

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVOISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ DNRO VN/21328/2021

Setlementtiasunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Setlementtiasunnot Oy on vuonna 2000 perustettu yhteisöjen rakentaja, asumisen palvelujen moniosaaja ja yhteiskunnallisesti kestävä asumisen tuottaja. Tällä hetkellä vuokrataloja on 20, koteja hieman runsas 1 800 ja asukkaita noin 2 000 seitsemässä eri kaupungissa. Kaikki talomme ovat yhtä lukuun ottamatta toteutettu pitkällä korkotuella.

Toimintamme perustuu yhteisöllisyyteen, ekologisuuteen ja taloudellisuuteen sekä asukkaiden ja yhteiskunnan tarpeisiin. Kaikissa taloissamme on vaihtelevasti yhteistiloja mm. asukastilat ja yhteiskeittiöt, saunat, pesulat ja kuntosalit asukkaiden käytettävissä. Yksittäisten talojen lisäksi rakennamme yhteistyökumppaneidemme kanssa kokonaisia kortteleita, jossa toiminnot ja rakenteet on suunniteltu ja toteutettu koko kortteli ja naapurusto huomioiden sekä yhteisöllisyyttä, ekologisuutta ja taloudellisuutta tukien.

Asumiskoordinaattorit ovat asumiseen liittyvissä asioissa asukkaiden tukena sekä luomassa edellytyksiä yhteisöllisyydelle. Kumppanimme tuottavat taloillamme monipuolisia palveluja, keskeinen kumppanimme on setlementtitoimijat.

Olemme ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö ja tarjoamme vuokratoteja ARA-asukasvalintaohjeen mukaisesti. Taloissamme on myös erityisryhmiä kuten kehitysvammaisia tai mielenterveyskuntoutujia, joiden tukena ovat ulkopuoliset palvelutuottajat.

Omistajina ovat Suomen Setlementtiliitto ja Kalliolan Setlementti. Setlementtiasunnot Oy on yhteiskunnallisten yritysten Arvoliiton jäsen.

Tässä lausunnossamme keskitymme erityisesti pienten ja suhteellisten nuorten ei-kunnallisten vuokratoyhtiöiden toimintaan ja haasteisiin.

Yleiset kommentit

Muistion mukaan hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle syksyllä 2022. Toivoisimme mahdollisimman nopeaa valmistelua, jotta uudistukset saadaan voimaan pikaisesti.

Pitkä korkotuki on pienten vuokratoyhtiöiden tärkein ja usein ainoa rahoitusmuoto. Pienillä yhtiöillä ei ole suuria omia pääomia, eikä näin ollen vakuuksia lainojen saamiseen liikepankeilta. Omien pääomien kerryttäminen on vaikeaa. Omakustanneperiaate ei mahdollista edes kohtuullisen oman pääoman kerryttämiseen, eikä näin yhtiön taloudellisen vakauden vahvistamista. Talojen vanhetessa korjauskulut kasvavat samaan tahtiin lainan lyhennysten kasvaessa ja korkotuen heikentyessä. Talojen vanhetessa myös talojen vuokratuotto laskee suhteessa uusiin taloihin. Näköpiirissä on lisäksi korkojen nousu sekä ylläpitokulujen kasvu mm. energian hintojen noustessa.

Nuorilla yhtiöllä ei ole 40 vuoden rajoituksista vapautuvaa asuntokantaa, jota voisi käyttää vakuutena tai realisoida tarvittaessa taloudellisen vakauden vahvistamiseksi. Toivoisimmekin rajoituksista vapautumiseen joustavuutta, mikäli se on tarpeen yhtiön taloudellisen vakauden vahvistamiseksi sekä yhtiön toiminnan jatkuvuuden turvaamiseksi. Myös 20 vuoden takauslainojen myöntämisen lisääminen olisi yksi keino pienten yritysten taloudellisen vakauden vahvistamiseksi.

EU komission ehdotus Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudelleenlaadinnasta julkistettiin joulukuussa 2021. Siinä esitetään, että uudisrakennukset on oltava energiatehokkuudeltaan nollapäästöisiä vuodesta 2030 eteenpäin ja nykyisten asuinrakennusten energiatehokkuuden parantamista. Tämä tarkoittaa sekä uudisrakentamiseen että korjauksiin mittavia investointeja, jotka on huomioitava myös korkotukilainojen hyväksymisvaltuuksissa.

Mikäli halutaan, että pienet vuokrataloyhtiöt voivat toimia jatkossa taloudellisesti kestäväällä tavalla ja että alalle tulisi myös uusia toimijoita, on edellä mainittu tilannekuva huomioitava pitkän korkotukimallin kehittämisessä. Toivomme myös hyväksymisvaltuuksien pitämistä vähintään nykyisellä tasolla.

Esitämme tuen lisäämistä

Esitämme korkotuen keston pidentämistä koko rajoitusajan mittaiseksi ja se määrän vakioimista 90 prosenttiin omavastuukoron ylittävältä osalta koko laina-ajalle.

Esitämme, että otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan, jossa vuosittainen lainanlyhennys olisi esim. 2,5 prosenttia. Koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Korkotuen tulisi huomioida yleiset korkotason muutokset ja toiminnan sosiaalisen luonteen vuoksi siinä tulisi olla enimmäisomavastuu.

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

Korjauksiin varautuminen takaisin

Vuokrataloyhtiöille tulisi palauttaa takaisin mahdollisuus varautua korjauksiin osana omakustannusvuokria. Tämä takaisi asukkailla tasaisemman asumiskustannusten kehityksen sekä kestävä kiinteistöjen ylläpidon.

Korjauksiin kerättyjä varoja tulisi voida käyttää pysyvästi myös uudis- ja peruskorjauskohteiden omarahoitusosuuksiin. Omakustannusperiaatteella toimivassa pienessä vuokrataloyhtiössä vapaasti käytettävissä olevat omat varat ovat pieniä.

ARA-tuotannon rahoitus tehtävä kiinnostavaksi pankeille

Pankkien mahdollisuuksia ARA-tuotannon rahoittamiseen tulee lisätä. Nyt ARA-tuotannon rahoittajia on käytännössä vain yksi, eikä kilpailua ole. Tämä on riski koko yhteiskunnankin kannalta. Myös kansainvälisten sijoittajien mahdollisuuksia ARA-kohteisiin tulisi helpottaa sekä hyväksyä erilaisia markkinoilla olevia rahoitusinstrumentteja.

Korkotukilainoissa tulisi olla mahdollisuus muuttaa laina-aikaa siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan. Tämä lisäisi pankkien kiinnostusta lainoitukseen.

Pankeilta saadun palautteen mukaan korkotukilainojen vakuuksien hallinta on muodostunut pankeille niin vaikeaksi ja suuritöiseksi, että niiden ei kannata tarjota korkotukilainoja. Vakuuksien hallinnan voisi siirtää pois pankeilta esimerkiksi Valtiokonttorille, jolle vuokrataloyhtiö voisi antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet ja valtio puolestaan antaa takauksen luotonantajalle.

Asukasvalintaan lisää joustavuutta

Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan. Vuokrataloyhtiöiden asukasvalintaan ei tule lisätä virkavastuuta.

ARA-asunnot ovat tarkoitettu niitä eniten tarvitseville. Ehdotammekin, että työnteko-oikeuden saaneet turvapaikanhakijat voisivat hakea asuntoa. Nykyinen käytäntö on, että tarvitaan vähintään vuoden oleskelulupa asunnon hakemista varten. Tämä helpottaisi turvapaikanhakijoiden työnsaantia sekä opiskelua sekä ylipäättään heidän integroitumistaan yhteiskuntaamme.

Muistiossa ehdotetaan, että kunnan nykyisen valvontatehtävän lisäksi kunta käsitelisi jatkossa myös asukasvalintaa koskevat kantelut. Asukasvalintoja koskevat kantelut olisi käsiteltävä ARA:ssa, jossa on siihen tarvittavaa osaamista. Näin myös valvonta ja kantelut olisivat eri toimijoilla.

Hankkeiden käynnistäminen helpommaksi

Uusien ja myös olemassa olevien pienten ARA-toimijoiden mahdollisuuksia käynnistää uusia hankkeita vaikeuttaa hankkeiden suunnitteluvaiheen rahoituksen puute. Korkotukilainoitusta voidaan käyttää vasta kun hankkeella on tontti ja hanke käynnistyy. Tätä edeltää kuitenkin hankekehitysvaihe, jonka merkittävät kustannukset ovat tavalla tai toisella rahoitettava. Erityisryhmien suunnittelu ja sidosryhmäyhteistyö vaatii erityistä panostusta ennen hankkeen käynnistymistä. Pienillä ARA-yhtiöillä ja toimintansa aloittavilla yleishyödyllisillä toimijoilla omat varat ovat yleensä pienet, eikä hankkeiden alkuvaiheen kustannuksiin ole välttämättä saatavilla rahoitusta kohtuullisilla ehdoilla tai ollenkaan.

Esitämmekin, että rakennushankkeiden rahoituksessa huomioitaisiin hankkeiden erityispiirteet ja valmistelutyö, niin että kaikki hankkeen kustannukset voidaan kattaa omakustannuseriaatteen mukaisesti.

Erilaiset pysäköintimahdollisuudet turvattava

Katsomme, että ARA-hankkeissa tulee edelleen olla mahdollista myös pysäköintiyritysten ja muiden vastaavien toimijoiden järjestämä pysäköinti. Jos pysäköinnin järjestämisen osalta asetetaan tiukkoja ehtoja, se voi tarkoittaa, ettei ARA-kohteita voida jatkossa toteuttaa kaikille alueille. ARA-toimijoilla itsellään ei ole päätäntävaltaa kohteidensa pysäköinnin toteuttamistavasta, vaan sen määrittelee kaava. Pysäköinnin järjestämistavalle ei tule asettaa ARA-lainsäädännössä mitään ehtoja, sillä muutoin ARA-kohteiden toteuttaminen etenkin kasvukeskuksissa voi vaikeutua merkittävästi. Keskitetty pysäköinti on usein tarkoituksenmukaisin ja myös kustannustehokkain tapa järjestää pysäköinti verrattuna keskustoissa yleiseen tontin alla olevaan maanalaiseen pysäköintiin.

Asumiseen liittyvien palvelujen huomioiminen

Asukkaiden palvelutarpeet muuttuvat ajan myötä. Nykyisten palvelujen rinnalle olisi hyvä mahdollistaa myös ARA-kohteissa muitakin jo yleisesti tarjottavia asumiseen liittyviä palveluja. Tämä osaltaan estäisi ARA-asuntojen eriytymisen muusta asumisen kehittämisestä.

Asumisen palvelut tulee voida huomioida omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrassa: palveluiden peruskustannusten tulisi olla sisällytettävissä omakustannusvuokraan ja varsinaisesta palvelun käytöstä asukas maksaisi erikseen.

Kunnat saattavat jo nyt velvoittaa toteuttamaan kohteita, joihin ei tule autopaikkoja, vaan asukkaille on tarjottava yhteiskäyttöautoja. ARA-kohteissa ja omakustannusperiaatteessa on mahdollistettava tällaisten veloitteiden noudattaminen.

Erytisryhmien palveluntarjoajien toimintaedellytysten turvaaminen

Taloissamme on pienempänä osana asujaimistoa erityisryhmiä, kuten kehitysvammaisia tai mielenterveyskuntoutujia, joiden tukena ovat ulkopuoliset palvelutuottajat. Erytisryhmien palveluntarjoajien haasteena on ryhmäkoon pienuus, joka ei mahdollista taloudellisesti mielekästä toimintaa. Erytisryhmäasuntojen määrä tulisi olla joustavasti määriteltävissä siten, että palveluntarjoajien taloudelliset toimintaedellytykset toteutuvat.

Toivomme, että uudistuksessa huomioitaisiin monipuolisesti erilaisten vuokratalo-yhtiöiden tarpeet ja turvattaisiin pitkällä tähtäimellä yhtiöiden kestävä talous sekä asukkaiden turvallinen ja taloudellisesti vakaa asuminen.

Helsingissä 3.2.2022

Setlementtiasunnot Oy

Heli Kotilainen
toimitusjohtaja

Kolari Elina
Setlementtiasunnot Oy - Heli Kotilainen, toimitusjohtaja