



Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

VD/1586/03.00.00/2016

HP/LM-H/The/JB

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 24.3.2016 mennessä. Ympäristöministeriön asettaman selvityshenkilön, ylijohtaja Hannu Rossilahden, ehdotus uudesta kymmenen vuoden välimallista (11.11.2015) on toiminut pohjana nyt lausuntopyynnöllä olevalle lakiesitykselle.

Lakiesityksen mukaisesti uusi lyhyen korkotuen malli suunnataan suuriin kasvukeskuksiin (erityisesti pääkaupunki-seudulle), joissa on pitkäaikaista vuokra-asuntokysyntää. Uutta lyhytaikaista korkotukilainaa olisi lakiesityksen mukaisesti mahdollista saada vain ns. tavallisten vuokra-asuntojen uudisrakentamiseen ja lisäksi sillä voitaisiin rahoittaa täydennysrakentamista, jossa käyttötarkoituksen muutoksella oleviin tiloihin tehdään uusia vuokra-asuntoja. Uudella tukimallilla rahoitettavia asuntoja koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset kestäisivät kymmenen vuotta lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi.

Vantaan kaupungin kannalta on oleellista, että asuntopoliittiset ratkaisut ovat pitkäjänteisiä ja kaupunki on aiemmissa lausunnoissaan edellyttänyt, että asumisen tuotantotukijärjestelmän uudistamisen on oltava osa hallituksen asuntopoliittista toimenpideohjelmaa tai asuntopoliittisia linjauksia. Lausunnoissa on toivottu myös tuotantotukijärjestelmän kehittämistä niin kannustavaksi, että nykyiset ja uudet toimijat sitoutuvat siihen. Lisäksi kaupunki on esittänyt, että kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon (ns. pitkä korkotukimalli) edellytykset tulee varmistaa pitkällä aikavälillä.

Lakiesitys vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta on yksi tukimuoto lisää kokonaisuuteen eikä sillä voida ratkaista nykyisen tukijärjestelmän ongelmia muiden tukimuotojen osalta. Vantaa pitää tärkeänä että yksittäisen uuden tukimuodon selvittämisen sijaan, arvioidaan aina samalla kehittämistarpeita muun asumisen tukijärjestelmän osalta. Vantaan kaupunki edellyttää, että lakiesityksen jatkovalmistelussa täydennetään vaikutusten arviointia ja tehdään lisäksi koelaskelmia lyhyellä korkotukimallilla tuotetun kohteen vuokratasosta, jotta voidaan vakuuttua mallin kohtuuhintaisuudesta. Lakiesityksen perusteella näyttää siltä, että vähemmän rajoituksia sisältävään lyhyeen korkotukimalliin sisältyy enemmän valtion tukea kuin pitkään korkotukimalliin. Vantaan kaupungin mielestä tilanne on kestävä ja pitkän korkotuen ehtoja on syytä kehittää edelleen.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä lakiesityksessä esitettyä lyhyen korkotukilainan kohdentamista suuriin kasvukeskuksiin ja täydennysrakentamisen edistämiseen. Myös yleishyödyllisyydestä luopuminen ja ehdot lainansaajalle ovat lakiesityksessä onnistuneet ja periaatteessa mikä tahansa yhteisö voisi perustaa lyhytaikaista korkotukilainaa saavan kiinteistöosakeyhtiön.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä sitä, että alkuvuokra määritellään lakiesityksen mukaan omakustannusperiaatteen kaltaisesti ja samalla vahvistetaan korjauksiin varautumisen enimmäismäärä. Lakiesityksen ehdotus vuokran tarkistuksen rajoittamisesta on myös onnistunut, koska se ilmaisee selkeästi vuokrankorotuksen enimmäismäärän ja jättää samalla toimijoille vuokrankorotukseen tarvittavaa joustoa. Vuokrien tasaus ei olisi uudessa korkotukimallissa mahdollista eri lainoituskohteiden kesken, koska alkuvuokrien sääntely ja tuotontuloutuksen sääntely ovat kohde-kohtaisia. Vantaan kaupunki kuitenkin pitää tärkeänä, että vuokrien tasaus mahdollistettaisiin saman tukiryhmän sisällä, koska se takaisi kohdekohtaista vuokraa paremmin vuokrien kohtuullisuuden ja tasaisen kehityksen sekä asukkaiden tasapuolisemman kohtelun.

Lyhyellä korkotuella lainoitettujen asuntojen asukkaiksi voitaisiin lakiesityksen mukaisesti valita Suomen kansalaisia tai heihin rinnastettavia henkilöitä. Asunnot on tarkoitettu pieni- ja keskituloisille asunnonhakijoille, joita ei asetettaisi etusijajärjestykseen tulojen määrän perusteella, vaan käytössä olisi ainoastaan tulojen yläraja (sama kuin pitkässä korkotukimallissa). Tuloraja annetaan erillisellä valtioneuvoston asetuksella eikä sitä ole vielä tiedossa. Vantaan kaupunki vastustaa tulorajojen käyttöönottoa ARA-vuokra-asuntojen asukasvalinnassa ja asunnonvaihtotilanteissa. Erityisesti liian



alhaisiksi säädetyt tuloajat heikentäisivät ARA-vuokra-asuntojen asukasrakennetta suurimmissa kaupungeissa ja johtaisivat väistämättä asuinalueiden välisten erojen kasvuun ja segregaaation lisääntymiseen. Mikäli tuloajoihin kuitenkin päädytään, Vantaan kaupunki pitää erittäin tärkeänä, että sekä pitkän että lyhyen korkotukimallin asuntoihin valtioneuvoston asetuksella säädettävä tuloaja on riittävän korkea.

Lyhytaikaisen korkotukilainan hyväksyminen ei edellyttäisi kunnan puolta vuokratalohankkeelle. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta antamassaan lausunnossa vastustaa. Vantaan kaupunki edellyttää, että lakiesitykseen lisätään kohta kunnan puollosta samaan tapaan kuin pitkässä korkotukimallissa. Lakiesityksen pykälään kahdeksan kirjattu "on kuultava vuokratalon sijainti-kuntaa" ei ole riittävä.

Kaupunginhallitus 7.3.2015 § 55

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään antaa ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta
- Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta

Täytäntöönpano: Kaupunginkanslia

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö va. Tomi Henriksson, puh. 09 839 27000, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi