

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Kuopion kaupungin lausunto

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö (VN/21328/2021) koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä ja tulevia lakimuutoksia hallitusohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kuopion kaupunki kannattaa useita raportissa esitettyjä ajatuksia, niiden jatkotarkastelua ja viemistä eteenpäin laki- ja asetusmuutoksina. Tässä lyhyesti Kuopion kaupungin kannalta tärkeimpiä kannanottoja korkotukimallin kehittämiseen.

Kuopion kaupunki kannattaa korkotukilain ja -asetusten ripeää uudistamista. Vain laki- ja asetusmuutosten kautta Suomen asuntopolitiikka voi edistyä ja uudistua yhteiskunnan toimintaympäristön muutokset huomioiden. Myös pitkän korkotukilain on pysyttävä tässä muutoksessa mukana ja siten lain uudistaminen on erittäin kannatettavaa.

Korkotuen valtuuden lisääminen edistää MAL-kaupunkiseutujen tuotantotavoitteiden saavuttamista

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden nosto tälle vuodelle oli erinomainen asia ja vähintään tämä taso tulisi turvata myös tuleville vuosille. Valtuuden säilyttämistä nykytasollaan tai sen kasvattamista puoltavat seuraavat tärkeät seikat:

- MAL -kaupunkiseuduille asetetut tavoitteet ovat kovat ja niiden saavuttaminen vaatii kaupunkiseuduilta ja keskuskaupungilta vahvaa asuntotuotannon ohjaamista monipuolisen ja sosiaalisesti kestävien asuntoalueiden suunnittelemiseksi. Tässä työssä Kuopion kaupunki on onnistunut kiitettävästi viime vuosikymmeninä ja työn jatkumo halutaan myös turvata.

- Kuopion kaupunkiseudun tavoitteena on vähintään 1400 uuden asunnon vuosituotanto, josta kolmannes toteutuisi kohtuuhintaisena ARA-tuotantona. Vuonna 2021 Kuopiossa valmistui yhteensä 1208 uutta asuntoa, joista noin 500 (42%) oli ARA-tuotantoa. Myös koko kaupunkiseudulle asetetut määrälliset MAL-tavoitteet lähes toteutuivat (n. 1300 uutta asuntoa).
- Kuopiossa MAL -tavoitteet on otettu vakavasti myös tulevien vuosien suunnittelussa. Tämä tarkoittaa vahvaa ARA-kannan kehittämistä ja uudistamista. Tavoitteiden saavuttaminen vaatii jatkossa entistä vahvempaa ja monipuolisempaa suunnittelutyötä, koska useat Kuopion uudet asuntoalueet ovat aiempaa lähempänä keskustaa. Näillä alueilla ARA-hankkeiden kalleus voi muodostua haasteeksi, ja tältä osin Kuopion asuntotuotannon toimintaympäristö on muuttumassa merkittävästi.
- Tällä hetkellä ARA-talojen peruskorjaamisen valtakunnalliset tarpeet ovat myös suuret ja kasvamassa aiemmasta myös uudistuotannon rinnalla. Kuopion kaupungin vuokratyöyhtiö Niiralan Kulma Oy on tehnyt ansiokasta työtä peruskorjaten niitä kiinteistöjä, jotka ovat sijaintinsa ja kuntosensa puolesta järkeviä säilyttää tarjonnassa myös tulevaisuudessa. Niiralan Kulma Oy:n asuntokannan merkitys on suuri kuopiolaisille asukkaille ja yhtiön asuntokannan vahvistaminen on edelleen tärkeää.
- Vuokratuotannon rinnalla vanhimmat asumisoikeustalot ovat tulleet peruskorjausikään ja niiden korjaamiseen tarvitaan myös vahvaa valtuutta. Kuopiossa vanhimpien asumisoikeustalojen peruskorjaaminen on käynnistynyt, ja tämän odotetaan myös lisääntyvän tulevina vuosina.
- Opiskelija-asumisen kehittäminen houkuttelevammaksi ja opiskelijoiden asumisen ohjaaminen heille suunniteltuihin asuntoihin vaatii valtakunnallisesti lisää uusia asuntoja. Kuopiossa vanha opiskelijoille suunniteltu asuntokanta sisältää paljon soluasuntoja, joista pyritään luopumaan ja tilalle tullaan ra-kentamaan nykykysyntää vastaavia asuntoja. Kuopiossa opiskelija-asuntojen rakentaminen sijainniltaan houkutteleville paikoille edistää valtakunnallisten tavoitteiden saavuttamista.
- Ikääntyvä väestö edellyttää nykyaikaisia asumisratkaisuja myös ARA-tuotannon puolelle ja siksi vahvaa uudistuotantoa. Suomessa on edelleen valtavasti erittäin huonokuntoisia hissittömiä 1960-1980-luvun ARA-kerrostaloja, joiden peruskorjaaminen ei ole kannattavaa, vaan tilalle tarvitaan uusia esteettömiä asuntoja ikääntyvää väestöä ajatellen. Myös tehostetun palveluasumisen asuntokanta on osin heikohkoa ja esim. Kuopiossa korvaavia palveluasumisen ARA-kohteita tarvitaan tulevina vuosina, kuten myös ARA-asuntoja kevyemmän tuen ja palvelun turvin. Tarve erityisasumisen korkotuelle ja avustuksille ei ole pienemässä ja Kuopiossa tämä tarve on myös tunnistettu.

Kuopio puoltaa monia korkotukeen esitettyjä kehittämisajatuksia ja läpinäkyvyyden lisäämistä

Korkotukijärjestelmän uudistamiseen pyrkivä raportti on useassa suhteessa esittänyt kannatettavia ajatuksia lain muutoksille. Näitä ovat esim.

- Kannatetaan korkotuen maksuajan pidentämistä 40 vuoteen uudistuotantolainoissa ja 30 vuoteen peruskorjauslainoissa.
- Kannatetaan ajatusta, että korkotukilainoissa korkotuki säilyisi vakiona koko korkotukiajan ja se olisi sidottu markkinakorkoon.

- Kannatetaan ajatusta, että myös uusissa (30.6.2018 jälkeen) 40 vuoden korkotukikohteissa voitaisiin varautua kohtuullisiin korjauksiin koko laina-ajan.
- Kannatetaan joustavampia laina-aikoja ja lainan takaisinmaksuerien mahdollisuutta.
- Kannatetaan korkotukijärjestelmän läpinäkyvyyden lisäämistä.

Lain selkiyttäminen ARA-hankkeiden pysäköintijärjestelyjen ja muiden yhteiskäyttöratkaisujen vaatimien korkotukilainan vakuuksien osalta

Kuopio kannattaa lakimuutosta, jolla selkiytettäisiin rakennus- ja kiinteistörasitteiden käyttöä ARA-kohteiden autopaikkojen ja muiden kiinteistön tilojen (väestönsuojat jne.) osoittamisessa korttelien tai alueiden erillisiin yhteiskäyttöratkaisuihin. On tärkeää, että lakimuutoksella tarkennetaan lain 30 §:n tulkintaa siten, että rakennus- ja kiinteistörasite tai niihin rinnastettavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain em. pykälässä tarkoitetuksi ”muuksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymäksi vakuudeksi”. Olisi selkeää kirjoittaa lain 30 § uudelleen, jolloin rakennus- ja kiinteistörasitteen käyttö pysäköintiratkaisuissa ja muissa korttelien yhteiskäyttöratkaisuissa hyväksytään rahoituksen vaatimaksi vakuudeksi. Kuopion näkemys mukaan tässä muutoksessa ei pitäisi olla ongelmia. Rasitejärjestely on aina pysyvä ratkaisu, joten se kuuluu automaattisesti kiinteistön vakuusarvoon.

Kuopiossa suunnitellaan ja kaavoitetaan asuntotuotantoalueita, joissa pysäköinti on osoitettu osaksi yhteiskäyttöisiin kaupungin omistamiin tai yksityisiin pysäköintilaitoksiin. Tällaiset pysäköinnin yhteiskäyttöratkaisut (esim. julkisen rakentamisen, työpaikkojen ja asumisen pysäköinti samassa) ovat erittäin kannatettavia tiiviin ja tehokkaan maankäytön sekä kaupunkirakenteen näkökulmasta. On tärkeää, että ARA-kohteita voidaan sijoittaa näille alueille ja että korkotukilaki on selkeä näiden rasitteiden ja vakuuksien osalta.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitykset korkotukilakiin

Kuopion kaupunki tukee ajatusta, että korkotukilakia täsmennetään hyvinvointialueiden ja kuntien yhteistyön ja lausuntojen osalta seuraavin perusteluin.

Hyvinvointialueiden oloissa erityisasumiskohteiden suunnittelu ja toteuttaminen vaatii alueen kuntien ja hyvinvointialueen tiivistä yhteistyötä. Tässä työssä tiedon kulku on erityisen tärkeää. Kuopion kaupunki pitää tärkeänä, että tiedonkulku hyvinvointialueelta kuntien suuntaan pitäisi turvata niissä tilanteissa, joissa uusia sote-hankkeita suunnitellaan uudisrakentamisena tai

peruskorjaushankkeina Kuopion alueelle. Ehkä nopein ja helpoin ratkaisutapa olisi edellyttää lausuntoa hyvinvointialueen lisäksi myös hankkeen sijaintikunnasta, jolloin kaupunki pystyisi seuraamaan sen alueelle tulevien hankkeiden sisältöä sekä vaikuttamaan osaltaan hyvien ratkaisujen syntyymiseen.

Hyvinvointialue toteuttaa jatkossa pääsääntöisesti vain korkotukilainoitettuja ja investointiavustettavia erityisasumisen hankkeita (asumispalvelut kuuluvat hyvinvointialueelle), joiden määrä ei todennäköisesti tule olemaan vuositasolla erityisen suuri. Kuopion kaupunki katsoo, ettei näiden hankkeiden lausunnot vaadi liikaa työtä kunnissa, vaan niiden kautta tiedonkulku ja yhteistyö myös turvataan. Tällä menettelyllä kaupunki voi säilyttää myös hyvät vaikuttamismahdollisuudet alueellaan sijaitsevaan ARA-erityisasumisen hankekokonaisuuden ja palveluverkoston muodostumiseen. Kaikki tulevat ARA-erityisasumisen hankkeet eivät tule toteutumaan kaupunkien/kuntien omille tonteille, joten lausunnotmenettelyllä tiedonsaantia voidaan edistää puolin ja toisin.

Asukasvalinnan valvonta hyvinvointialueille kuuluvien erityisryhmien ARA-asumisen osalta

Kuopion kaupunki pitää erikoisena ratkaisua, jossa hyvinvointialue tekisi valinnat sen alueella oleviin erityisasumisen ARA-kohteisiin ja myös itse valvoisi näitä valintoja. Erityisesti mietityttää se, että tällä hetkellä asukasvalintojen tekeminen erityisryhmien kohteisiin (etenkin vanhusten hoiva-asuminen) on jo erittäin kiireistä ja valintoja tekevien henkilöiden vaihtuvuus on suurta. Mm. henkilövaihtuvuuden vuoksi hoivan asukasvalintojen tekeminen ARA-kohteisiin asetusten ja säädösten mukaan ei ole helppoa. Mikäli valintojen valvonta olisi hyvinvointialueella, se edellyttäisi lisätyövoimaa näihin valintaa tekeviin yksiköihin.

Kuopion kaupunki ehdottaa, että erityisasumisen asukasvalintojen valvonta olisi joko kunnissa tai se toteutuisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) toimesta. Nykyiset hoiva-asumisen valintaa koskevat lait, asetukset ja säädökset tulisi tarkentaa ja selkeyttää niin, että tasapuolisuus asukasvalinnoissa toteutuisi aiempaa paremmin ja myös eri kuntien kesken. Tällä hetkellä esim. asukkaiden varallisuuden arviointi ja määrän hyväksyminen vaihtelee eri kunnissa melko paljon. Valintojen ja valvonnan kytkeminen yhteen tekisi käytännöistä vieläkin vaihtelevampia, jolloin asukasvalinnan toteutuminen tasapuolisesti ja oikeudenmukaisesti ARA-rahoitteisen ja vapaarahoitteisen hoivan välillä saattaisi vaarantua.

Asumisen ja palvelujen kytkennät ja palvelujen lisääminen ARA-kohteissa

Kuopion kaupunki on miettinyt paljon asumisen ja palvelujen kytkentää mm. ikäihmisten asumisen kehitystyössä. Tänä päivänä ikäihmisten asumisen toiveet koskevat ensi sijassa yhteisöllisyyttä ja hyvin arkisia palveluja. Vuokranantajia ja asuntoja löytyy helposti, mutta matalan kynnyksen arkipäivän palvelujen saaminen osaksi asumista on ollut haasteellista.

Toiveena on, että myös ARA-asuntokantaan liittyvien palvelujen tulisi olla mahdollisia ja niitä tulisi voida kytkeä asumiseen nykyistä enemmän, joustavasti ja eri tavoin. Myös käyttövastikkeessa omakustannusvuokran ohessa kaikilta perittävien kohtuullisten lisäpalvelujen tulisi olla mahdollisia, jotta asuintaloja voisi markkinoida ja profiloida eri asukasryhmille paremmin. Esimerkiksi maaseututaajamissa sijaitsevien ja vajaakäytössä olevien ARA-talojen vuokranantajat voisivat itse kehittää palvelutoimintaa tukemaan asukkaidensa hyvinvointia ja asumista sekä markkinoida asuntoja asukkaille uudella lailla ja palvelujen turvin. Asumista tukevia palveluja voisi kehittää myös yhteistyössä eri tahojen kanssa (järjestöt, seurakunnat ja yksityiset tahot).

Kuopion kaupunki kannattaa lämpimästi asumisen palvelujen ja palvelullistumisen huomioimista korkotukilain tarkistamisessa ja muutoksissa. Tehostettuihin hoivapalveluihin verrattuna vain kevyempiä ja edullisempia palveluja kehittämällä voimme estää ikäihmisten asumisen ja hoivan sekä julkisen sektorin kustannusten nousua. Kuopion kaupunki toivoo asumisen palvelullistumisen jatkotarkastelua ja syvällisempää asian lakimuutospohdintaa.

Katri Hiltunen

Asuntojohtaja, Kuopion kaupunki, Kaupunkiympäristön palvelualue

Hiltunen Katri
Kuopion kaupunki / maaomaisuuden hallintapalvelut