

Lausuntopyynnön diaarinumero: VN/21328/2021

## **KUUMA-ASUNTORYHMÄN KOMMENTIT PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOIHIN**

### **Johdanto**

Ympäristöministeriö valmistelee lakimuutoksia, joilla kehitetään vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukimallia. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Ministeriö on pyytänyt kommentteja uudistuksen suuntaviivoista 4.2.2022 mennessä lausuntopalvelu.fi kautta. Kommentointiaikaa jatkettiin KUUMA-kuntien osalta 11.2.2022 saakka.

Nyt kerättävän palautteen perusteella ympäristöministeriö valmistelee luonnokset korkotukimallin muuttamista koskeviksi laki- ja asetusehdotuksiksi. Varsinaiset säädösehdotukset on tarkoitus lähettää lausuntokierrokselle sidosryhmille keväällä 2022. Hallituksen esitys annetaan eduskunnalle näillä näkymin syksyllä 2022.

### **KUUMA-asuntoryhmän kommenttien lähtökohdat ja näkökulmat**

KUUMA-kunnissa nähdään edelleen kysyntää pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetun kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen. KUUMA-asuntoryhmä pitää ehdotusta kokonaisuutena hyvänä ja muutosten suunta on pääosin myönteinen.

Yhteisissä kommentteissaan KUUMA-asuntoryhmä keskittyy:

1. esitettyihin erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan sekä investointiavustuksen myöntämisen muutoksiin
2. esitettyihin ARA-kohteiden autopaikkojen pysäköintiratkaisuihin sekä
3. ARA-tuotannolle tarkoitettujen tonttien voimassa oleviin hinnanalennuskäytäntöihin

### **Erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonta hyvinvointialueelle sekä investointiavustuksen myöntäminen ilman kunnan puolta**

KUUMA-asuntoryhmä kiinnittää huomiota kohtaan, jossa todetaan, että sote-uudistuksen yhteydessä valtion tukemiin erityisryhmäkohteisiin liittyviä tehtäviä siirretäisiin kunnilta hyvinvointialueille.

Nykymuodolla erityisryhmäkohteiden asukasvalintoja tekevät pääsääntöisesti sote-alan toimijat ja kunta/kunnan asukasvalintojen valvonnan viranomaisen valvoo, että ARA:n määräyksiä noudatetaan. Tämä roolitus on selkeä. Esitetyn muutoksen osalta pohdintaa herättää muun muassa se, että onko hyvinvointialueilla asukasvalintojen valvonnan tehtävän hoitoon liittyvää osaamista. Asukasvalintojen valvonnan tehtävä edellyttää vahvaa ARA-lainsäädännön ja säädösten tuntemista. Erityisryhmäkohteissa, myös tehostetun palveluasumisen ryhmäkodissa olevat asunnot, ovat vuokra-asuntoja, joiden asukasvalintaperusteet ovat samat kuin muissakin valtion tuella rakennetuissa vuokra-asunnoissa. Lähtökohtaisesti hyvinvointialueiden ydintoimintaa on toimia sosiaali- ja terveysalan substanssiasiantuntijana ei ARA-lainsäädännön asiantuntijana. Lisäksi asukasvalintojen tekemisen ja valvonnan erillään olo on myös toiminnan läpinäkyvyyden ja tarkoituksenmukaisuuden kannalta

suositeltavaa. Lisäksi kunnat luovuttavat kohtuuhintaiseen erityisasumistuotantoon tonttejaan ARA-hintaan, jolloin kunnilla olisi tärkeä olla jatkossakin asukasvalintojen valvontavastuu.

KUUMA-asuntoryhmä kiinnittää myös huomiota kohtaan, jossa todetaan, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisen ja korkotukilainan hyväksymisen osalta voitaisiin luopua kohteen sijaintikunnan puollon edellytyksestä. Muutoksena esitetään, että ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. KUUMA-asuntoryhmä painottaa, että strategisen kaupunkisuunnittelun näkökulma on oleellinen osa kokonaisuutta myös erityisasumisen uudiskohteiden osalta. ARA:lle tulisi kerätä mahdollisimman kattava tieto maankäytön suunnittelun tilanteesta paikallisella tasolla. Pelkkä kuuleminen ei riitä, vaan kunnilta ja kaupungeilla tulee edelleen saada hankkeelle puolto. Yhteistyötä on korostettava: kunnilla ja kaupungeilla on hallussaan kaavoitusmonopoli mutta erityisasumisen palveluverkkosuunnittelusta vastaa hyvinvointialue. Toisaalta kunnat vastaavat muusta palveluverkkosuunnittelusta. Ilman kunnan puolta, syntyy riski epätarkoituksenmukaiselle ja huonolle erityisasumisen palveluverkkosuunnittelulle. KUUMA-asuntoryhmä painottaa lisäksi, että ikääntyneiden erityisasumisen hybridikohteiden lausunnotonnettelyä olisi syytä selkeyttää, sillä näiden kohteiden osalta kunnat, kaupungit ja hyvinvointialue antavat lausuntoja.

### **Ara-kohteiden autopaikkojen rakentaminen muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua**

KUUMA-kunnat ovat osa kasvavaa metropolialuetta. Osana erilaisia hankekokonaisuuksia on tärkeää, että pitkänkorkotuen vuokra- ja asumisoikeusasuntoja pääsee toteutumaan kortteleihin, jossa on hallintamuodoiltaan erilaista ja monipuolista asuntokantaa. Kokonaisuudet, jotka sisältävät ratkaisuja, joissa pysäköinti osoitetaan esimerkiksi yhteiseen LPA-tonttiin tai pysäköintiyhtiöön, on olennaista, että kiinteistö- ja rakennusrasitteiden käyttö pysäköintiratkaisussa kuten myös muissa yhteiskäyttöratkaisussa hyväksyttäisiin ARA-rahoituksen vakuudeksi. On tärkeää, että korkotukilaki ei nosta rahoituksen hintaa tai pitkitä ARA:n hankekäsittelyä niin, että kohtuuhintaiset vuokra-asunnot putoavat korttelihankkeista pois.

### **Ara-tuotannolle tarkoitettujen tonttien nykyisenmuotoiset hinnanalennuskäytännöt sekä näiden suhde markkinoiden muutoksiin**

Kommenteissaan KUUMA-asuntoryhmä tuo esille tuetun asuntotuotannon toteutuvien tukielementtien vaihtelun erilaisissa markkinatilanteissa. Nykyisenlaisessa pitkään jatkuneessa negatiivisten korkojen tilanteessa korkotuen merkitys on kadonnut. KUUMA-asuntoryhmä pitää tärkeänä, että pitkää korkotukimallia kehitetään, jotta se on myös markkinoiden muutoksissa kilpailukykyinen rahoitusvaihtoehto.

KUUMA-asuntoryhmä muistuttaa, että nykyisenlaisessa negatiivisten korkojen tilanteessa kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukielementti ei tule valtiolta lainan korkojen tukena, vaan tontinomistajalta (kunta tai yksityinen) ARA-hintaisen tontin muodossa. Valtio (ARA) kuitenkin määrää valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista.

KUUMA-asuntoryhmä esittääkin, että mittavan pitkän korkotukimallin lakiuudistuksen yhteydessä tarkasteltaisiin uudelleen myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukimuotoja suhteessa vaihteleviin markkinatilanteisiin. Jotta turvaamme kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset myös tulevaisuudessa, tulee tuen olla todellista. KUUMA-asuntoryhmä näkee, että kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytysten ylläpidossa valtiolla tulisi olla merkittävin rooli.