

Lausunto

28.06.2022

vn/21328/2021-ym-51

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö

lausuntopalvelu.om@gov.fi

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä 2.6.2022 dnro vn/21328/2021-ym-51

Asia: Vanhustyön keskusliitto - Centralförbundet för de gamlas väl ry:n lausunto

Viitaten lausuntopyyntöönne Vanhustyön keskusliitto – Centralförbundet för de gamlas väl ry esittää kunnioittavasti seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Vanhustyön keskusliitto on valtakunnallinen keskusjärjestö, jonka tarkoituksena on edistää vanhusten ja ikääntyneiden ihmisten hyvinvointia ja osallisuutta sekä parantaa heidän elinolojaan ja arjen turvallisuutta. Vanhustyön keskusliitto edistää myös ikääntyvän väestön vanhuuteen varautumista. Vanhustyön keskusliitolla on yli 300 jäsenyhteisöä, jotka toimivat ikääntyneiden ihmisten ja vanhusten hyväksi.

Pitkien korkotukilainojen hyväksymis- ja tukiehdoista

Erityisryhmien rakentamisen määrä on vähentynyt useana vuonna huomattavasti. Myöskään vapaarahoitteista asuntokantaa ei ole syntynyt viime vuosina enää riittävästi. Samaan aikaan väestö ikääntyy yhä voimakkaammin ja soveltuvien asuntojen tarve entisestään kasvaa.

Vanhustyön keskusliitto pitää tärkeänä, että tuen määrää korkotukimallissa voidaan lisätä kasvavien kulujen ja väestön ikääntymisen myötä. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulee pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea, jotta toimijoiksi saadaan erityisesti erityisryhmien asumisesta kiinnostuneita tahoja ja siten asukkaan vuokratulot pidettyä kohtuullisina. Korkotukijärjestelmässä keskeisinä ongelmina ovat tuen määrä sekä rahoituksen tiukoista rajoituksista johtuva rahoituksen saatavuus. Nykyisellään rahoitus rajoittuu käytännössä pelkästään kuntarahoituksen piiriin. Esitysluonnoksessa ei esitetä muutosta tähän tilanteeseen, mistä johtuen korkotukijärjestelmän tuoma tuki ei tosiasiaa lisääntyisi.

Vanhustyön keskusliitto suhtautuu myönteisesti esitysluonnoksen ehdotukseen perusomavastuukoron asettamisesta pysyvästi 1,7 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta.

Vanhustyön keskusliitto ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi vanhustyön keskusliitto esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi jatkuva tuki koko laina-ajalle, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Vanhustyön keskusliitto esittää, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otettaisiin käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Joidenkin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden kannalta voisi olla perusteltua, että nykyisen lainanlyhennysohjelman rinnalle luotaisiin vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Esitysluonnoksen perustelujen mukaan tasalyhenteinen malli nostaisi kohtuuttomasti vuokria alkuvaiheessa, kun korkoa maksetaan koko jäljellä olevasta lainamäärästä. Vanhustyön keskusliitto huomauttaa, että tämä vaihtoehtoinen lainanlyhennysohjelma sopisikin erityisesti yhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja ja joka haluaa ajallisesti tasapainottaa lainasalkkunsu lyhennyksiä. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Korjauksiin varautuminen

Vanhustyön keskusliitto katsoo, että nykytilanteessa ongelmana on ollut korjauksiin varautumisen kieltäminen. Korjauksiin varautuminen on tärkeää paitsi hyvän kiinteistöpidon kannalta, myös asukkaiden asumiskustannusten kehityksen kannalta sekä kohteiden pitämässä luvanvaraisessa kunnossa.

Vanhustyön keskusliitto kannattaa lämpimästi korjauksiin varautumisen palauttamista. Korjauksiin varautuminen ei sinänsä lisää valtion tukea, vaan muutoksella korjattaisiin aiemmin tehty päätös, jolla kiellettiin 1.8.2018 tai sen jälkeen myönnettyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa korjauksiin varautuminen. Vanhustyön keskusliitto katsoo, että korjauksiin varautumisen kieltäminen näiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistöpidolle. Korjauksiin varautuminen takaa

asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Erityisryhmien asumisessa muutot tapahtuvat useammin ja asunnot kuluvat apuvälineiden vaikutuksesta tiheämmin ja vähintään erityisryhmien asumisessa tulisi varmistaa korjauksiin varautumisen mahdollisuus.

Vanhustyön keskusliitto pitää erittäin hyvänä nyt esitettyä muutosta, joka sallisi korjauksiin varautumisen myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu välillä 1.8.2018-1.9.2023.

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.

Vanhustyön keskusliitto huomauttaa, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratulo- että asumisoikeusyhteisöissä. Hallinnollinen työ ja mahdollinen asukasvalinnan uudelleenorganisointi lisäävät kustannuksia ja vaikuttavat siten asumiskustannuksiin. Vanhustyön keskusliitto on samaa mieltä perusteluissa esitetyissä arvioissa asukasvalinnasta julkisen hallintotehtävän ja tosiasiallisen hallintotoiminnan väliin sijoittuvana toimintana. Koska asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä ei ole määriteltävissä tarkkarajaisesti, vuokratulo- ja asumisoikeusyhteisöt tarvitsevat koulutusta ja ohjausta hallinnon yleislakien soveltamiseen.

Lisäksi Vanhustyön keskusliitto pitää tärkeänä, että vuokratulo-yhteisön on jatkossakin mahdollista antaa asukasvalinta esimerkiksi kunnan tehtäväksi.

Erityisryhmien Asukasvalinta

Erityisryhmien asukasvalinta -ohjeistus ei tue nykyisellään riittävästi yhdenvertaista kohtelua, koska kuntien käytännöt vaihtelevat varallisuusrajojen huomioinnissa. Vanhustyön keskusliitto esittää tarkennusta erityisryhmien asumisen valintaperusteisiin siten, että ARAn tukemat asunnot tulisi jatkossa täyttää ensisijaisesti palvelutarpeen ja nykyisten asunto-olosuhteiden mukaisessa kiireellisyyssjärjestyksessä ja varallisuus vaikuttaisi valintaan vasta näiden kriteereiden täytyttyä. Aiemmin kerätty varallisuus ei saa olla syynä siihen, että osalle ikääntyneistä palvelut tuotettaisiin huonommissa tiloissa tai tiloja ei olisi lainkaan tarjolla.

Vanhustyön keskusliitto haluaa tuoda esiin, että pelkästään varallisuuden perusteella tehtävät asukasvalinnat saattaisivat johtaa huolestuttavaan segregatiokehitykseen, jolloin ARA-kohteet saattaisivat leimautua vähävaraisten ikääntyneiden kiinteistöiksi.

Asumisen palvelullistuminen

Esitysluonnoksen mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistustaan asumiseen kiinteästi liittyvien ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan.

Vanhustyön keskusliitto kannattaa esitettyä tapaa huomioida palvelullistuminen omakustannusvuokran määräyksessä, koska näin mahdollistettaisiin entistä joustavampi toiminta.

Vanhustyön keskusliitto myös huomauttaa, että oheispalvelujen, kuten yhteiskäyttöautojen tarjoaminen asukkaille on käytännössä mahdollista vain, jos niiden kohtuulliset perusmaksut voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan.

Vanhustyön keskusliiton muut ehdotukset korkotukimallin kehittämiseksi

Lausunnossa jo esitettyjen muutosehdotusten lisäksi Vanhustyön keskusliitto esittää tutkittavaksi seuraavaa ehdotusta korkotukimallin kehittämiseen:

Korkotukilainoissa 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.

Vanhustyön keskusliitto ehdottaa, että pitkissä korkotukilainoissa laina-aikaa muutettaisiin siten, että rahoituslaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta 15-20 vuodeksi kerrallaan nykyisen koko laina-ajan sijaan.

Helsingissä, kesäkuun 28 päivänä 2022

Vanhustyön keskusliitto – Centralförbundet för de gamlas väl ry

Anni Lausvaara

toiminnanjohtaja

Lausvaara Anni
Vanhustyön keskusliitto - Centralförbundet för de gamlas väl ry