

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

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

YH Kodit Oy pitää 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. Hallitusohjelman mukaan tuen määrää lisätään pitkässä korkotukimallissa.

YH Kodit kannattaa korkotuen maksuajan pidentämistä nykyisestä 30 vuodesta. YH Kodit esittää, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan

mittaiseksi uudistuotantolainoissa ja 30 vuoden mittaiseksi peruskorjauslainoissa. YH Kodit myös ehdottaa, että pitkässä korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi esitetään 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

YH Kodit pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. Korjauksiin varautumisessa tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudis- ja perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen.

YH Kodit esittää, että pitkissä korkotukilainoissa otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan, jossa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Lisäksi nykyistä lainanlyhennysohjelmaa tulisi edelleen muuttaa etupainotteisemmaksi ja ylipäättään lisätä lyhennysohjelmien joustoa. Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista entistä useammin, erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala.

YH Kodit pitää tärkeänä, että korjauksiin kerättyjä varoja voisi käyttää pysyvästi myös uudis- ja peruskorjauskohteiden omarahoitusosuuksiin. Perustelemme näkemystämme sillä, että vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden vapaasti käytettävissä olevat omat varat ovat pieniä. Yhtiöt joutuvatkin 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.

YH Kodit 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.

YH Kodit kannattaa asumisen palvelullistumisen huomioimista ja esimerkiksi erilaisten yhteiskäyttöpalveluiden perusmaksujen huomioimista omakustannusperiaatteen mukaisessa vuokrassa tai käyttövastikkeessa. Erilaisten asumiseen liittyvien palveluiden tarjoaminen on nykypäivää ja ARA-asukkaille tulisi voida tarjota muussakin asuntotuotannossa yleistyneitä palveluita.

Oheispalveluina pidetään esimerkiksi erilaisia yhteiskäyttöpalveluita, kuten yhteiskäyttöautoja. Oheispalveluina voidaan pitää myös ikäihmisten asumisen helpottamiseksi järjestettäviä esim. palveluohjaajan toteuttamia palveluita. YH Kodit katsoo, että jotta esimerkiksi yhteiskäyttöpalveluita

voitaisiin tarjota asukkaille, näiden palveluiden peruskustannusten tulisi olla sisällytettävissä omakustannusvuokraan. Varsinaisesta palvelun käytöstä asukas maksaisi erikseen.

Tampereella 4.2.2022

Janne Tuominen

Toimitusjohtaja

YH Kodit Oy

Tuominen Janne
YH Kodit Oy