

13.7.2015

UUSI KYMMENEN VUODEN VÄLIMALLI VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOON

Taustaa

Ympäristöministeriö on asettanut selvityshenkilön, jonka tehtävänä on laatia ehdotuksensa hallitusohjelmassa mainitusta uudesta kymmenen vuoden välimallista vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi. Työn tulee olla valmis 30.10.2015.

Tehtävän taustalla on pääministeri Juha Sipilän hallitusohjelma, jossa vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toteuttajille.

Selvityshenkilön asettamispäätöksessä todetaan, että *"Asumisen hinta on muodostunut suurimmissa kasvukeskuksissa korkeaksi johtuen kysyntään nähden liian vähäisestä tarjonnasta ja tämä vaikeuttaa pieni- ja keskituloisten kotitalouksien mahdollisuuksia järjestää asumisensa tarpeitaan vastaavasti. Vaikka kerrostalotuotanto on tällä hetkellä varsin hyvällä tasolla, kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon taso on varsin matala. Valtaosa nykyisistä valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta on jäänyt kuntien yhtiöiden toteutuksen varaan, kun muiden toimijoiden kiinnostus tuotantoa kohtaan on hiipunut. Tarve kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämiselle on kuitenkin edelleen olemassa, ja tuottajiksi tarvitaan kuntien ohella myös yksityisiä toimijoita. Uuden tukimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkailla soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin."*

Toimeksiannon mukaan selvityshenkilön tehtävänä on selvittää, millainen uusi kymmenen vuoden välimalli olisi kehitettävissä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja laatia siitä ehdotus säädöksineen ja vaikutusarvioineen. Selvitys ja ehdotukset on laadittava vuorovaikutuksessa asuntosektorin keskeisten toimijoiden ja virkamiesten kanssa siten, että ne sopivat yhteen ympäristöministeriön valmistelussa olevien muiden hallitusohjelman mukaisten asuntorakentamista nopeuttavien toimenpiteiden kanssa.

Pyyntö

Selvityksen laatimista varten pyydetään alla mainittuja tahoja esittämään näkemyksensä uudesta kymmenen vuoden rahoitusmalliin liittyvistä keskeisistä seikoista, joita vastaaja pitää tärkeänä, jotta malli olisi alan toimijoita kiinnostava,

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

13.7.2015

ja seikoista, joilla voitaisiin edistää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä. Selvitysmiehen lopullisen ehdotuksen antamista varten on tärkeää, että vastaajat voisivat lausunnossaan perustella näkemyksensä malliin liittyvistä reunaehdoista ja kymmenen vuoden mallin tukiehdoista ja rajoituksista.

Vastauksessa on pyydetään ottamaan huomioon ympäristöministeriön asettamispäätöksessä mainittujen tavoitteiden lisäksi valtion asuntotuotantotukeen liittyvät näkökohdat ja reunaehdot, joista keskeisimpinä ovat EU-oikeuden valtiotukisäännöt.

Valtion tuki ja EU-säännöt

Yrityksille myönnettävät valtion tuet sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden valtiotukisääntöjen kannalta yleistä taloudellista etua koskeviin palveluihin (englanniksi services of general economic interest, SGEI) myönnettäviä tukia. Tuki on korvausta yrityksen täyttämästä **julkisen palvelun velvoitteesta**. Julkisen palvelun velvoitteella tarkoitetaan tässä tapauksessa sosiaalisin perustein valittujen, asukkaiden tarpeita vastaavien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tuottamista ja ylläpitoa. Yleistä taloudellista etua koskeville tuille asetetuista edellytyksistä säädetään Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 106 artiklan 2 kohdan määräysten soveltamisesta tietyille yleisiin taloudellisiin tarkoituksiin liittyviä palveluja tuottaville yrityksille korvauksena julkisista palveluista myönnettävään valtiontukeen annetussa komission päätöksessä 2012/21/EU (jäljempänä *komission päätös*). On hyvä huomata, että tämä päätös on annettu Suomessa aiemmin 2009–2010 voimassa olleen välimallin jälkeen.

Jotta valtion tuki soveltuisi EU:n sisämarkkinoille, tuen on ohjauduttava nimenomaan **niille markkinoille, joille se on myönnetty, eikä yritys saa tulouttaa itselleen kohtuullista suurempaa voittoa**.

Nykyisessä korkotukijärjestelmässä yleishyödyllisyysäännökset ja etenkin niihin sisältyvä tuoton tuloutuksen rajoittamista koskeva säännös ovat se kansallisesti valittu mekanismi, jolla varmistetaan, että tukimuoto täyttää komission päätöksessä asetetut vaatimukset tuen oikeasta kohdentumisesta, yrityksen kohtuullisesta tuotosta ja siitä, ettei tuki vääristä kilpailua.

Yleistä taloudellista etua koskevat tuet ovat jälki-ilmoitusmenettelyn piirissä siten, että jäsenvaltiossa käytössä olevat tuet raportoidaan komissiolle kahden vuoden välein. Jos jäsenvaltion myöntämä tuki ei täytä komission päätöksessä yleistä taloudellista etua koskevalle tuelle asetettuja edellytyksiä, tuki on ilmoitettava komissiolle etukäteen ja sille on saatava komission hyväksyntä ennen tukijärjestelmän kansallista käyttöönottoa. Ilman komission hyväksyntää myönnettyt valtion tuet ovat laittomia, ja ne voidaan joutua perimään korkoineen takaisin tukea saaneilta yrityksiltä. Jäsenvaltioiden viranomaisilla on suhteellisen suuri liikkumavara sen suhteen, mitkä palvelut ne katsovat yleistä taloudellista etua koskeviksi palveluiksi. Komissio ja unionin tuomioistuimet kuitenkin valvovat, etteivät jäsenvaltiot määrittele yleistä taloudellista etua koskevia palveluja ilmeisen virheellisesti. Esimerkiksi vuonna 2005 komissio puuttui Alankomaiden myöntämiin sosiaalisen asuntotuotannon tukiin sillä seurauksella, että tukiin jouduttiin tekemään merkittäviä muutoksia (komission päätös 15 päivänä joulukuuta 2009, C(2009)9963).

13.7.2015

Vuonna 2009–2010 voimassa ollut lyhyt korkotukimalli ei sellaisenaan täyttänyt edellä mainittuja vuoden 2012 periaatteita, mutta rajattu elvytysperustein tehty malli ei sinänsä rikkonut EU:n ehdottomia periaatteita. Nyt puheena oleva uusi kymmenen vuoden välimalli asemoituu rahoitustuotteena vapaarahoitteisen asuntolainoituksen ja nykyisen korkotukimallin "välimaastoon". Selvityksen tavoitteena on esittää sellaista uutta, pysyvää kymmenen vuoden välimallia, joka täyttää edellä valtion tuelle EU:n sisämarkkinoilla asetettavat ehdot.

Lähtökohtana on asettaa julkisen tuen myöntämiselle julkisen palvelun velvoite, lainansaajakohtaisesti määrääjäksi niin että tuki ohjautuu niille markkinoille, joille se on myönnetty, eikä yhtiö saa tulouttaa itselleen tai omistajilleen kohtuullista suurempaa tuottoa.

SGEI-sääntely edellyttää siis kansallisilta asuntotuotannon tukijärjestelmiltä eritoten seuraavia asioita:

- yrityksen saama tuki ei saa sisältää "ylikompensaatiota", eli tuki saa olla enintään sen suuruinen kuin mitä tarvitaan ko. julkisen palvelun toteuttamiseen, eikä yritys saa tulouttaa itselleen (tai omistajilleen) kohtuullista suurempaa voittoa
- tuen pitää kanavoitua asukkaille, se ei saa valua hyödyttämään yritystä sen muussa toiminnassa (tuen pitää pysyä sosiaalisen asuntotuotannon markkinalla, se ei saa hyödyttää vapaarahoitteista toimintaa)
- tuettavasta toiminnasta on pidettävä erillistä kirjanpitoa
- tukimalliin on liityttävä jonkinlainen asukasvalintakriteeristö, jolla valitaan pienituloiset ja vähävaraiset hakijat
- tukea saavia yrityksiä ja niiden toimintaa on valvottava tehokkaasti

Asuntotuotannon tukijärjestelmiin on perinteisesti liitetty erilaisia näkökohtia rajoituksiin, määräyksiin ja valvontaa, joilla on pyritty varmistamaan julkisen tuen kohdentuminen aiottuun tarkoitukseen. Tällaisina rajoituksina ja määräyksinä voidaan listata

- a) omistajaa koskevat yleishyödyllisyysäännökset,
- b) tuoton tulouttamisen rajoitukset,
- c) omien varojen koron enimmäismäärän rajoittaminen
- d) vuokrien määräytymisen periaatteet ja rajoitukset,
- e) asukasvalintaa koskevat rajoitukset,
- f) vuokrien tasaamisen käytännöt sekä muun muassa
- g) laki yhteishallinnosta.

Mainitut seikat yhdessä valtion tuen sekä lainoituskohteisiin liittyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten kanssa muodostavat kokonaisuuden, jolla on pyritty turvaamaan kohtuuhintaista asumista sitä eniten tarvitsevalle väestön osalle.

Nyt tavoitteena on "selvittää, millainen uusi kymmenen vuoden välimalli olisi kehitettävissä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi ja laatia siitä ehdotus".

Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä uudesta kymmenen vuoden rahoitusmalliin liittyvistä keskeisistä seikoista, joita

13.7.2015

vastaaja pitää toimivan mallin kehittämisen kannalta tärkeänä.

Lisäksi vastaajaa pyydetään esittämään oma arvionsa mallin vaikuttavuudesta.

Tämän kirjeen liitteenä on selvitysmiehen laatimia tarkentavia kysymyksiä. Kysymysten yhteydessä on esitetty selvitysmiehen omaa pohdintaa ja kysymyksenasettelua eri vaihtoehtoista lähinnä johdantona aihealueeseen. Johdannossa esitetyt mietiskelevät kysymykset on tarkoitettu lähinnä herättelemään vastaajan pohdinnassa erilaisia näkökulmia, joiden avulla vastaaja voi esittää omat vastauksensa, ja jotka perustuvat täysin vastaajan omaan tilannearvioon. Kysymysten yhteydessä esitetty ajattelu on täysin selvitysmiehen omaa vaihtoehtojen eri tulokulmia kartoittavaa pohdintaa, eikä niissä mahdollisesti esiin tulevien näkökulmien soveltuvuutta SGEI-säännöstöön ole etukäteen selvitetty tai varmistettu.

Kymmenen vuoden välimalli sijoittuu **käsitteellisellä janalla** nykyisen yleishyödyllisyyttä omistajalta edellyttävän pitkän korkotuen ja markkinaehtoisien, vailla julkista tukea olevan vuokra-asuntotuotannon välimaastoon. Vastaaja voi itse "säätää" uuden välimallin sijaintia ja asemoinnin perusteella optimoida tarvittavien tukien ja niiden perusteella malliin sisällytettävien julkisten palvelujen suhdetta siten, että selvityksen asettajan toive siitä, että "uuden tukimallin tulisi olla alan toimijoita kiinnostava, luoda uutta tuotantoa ja edistää kohtuuhintaisen, pieni- ja keskituloisille asukkaille soveltuvien asuntojen rakentamista suurimpiin kasvukeskuksiin", voisi toteutua mahdollisimman tehokkaalla tavalla.

Vastaukset pyydetään 25.8.2015 klo 16.15 mennessä osoitteella
kirjaamo.ara@ara.fi

Lisätietoja asiasta antaa selvityshenkilöksi määrätty ylijohtaja Hannu Rossilahti, puh. 029 525 0856

Hannu Rossilahti
ylijohtaja

JAKELU

Asukasliitto ry
Asuntosäätiö
Avain Rakennuttaja Oy
Avara Oy
Finanssialan keskusliitto
Helsingin kaupunki
Helsingin seudun kauppakamari
Icecapital Pankkiiriliike Oy
ICON Kiinteistörahastot Oy
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

LAUSUNTOPYYNTÖ

Dnro 21286/031/15

13.7.2015

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät (KOVA) ry
Kuntarahoitus Oyj
Kuntien asuntotoimen kehittämissyhdistys ry
Kuopion kaupunki
Lähitapiola
Oulun kaupunki
Orava Rahastot Oyj
Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
SATO Oyj
S-Pankki Oy
Suomen Kiinteistöliitto ry
Suomen Kuntaliitto
Taaleritehdas
TA-Asunnot Oy
Tampereen kaupunki
Turun kaupunki
Työeläkevakuuttajat TELA ry
Työ- ja elinkeinoministeriö
Valtiovarainministeriö
Vantaan kaupunki
Vuokralaiset VKL ry
VVO-yhtymä Oyj
Ålandsbanken

LIITEOSA

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

13.7.2015

Avoimet kysymykset

Julkisen tuen ja siitä seuraavien julkisen palvelujen velvoitteiden, rajoitusten suhde

Lähtökohtana julkisen tuen myöntämiselle on olettaa, mitä enemmän tukea, sitä enemmän rajoituksia. Uuden lyhyen kymmenen vuoden välimallin osalta voinee olettaa, että siinä on lyhyemmän rajoitusajan vuoksi myös vähemmän julkista tukea, kuin nykyisin voimassa olevassa ns. pitkässä korkotukilainassa. Toisaalta, kuten hallitusohjelmassa todetaan, tavoitteena on muotoilla uusi kymmenen vuoden välimalli. Koska malli on luonteeltaan pysyvä, julkisen tuen vuoksi siinä on oltava selkeitä julkisen palvelun velvoitteita, rajoituksia ja niitä varmentavaa valvontaa.

Valtion tukemissa lainoissa on perinteisesti erotettavissa useita erilaisia tuen muotoja. Ensiksikin valtion tukemassa asuntolainoituksessa lainan määrän suhde vakuuteen on huomattavan suuri, enimmillään 95 % hankinta-arvosta on voinut olla lainaa. Muun rahoituksen tarve on tällöin huomattavasti normaalia pankkilainoitusta vähäisempi. Toiseksi lainoihin on liittynyt valtion täytetäkaus veloitusta. Lisäksi lainoille on maksettu suorana rahallisena tukena korkotukea.

1. Lausunnossa pyydetään kannanottoa ja perusteltuja näkemyksiä tuen tarpeesta, joka olisi välttämätöntä uuden kymmenen vuoden välimallin toimivuudelle.

Omistajaa koskevasta yleishyödyllisyys- vaatimuksesta luopuminen

Nykyisen tukikäytännön mukaan asuntotuotannon tukea voidaan myöntää vain sellaisille toimijoille, jotka ARA on nimennyt erillisen menettelyn kautta lainansaantikelpoisiksi yhteisöiksi (yleishyödylliseksi nimeäminen). Hallitusohjelmaan on kirjattu, että omistajaa koskevasta yleishyödyllisyysvaatimuksista luovutaan uuden tuotannon osalta. Tämä tarkoittaa, että nykyisin käytössä olevaa, lainansaajayhtiön omistajaa koskevaa nimeämismenettelyä ei tarvittaisi. Rajoitukset liittyisivät rakennushankkeen toteuttavaan lainansaajayhteisöön, jonka tulisi sitoutua tukimuotoon liittyviin julkisen palvelun velvoitteisiin kymmenen vuoden määräajaksi. Tarvittava valvonta kohdistuisi siten rajoitusaikana lainansaajayhteisöön.

2. Lainoituskelpoisuuteen liittyen pyydetään vastaajan tarpeelliseksi katsomia, perusteltuja näkemyksiä niistä seikoista, jotka liittyvät välimallin lainoituskelpoisuusehtoon, jossa malli "on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuville toteuttajille" Mitä seikkoja lainansaajayhteisön hyväksymiselle tulisi asettaa? Millaista menettelyä tarvitaan? Onko omistajalle perusteltua asettaa rajoituksia? Jos, niin miksi ja millaisia rajoituksia? (Esimerkiksi joillekin lainottajille lainanmyönnön ehtona voi olla, että ARA nimeää ja hyväksyy lainansaajan.)

Vuokrien määräytymisen periaatteet

Julkisen palvelun velvoite liittyy myös vuokrien määräytymiseen ja sen

13.7.2015

varmistamiseen, että vuokra pysyy laissa tarkoitetulla tavalla kohtuullisena koko rajoitusajan. Uuden kymmenen vuoden välimallin osalta on tarpeen selvittää, olisiko vuokranmääräytymistä koskeva menettely nykyisen kaltainen vai olisiko menettelyä mahdollista jollain tavalla keventää vähäisemmän tuen ja lyhyemmän rajoitusajan perusteella.

Esimerkiksi pitkissä korkotukilainoissa ja vanhoissa aravalainoissa, joissa lainojen elinkaaren aikainen julkinen tuki on suurin, on voimassa vuokrien omakustannusperiaate. Laissa on tarkkaan lueteltu, mitä kulueriä vuokriin saa sisällyttää omakustannusperiaatteen voimassaoloaikana. Määräytymisen valvonta on laissa annettu ARAn tehtäväksi vuodesta 2014 alusta lukien. Määräytymisen noudattaminen ja siihen liittyvä valvonta muodostavat laajan ja monimuotoisen kokonaisuuden, johon liittyy myös asukkaiden vaikutuskäytäntöjä.

Asuinhuoneiden vuokrausta koskevassa laissa todetaan yleisesti, että vuokran tulee olla kohtuullinen ja taso tulee suhteuttaa paikkakunnalla yleisesti vuokrattavien vastaavanlaisten asuntojen vuokriin.

Yhtenä mahdollisuutena on pohtia yksinkertaista ja kevyttä omakustannusvuokran käsitettä ja siihen liittyviä menettelytapoja. Yhtenä teoreettisena esimerkkinä sellaisesta voisi olla kevyt omakustannusvuokra, jossa ARA hanketta tuen piirin hyväksyessään hyväksyisi myös alueellisiin asuntomarkkinoin nähden kohtuullisen alkuvuokran. Alkuvuokra kattaisi hoito- ja pääomamenot vuosikorjauskustannuksineen, sekä omistajalle maksettavan tuoton. Jos kohteen hankinta-arvo sen sallisi, kohteen vuokraan voisi sisällyttää myös varautumista tuleviin korjauksiin. Tällöin mahdollinen varautuminen olisi tapauskohtaisia ja joustavaa ja sen määrä riippuisi kohteen toteutuskustannuksista. Valmistuneen kohteen alkuvuokra olisi sitova.

3. Lausunnossa vastaajaa pyydetään esittämään perustellut näkemykset julkisen tuen vaikutuksista julkisen palvelun velvoitteeseen vuokrien määräytymisen osalta ja siitä, millainen malli vuokrien määräytymiseen ja valvontaan olisi perustelluinta valita.

Lainansaajan yhtiömuoto

Kysymys lainansaajan yhtiömuodosta liittyy kiinteästi vuokrien määräytymiseen, valvontaan, vuokrien tasaukseen, tuen kanavoitumiseen asukkaalle ja tuoton tuloutukseen. Riippuen siitä, mitä periaatteita edellä mainittujen osien kohdalla halutaan painottaa, on ratkaistava, voiko lainansaajana olla muu kuin yksittäinen kiinteistöosakeyhtiö. Eräissä aikaisemmissa pohdinnoissa on päädytty siihen, että korkotukilainan saajina voisivat olla vain kiinteistöyhtiöt, joiden ainoana toimialana on lyhyellä korkotukilainalla rahoitetun vuokra-asuntokohteen rakennuttaminen, omistaminen ja vuokraaminen. Näillä vaatimuksilla on katsottu voitavan turvata asuntojen taloudellinen toimivuus, asukkaiden asema ja asumisturva sekä valtion tuen kanavoituminen asukkaiden hyväksi. Lisäksi on pidetty silmällä EU-lainsäädännöstä nousevia velvoitteita tuoton tuloutukseen ja toimivan valvonnan järjestämiseen liittyen.

13.7.2015

Kysymys lainansaajan yhtiömuodosta liittyy myös siihen, että omistajaa koskevista yleishyödyllisyysvaatimuksesta on tarkoitus luopua.

4. Lausunnossa vastaajaa pyydetään esittämään perustellut näkemyksensä lainansaajan yhtiömuodosta. Lisäksi pyydetään näkemystä siitä, voisiko edellisessä kohdassa luonnosteltu sitova alkuvuokra mahdollistaa myös muut yhtiömuodot kuin tavallisen kiinteistöyhtiön.

Vuokrien tasaus

Lainansaajan yhtiömuotoon liittyy kysymys vuokrien tasauksen mahdollisuudesta. Mikäli yhtiömuotona käytettäisiin kiinteistöyhtiötä, olisi kohdekohtaisiin rajoituksiin perustuva malli ilmeisesti tietyin edellytyksin mahdollinen vuokrien tasaamisen osalta. Mikäli lainansaajan yhtiömuotoa ei olisi rajattu, olisi tasaaminen ilmeisesti vaikeammin toteutettavissa. Mikäli useat yhtiömuodot olisivat mahdollisia, olisiko tasaaminen mahdollista tietyin reunaehdoin joissain yhtiömuodoissa?

5. Lausunnossa vastaajaa pyydetään esittämään perusteltu näkemys vuokrien tasaamisen mahdollisuudesta ja tarpeellisuudesta sekä mahdollisesti myös tasaamisen malleista.

Asukasvalinta

Aravalainoissa ja ns. pitkässä korkotukilainoissa asukasvalintaan liittyy seikkaperäistä sääntelyä. Korkotukilain 11 b §:ssä, Asukasvalintaperusteet ja etusijajärjestykseen asettaminen, todetaan, että "asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen. Aukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot (asukasvalintaperusteet). Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat". Korkotukilakia vastaavat säännökset on myös aravarajoituslaissa, joka säätelee asukasvalintaa aravalainoitetuissa, rajoituksenalaisissa taloissa ja asunnoissa.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarkemmin asukasvalintaperusteista ja etusijajärjestyksestä.

Asukasvalintaan aiemmin liittyneet selkeät tulorajat poistettiin käytöstä vuonna 2008, mutta tulo- ja varallisuusvertailu jäi edelleen käyttöön. Hallitusohjelmassa on nyt todettu muun muassa, että tulorajat palaavat uudelleen käyttöön.

SGEI-periaatteiden johdosta uuteen välimalliin malliin tulee liittyä jonkinlainen asukasvalintaa rajaava kriteeristö.

6. Lausunnossa vastaajaa pyydetään esittämään perusteltu näkemys siitä, millaiset asukasvalintaperusteet olisi tarpeen asettaa kymmenen vuoden välimalliin varmistamaan julkisen palvelun velvoitteen toteutuminen.

13.7.2015

Tuoton tuloutus ja omille varoille maksettava korko

Tarkasteltaessa vuokratalojen rakentamisen rahoitusta käytännön tasolla voidaan todeta, että vuokrataloyhtiön perustamiseen tarvitaan peruspääomaa, joka on yleensä omistajan antamaa osakepääomaa tai muuta sidottua pääomaa. Tälle omistajan yhtiölle antamalle omalle pääomalle on vuokrataloyhtiö voinut maksaa enintään 8 % vuotuista. Tuotto maksetaan yleensä osinkona, mikäli yhtiölle on tilinpäätöksessä muodostunut jakokelpoisia varoja.

Vuokrataloyhteisöt tarvitsevat peruspääoman lisäksi kuhunkin yksittäiseen talokohtaiseen rakennushankkeeseen rakentamislainan, joka on enimmillään 90–95 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista. Tätä lainaa kutsutaan valtion tukemaksi vuokra-asumisen lainaksi. Lainalle vaaditaan parhaalla etuoikeussijalla oleva kiinnitysvakuus. Tämän lisäksi rakennushanke tarvitsee muuta rahoitusta. Määrällisesti omistajan järjestämää muuta rahoitusta tarvitaan 5–10 % hankkeen kokonaiskustannuksista.

Omistajan hankkiman osuuden rahoitukseen on käytännössä erilaisia rahoituslähteitä, mutta omistajilla ei yleensä ole omia likvidejä varoja niin paljoa, että ne riittäisivät kattamaan omistajan rakennushankkeisiin tarvitseman rahoituksen. Niinpä tämä osa usein järjestetään omistajan ottamalla pitkäaikaisella lainalla. Omistajan ottama laina annetaan edelleen lainoituskohteelle lainaksi omistajan ollessa lainanantaja. Tätä osuutta on kutsuttu omistajan sijoitukseksi tai omiksi varoiksi ja sille on saanut enintään 8 % vuotuisen koron.

Asuntopolitiikkaa sivuavassa keskustelussa mainittuja tuotontuloutuksen eriä ja erityisesti 8 %:n määrää on pidetty suhteellisen korkeana ja tähän perustuen on esitetty että tuloutusprosentteja alennettaisiin.

Käytännöstä ja yleishyödyllisten yhteisöjen valvonnasta saatujen kokemusten kautta on voitu todeta, että osakepääomille peritty osinko on absoluuttisena tuloutuksena pieni johtuen osakepääomien suhteellisen pienestä määrästä. Sen sijaan talokohtaisiin rakennushankkeisiin tarvittu muu rahoitus on määrällisesti paljon suurempi taloudellinen erä. Tuoton tuloutuksessa on siis kyse omistajan yhtiöön sijoittamille varoille maksettavasta tuotosta, joka on tällä hetkellä enintään 8 %. Vuokrissa saa periä vuokratalon rakentamisen rahoittamiseen tarvittavalle omarahoitusosuudelle korkoa enintään 8 %. Keskusteluissa sekoitetaan usein nämä kaksi asiaa keskenään.

7. Lausunnossa vastaajia pyydetään lausumaan perusteltu näkemys tarpeellisina pitämästään tuoton tuloutuksesta sekä omille varoille maksettavasta korosta sekä näiden vaikutuksesta uuden kymmenen vuoden välimallin kiinnostavuuteen ja soveltuvuuteen lausunnon antajalle.

Yhteishallinto

Korkotukilain mukaan rahoitetuissa vuokrataloissa tulee noudattaa lakia

Osoite

 PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

 PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

 kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi

13.7.2015

yhteishallinnosta. Sen perusteella vaaditaan muun muassa, että omakustannusvuokranmääritystä varten muodostetun vuokranmäärityksikön talon tai talojen asukkaat käyttävät kyseisen lain mukaista päätösvaltaansa asukkaiden kokouksessa, ja että asukkaiden kokous on kutsuttava koolle vähintään kerran kalenterivuodessa. Asukkaiden kokouksella on oikeus valita asukastoimikunta, jonka tehtävänä on muun muassa osallistua valmisteluun, neuvotella ja antaa lausunto vuokranmäärityksikköön kuuluvien talojen talousarvioesityksestä, vuokranmäärityksestä sekä pitkänajan rahoitussuunnitelmista. Lisäksi asukkaiden kokouksella on oikeus valita valvoja seuraamaan ja tarkastamaan vuokranmäärityksikön talouden ja hallinnon hoitoa.

8. Lausunnossa vastaajia pyydetään lausumaan näkemyksensä yhteishallintomenettelystä uuteen kymmenen vuoden välimalliin liittyen.

Muut näkökohdat

9. Lausunnossa vastaajaa pyydetään esittämään näkemyksensä myös muista sellaista seikoista ja uuteen kymmenen vuoden välimalliin vaikuttavista tekijöistä, jotka lausunnon antajan mielestä tukevat pyrkimystä edistää pieni- ja keskituloisille sopivien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotantoa.