

Asia: VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Lausunnon antajasta

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistamien kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleisiä huomioita

Asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena tulee olla hyvän asumisen edistäminen ja monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen, sillä asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia. Asuntotarjontaa onkin saatu muutaman viimeisen vuoden aikana merkittävästi lisää, mikä on tärkeää sekä asuntomarkkinoiden toimivuuden että asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisen kannalta.

Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus arvioitava kokonaisuutena

Asumisen tukijärjestelmän (kysyntä- ja tarjontatuet) vaikuttavuus tulisi arvioida kokonaisuutena. Tällainen vaikuttavuusarviointi antaisi pohjaa kysyntä- ja tarjontatukijärjestelmien kehittämiseksi, niiden kohdentamiselle sekä poliittiselle päätöksenteolle.

Tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyys

Asumisen tuotannontukijärjestelmän haaste on sen monimutkaisuus ja hankala hallittavuus. Lainajärjestelmän tulisi ottaa huomioon asuntokannan tilanne ja lainanehtojen vaikutus vuokratason kohtuullisuuteen. Tukijärjestelmä ei ole myöskään läpinäkyvä siihen sisältyvien tukien osalta. Alkuvuodesta lausunnolla olleissa pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivoissa nostettiin esiin korkotukimallin läpinäkyvyys näkökulmina erityisesti yhteishallintolain uudistus (asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet) ja ARA-hankkeiden vastuuhenkilöiden taustojen selvittäminen.

Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittinen kehittämissuunnitelma vuosiksi 2021–2028 on kirjattu ”Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja” -kohtaan muun muassa seuraavaa: ”Kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää. Valtion myöntämien perinteisten tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Tiedonkeruun tulee perustua yhtenäisiin menetelmiin ja määritelmiin, jotta tiedot ovat vertailukelpoisia ja selkeitä.”

Rakli pitää tärkeänä, että tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä lisätään niin, että eri tukielementit kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus, helpotukset pysäköintivaateissa yms. käyvät selkeästi ilmi. Tuotannontukijärjestelmän tukielementit tulisi avata asukaskohtaiseksi kuukausitueksi samalla tavoin kuin kysyntätuki. Näin voidaan arvioida eri tukien (tuotanto-/kysyntätuki) kustannusvaikutuksia. Tämä on myös keskeistä poliittiselle päätöksenteolle ja tuotannontuen oikeudenmukaiselle kohdentamiselle.

Tuotannontuen kohdentaminen

ARA-tuotantotuet tulee alueellisesti kohdentaa seuduille, joilla asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. MAL-sopimukset ovat hyvä keino tuotannontuen kohdentumisen alueellisessa varmistamisessa.

ARA-tuotannontukien lähtökohtana tulisi olla niiden oikeudenmukainen kohdentaminen (pienituloiset ja erityisryhmät sekä yhdenvertainen kohtelu (asunnon haku, asumisaika, tuen määrä)). Segregaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohtia toimivimmat keinot ja segregaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen ja palvelujen merkitys on tärkeä.

Kommentit lakiesitykseen

Korjauksiin varautuminen

Rakli kannattaa lakiesityksessä ehdotettua muutosta korjauksiin varautumisen sallimisesta omakustannusvuokrassa. Tämä on tärkeää, jotta voidaan varmistaa pitkäjänteinen kiinteistönpito, riittävä omarahoitusosuus peruskorjauksissa sekä mahdollisuus toteuttaa peruskorjauksia myös vapaarahoitteisesti.

Ostavastuukorko

Rakli on aiemmin esittänyt omavastuukoron sitomista markkinakorkoon sekä korkotuen maksuajan pidentämistä laina-ajalle tietynä prosenttiosuutena omavastuukoron ylittävstä osuudesta.

Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen

Pitkän korkotuen lyhennysohjelman takapainotteisuutta on vuosien saatossa korjattu, mutta lyhennysohjelma on edelleen hyvin takapainotteinen. Lakiehdotuksessa ei nähty tarvetta korjata lyhennysohjelman takapainotteisuutta, mitä Rakli pitää erittäin valitettavana. ARA-kohteiden tullessa peruskorjausikäen on olennaista, että rakentamislainaa on lyhennetty riittävästi muuten pääomakustannukset nousevat kohdetasolla liian korkeiksi. Korkotukilainojen osalta tulisikin pohtia mahdollisuutta tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan.

Pysäköinnin toteutustavat

Alkuvuodesta lausunnolla olleissa pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivoissa nostettiin esiin ARA-kohteiden pysäköintijärjestelyt erityisesti korkotukilainan vakuuksiin liittyvien haasteiden osalta. Rakli korostaa ongelman merkittävyyttä ja kiinnittää huomiota siihen, että pysäköintijärjestelyihin tulee löytää yhteistyössä joustavat ja toimivat ratkaisut. Olennaista on ottaa huomioon pysäköintiratkaisun laajemmat vaikutukset ARA-toimijoiden lisäksi näiden kanssa yhteistyötä tekeviin vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakennuttaviin tahoihin. Pysäköintiratkaisulla on myös merkitystä vuokran kohtuullisuuteen ja järjestelyn läpinäkyvyyteen. Tärkeää on myös, että kaavoituksella mahdollistetaan eri hallintamuodoille tasapuoliset ja toimivat pysäköintiratkaisut.

Nyt lausunnolla oleva ehdotuksessa lakiin esitetään lisättäväksi korkotukilainan vakuutta koskevaan 30 §:ään pysäköintipaikkojen vakuutta koskevaa sääntelyä. Pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi momentti niihin tilanteisiin, joissa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Rakli pitää ehdotusta kannattavana, mutta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että esitetty pysäköintiratkaisu on toteutustavaltaan veroneutraali eri toimijoiden osalta. Laissa olisi hyvä myös mahdollistaa pysäköintilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeiden hyväksyminen korkotukilain vakuudeksi.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Asukasvalinnan tavoitteena tulee olla ARA-asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville pienituloisille hakijoille ja erityisryhmille. Asukasvalinnan muuttuminen julkiseksi hallintotehtäväksi, virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä vuokratyöyhtiöissä. Tämä edellyttää asukasvalintatehtävissä toimivien henkilöiden kouluttamista ja ohjaamista.

Asuntojen energiatehokkuus

Lakiehdotuksen mukaan korkotukilainaksi hyväksymisen yleisiä edellytyksiä koskevaan pykälään esitetään lisättäväksi sen toiseen momenttiin seuraava lause: ”Tuettavien asuntojen on oltava energiatehokkaita ja niiden on edistettävä kestävää ja ympäristöystävällistä elämäntapaa.” Rakli ei kannata lisäystä korkotukilainsäädäntöön, sillä rakentamista ja energiatehokkuutta ohjataan omalla lainsäädännöllä.

Tehtävien siirto kunnilta hyvinvointialueille

Rakli pitää kannatettava uusiin erityisryhmäkohteisiin, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, liittyvien lausuntojen antamisen ja näiden asukasvalinnan valvontaan liittyvien tehtävien siirtämistä hyvinvointialueille.

Tasa Aija
Rakli ry