



Ympäristöministeriö
VN/21328/2021-YM-51

Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Lausuntopyyntö ja sen taustaa

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa koskien hallituksen esitystä laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta. 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.

Vantaan kaupunki antoi lausunnon keväällä 2022 ympäristöministeriön muistioon pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoista. 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).

Nyt lausunnoilla oleva hallituksen esitys laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta tukee taustalla olevan Sanna Marinin hallituksen asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitetta, jonka mukaan pitkää korkotukimallia uudistetaan kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi, jotta varmistetaan tuotantotavoitteiden saavuttaminen.

Korkotuen määrä, korjauksiin varautuminen ja lainojen ehdot

Vantaan kaupungin näkee oleelliseksi, 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.

Vantaan kaupunki kannattaa esitettyä omavastuukoron pysyvää alentamista 1,7 prosenttiin, sillä omavastuukoron tulisi olla lähempänä markkinakorkotasoa. Tämä lisää pitkän korkotuen rahoitusjärjestelmän kiinnostavuutta ja kannustavuutta.

Vantaan kaupunki näkee, että omavastuukoron alentamisen lisäksi pitkä korkotukimallia tulisi kehittää niin, 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.



Vantaan kaupunki pitää hyvänä esitystä, että korkotukilaissa sallitaan kohtuullisiin korjauksiin varautuminen myös uusissa ja 30.6.2018–1.6.2023 myönnettyissä korkotukilainoissa. Korjauksiin varautuminen on tärkeää pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja asumisviihtyvyyden varmistamiseksi.

Esityksessä ehdotetaan lisättäväksi korkotukilain hyväksymisen edellytyksiin, että korkotuettavien asuntojen ja rakennusten tulee olla energiatehokkaita ja niissä on hyödynnettävä ensisijaisesti uusiutuvaa energiaa. Vantaa näkee, että edellytysten nostaminen lain tasolle on ongelmallista ja aiheuttaa päällekkäisyyttä muun rakentamista ohjaavan lainsäädännön kanssa ja lisäksi edellytykset sisältyvät jo ARAn rakennus- ja suunnitteluoppaaseen. Energiatehokkuuden ja ympäristöystävällisyyden kasvattaminen rakentamisessa on sinänsä erittäin kannatettavaa, mutta säätelyn päällekkäisyyttä tulee välttää ja korkotukilaissa keskittyä ensisijaisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaukseen.

Pysäköintipaikkojen vakuudet

Vantaan kaupunki pitää hyvänä korkolain vakuutta koskevaa 30§ uutta momenttia koskien tilanteita, joissa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Esityksen mukaan ARA:n ei tarvitsisi jatkossa vaatia pysäköintipaikkojen osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Vantaalla pitkän korkotuen kohteita sijoittuu yhä useammin keskusta-alueille, joissa pysäköinti on keskitetty laitoksiin. Esitetty muutos on hyvä ja nopeuttaa vakuuksien käsittelyä näissä tapauksissa.

Esitetyn muutoksen lisäksi tulisi huomioida, että ARA-kohteiden pysäköintiä voitaisiin toteuttaa tulevaisuudessa mahdollisimman laajalla tavalla, esimerkiksi myös palvelumallilla, jossa asuinkiinteistöjen omistajille ei osoiteta pysäköintipaikkoja kiinteistörasitteella, vaan sopimusperustainen palvelu oikeuttaa käyttämään pysäköintialueen- tai laitoksen paikkoja.

Kaupungin puolto erityisryhmien hankkeissa

Lakiehdotuksessa esitetään, että 8§ 1 momenttia muutettaisiin siten, että ARA:n olisi kuultava korkotukilainahakemuksen kohteena olevan vuokra- tai asumisoikeustalon sijaintikuntaa ennen korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Jos korkotukilaina liittyisi sellaiseen erityisryhmille tarkoitettuun asuntohankkeeseen, jossa erityisryhmän asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueen vastuulle, hanketta koskevaa lausuntoa pyydetäisiin myös hyvinvointialueelta.

Korkotukilainan hyväksyminen ei jatkossa edellyttäisi kunnan tai hyvinvointialueen puoltavan asuntohanketta. ARA:n olisi kuitenkin otettava kunnan ja hyvinvointialueen lausunnossa esitetyt näkökohdat huomioon päätätessään, hyväksyykö se lainan korkotukilainaksi vai ei. ARA voisi vain poikkeuksellisesti hyväksyä korkotukilainoitettavaksi sellaisen kohteen, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa.



Vantaa painottaa, että kunnan lausunnolla tulee olla jatkossakin merkittävä rooli erityisryhmien asuntokohteiden toteutumisessa ja sijoittumisessa erityisesti tontinluovutuksen ja kaavoituksen näkökulmasta. Hankkeita tulee tarkastella hyvinvointialueiden tarpeiden lisäksi myös alueiden maankäytön kokonaisuuden kannalta. 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. Vantaa korostaa, että kunnilla tulee olla jatkossakin mahdollisuus vaikuttaa riittävän vahvasti alueelleen suunniteltujen erityisryhmien asumisyksiköiden sijainteihin.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Lakiin ehdotetaan lisättäväksi uusi 11 e §, jossa säädettäisiin asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta ja vuokratuloyhteisön vahingonkorvausvastuusta. Vastaava säännös lisättäisiin myös lyhyeen korkotukilakiin ja aravarajoituslain virkavastuusäännöstä ehdotetaan muutettavan saman sisältöiseksi. Säännöksen mukaan korkotukivuokra-asunnon asukasvalintaa suorittavaan henkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. Vantaa kannattaa esitystä, että pitkän korkotuen lakiin lisätään vastaava virkavastuusäännös, joka on kirjattu jo asumisoikeuslakiin.

Esityksessä ehdotetaan, että asukasvalintaan liittyvästä päätöksestä voisi kannella asunnon sijaintikunnalle. Myös hyvinvointialueelle voisi kannella, mikäli asunnot on tarkoitettu erityisryhmien asunnoiksi ja sitä koskevan asumispalvelun järjestäminen kuuluu hyvinvointialueelle. Vantaa näkee perusteltuna siirtää asukasvalintaa koskevien hallintokanteluiden käsittely jatkossa kuntien tehtäväksi, koska olisi selkeämpää, että kunta vastaa sekä asukasvalintojen valvonnasta että niitä koskevista kanteluista. Kanteluiden myötä kuntaan tulevaa lisätyömäärää on vaikea arvioida etukäteen ja riskinä on, että kantelut työllistävät kuntia jatkossa huomattavasti.

Sote-uudistuksen vaatimat päivitystarpeet korkotukilakiin

Lakiluonnoksessa esitetään, että hyvinvointialueille siirtyisi korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä.

Vantaa pitää tarkoituksenmukaisena, että jatkossakin asukasvalintojen valvonta on sen kunnan vastuulla, jonka alueella erityisryhmän asumisyksikkö sijaitsee. Kunnilla on pitkä kokemus ja osaaminen asukasvalintojen valvonnasta ja neuvonnasta, joten myös jatkossa on 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. Lakiesityksen mukaisten muutosten toteutuessa hyvinvointialueelle tulee varmistaa riittävä koulutus ja osaaminen asukasvalintojen säännösten noudattamisen valvonnasta.