

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Tampereen Vuokratalosäätiö sr kiittää mahdollisuudesta lausua liittyen pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoihin. Yhdymme KOVA ry:n antamiin lausuntoihin ja haluamme korostaa lisäksi seuraavaa.

#### YLEISET KOMMENTIT:

Pidämme erittäin tärkeänä, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuodelle 2022 nostettiin 1,95 miljardiin euroon. Katsomme kuitenkin, että hyväksymisvaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla myös tulevina vuosina, ottaen huomioon vuokra-asuntojen uudistuotantotavoitteet sekä peruskorjaustarpeet.

Korkotukilainavaltuuden tasoa arvioitaessa on otettava huomioon nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonaisuutustuotannosta. Korkotukivaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla koko 2020-luvun ajan, jotta valtuus riittää uudistuotannon tarpeisiin sekä kattamaan peruskorjausten kasvavan määrän.

Kannatamme vahvasti Valtion asuntorahaston (VAR) säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamiseksi.

Tampereen Vuokratalosäätiöllä on Tampereella 8.126 vuokra-asuntoa, joista noin 80 % on ARA-vuokra-asuntoja. Tampere kasvaa voimakkaasti, esimerkiksi vuonna 2021 kasvaa oli yli 3.000 asukasta. Näin myös kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle on nyt ja jatkossa kova tarve. Tavoitteena on, että asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä ja asukasrakenteeltaan sekä asuntokannaltaan

tasapainoisia. Tavoitteen saavuttamiseksi on tärkeää varmistaa, että valtion tukema asuntotuotanto jakaantuu tasapainoisesti eri alueille. Alueilla, joilla on havaittavissa eriytymiskehitystä, tulee kiinnittää erityistä huomiota valtion tukeman asuntotuotannon sijoittumiseen ja määrään. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tulisi voida rakentaa myös keskeisille alueille. Haasteeksi muodostuvat väistämättä korkeammiksi muodostuvat kustannukset, mm. tontista ja rakenteellisista pysäköintiratkaisuista johtuen. Mikäli valtion tukemaa asuntotuotantoa ei voida rakentaa näille alueille, kasvaa paine rakentaa ARA-tuotantoa lähiöihin ja edullisemmille alueille, jolloin eriytymiskehitys kiihtyy. Tampereen Vuokralosäätö katsoo, että asuinalueiden eriytymiskehityksen hillitsemiseksi on perusteltua hyväksyä keskeisille alueille tarvittaessa nykyistä kalliimmat rakentamiskustannukset.

Kaiken kaikkiaan Tampereen Vuokralosäätö pitää pitkän korkotukimallin kehittämistä kannatettavana.

#### TUEN MÄÄRÄN LISÄÄMINEN:

Pidämme tärkeänä, että tuen määrää korkotukimallissa lisätään. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Korkotukijärjestelmässä ongelma ei ole rajoitusten kesto, vaan tuen puute.

\*Tuen lisääminen pitkässä korkotukimallissa

Pidämme välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Katsomme, että nykyinen korjauksiin varautumisen kieltäminen 1.8.2018 tai sen jälkeen myönnettyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa ja niiden kohteiden omakustannuseriaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle.

Esitämme, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

Lisäksi nykyistä lainanlyhennysohjelmaa tulisi muuttaa etupainotteisemmaksi ja ylipäättään lisätä lyhennysohjelmien joustoa. Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista entistä useammin, erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala.

Pidämme myönteisenä mahdollisuutta siihen, että ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin, esimerkiksi niin sanottujen viihtyvyyseremonttien tekemiseen ennen kuin talo on tullut peruskorjauskään. Ehdotus todennäköisesti lisäisi korjaukseen käytettävien lainojen käyttöä, mutta kevyemmät korjaukset lisäävät viihtyisyyttä, ehkäisevät osaltaan korjausvelan syntymistä ja tasaavat korjauskustannuksia ajallisesti. Mittavien perusparannusten aikana asunnot eivät ole kuukausien ajan lainkaan käytettävissä, mikä aiheuttaa vuokratasoyhtiöille painetta asukkaiden uudelleen asuttamiseen ja lisää pahimmillaan asunnottomuutta. Ns. viihtyvyyseremontit lisäävät vanhempien vuokra-asuntojen houkuttelevuutta ja voivat näin vähentää segregatiokehitystä.

\*Rahoituslaitosten kiinnostuksen lisääminen ARA-tuotannon rahoittamiseen

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.

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:

Pidämme tärkeänä, että korjauksiin kerättyjä varoja voisi käyttää pysyvästi myös uudis- ja peruskorjauskohteiden omarahoitusosuuksiin, koska vuokrataloyhtiöiden vapaasti käytettävissä olevat omat varat ovat pieniä. Yhtiöt joutuvatkin tästä syystä käytännössä lainoittamaan omarahoitusosuudet pankkilainalla. Muutoksen mahdollistaminen tehostaisi myös pääomien kiertoa ja käyttöä yhtiöissä. Muutoksen salliminen olisi myös asukkaiden etu, sillä omakustannusperiaatteella toimivissa yhtiöissä asukkaat maksavat joka tapauksessa tavalla tai toisella uudis- ja peruskorjaushankkeiden omarahoitusosuuksienkin kulut.

Esitämme lisäksi, että korkotukilainojen vakuuksien hallinta siirrettäisiin Valtiokonttorille. Useat liikepankit eivät ole halukkaita myöntämään pitkäaikaisia korkotukilainoja kilpailukykyisillä marginaaleilla. Tämän ongelman ratkaisemiseksi ehdotamme, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettaisiin siten, että vuokrataloyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle.

\*Pysäköintikulujen huomioiminen kokonaiskustannuksissa

Muistiossa on nostettu esiin myös korkotukilainojen vakuuksiin liittyvät haasteet. Katsomme, 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.

Nykyisin yhä useammassa kohteessa pysäköinti on kaavassa edellytetty järjestettävän usean korttelin toimijoiden kesken yhteisesti, myös kohtuuhintaiseen asumiseen osoitetuilla tonteilla. Tällöin pysäköintiyhtiön tai vastaavan yhteispysäköinnin järjestäminen on tarkoituksenmukaisin tapa ja siitä aiheutuvat kustannukset tulee voida sisällyttää hankkeen kokonaiskustannuksiin. Pysäköinti tulee olla mahdollista järjestää mahdollisimman joustavasti, myös yhteiskäyttö mahdollistaen, eikä lakimuutoksessa ehdotetulla määräosaisella omistus- ja hallinnanjakosopimuksella.

#### ASUKASVALINTA JULKISENA HALLINTOTEHTÄVÄNÄ:

Muistiossa todetaan, että pitkää korkotukimallia kehitettäessä tarkastellaan miten perustuslakivaliokunnan kanta asukasvalinnasta julkisena hallintotehtävänä vaikuttaa asumisoikeusasuntojen ohella myös valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan. Käytännössä muutos tarkoittaa, että korkotukilakiin lisättäisiin säännös asukasvalintojen tekemisestä virkavastuulla. Lisäksi asukasvalinnassa tulisivat noudatettaviksi hallinnon yleislait.

Vuokratalosäätiössä asukasvalintojen tekeminen virkavastuulla nähdään mahdottomana muutoksena. Asukasvalintaprosessi on aivan toisenlainen, kuin esim. asumisoikeusasunnoissa, joissa on käytössä vuoronumero. Henkilökohtainen vastuu sekä valitusmahdollisuus tekisivät asukasvalinnasta isossa vuokrataloyhtiössä hyvin hidasta ja lisäksi byrokratiaa. Noudatamme jo ARA:n asukasvalintaohjeistusta, jatkossakin se on näkemyksemme mukaan riittävä ohjeistus asukasvalintaan.

#### SOTE-UUDISTUKSEN VAATIMAT PÄIVITYSTARPEET KORKOTUKILAKIIN:

Jos ARA-palveluasuntoja jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen, tilanteen ratkaisemiseen täytyy osoittaa valtion tukea.

#### ASUMISEN PALVELULLISTUMISEN HUOMIOIMINEN:

Kannatamme asumisen palvelullistumisen huomioimista ja esimerkiksi erilaisten yhteiskäyttöpalveluiden perusmaksujen huomioimista omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrassa tai käyttövastikkeessa.

Tampereella 04.02.2022

Tampereen Vuokralosäitiö sr

Satu Eskelinen

Toimitusjohtaja

Säilä Elina  
Tampereen vuokralosäitiö sr