

**VANTAAN KAUPUNKI**

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö
Kielotie 28
01300 Vantaa

11.8.2014

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 Valtioneuvosto

Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi vuokra-asuntojen rakentamislainojen lyhyestä korkotuesta ja sen vaikutuksista.

Vantaan kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Nykyisen korkotukijärjestelmän mukaisesti uusia ARA-vuokra-asuntoja tuottavat pääasiassa Vantaan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö VAV Asunnot Oy ja eräät erityisryhmien asuntoja omistavat tahot. Yksityiset toimijat eivät ole olleet kiinnostuneita asuntojen tuottamiseen pitkäaikaisella korkotuella. Erityisesti pitkiin rajoitusaikoihin ja yleishyödyllisyyssäännösten sitovuuteen on suhtauduttu kriittisesti. Tuotantotukijärjestelmää on syytä kehittää kannustavaksi niin, että toimijat voivat siihen sitoutua. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä on epätasapaino, jonka ratkaisemiseen tarvitaan uusia ratkaisuja myös rahoituksen osalta.

Luonnos hallituksen esitykseksi lyhyestä korkotuesta on uusi tukimuoto pitkäaikaisen korkotukilainoituksen rinnalle. Vuokratalojen omistajat ovat vieroksuneet pitkiä käyttö- ja luovutusrajoitusaikoja sekä lainansaajan toimintaa rajoittavia yleishyödyllisyyssäännöksiä, joihin esitetty malli tarjoaa selkeän vaihtoehdon. Lyhyen korkotukilainan hakijoina voivat olla kiinteistöyhtiöt ilman yleishyödyllisyysstatusta, mikä saattaa kannustaa uusia toimijoita aloittamaan ARA-asuntojen tuotannon. Positiivista on myös kohdekohtainen vuokranmääritys, mikä avaa mahdollisuuden asukkaalle paremmin perehtyä asumiskustannustensa muodostumiseen. Asumiskustannukset tulisivat lyhyen korkotuen hankkeissa olemaan korkeammat kuin pitkäaikaisella korkotuella lainoitetuissa johtuen pienemmästä korkotuesta ja lainan lyhennysten kohdistumisesta eri tavalla. Asumiskustannuksiltaan 20 vuoden korkotukimallilla toteutetut kohteet olisivat todennäköisesti kuitenkin edullisempia kuin vapaarahoitteiset vuokra-asunnot.

Vantaan kaupunki on sitoutunut valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL-aiesopimuksessa vuosille 2012-2015 luomaan edellytykset vuosittain 2000 uuden asunnon toteuttamiseen, joista 20 % eli 400 asuntoa toteutetaan valtion pitkällä korkotuella. Kaupungin tehtävänä on varmistaa jatkossakin, ainakin nykyisen aiesopimuksen voimassaoloaikana, tuotantoedellytykset pitkällä korkotuella toteutettaville vuokra-asunnoille. Mikäli 20 vuoden korkotukimalli osoittautuu toimijoiden kannalta taloudellisesti houkuttelevaksi, on vaarana, että se vähentää entuudestaan kiinnostusta pitkän korkotuen käyttöön ja näin ollen vaikeuttaa nykyisten MAL-tavoitteiden toteutumista.

Seuraavasta vuosia 2016-2019 koskevasta MAL-aiesopimuksesta neuvoteltaessa on yhteisesti sovittava, että 20 vuoden korkotuella toteutettava tuotanto lasketaan mukaan ARA-vuokra-asuntojen tavoitekiintiöön. Asumisoikeusasuntojen toteuttamista ei myöskään jatkossa tule kytkeä 20 vuoden

korkotukeen, kuten pitkän korkotuen kohdalla on ollut viime vuosina. Stubb-Rinteen hallitusohjelmassa em. kytkös on luvattu poistaa.
Vantaan kaupunki toteaa, että ehdotettu lyhyen korkotuen malli luo kannatettavan lisän pitkäaikaisen korkotukilainoituksen rinnalle.

Vantaan kaupunki
Kaupunginhallitus