

30.6.2022

3216/2022

Espoon kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja siihen liittyvien lakien muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee pitkän korkotukimallin kehittämistä. Pitkillä 40 vuoden korkotukilainoilla tuetaan kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista.

Tuen määrän lisääminen

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan perusomavastuukoron alentamista pysyvästi 1,7 prosenttiin ja korkotuen lisäämistä perusparannuskorkotukilainoissa perusomavastuukoron ylittävältä osalta. Sen sijaan korkotuen maksuaikaa ei ehdoteta pidennettäväksi rakentamis- ja hankintalainoissa nykyisestä 30 vuodesta ja perusparannuslainoissa nykyisessä 20 vuodesta. Myös korkotuen osuus perusomavastuun ylittävästä korosta on säilytetty rakentamis- ja hankintalainoissa ennallaan. Espoon kaupunki pitää hyvänä, että perusomavastuukorkoa alennetaan pysyvästi, ja että se koskee sekä vuokra- että asumisoikeusasuntotuotantoa, mutta toteaa samalla, että muutos ei lisää rakentamis- ja hankintalainoilla toteutettavien vuokra-asuntojen tuen määrää nykyisestä. Espoon kaupunki toivoo, että korkotuen maksuaikaa pidennettäisiin ja korkotukea maksettaisiin tasaisemmin koko maksuajan. Korkeiden korkojen tilanteessa nämä molemmat tukielementit kohdistuvat suoraan vuokralaisille omakustannusvuokrissa.

Korjauksiin varautuminen

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että omakustannusvuokrissa sallittaisiin jälleen rakennusten ja asuntojen tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautuminen. Varautumista varten voisi periä enintään yhden euron asuinneliötä kohti kuukaudessa, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi myönnetyn lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi on kulunut enintään 20 vuotta ja enintään kaksi euroa asuinneliötä kohti kuukaudessa, mikäli lainan hyväksymisestä on yli 20 vuotta. Espoon kaupunki kannattaa varautumisen sallimista omakustannusvuokrassa ja pitää ehdotettuja varautumisen enimmäismääriä sopivina. Myös ehdotus valtion tukeman asuntotuotannon ilmasto- ja ympäristöstävällisyyden nostamisesta lain tasolle on kannatettava.

Pysäköintipaikkojen vakuus

Ara-kohteiden pysäköintipaikkojen rakentaminen eri kiinteistölle osana laajempaa pysäköintiratkaisua on tuonut mukanaan korkotukilainan vakuuksiin liittyviä ongelmia. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen osalta ei vaadittaisi erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva.

30.6.2022

3216/2022

Mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannus suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuullinen. Edellä mainitun lisäksi perustelutekstissä todetaan, että vakuus tulisi kuitenkin järjestää jatkossa ensisijaisesti kiinteistövakuuden tai muun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän vakuuden kautta, ja tällainen muu vakuus voisi olla pysäköintiyhtiön osakkeet. Espoon kaupunki pitää ehdotettua kirjausta pysäköintipaikkojen vakuusasiasta hyvänä ja toteaa kirjauksen helpottavan ara- ja vapaarahoitteisten hankkeiden yhteisten pysäköintilaitosten toteuttamista.

Kunnan puolloista luopuminen

Korkotukilainan hyväksyminen ja erityisryhmäkohteiden investointiavustusten myöntäminen edellyttävät tällä hetkellä asuinrakennuksen sijaintikunnan puolta. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että puolloista luovuttaisiin ja jatkossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen olisi kuultava kuntaa, jossa kohde sijaitsee ennen päätöstä lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Jos kyse on korkotukilainan myöntämisestä hankkeeseen, johon myönnetään avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla ja kyse on sellaisesta erityisryhmästä, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, keskuksen olisi kuultava myös hyvinvointialuetta, jolla kohde sijaitsee. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että korkotukilainan hyväksyminen edellyttää aina kunnan, ja erityisryhmäkohteissa myös hyvinvointialueen lausuntoa, ja että sellaista kohdetta ei lainoiteta, jonka toteuttamista kunta tai hyvinvointialue antamassaan lausunnossa vastustaa. Kunnassa ja hyvinvointialueella on paras tieto oman alueensa asuntomarkkinatilanteesta, hankkeen tarkoituksenmukaisuudesta, pitkäaikaisesta tarpeesta ja soveltuvuudesta esitettyyn sijaintiin. Espoon kaupunki vastustaa investointiavustusten myöntämisen edellyttämän asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltamisesta luopumista.

Asukasvalintojen valvonta

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonta siirrettäisiin kunnilta hyvinvointialueille siltä osin kuin kyse on sellaisista asunnoista, joille on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla ja joissa hyvinvointialue vastaa kyseisen erityisryhmän asumispalvelujen järjestämisestä. Espoon kaupunki ei kannata erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan siirtämistä hyvinvointialueelle. Hyvinvointialueen tehtävänä on järjestää erityisryhmille asumispalveluita. Asukasvalinnan valvonnan siirtäminen hyvinvointialueelle tarkoittaisi sitä, että hyvinvointialue valvoisi itse omia asukasvalintojaan. Hyvinvointialueille ei siirry kunnista osaamista ja resursseja asukasvalintojen valvontaan, ja esimerkiksi Espoossa kaupunkiympäristön toimialalle sijoittuva asukasvalintojen valvoja neuvoo ja ohjaa tällä hetkellä lähes päivittäin hyvinvoinnin ja terveyden toimialan sosiaalityöntekijöitä erityisryhmille tarkoitettujen ara-kohteiden asukasvalinnoissa.

30.6.2022

3216/2022

Esityksen mukaan erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan siirtyminen hyvinvointialueelle edellyttäisi, että kohteelle on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta. Espoon kaupunki muistuttaa, että erityisryhmäkohteita on toteutettu korkotukilainoituksella myös ilman investointiavustusta, ja lisäksi osassa asuntokohteita vain osalle asunnoista on myönnetty erityisryhmien investointiavustus. Nykyisellä esityksellä vastuunjako asukasvalintojen valvonnasta kaupungin ja hyvinvointialueen välillä on epäselvä. Espoon kaupunki vaatii esityksen kumoamista erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan osalta tai vähintään esityksen korjaamista siten, että vastuu kokonaan erityisryhmien käytössä olevien kohteiden asukasvalintojen valvonnasta on hyvinvointialueella riippumatta siitä, onko kohteelle myönnetty investointiavustusta, ja muissa kohteissa mukaan lukien vain osittain erityisryhmien käytössä olevat kohteet, vastuu asukasvalintojen valvonnasta on kunnalla.

Virkavastuu asukasvalinnoissa

Espoon kaupunki pitää hyvänä esitystä, että korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen asukasvalintaa koskeviin säännöksiin lisätään virkavastuuta koskeva säännös ja asukasvalintoja tehtäessä tulee noudattaa hallinnon yleislakeja. Tämä on perusteltua, koska aravarajoituslaissa on säännös asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta ja myös asumisoikeuslakiin on kirjattu vastaava säännös asumisoikeusasuntojen asukasvalintaa suorittavan henkilön virkavastuusta.

Kantelumenettelyyn siirtyminen

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan päivitettäviksi asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä. Tällä hetkellä kunnan tekemiin asukasvalintapäätöksiin on voinut hakea oikaisua, mutta yksityisten tekemiin asukasvalintapäätöksiin ei ole voinut hakea oikaisua eikä niistä ole voinut valittaa. Asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä ehdotetaan päivitettäviksi siten, että kielteisen asukasvalintapäätöksen saanut hakija voisi jatkossa kannella asunnon sijaintikunnalle tai erityisryhmäkohteiden osalta hyvinvointialueelle, joka toimii asukasvalintojen valvovana viranomaisena. Espoon kaupunki kannattaa vuokra-asuntojen asukasvalinnan osalta kantelumenettelyyn siirtymistä. Kanteluiden keskittäminen asukasvalintoja valvovalle viranomaiselle selkeyttää nykyistä tilannetta ja kanteluiden avulla valvova viranomainen saa tiedon mahdollisista epäkohdista asukasvalinnoissa ja voi tarvittaessa täsmentää asukasvalintoihin liittyvää ohjeistusta.

Asumisen palvelullistumisen huomioiminen

Hallitusohjelman mukaan korkotukilain uudistamisessa tulee ottaa huomioon asumisen palvelullistuminen. Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että valtion tukemassa asuntotuotannossa on mahdollista sisällyttää omakustannusvuokriin asumiseen kiinteästi liittyviä palveluita kuten internet-,

30.6.2022

3216/2022

autopaikka-, sauna- ja pesutupamaksut sekä lisäksi muusta hyväksyttävästä syytä johtuvia eria eikä tältä osin tarvita lakimuutoksia. Kohtuullisten perusmaksujen salliminen omakustannusvuokrissa voidaan toteuttaa ARA:n vuokranmääritysohjetta muuttamalla ja ympäristöministeriö ohjaa ARA:a päivittämään ohjeistusta tältä osin. Lisäksi todetaan, että oheispalvelujen tulisi kuitenkin olla vapaaehtoisia ja niistä on jatkossakin syytä maksaa toteutuneen käytön mukaan. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että asukkaille voidaan tarjota sekä asumiseen kiinteästi liittyviä oheispalveluita, mutta myös erilaisia yhteiskäyttöpalveluita kuten yhteiskäyttöauto. Palveluista maksaminen käytön mukaan on kannatettava periaate, mutta kaikkien edes asumiseen kiinteästi liittyvien oheispalveluiden tilakustannuksia (esimerkiksi yhteiset saunatilat, talopesula ja autopaikoitus) ei saada välttämättä katettua käyttöön perustuvilla maksuilla vaan on hyväksyttävä se, että palveluiden mahdollistamisesta maksavat vuokrassa kaikki asukkaat, vaikka eivät palveluita käyttäisikään. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan asukkaille tarjottavien palveluiden investointikustannukset tulee voida sisällyttää omakustannusvuokraan, mutta palveluiden käytöstä veloittaa todellisen käytön mukaan.

Muut asiat

Espoon kaupunki haluaa kiinnittää huomiota yhteen ilmeiseen virheeseen vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antaman lain muutosehdotuksen 16 §:n 1 mom kohdassa 4) "...eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa". Kyseinen kohta pitänee muutosehdotuksen 10 §:n 2 mom mukaan olla "...eikä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa".

Lopuksi Espoon kaupunki haluaa muistuttaa asuntopolitiiseen kehittämissuunnitelmaan kirjatusta toimenpiteestä läpinäkyvyyden lisäämiseksi valtion tukemaan asuntotuotantoon suunnattujen, muiden kuin suorien tukitoimien tunnistamiseksi. Monet kunnat tarjoavat tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon markkinahintaa alhaisemmalla hinnalla. Monissa kunnissa ara-tuotantoa rakennetaan myös yksityiselle maalle, jolloin kunnan lisäksi maanomistajat osallistuvat valtion tukeman tuotannon tukemiseen. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan läpinäkyvyyden parantamiseksi sekä kunnan että yksityisten maanomistajien ara-tuen määrä on syytä selvittää ja arvioida sen vaikutukset.