

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Oulun Sivakka Oy kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Lausunnon antajasta

Oulun Sivakka Oy on Oulun kaupungin omistama vuokrataloyhtiö, joka omistaa yli 6000 ARA-rahoitettua vuokra-asuntoa. Koko Sivakka-konserni omistaa yhteensä 8400 asuntoa ja konsernin asuntojen keskivuokra on 10,75 €/m²/kk.

Sivakan kommentit esitykseen

Sivakka pitää hyvänä omavastuukoron alentamista pysyvästi 1,7 prosenttiin, mikä tuo järjestelmään toivottua korkosuojaelementtiä. Korkotuen tulisi kuitenkin kattaa koko laina-aika, jotta järjestelmä auttaa asumisen kohtuuhintaisuuden ylläpitämisessä kaikissa korkoympäristöissä.

Korjauksiin varautuminen on tärkeä osa vastuullista kiinteistönpitoa ja Sivakka pitää hyvänä esitykseen sisältyvää korjauksiin varautumisen mahdollistamista kaikissa korkotukikohteissa.

Sivakka vastustaa esitysluonnoksessa ehdotettua lisäystä korkotukilainan hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan 4 §:ään vaatimusta siitä, että tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävää elintapaa. Tällä ehdotuksella ohjataan rakentamista, jota ohjataan yksityiskohtaisesti muussa lainsäädännössä ja sitä ei tarvitse ohjata korkotukilainsäädännössä, jota tulisi kehittää lähinnä rahoituksen näkökulmasta.

Sivakka kannattaa esitettyä säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta, koska erilaiset korkotuettavan kiinteistön ulkopuoliset pysäköintiratkaisut ovat entistä yleisempiä tiivistyvissä kaupunkiympäristöissä.

Sivakka pitää hyvänä esitystä, jonka mukaan ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistusta asumiseen kiinteästi liittyvien palveluiden ja oheispalveluiden kohtuullisten perusmaksujen sisällyttämisestä vuokraan. Oheispalveluiden kuten yhteiskäyttöautojen tarjoaminen asukkaille on käytännössä mahdollista vain, jos niiden kohtuulliset perusmaksut voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan.

Sivakka esittää, että jälkilaskelman laatimisvelvoite poistetaan omakustannusperiaatetta noudattavilta vuokratyöyhtiöiltä. Yhtiöt laativat tilinpäätöksissään rahoituslaskelman, joka kertoo olennaisilta osin jälkilaskemassakin esitetyt asiat. Jälkilaskelma nykyisessä muodossa on hallinnollisesti raskas ja teettää ylimääräistä työtä.

Oulussa 5.7.2022

Oulun Sivakka Oy

Raimo Hätälä

Toimitusjohtaja

Hätälä Raimo
Oulun Sivakka Oy