

Lausunto

26.01.2022

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

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suurin edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVAlla on 112 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,

yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 90 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittivat vuonna 2021 yhteensä lähes 7 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

Muistiossa todetaan, että asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjaukset otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan nyt toteutettavassa pitkän korkotukimallin kehittämisessä, mutta kehittämisohjelman linjauksia toteutetaan myös tulevina vuosina. KOVA katsoo, että toimijoiden kannalta olisi tarkoituksenmukaisempaa tehdä lukuisia uudistuksia kerralla ja päivittää korkotukilainsäädäntöä kattavasti.

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

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että korkotukilainojen hyväksymisvaltuus vuodelle 2022 nostettiin 1,95 miljardiin euroon. KOVA kuitenkin katsoo, että hyväksymisvaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla myös tulevina vuosina, ottaen huomioon vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotantotavoitteet sekä peruskorjaustarpeet. Valtion tuella rakennetuissa asumisoikeusasunnoissa on ns. pysyvät kohteiden käyttöä, luovutusta ja tuotontuloutusta koskevat rajoitukset. Tämä johtaa siihen, että asumisoikeuskohteita ei voida peruskorjata muulla kuin korkotukilainoituksella. Muun kuin korkotukilainoituksen saaminen kohteisiin, joiden vakuus- ja reaaliarvot ovat pysyvistä rajoituksista johtuen matalat, on mahdotonta. Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja rakennettiin 1990-luvulla noin 27 000 kappaletta. Kyseisellä vuosikymmenellä rakennettu asumisoikeusasuntokanta muodostaa yli puolet nykyisistä noin 51 000 asumisoikeusasunnosta. Nämä 1990-luvulla rakennetut asumisoikeuskohteet ovat nyt jo osin tulleet ja ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen.

KOVA on jäseniltään saamiensa tietojen perusteella laskenut, että pelkästään asumisoikeusyhteisöillä on tarve investoida keskimäärin noin 200 miljoonaa euroa vuodessa peruskorjauksiin koko 2020-luvun ajan. Yhdessä lisääntyvän ARA-asuntojen uudistuotannon kanssa peruskorjaustarpeiden merkittävä kasvu siis nostaa korkotukivaltuuden käyttöä aiempiin vuosiin nähden huomattavasti.

Korkotukilainavaltuuden tasoa arvioitaessa on myös otettava huomioon nykyisissä MAL-sopimuksissa oleva tavoite ARA-tuotannon osuuden kasvattamisesta 35 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta.

Edellä mainittuihin syihin perustuen KOVA vaatii, että korkotukivaltuus tulee säilyttää vähintään nykyisellä tasolla koko 2020-luvun ajan, jotta valtuus riittää sekä uudistuotannon tarpeisiin että kattamaan peruskorjausten kasvavan määrän.

KOVA kannattaa voimakkaasti Valtion asuntorahaston (VAR) säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Perustelemme tätä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisena ja myös suhdannepoliittisista syistä. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisesti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen.

Mikäli asuntorahasto olisi ollut budjettitalouden piirissä, edellä mainittuja toimia ei olisi kyetty rahoittamaan budjettitalouden määrärahoina silloin vallinneissa suhdannetilanteissa, joissa hallitus joutui merkittävästi sopeuttamaan valtiontaloutta.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että hallitus etsii asuntorahastolle uusia tulonlähteitä, jotka paitsi turvaavat rahaston rahoitusaseman, myös turvaavat rahaston perustehtävän, eli asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamisen pysyväisluonteisella tavalla. KOVAN mielestä rahaston varallisuus tulee käyttää erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hyväksi.

Rahasto tarvitsee uutta tulovirtaa, jotta sen perustehtävät voidaan rahoittaa yli ajan. KOVA pitää välttämättömänä, että ympäristöministeriö käynnistää kiireellisesti selvitystyön asuntorahaston uusien tulolähteiden löytämiseksi ja rahaston rahoitusaseman turvaamiseksi.

Tuen määrän lisääminen

KOVA 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. KOVALLA on tuen määrän lisäämiseen ja korkotukimallin kehittämiseen useita ehdotuksia.

Tuen lisääminen pitkässä korkotukimallissa

KOVA kannattaa korkotuen maksuajan pidentämistä nykyisestä 30 vuodesta. KOVA esittää, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi uudistuotantolainoissa ja 30 vuoden mittaiseksi peruskorjauslainoissa. KOVA myös ehdottaa, että pitkässä korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen. KOVA katsoo, että nykyinen korjauksiin varautumisen kieltäminen 1.8.2018 tai sen jälkeen myönnettyillä korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa ja niiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle. Vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöille tulee palauttaa mahdollisuus varautua korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusperiaatetta. Asumisoikeusyhtiöiden osalta korjauksiin varautumisesta säädetään asumisoikeuslaissa, joten asumisoikeuslain 34 §:ää olisi muutettava tältä osin. Korjauksiin varautuminen takaisi asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen. Korjauksiin varautumisessa tulisi myös sallia korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen perusparannuslainan omarahoitusosuuden kattamiseen.

Muistiossa todetaan asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman edellyttävän, että selvitetään korkotuen sitominen markkinakorkotasoon siten, että malli kannustaisi tuotannon lisäämiseen ja valtion pitkän aikavälin riskien hallitsemiseen. Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat negatiivisia. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa keskimäärin noin 0,8 prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta tällä hetkellä nostettaviin korkotukilainoihin, koska omavastuukorko on korkeampi kuin lainojen korkotasoa. Lisäksi on ongelmallista, että omavastuukorko ei automaattisesti seuraa rahoitusmarkkinatilanteen muutoksia, vaan omavastuukorkotason muuttaminen vaatii aina erilliset poliittiset päätökset kussakin tilanteessa.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määräytyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Joidenkin vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden kannalta voisi olla perusteltua, että nykyisen lainanlyhennysohjelman rinnalle luotaisiin vaihtoehtoinen, tasalyhenteinen lainanlyhennysohjelma. Tasalyhenteisessä ohjelmassa vuosittainen lainanlyhennys olisi 2,5 prosenttia. Tasalyhenteisessä ohjelmassa koron osuus olisi alussa suurempi, mutta lyhennyksen euromäärä olisi aina vakio. Tämä vaihtoehtoinen lainanlyhennysohjelma sopisi erityisesti yhtiöille, joilla on paljon takapainotteisia arava- ja korkotukilainoja ja joka haluaa ajallisesti tasapainottaa lainasalkkunsaa lyhennyksiä. Tällöin lainan lyhennysohjelma vastaisi paremmin myös rakennuksen kulumisesta aiheutuvaa rakennuksen arvon laskua.

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

KOVA kannattaa muistion esitystä siitä, että ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Joustavammalla laina-ajalla mahdollistettaisiin esimerkiksi niin sanottujen viihtyvyyshankkeiden tekeminen ennen kuin talo on tullut varsinaiseen peruskorjausikään. Näissä pienemmissä perusparannushankkeissa laina-aika voisi olla esimerkiksi 10-20 vuotta.

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

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 vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöitä hajauttamaan rahoituksen lähteitä sekä mahdollisesti alentaisi rahoituskustannuksia.

KOVA esittää, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä mahdollistettaisiin joukkovelkakirjalainojen ja muiden emissioiden käyttö ARA-tuotantoon. Kansainvälisillä pääomamarkkinoilla liikkuu paljon pääomia. Yksi pääomamarkkinoiden rahoitusinstrumentti on joukkovelkakirjalaina. Joukkovelkakirjalaina on useaan pienempään osuuteen jaettu velka. Joukkovelkakirjalainalla lainan liikkeellelaskija hakee suurelta joukolta sijoittajia rahaa ja sitoutuu maksamaan velan takaisin tiettyinä päivinä määränä. Joukkovelkakirjalainat voivat olla joko vakuudettomia tai vakuudellisia. ARA-tuotannossa kiinteistöt olisi helppo asettaa lainan vakuudeksi.

Joukkovelkakirjalainat ovat hyvä rahoitustuote erilaisten suurempien investointien rahoittamiseen. Nykyinen korkotukilainsäädäntö kuitenkin estää ARA-tuotannon rahoittamisen joukkovelkakirjalainoilla, sillä rahoittajana korkotukilainoissa voi tällä hetkellä olla vain luottolaitos, vakuutusyhtiö, eläkelaitos tai kunta. Joukkovelkakirjalainat mahdollistaisivat vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöille yhden keinon niiden rahoituksen hajauttamiseen.

Euroopan Investointipankin (EIP) lainoituksella voitaisiin rahoittaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa Suomessa. EIP:n rahoitusta voisi saada enintään 50 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista hankkeille, joiden kokonaissuuruus olisi vähintään 25 miljoonaa euroa. Tämä vaatisi kuitenkin sitä, että vähintään 50 prosenttia kustannuksista tulisi rahoittaa muulla tavalla. Lisäksi rahoituksen 25 miljoonan euron vähimmäisvaatimus tarkoittaisi sitä, että EIP:n lainoitukseen olisi useimmissa tapauksissa yhdistettävä useampien ARA-hankkeiden lainoitusta, sillä vain todella harvojen yksittäisten ARA-hankkeiden investointikustannukset ovat 25 miljoonaa euroa. Tämän vuoksi korkotukilainsäädännön tulisi jatkossa mahdollistaa ARA-uudis- ja peruskorjaushankkeiden rahoituksen järjestäminen useampaan kohteeseen otettavalla rahoituskokonaisuudella sekä samanaikaisesti useammasta useasta eri lähteestä järjestettävään rahoitukseen. Lisäksi tällaiselle rahoituskokonaisuudelle tulisi saada valtion täytetäkaus.

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.

Jos myöhemmin lausunnossa kuvattu vakuuskäytännön muutos toteutettaisiin, se avaisi mahdollisuuden muuttaa myös korkotukilainoissa laina-aikaa siten, että rahoituslaitos voisi antaa esimerkiksi 15 vuodeksi kerrallaan tarjouksen rahoituksesta. Tämän jälkeen rahoitus on mahdollista kilpailuttaa uudestaan. Lyhyemmän rahoituksen osalta kilpailu rahoituksessa toimii tälläkin hetkellä. KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa laina-aikaa muutetaan siten, että rahoituslaitokset voisivat jatkossa antaa tarjouksen rahoituksesta 15 vuodeksi kerrallaan nykyisen koko laina-ajan sijaan.

Kuntien takauskeskuksella tulisi olla mahdollisuus taata joukkovelkakirjalainoja. Kuntien takauskeskus turvaa ja kehittää kuntien varainhankintaa. Takauskeskus voi myös myöntää takauksia sellaiselle varainhankinnalle, jota käytetään antolainaukseen valtion tuella rakennettavalle asuntotuotannolle.

Jos aiemmin kuvattu joukkovelkakirjalainoitus mahdollistettaisiin valtion tuella rakennettavassa asuntotuotannossa ja jotta lainojen ehdot saataisiin kilpailukykyisiksi, niille tarvittaisiin takaus.

Kuntien takauskeskus voisi toimia tällaisten joukkovelkakirjalainojen takaajana. Tämä ei taas onnistu ilman, että Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muutettaisiin niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille. Jotta asia olisi Kuntien takauskeskuksen kannalta kiinnostava, tulisi tällaisten joukkovelkakirjalainojen tapauksissa Kuntien takauskeskukselle antaa mahdollisuus kerätä lainoista kohtuullinen takausmaksu.

KOVA ehdottaa selvitettäväksi voitaisiinko Kuntien takauskeskuksesta annettua lakia muuttaa niin, että Kuntien takauskeskus voisi antaa takauksen joukkovelkakirjalainoille tai muille emissioille kohtuullista takausmaksua vastaan.

Muita huomioita

KOVA esittää pohdittavaksi sitä, miten uusien ARA-toimijoiden toiminnan käynnistämistä voitaisiin helpottaa nykyisestä. 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 suunnitteluvaihe, jonka kustannukset on rahoitettava. Pienillä ARA-yhtiöillä ja toimintansa aloittavilla yleishyödyllisillä toimijoilla omat varat ovat yleensä pienet, eikä hankkeiden suunnitteluvaiheen kustannuksiin ole välttämättä saatavilla rahoitusta kohtuullisilla ehdoilla tai ollenkaan.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Uudistuksen yhtenä tavoitteena on läpinäkyvyyden lisääminen. Muistiossa viitataan korjauksiin varautumismahdollisuuden poistamiseen, joka toteutettiin vuonna 2018. Tavoitteena oli tehdä järjestelmästä läpinäkyvämpi, jotta ei tarvitsisi huolehtia kerättyjen varojen arvon säilymisestä tai niiden ohjautumisesta alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa esimerkiksi omistajanvaihdosten yhteydessä. KOVA ei katso, että korjauksiin varautumiseen sisältyisi merkittävää riskiä varojen ohjautumisesta muuhun kuin alkuperäiseen käyttötarkoitukseen. Nykytilanteessa merkittävät ARA-asuntojen kaupat ovat epätodennäköisiä, koska asuntojen nykyiset omistajat haluavat jatkossakin omistaa ARA-asuntokantaa.

Jos ARA-rajoitusten alaisissa kohteissa korjauksiin kerättyjen varojen halutaan kaupassa siirtyvän asuntojen mukana, tilanteeseen voitaisiin puuttua päivittämällä luovutuskorvauksia koskevaa säännöstä. Sääntelyä tulisi muuttaa niin, että ARA-rajoitusten alaisia kohteita myytäessä, vuokrissa kerätyt korjausrahdat siirtyvät asuntojen varallisuutena ostajalle. Korjauksiin varautumisen kieltäminen ainoastaan läpinäkyvyyteen vedoten ei ole kestävä perustelu, ottaen huomioon millainen merkitys korjauksiin varautumisella olisi yhtiöiden taloudelle ja sitä kautta asukkaiden asumiskustannuksiin.

Toisaalta KOVA 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.

KOVA kannattaa muistion ehdotusta parantaa ARA:n tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta hakemusvaiheessa. ARA:lle voitaisiin lainsäädännössä taata parempi oikeus saada tietoja esimerkiksi henkilöiden liiketoimintakiellosta tai rikosrekisteristä.

Muistiossa esitetään, että pitkään korkotukimalliin lisättäisiin ARA:lle mahdollisuus asettaa seuraamusmaksu tai uhkasakko ja tarkisteltaisiin seuraamusmaksujen suuruutta lyhyen korkotukimallin ja asumisoikeusasuntojen osalta. KOVA vastustaa jyrkästi lyhyessä korkotukimallissa tai asumisoikeuslaissa olevan seuraamusmaksun tuomista pitkään korkotukimalliin. Asumisoikeuslain mukaisesta seuraamusmaksumenettelystä tulisi luopua, ja luoda paremmin asumisoikeusyhteisöjen toiminnan valvontaa palveleva järjestelmä, jossa seuraamus on oikeassa suhteessa rikkomuksen vakavuuteen.

KOVA on asumisoikeuslain uudistusta koskeneissa lausunnoissaan kritisoinut seuraamusmaksun määräytymisperusteita, koska ne johtavat todella korkeisiin seuraamusmaksuihin. KOVA painottaa edelleen, että asumisoikeuslain mukaisen seuraamusmaksun euromäärät voivat nousta todella korkeiksi ja johtaa asumisoikeusyhteisön konkurssiin. Asumisoikeusyhteisöillä ei ole merkittäviä varoja, joilla ne voisivat kattaa seuraamusmaksun. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen seuraamusmaksu vahingoittaa siten myös asumisoikeuden haltijoita, koska sen määrääminen aiheuttaa asumisoikeusyhteisölle vakavia taloudellisia ongelmia. KOVA pitää edelleen näin ankaraa ja korkeaksi muodostuvaa seuraamusmaksua epätarkoituksenmukaisena. KOVA vaati asumisoikeuslain säännökseen mahdollisuutta määrätä erisuuruinen seuraamusmaksu erilaisista rikkeistä. Jos korkotukilainsäädäntöön lisätään mahdollisuus seuraamusmaksun asettamiseen, määräytymisperusteiden tulee ottaa huomioon lopullisten maksujen suuruus, ja vuokratilayhteisöjen mahdollisuus selviytyä niistä niin, että yhtiön koko toiminta ja sitä kautta vuokralaisten asumisen jatkuminen ei ole vaarassa.

Muistiossa on nostettu esiin myös korkotukilainojen vakuuksiin liittyvät haasteet. KOVA 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. Pysäköintiyhtiöt voivat kunnan ja hankkeessa mukana olevien muiden tahojen kannalta olla tarkoituksenmukaisin tapa järjestää asia. KOVA kuitenkin huomauttaa, että kaikissa tapauksissa pysäköinnin järjestäminen tällä tavalla ei ole mahdollista. ARA-lainsäädännön tehtäviin ei tule kuulua pysäköinnin järjestämistavan

tarkempi sääntely. Myöskään ARA-toimijoilla itsellään ei ole päätäntävaltaa kohteidensa pysäköinnin toteuttamistavasta. Tästä syystä pysäköinnin järjestämistavalle ei tule asettaa ARA-lainsäädännössä mitään ehtoja, sillä muutoin ARA-kohteiden toteuttaminen etenkin kasvukeskuksissa voi vaikeutua merkittävästi.

Lisäksi KOVA esittää, että korkotukilainojen vakuuksien hallinta siirrettäisiin Valtiokonttorille. Nykyisin korkotukilainoissa vuokratyöyhtiö lainanottajana antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet pankille. ARA-tuotannossa ensisijaisena vakuutena tulee olla vähintään 1,2-kertaiset lainan pääomasta olevat kiinteistön kiinnitysvakuudet. Tämän lisäksi korkotukilainoihin tulee valtion täytetäkaus enintään 95 prosentin osuudelle. Monille pankeille nämä vakuusjärjestelyt ovat käytännössä ongelmallisia hallita ja siten hyväksyä. Lisäksi nykyinen vakuusmalli estää Suomessa Euroopan Investointipankin rahoituksen hyödyntämisen ARA-tuotannossa. Tämä on epätarkoituksenmukainen tilanne.

Pankin pitää arvostaa suhteessa alueen markkina-arvoon vakuutena olevat kiinteistöt säännöllisin väliajoin. Tämä on suuritöistä ja oikean markkinahinnan ja arvostuksen tekeminen on monessa tapauksessa vaikeaa. Pankin on tehtävä kustakin lainasta arvio luottotappion mahdollisuudesta ja sen jälkeen laskettava kuinka paljon niihin on laskennallisesti varattava pääomaa. Mitä pidempi laina-aika sitä monimutkaisempaa arvioiden tekeminen on. Tämä myös lisää laskennallisesti pankilta vaadittavan pääoman määrää.

Edellä kuvatut syyt ovat KOVAN näkemyksen mukaan keskeisimmät tekijät siihen, miksi useat liikepankit eivät ole halukkaita myöntämään pitkäaikaisia korkotukilainoja kilpailukykyisillä marginaaleilla. Tämän ongelman ratkaisemiseksi KOVA ehdottaa, että korkotukilainojen vakuuskäytäntöä muutettaisiin siten, että vuokratyö- tai asumisoikeusyhtiö antaa uuden kiinteistön kiinnitysvakuudet Valtiokonttorille ja valtio antaa omavelkaisen takauksen luotonantajalle. Valtion kannalta takausvastuiden euromäärä ei muuttuisi mitenkään tämän muutoksen johdosta. Valtiokonttorissa on osaamista ja kokemusta kiinteistövuokuskannan hoitamisesta aravalainojen osalta, joten tehtävä sopisi nimenomaisesti Valtiokonttorille.

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.

KOVA huomauttaa, ettei virkavastuusäännöksen ja hallinnon yleislakien noudattamisen vaikutuksia asumisoikeus- tai vuokratyöyhteisöjen toimintaan ole selvitetty kattavasti. Muistiossakin todetulla

tavalla hallinnon yleislakien soveltaminen tulee lisäämään asukasvalintaan liittyvää hallinnollista työtä.

KOVA on käynnistänyt oman selvityksensä siitä, mitä hallinnon yleislakien soveltaminen asumisoikeus- tai vuokratyöyhteisön asukasvalintaan tarkoittaa ja millä tavalla se tulee huomioida yhteisöjen toiminnassa. KOVA tekee mielellään yhteistyötä ARA:n ja ympäristöministeriön kanssa, jotta tulkintakysymyksissä ja annettavissa ohjeistuksissa löydetään tarkoituksenmukaisia ratkaisuja.

KOVA huomauttaa, että vaikka kunnat noudattavatkin toiminnassaan laajasti hallinnon yleislakeja, kunnat eivät pääsääntöisesti tee asukasvalintoja, vaan ne tehdään kuntien tytäryhtiöissä. Sote-uudistuksen myötä osa erityisryhmien asuntojen asukasvalinnoista siirtyy kunnilta hyvinvointialueille. KOVA pitää tärkeänä, että vuokratyöyhtiöiden asukasvalinta voidaan jatkossakin antaa kuntien ja hyvinvointialueiden tehtäväksi.

Muistiossa ehdotetaan, että kunnan nykyisen valvontatehtävän lisäksi kunta käsittelisi jatkossa myös asukasvalintaa koskevat kantelut. KOVA katsoo, että hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti olisi syytä pitää erillään valvonta ja kanteluiden käsittely. KOVA esittää, että asukasvalintoja koskevat kantelut käsittelisi ARA. ARA:lla on asukasvalintaa koskevien kanteluiden käsittelyyn tarvittava osaaminen.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

KOVA kannattaa muistion esitystä, että erityisryhmien investointiavustuksen myöntämisessä ja korkotukilainan hyväksymisessä luovuttaisiin kunnan puollon edellyttämisestä. Muistion mukaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. KOVA kyseenalaistaa kuulemisen hyödyllisyyden, koska käytännössä kuntiin ei toteuteta sellaisia ARA-kohteita, joille ei katsota olevan sijaintikunnassa kysyntää.

Sote-uudistuksen siirtymävaiheessa tulee huomioida ARA-palveluasunnot. Sote-uudistuksessa kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalihuollon ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät vuokrasopimuksen nojalla hyvinvointialueen hallintaan. Siirtymäkauden vuokrasopimus on voimassa vähintään kolme vuotta ja hyvinvointialueella on oikeus pidentää sopimuksen voimassaoloa vuodella. Siirtymäkauden jälkeen hyvinvointialue voi jatkaa vuokrausta niiden tilojen osalta, joita se toiminnassaan tarvitsee.

Jos ARA-palveluasuntoja jää siirtymäajan jälkeen käyttämättä ja tyhjilleen, tilanteen ratkaisemiseen täytyy osoittaa valtion tukea. Käyttöön voitaisiin ottaa esimerkiksi 100-prosenttinen erityisakordi,

jolla voitaisiin kuitata kohteen jäljellä oleva arava- tai korkotukilaina. Vuokrataloyhtiöt ja niiden asukkaat eivät voi maksaa sote-uudistuksesta aiheutuvia kustannuksia ja tyhjien asuntojen ylläpito- ja pääomakustannuksia, vaan valtion on kannettava tästä taloudellinen vastuu.

Mitä tulee palveluasumiseen ja sen asukasvalintoihin, KOVA:n jäsenkentässä on havaittu siihen liittyen ongelmia. ARA-asukasvalinnan ohjeissa palvelutaloon hakevien varallisuus voi olla suurempi kuin paikkakunnalla määritelty varallisuusraja. Arvioinnissa voidaan ottaa huomioon oletettu asumisaika ja palveluasumisen kustannus. Kuntien käsitys asiasta on kuitenkin edelleen sellainen, että varallisuusrajoja tulee kaikissa tilanteissa soveltaa myös palveluasumisessa.

KOVA esittää, että ARA-asukasvalintaohjeita muutetaan siten, että varallisuusrajat poistetaan palveluasumisesta kokonaan. Perustelemme esitystämme sillä, että varallisuusrajojen vuoksi ARA-palveluasuntoja joudutaan suurillakin paikkakunnilla pitämään tyhjillään, vaikka samaan aikaan näillä alueilla on suuri pula palveluasuntopaikoista. Tämä johtaa ARA-toimijoiden kannalta palveluasuntokannan tyhjäkäytön tarpeettomaan kasvuun ja lisää markkinaehtoisen asumisen tarvetta asukkaan kustannuksella.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

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

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

KOVA kiinnittää huomiota muistion määritelmiin asumiseen kiinteästi liittyvistä palveluista sekä asukaille tarjottavista oheispalveluista. Muistion mukaan ainoastaan asumiseen kiinteästi liittyvät palvelut voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan. Niidenkin osalta olisi muistion mukaan toivottavaa, että niistä maksettaisiin toteutuneen käytön mukaisesti. Tällaisia palveluita mainitaan muistiossa laajakaista-, autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut.

Oheispalveluina muistiossa pidetään esimerkiksi erilaisia yhteiskäyttöpalveluita, kuten yhteiskäyttöautoja. Oheispalvelujen tulisi olla vapaaehtoisia ja niistä on jatkossakin syytä maksaa todellisen käytön mukaan, jotta vuokriin ei sisällytettäisi sellaisten palveluiden kustannuksia, joita

asukas ei todellisuudessa käyttäisi. KOVA katsoo, että jotta esimerkiksi yhteiskäyttöpalveluita voitaisiin tarjota asukkaille, näiden palveluiden peruskustannusten tulisi olla sisällytettävissä omakustannusvuokraan. Varsinaisesta palvelun käytöstä asukas maksaisi erikseen.

Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyviä lakimuutoksia tarkasteltaisiin myöhemmin erikseen

Osana valtion tukemien asuntojen riskienhallinnan tarkastelua KOVA haluaa kiinnittää vakavaa huomiota myös väestöltään vähenevien alueiden ARA-toimijoiden tilanteeseen. Väestöltään vähenevillä alueilla asuntomarkkinatilanne on haastava, ja näille alueille ei pääsääntöisesti myönnetä korkotukilainoitusta ARA-asuntojen uudistustoimintaan. Asuntojen peruskorjauksiinkin korkotukilainaa on hankala saada, koska ARA edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta kasvukeskusten ulkopuolella.

On erittäin kyseenalaista, että valtio siirtää kunnille korkotukilainoitukseen liittyviä riskejä, vaikka kyse on valtion takaamasta lainoituksesta. Pidämme KOVAssa erittäin epätoivottuna sitä, että valtio hajauttaa takausriskiä, sillä tämä entisestään hankaloittaa ARA-kohteiden rakennuttamista ja korjaamista.

Useimpien kuntien talous ei ole hyvällä tolalla. Tämän vuoksi kunnat eivät ole kovin innokkaita myöntämään omavelkaisia takauksia edes omien tytäryhtiöidensä toteuttamille ARA-asuntohankkeille, puhumattakaan osittaisista täytetakauksista kolmansien osapuolien toteuttamille ARA-hankkeille. Vaatimuksesta kuntien omavelkaisista takauksista ja täytetakauksista ARA-tuotannossa tulisikin luopua.

Miten ARA-kohteiden peruskorjaaminen toteutetaan, jos kunta ei myönnä omavelkaista takausta vuokrataloyhtiölle korkotukilainan ottamiseen eivätkä liikepankit ole halukkaita rahoittamaan korjauksia edes vapaarahoitteisesti ARA-kohteiden matalan vakuusarvon ja paikallisen kiinteistökannan alhaisen hintatason vuoksi, vaikka ARA-kohteilla olisi nähtävissä pitkäaikaista kysyntää? Rahoituksen saatavuusongelmat johtavat siihen, että ARA-kiinteistökanta rapistuu kasvukeskusten ulkopuolella entisestään. Samaa ongelmaa esiintyy myös asunto-osakeyhtiöillä niiden korjausten rahoituksen saatavuudessa. Tämä ei voi olla yhteiskunnan tahtotila, vaan valtion on kehitettävä sellainen rahoitusratkaisu, jolla edellä kuvattuun ongelmaan voidaan puuttua.

KOVA katsoo, että konversiolainoja ja muita riskienhallintaan liittyviä kysymyksiä tulisi tarkastella osana tätä lainsäädäntökokonaisuutta, sillä ne vaikuttavat merkittäväällä tavalla vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaympäristöön. Etenkin konversiolainojen käyttöönotto olisi erittäin tärkeää niille vuokrataloyhtiöille, joiden kiinteistökantaa tulisi sopeuttaa vähenevään kysyntään. Konversiolainat mahdollistavat tällaisten vuokrataloyhtiöiden pitkäaikaisen toiminnan.

Jos edellä kuvattuja muutoksia ei kuitenkaan aikataulullisesti pystytä mahduttamaan tähän lainsäädäntöuudistukseen, voidaan ne siirtää toteutettaviksi seuraavalla hallituskaudella. Näiden uudistusten toteuttaminen on joka tapauksessa täysin välttämätöntä.

Helsingissä 26.1.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, KOVA, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry