-kohteita voida jatkossa toteuttaa kaikille alueille. VAV katsoo, että pysäköinnin järjestämistavalle ei tule asettaa ARA-lainsäädännössä ehtoja, sillä muutoin ARA-kohteiden toteuttaminen etenkin kasvukeskuksissa voi vaikeutua merkittävästi.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Sote-uudistuksen siirtymävaiheessa tulee huomioida ARA-palveluasunnot. Sote-uudistuksessa kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, joita se toiminnassaan tarvitsee.

Jos ARA-palveluasuntoja jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen, tilanteen ratkaisemiseen täytyy osoittaa valtion tukea. Vuokrataloyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja tyhjien asuntojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, vaan valtion on kannettava tästä taloudellinen vastuu.

VAV esittää, 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. VAV näkee, että hyvinvointialueella voi syntyä haasteeksi omavalvonnan toteuttaminen sekä riittävän laaja osaaminen asukasvalintasäädöksistä. VAV näkee ehdotetussa valvontatavan muutoksessa riskin olevan erityisesti kiinteistöjen omistajilla, joiden asuntoihin asukasvalinta tehdään ulkoistettuna toimeksiantona, mutta joissa lain mukaan kuitenkin kiinteistön omistaja on lopulta vastuussa asukasvalintojen oikeellisuudesta. Näin ollen erityisesti kiinteistöjen omistajien etuna olisi, että asukasvalintojen valvonta olisi jatkossakin kuntien tehtävänä.

Asumisen palvelullistamisen huomioiminen

VAV pitää tärkeänä, että asukkaille voidaan tarjota sekä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita, mutta myös erilaisia yhteiskäyttöpalveluita.

Valtion tukeman vuokra-asumisen on pystyttävä tulevaisuudessakin vastaamaan asukkaiden palvelutarpeeseen muun asuntokannan tapaan. Jotta oheis/yhteiskäyttöpalveluita voitaisiin tarjota asukkaille, näiden palveluiden peruskustannusten tulisi olla sisällytettävissä omakustannusvuokraan. Varsinaisesta palvelun käytöstä asukas maksaisi vain toteutuneen käytön mukaan.

Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyviä lakimuutoksia tarkasteltaisiin myöhemmin erikseen

VAV kannattaa vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyn helpottamista konversiolainoilla ja kannustaa konversiolainojen mahdollisuuksien kartoittamiseen. Toistaiseksi lainojen konvertointi on ollut työlästä ja työ on pitänyt tehdä laina kerrallaan. Uudistus parantaisi mahdollisesti rahalaitosten kiinnostusta tarjota konversiolainoja jatkossa. Ehdotus vakuuksienhallinnan siirrosta Valtiokonttorille voisi lisätä rahoituslaitosten kiinnostusta lainojen tarjoamiseen.

Vantaalla 4.2.2022

Lasse Käck
va. toimitusjohtaja
VAV Asunnot Oy

Schönberg Jaana
VAV Asunnot Oy