

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Vantaan kaupungin lausunto ympäristöministeriön muistioon: Pitkän korkotukimallin kehittäminen 2021–2022 – Suuntaviivat

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Ympäristöministeriö on pyytänyt eri tahoilta kommentteja niistä suuntaviivoista, joiden mukaisesti aiotaan uudistaa vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa koskevaa korkotukimallia. Työn taustalla on hallitusohjelma sekä 16.12.2021 eduskunnalle selontekona annettu asuntopoliittisen kehittämisohjelma. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista. Asukkaat näihin asuntoihin valitaan sosiaalisin perustein. Lisäksi pitkäaikaisia korkotukilainoja myönnetään erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen tuotantoon.

Muistiosta saatavien lausuntojen perusteella ympäristöministeriössä ryhdytään valmistelemaan luonnoksia korkotukimallin muuttamista koskeviksi laki- ja asetusehdotuksiksi. Tavoitteena on lähettää säädösehdotukset lausuntokierrokselle sidosryhmille keväällä 2022. Vantaan kaupunki on aiemmin antanut pitkän korkotukimallin lakimuutoksiin liittyvän lausunnon (KH 13.11.2017), sekä lausunnot lakiesitykseen asumisoikeusasunnoista (KH 10.4.2017) ja hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta (KH 15.6.2020). Lisäksi lausunnot on annettu vuokra-asuntotuotantoa koskevaan yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttamiseen (KH 7.3.2016) ja lakiesitykseen vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (ns. 10 vuoden korkotukimalli) (KH 7.3.2016).

Ympäristöministeriö on pyytänyt kommentteja sidosryhmiltä pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivamuistiosta. Lausunnot palautetaan lausuntopalvelu.fi-palvelun kautta viimeistään 4.2.2022.

Yleistä

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja muuttuvan toimintaympäristön huomioonottavia. Vantaan kaupunki haluaa painottaa, että keskeinen tekijä valtion tukeman asuntotuotannon lisäämisen ja asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi on valtion antaman tuen ja rajoitusten tasapainoinen suhde erityyppisissä korkotukimuodoissa. Tarpeeksi monipuolinen ja ajantasainen asumisen tuotantotukijärjestelmä houkuttelee toimijoita tuottamaan valtion tukemia kohtuuhintaisia asuntoja eri hallintamuodoissa ja turvaa pitkällä aikavälillä niiden riittävän rakentamisen kasvukeskuksissa.

Vantaa on painottanut sitä, että keskeinen tekijä asuinkiinteistöjen riittävän kunnossapidon, toimijoiden kannattavan liiketoiminnan sekä valtion asumisen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuuden takaamiseksi pitkällä aikavälillä on korkotukilainsäädännön pitäminen ajan tasalla muuttuvassa toimintaympäristössä. Nyt lausunnoilla oleva ympäristöministeriön muistio tukee taustalla olevan asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman tavoitetta, jonka mukaan pitkää korkotukimallia uudistetaan kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen.

Vantaa näkee tärkeänä huomioida pitkän korkotukimallin lakiuudistuksessa myös tulevan sote-uudistuksen myötä hyvinvointialueelle siirtyvät erityisryhmäkohteisiin liittyvät tehtävät. Vantaa korostaa, että kunnilla tulee olla jatkossakin mahdollisuus vaikuttaa riittävän vahvasti alueelleen suunniteltujen erityisryhmien asumisyksiköiden sijainteihin.

Tuen määrän lisääminen

Pitkällä korkotuella rakennettujen asuntojen tuotanto on pysynyt viime vuosina korkealla tasolla ja Vantaan kaupunki näkee tärkeäksi, että korkotukilainojen hyväksymiseen varatut määrärahat säilyvät kysyntää vastaavalla tasolla. Vantaa kannattaa hallitusohjelman mukaista tavoitetta lisätä tuen määrää pitkässä korkotukimallissa.

Vuonna 2018 pitkän korkotukimallin kokonaisuudistuksessa korkotukilainojen laina- ja tukiehtoja parannettiin muun muassa muuttamalla lainanlyhennysohjelmaa etupainotteisemmaksi, mahdollistamalla ylimääräisten lainanlyhennysten tekeminen ja yhtenäistettiin korkotukilainojen ehtoja. Omavastuukorko laskettiin pysyvästi 2,5 %:iin ja korkotukilainojen enimmäislainoitusosuus nostettiin 95 %:iin. Lisäksi korkotuen maksuaika pidennettiin uudistuotannossa 30 vuoteen ja

perusparannuslainoissa 20 vuoteen. Ympäristöministeriön muistiossa esitetään keinoja, joilla tuen määrää ja pitkän korkotukimallin toimivuutta voitaisiin vielä entisestään lisätä. Muistiossa esitetyt keinot ja mahdolliset muutosesitykset on tuotu tässä lausunnossa esiin luettelomerkillä.

- Omavastuukorko alennettaisiin pysyvästi 1,7 %:iin. Omavastuukorko on tällä hetkellä laskettu väliaikaisella asetusmuutoksella 2,5 %:sta 1,7 %:iin vuoden 2023 loppuun saakka. (Korkotukiasetus 8 § ja 8 a §)

Vantaan kaupunki kannattaa omavastuukoron pysyvää alentamista, sillä omavastuukoron tulisi olla lähempänä markkinakorkotasoa. Tämä lisäisi pitkän korkotuen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuutta ja kannustavuutta. Tällä hetkellä markkinakorkotaso on alhaalla ja valtion korkotuki realisoituu vasta, jos korkotaso ylittää omavastuukoron.

Vantaan kaupunki esittää, että hallituksen esitystä valmisteltaessa selvitetäisiin mahdollisuudet muuttaa pitkä korkotukimalli sellaiseksi, että se huomioisi paremmin yleisen korkotason muutokset. Lähtökohtana pitäisi olla rahoitusmarkkinoita noudatteleva korkotukimalli, jossa olisi aina valtion tukea, mutta vastaavasti myös omavastuu lainansaajalle. Tällöin pitkä korkotukimalli olisi oikeasti kannustava ja sisältäisi aina valtion tukea pitkien rajoitusten vastapainoksi.

- Korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin nykyisestä 30 vuodesta (korkotukiasetus 8 §)

Vantaa katsoo, että tärkeää olisi huomioida korkotuen maksuajan mahdollisen pidentämisen myötä samalla myös korkotuen tosiasiallinen nousu.

- Kohtuullinen korjauksiin varautuminen vuokrissa sallittaisiin uusissa korkotukilainoissa. Korjauksiin varautuminen sallittaisiin myös koskien 30.6.2018 – 1.1.2023 myönnettyjä korkotukilainoja. (korkotukilaki 13 §)

Vantaan kaupunki puoltaa vahvasti muistion esitystä, että korkotukilainoissa sallittaisiin kohtuullisiin korjauksiin varautuminen myös uusissa ja 30.6.2018–1.1.2023 myönnettyissä korkotukilainoissa. Korjauksiin varautuminen on tärkeää pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi.

- Tasainen korkotuen maksu perusomavastuukoron ylittävästä korosta tai vaihtoehtoisesti prosenttiosuuden pienentyminen maltillisemmin (korkotukiasetus 8 §)

Vantaa näkee, että parempi vaihtoehto voisi olla prosenttiosuuden pieneneminen maltillisemmin, sillä korkorasite on suurin, kun pääoma ei ole vielä paljoa lyhentynyt. Tämä pienentäisi korkorasitusta ja auttaisi hallitsemaan vuokrankehitystä.

- Lainojen etupainotteisuuden lisääminen edelleen (korkotukiasetus 9 §)

Ehdotukseen lainojen etupainotteisuuden lisäämisestä Vantaa suhtautuu erittäin myönteisesti ja kannattaa ehdotusta. Etupainotteisuuden lisääminen antaa enemmän mahdollisuuksia vanhenevan kiinteistökannan korjaukseen ja parantaa yhtiöiden taloudellisia toimintaedellytyksiä pitkällä aikavälillä lainojen lyhentyessä nopeammin.

- Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin mahdollisuuksia siihen, että ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin. Joustavammalla laina-ajalla mahdollistettaisiin esimerkiksi niin sanottujen viihtyvyyssremonttien tekeminen ennen kuin talo on tullut peruskorjausikään (korkotukiasetus 9 §).

Vantaa näkee, että myös perusparannuslainojen laina-aikojen joustavoittaminen on lähtökohtaisesti hyvä asia. Samalla tulee kuitenkin huolehtia, että omistajayhtiöille ei kerry riskiä liiallisesta velkaantumisesta.

Läpinäkyvyyden lisääminen

Vantaan kaupunki näkee, että korkotukimallin läpinäkyvyyden kasvattaminen on hyvä asia. Erilaiset epäsuorat tukitoimet, kuten esimerkiksi tontinluovutus markkinahintaa alemmalla hinnalla, on hyvä tunnistaa ja tuoda avoimesti esiin.

- Parannetaan ARAn tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta hakemusvaiheessa. ARAlle voitaisiin lainsäädännössä taata parempi oikeus saada tietoja esimerkiksi henkilöiden liiketoimintakiellosta tai rikosrekisteristä. Vastaavia säännöksiä on ehdotettu valtioneuvostuslakiin kesällä 2021 lausunnoilla olleessa luonnoksessa hallituksen esitykseksi. Lisäksi Valtiokonttorin tiedonsaantia pankeilta parannettaisiin.

Vantaa kannattaa, että parannettaisiin ARAn tiedonsaantia hankkeiden vastuuhenkilöiden taustasta sekä Valtiokonttorin tiedonsaantia pankeilta.

- Pitkään korkotukimalliin lisättäisiin ARA:lle lyhyttä korkotukimallia vastaava mahdollisuus asettaa seuraamusmaksuja (laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 25 §) tai uhkasakko. Seuraamusmaksun on havaittu toimivan hyvin tiedonsaannin tehosteena. Samalla seuraamusmaksun määrää tarkasteltaisiin lyhyen korkotukimallin ja asumisoikeusasuntojen osalta (laki asumisoikeusasunnoista 104 §).

Vantaa on kannattanut seuraamusmaksun käyttöönottoa aiemmin lyhyen korkotukimallin lakiesityksestä antamassaan lausunnossa (KH 7.3.2016). Vantaan kaupunki kannattaa pitkään korkotukimalliin lisättävää mahdollisuutta asettaa seuraamusmaksuja tiedonsaannin tehostamiseksi.

- Hallituksen esitystä valmisteltaessa etsittäisiin ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin, jotka johtuvat ARA-kohteiden autopaikkojen rakentamisesta muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Viime vuosina erilliselle LPA-tontille rakennettavat pysäköintihallit ovat yleistyneet myös ARA-tuotannossa, ja niihin liittyvät sopimusjärjestelyt ovat olleen vaihtelevia. Järjestelyjen moninaisuus ja hankekohtainen arviointi vakuuden riittävydestä hidastuttaa lainahakemuksen käsittelyä ja heikentää korkotukilainamallin ennustettavuutta ja läpinäkyvyyttä lainanhakijan näkökulmasta. Ensisijainen tapa järjestää autopaikoitus olisi määrällinen omistus ja hallinnanjakosopimus. Lakimuutoksella tarkennettaisiin, että rakennus- ja kiinteistöasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain 30 §:ssä tarkoitetuksi muuksi keskuksen hyväksymäksi vakuudeksi.

Vantaa suhtautuu varauksella muistion esitykseen järjestää autopaikoitus ensisijaisesti määrällisellä omistuksella ja hallinnanjakosopimuksella. Vantaalla on ollut haasteita pysäköintitontin määrällisellä luovutuksessa erityisesti keskusta-alueilla, jolloin kaupunki on saattanut joutua kohteiden suunnittelu- ja rakennusvaiheessa pysäköintilaitoksen urakkasopimuksen osapuoleksi, osaomistajaksi ja väliaikaiseksi rahoittajaksi.

Vantaa tunnistaa haasteet liittyen korkotukilainan vakuuksiin, jotka johtuvat ARA-kohteiden autopaikkojen toteuttamisesta erillisen pysäköintiyhtiön omistukseen osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Vantaan kaupunki painottaa, että hankkeiden toteutumista edesauttaisi, että autopaikoituksen järjestämisessä korkotukilaissa hyväksyttäisiin vakuudeksi myös autopaikkojen osakekirjat niissä tapauksissa, joissa pysäköintitontti on erillisen pysäköintiyhtiön omistuksessa.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Suuntaviivat -muistiossa todetaan, että perustuslakivaliokunta katsoi asumisoikeuslakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 5/2021 vp), että asukasvalinta on julkinen hallintotehtävä ja sääntelyä on siten tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Tästä johtuen asumisoikeuslakiin lisättiin säädös (102§) rikosoikeudellista virkavastuuta koskevien säännösten noudattamisesta asukasvalintaa suoritettaessa.

- Pitkää korkotukimallia kehitettäessä on näin ollen syytä tarkastella sitä, miten perustuslakivaliokunnan lausunto vaikuttaa asumisoikeusasuntojen ohella myös valtion tukemaan vuokra-asuntokantaan. Vuokra-asuntoja koskevaksi tullee säätää ainakin asumisoikeusasuntoja koskevaa säännöstä vastaava virkavastuusäänös sekä ottaa kantaa hallinnon yleislakien noudattamiseen. Kyseiset säännökset tullee lisäämään ainakin vähäisessä määrin valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaan liittyvää hallinnollista työtä etenkin yksityisten vuokra-asuntojen omistajien kohdalla. On kuitenkin huomattava, että vastaava virkavastuusäänös koskee jo aravalainoitettujen kohteiden asukasvalintaa (aravarajoituslaki 24 §) ja etenkin kunnat noudattavat toiminnassaan jo nyt laajasti hallinnon yleislakeja. Vastaavat säännökset tulisi mahdollisesti lisätä myös lyhyeen korkotukimalliin.

Vantaa kannattaa ehdotusta, että pitkän korkotuen lakiin lisätään vastaava virkavastuusäänös, joka on kirjattu jo asumisoikeuslakiin. Myös lyhyen korkotuen osalta vastaavaa muutosta tulisi tarkastella.

- Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä päivitetäisiin samassa yhteydessä. Asukasvalintapäätösten luonteen vuoksi niihin parhaiten sopivana oikeussuojakeinona voidaan pitää kantelumenettelyä. Asukasvalintamenettely on monilla tavoin lähempänä tosiasiallista hallintotoimintaa kuin hallintopäätösten tekoa, ja tosiasiallisessa hallintotoiminnassa oikeussuojakeinona on yleensä mahdollisuus kantelun tekemiseen valvovalle viranomaiselle. Kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut asunnonhakija ei voi yksittäisellä oikaisuvaatimuksella tai valituksella saada itselleen sitä asuntoa, jota on hakenut. Selkeä ja yhdenmukainen sääntely voisi myös lisätä oikeussuojakeinon perusteltua käyttöä ja siten edistää asukasvalintajärjestelmän toimivuutta ja sitä, että valtion tukemat asunnot ohjautuvat entistä paremmin asukasvalintasäännösten mukaan valittaville, niitä eniten tarvitseville ruokakunnille. Asukasvalintapäätösten kohdalla valvovana viranomaisena on kunta (vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 11 d § ja aravarajoituslain 4 d §), joten se olisi myös luonnollinen vastaanottaja asukasvalintaa koskeville kanteluille. Kunta on velvollinen käsittelemään asukasvalintoja koskevia kanteluita suoraan hallintolain (434/2003) 8 a luvun nojallakin, mutta selkeyden vuoksi asiasta olisi hyvä säätää myös asumisen tukilaeissa.

Vantaa näkee perusteltuna siirtää asukasvalintaa koskevien hallintokanteluiden käsittely jatkossa kuntien tehtäväksi, koska olisi selkeämpää, että kunta vastaa sekä asukasvalintojen valvonnasta että niitä koskevista kanteluista.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

- Muistiossa esitetään, että vaatimuksesta, jossa erityisryhmien investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta, voitaisiin luopua. Sen sijaan ARAn tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen

myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille, ARA kuulisi sitä hyvinvointialuetta, jossa rakennus sijaitsee.

Vantaa katsoo, että kunnan näkökannalla ja puollolla on jatkossakin merkittävä rooli erityisryhmien asuntokohteiden toteutumisessa ja sijoittumisessa erityisesti tontinluovutuksen ja kaavoituksen näkökulmasta. Hankkeita tulee tarkastella hyvinvointialueiden tarpeiden lisäksi myös alueiden maankäytön kokonaisuuden kannalta. Muistiosta ei selviä, mikä painoarvo sijaintikunnan kuulemisella olisi ennen ARAn avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä. Vantaan näkemyksen mukaan jatkossakin kunnan lausunnolla erityisryhmien asumisyksiköiden sijainneista tulee olla riittävästi painoarvoa korkotukilainaa tai avustuksia myönnettäessä. Itse asumispalvelun tarpeen osalta hyvinvointialue voisi antaa lausunnon niistä asumispalveluista, jotka jatkossa kuuluvat sen vastuulle.

- Suuntaviivat-muistiossa esitetään, että hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin sitä, tulisiko hyvinvointialueille siirtää korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. Hyvinvointialueet hoitaisivat edellä mainitut tehtävät osana niille säädettyä tehtävää sosiaalihuollon ja vammaispalvelujen (erityisryhmien) asumispalveluiden järjestämisestä.

Vantaa esittää, että jatkossakin asukasvalintojen valvonta olisi sen kunnan vastuulla, jonka alueella erityisryhmän asumisyksikkö sijaitsee. Kunnilla on pitkä kokemus ja osaaminen asukasvalintojen valvonnasta ja neuvonnasta, joten myös jatkossa olisi perusteltua, että kunta valvoo kaikkien alueellaan sijaitsevien rajoitusten alaisten asuntojen asukasvalintaa. Vantaa näkee, että hyvinvointialueella voi syntyä haasteeksi omavalvonnan toteuttaminen sekä riittävän laaja osaaminen asukasvalintasäädöksistä. Vantaa näkee ehdotetussa valvontatavan muutoksessa riskin olevan erityisesti kiinteistöjen omistajilla, joiden asuntoihin asukasvalinta tehdään ulkoistettuna toimeksiantona, mutta joissa lain mukaan kuitenkin kiinteistön omistaja on lopulta vastuussa asukasvalintojen oikeellisuudesta. Näin ollen erityisesti kiinteistöjen omistajien etuna olisi, että asukasvalintojen valvonta olisi jatkossakin kuntien tehtävänä. Lakiehdotuksessa tulisi tarkemmin perustella esitetyn valvontatavan muutoksella tavoitellut edut. Lisäksi tulisi myös tarkentaa, että mikä taho asettaisi jatkossa palveluasumisen varallisuusrajat, sillä nykyisellään tehtävä kuuluu kunnille.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

- Suuntaviivat-muistiossa nostetaan esille, että asumisen palvelullistuminen tulee ottaa huomioon korkotukilain uudistamisessa. Lisäksi asuntopoliittisen kehittämissuunnitelman mukaan asumisen palvelullistuminen tulee ottaa huomioon ja erilaisten asumiseen liittyvien yhteiskäyttöpalveluiden

kohtuullisten perusmaksujen huomioiminen omakustannusperiaatteessa tulisi mahdollistaa. Hallituksen esitystä valmisteltaessa tarkasteltaisiin niitä reunaehtoja ja vaikutuksia, jotka seuraisivat asumisen palveluiden sisällyttämisestä vuokriin. Tällä hetkellä omakustannusvuokriin on mahdollista sisällyttää muun muassa Internet, autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut. Nämä omakustannusvuokraa määritettäessä tuottoina huomioitavat maksut täytyy määritellä erikseen kustannusvastaavuutta noudattaen ja niiden perinnän täytyy käydä ilmi myös asukkaan kanssa tehtävästä vuokrasopimuksesta (ARAn vuokranmääritysopas, s. 16). Kyseiset palvelut ovat asumiseen kiinteästi liittyviä palveluita ja ne voidaan mieltää vakiintuneiksi vuokra-asumiseen liittyviksi palveluiksi. Asumiseen kiinteästi liittyvien palvelujen osalta toivottavaa kuitenkin olisi, että niistäkin maksettaisiin toteutuneen käytön mukaisesti.

Vantaa näkee, että jatkossa tulee varmistaa, että asumisen lisäpalveluita ei sisällytetä vuokriin, vaan niistä maksetaan vain toteutuneen käytön mukaan. Sinänsä asumisen lisäpalveluiden mahdollistamiseen Vantaa suhtautuu kannustavasti, sillä myös valtion tukeman vuokra-asumisen on pystyttävä myös tulevaisuudessa vastaamaan asukkaiden palvelutarpeeseen muun asuntokannan tapaan.

Konversiolainoja ja muita riskien hallintaan liittyviä lakimuutoksia tarkasteltaisiin myöhemmin erikseen

- Hallitusohjelman mukaan ”vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla”. Asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan ”mahdollisuudet ja reunaehdot lainojen yhdistämiselle valtion tukemia asuntoja omistavissa vuokrataloyhteisöissä kartoitetaan. Vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistelyä helpotetaan niin sanotuilla konversiolainoilla.” Lainojen yhdistämisen mahdollisuuksia selvitettiin viimeksi vuoden 2018 korkotukilain uudistuksessa, ja ehdotus oli mukana pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoissa, joista ympäristöministeriö pyysi lausuntoja talvella 2017. Lausuntopalautteessa tuotiin esiin lainojen yhdistämisestä seuraavat ongelmat rajoitusten kohdentumisessa ja siinä, että yksi uusi laina monimutkaisiksi vakuusrakennelmiksi. Myös kiinteistöjen monimutkaiset vakuus- ja jälkipanttaussitoumukset johtaisivat vaikeasti hallinnoitaviin kokonaisuuksiin ja olisi vaikea toteuttaa. Lisäksi katsottiin, että lainojen yhdistämisestä mahdollisesti saatavat hyödyt (yhteisöjen lainanhallinnan keventäminen) ei ole oikeassa suhteessa lainojen yhdistämisen vaatimaan säädösvalmistelutyöhön ja hallinnolliseen työhön. Vuokrataloyhteisöillä on pitkä kokemus erilaisten lainojen hallinnasta, ja alalla on normaalia, että rakentamislaina ja perusparannuslaina ovat erillisiä lainoja. Lisäksi asuntopoliittisen kehittämisohjelman mukaan ”olemassa oleviin aravalainoihin ja korkotukiin liittyvää lainsäädäntöä tulee kehittää myös parantamalla riskienhallintaa ja raportointia, selkeyttämällä toimivaltaa riskienhallinnan varmistamiseksi ja kehittämiseksi ja varmistamalla lainoituksessa luotettavat kumppanit. Arvioidaan toimenpiteitä, joilla liikepankkien kiinnostusta ARA-asuntotuotannon rahoittamiseen voidaan lisätä. Näitä voisivat olla esimerkiksi vakuuksienhallinnan siirto pankeilta Valtiokonttorille tai lainojen uudelleenjärjestelymahdollisuudet.” Kyseiset linjaukset liittyvät valtion tukemien asuntojen riskienhallintaan ja niitä on syytä tarkastella yhdessä kokonaisvaltaisesti omana kokonaisuutenaan myöhemmin.

Vantaan kaupunki kannattaa vuokratiloyhtiöiden lainojen yhdistelyn helpottamista konversiolainoilla ja kannustaa konversiolainojen mahdollisuuksien kartoittamiseen. Toistaiseksi lainojen konvertointi on ollut työlästä ja työ on pitänyt tehdä laina kerrallaan. Uudistus parantaisi mahdollisesti rahalaitosten kiinnostusta tarjota konversiolainoja jatkossa. Ehdotus vakuuksienhallinnan siirrosta Valtiokonttorille voisi lisätä rahoituslaitosten kiinnostusta lainojen tarjoamiseen

Vantaan kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

Ranta Elisa

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala - Kaupunkiympäristön
apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila