

Asia: VN/21328/2021

## **Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEN SUUNTAVIIVAT

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ VN/21328/2021

Espoon Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa:

Lausunnonantajasta

Espoon Asunnot Oy on vuonna 1999 perustettu Espoon kaupungin omistama vuokrataloyhtiö. Yhtiö omistaa lähes 16.000 asuntoa, jotka sijaitsevat Espoossa 300 eri vuokranmäärityksyksikössä.

Espoon Asunnot Oy toimii omakustannusperiaatteella, eikä tavoittele toiminnassaan voittoa.

## Yleiset kommentit muistiosta

Espoon Asunnot Oy pitää pitkän korkotukimallin kehittämistä kannatettavana.

## Läpinäkyvyyden lisääminen

### Autopaikkojen rakentamisen rahoitus

Muistion mukaan lakimuutosta valmisteltaessa etsittäisiin ratkaisuja korkotukilainan vakuuksiin liittyviin haasteisiin, jotka johtuvat ara-kohteiden autopaikkojen rakentamisesta muulle tontille osana laajempaa pysäköintiratkaisua. Muistiossa todetaan, että ensisijainen tapa järjestää autopaikoitus olisi määräosainen omistus ja hallinnanjakosopimus, ja lakimuutoksella tarkennettaisiin, että rakennus- ja kiinteistörasite tai niihin verrattavissa oleva sopimusjärjestely katsottaisiin korkotukilain 30 §:ssä tarkoitetuksi muuksi keskuksen hyväksymäksi vakuudeksi. Espoon Asunnot Oy pitää ara-kohteiden autopaikkojen rakentamisen rahoitukseen ja vakuuksiin liittyvien haasteiden ratkaisemista tärkeänä ja kiireellisenä.

Uudiskortteleissa pysäköinti järjestetään korttelin tontinomistajien ja rakennuttajien toimesta usein pysäköintiyhtiömuodossa. Erityisesti pysäköintilaitoksena toteutettavat, jatkuvaa huoltoa ja kunnossapitoa vaativat pysäköintijärjestelyt vaativat hallinnollisesti varmallalla ja sujuvalla tavalla toimiakseen yhtiömuotoisen päätöksenteon. Tiedossa on, että korkotukilainarahoituksella rahoittavan rakennuttajan pysäköinti on tällä hetkellä järjesteltävä korttelissa kiinnitettynä maapohjaan, jotta korkotukilainalla rahoitettava osuus saadaan kiinnitysvakuuskelpoiseksi. Tämä tarkoittaa korttelissa, jossa on ARA-toimija, pysäköinnin järjestämistä monimutkaisella sopimusjärjestelyllä, jossa ARA-toimijan osuus pysäköinnistä järjestetään pysäköintilaitoksen hallinnoiman pysäköintiyhtiön osuudesta erillisenä hallinnanjakosopimuksella. Tämä tarkoittaa paitsi usein ylimääräistä lainopillista toimeksiantoa ulkopuolisen asiantuntijan kanssa ja sopimusjärjestelyn laatimista, myös rakennusaikana ja käytönaikaina kaikille osapuolille ylimääräistä hallinnointia, laskutusta ja sitä kautta kustannuksia. Yhteiskortteleissa tämä on vaikuttanut jo negatiivisesti ARA-toimijoihin suhtautumiseen, koska järjestely aiheuttaa ylimääräistä vaivaa ja neuvottelua myös korttelin muille toimijoille.

ARA-toimijan tulisi voida rakennuttaa pysäköintipaikat samoin hallinnollisin ja juridisin järjestelyin kuin muut asuntoja ja pysäköintipaikkoja toteuttavat rakennuttajat. ARA-toimijan tulee voida liittyä pysäköintiyhtiöön ja saada mahdollisuus käyttää rahoituksensa vakuudeksi esim. ko. pysäköintiyhtiön osakkeita. Viime vuosina on yleistynyt verottajan hyväksymänä pysäköintiyhtiö - malli, jossa asuinkorttelissa pysäköintilaitoksesta autopaikkojen luovuttaminen katsotaan arvonalisäverolliseksi pysäköintipalveluksi ja näin pysäköintiyhtiön toteuttajat ovat olleet oikeutettuja

hakemaan investointikustannuksista palautuksena arvonlisäveron osuuden. Tässä yleistyvässä järjestelyssä tuntuu kohtuuttomalta, että ARA-toimijan pysäköintikustannukset, joutuessaan jäämään ko. pysäköintiyhtiön ulkopuolelle, ovat muun korttelin toimijoihin nähden arvonlisäveron verran kalliimmat ja näin myös hankinta-arvoa ja asukkailta perittävä vuokra on arvonlisäveron osuuden verran korkeampi. Rahoitukseen liittyvät tekijät eivät saisi olla estämässä rakennuttamisen alalla yhdessä kehitettyjä ja vakiintuneita sopimusjärjestelyitä.

Asumisen palvelullistamisen huomioiminen

Asumiseen liittyvät palvelut tulevat lisääntymään jatkuvasti.

Espoon Asunnot Oy pitää tärkeänä, että asukkaille voidaan tarjota sekä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita, mutta myös erilaisia yhteiskäyttöpalveluita, kuten yhteiskäyttöauto.

Palveluiden tarjonnassa sopimusmallit ja järjestelyt mahdollistavat pitkälti käytön mukaisen veloituksen, mutta palveluiden tarjoamisen edellyttämää investointikustannuksia ei ole mahdollista kattaa käyttömaksuin, vaan ne on voitava sisällyttää omakustannusvuokraan. Joissakin palveluissa voi olla myös kiinteistökohtaisia kuukausittaisia perusmaksuja, esimerkiksi operaattorin perimä yhteiskäyttöauton perusmaksu, joka on edellytyksenä sille, että operaattori tuo auton kiinteistölle. Myös tällaiset yhteiskäyttöiseen palveluun liittyvät maksut tulee voida sisällyttää omakustannusvuokraan. Rahoitusmuoto ei saisi huonontaa asuntoalalla jo vakiintuneeksi koettujen palveluiden tarjoamista asukkaille.

Espoossa 3.2.2022

Espoon Asunnot Oy

Pirjo Räihä

Rakennuttamisjohtaja

Räihä Pirjo  
Espoon Asunnot Oy