A-KRUUNU OY LAUSUNTO

20.3.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Asia: HE 12/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta

Kiitämme pyynnöstä tulla kuultavaksi ja antaa lausunto eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta.

Lausunnonantajasta

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää puurakentamista ja uusia innovaatioita. Yhtiön rakennuttamistoiminta käynnistyi loppuvuonna 2014.

A-Kruunun hallituksen asettama strateginen tavoite on, että A-Kruunussa aloitetaan vuosittain 400 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen. Rakennutettavien kohteiden valinnassa huomioidaan vuokra-asuntojen yleinen kysyntä asuinalueella ja kohteiden hyvä sijainti yhdyskuntarakenteessa.

Asuntojen asukasvalintaperiaatteet ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) määrittelemiä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Samalla huolehditaan vuokratalojen monipuolisesta asukasrakenteesta. Tarkoituksena on myös mahdollistaa työssäkäynti talousalueella henkilöille, joiden tulot ovat pienet tai pienehköt, esim. palvelualojen työntekijöille. Näin osaltaan varmistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

A-Kruunun kommentit hallituksen esitykseen

Yleistä

A-Kruunu on tyytyväinen hallituksen esityksen sisältöön monilta osin ja kiittää lainvalmistelua siitä, että monet esittämämme kommentit on huomioitu pääosin lainvalmistelutyössä.

Vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostaminen

A-Kruunu pitää hyvänä asiana vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamista vuokrataloyhteisöjen osalta 95 prosenttiin myös omien tonttien osalta.

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma ja ylimääräiset lainanlyhennykset

A-Kruunu pitää ehdotettuja muutoksia korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmien etupainotteisuuden lisäämisiksi hyvinä. Uusi malli vastaa paremmin tämän hetken korko- ja inflaatiokehitystä. Lyhennysohjelman muuttamisella etupainotteisemmaksi ja joustavuuden lisäämisellä saadaan vuokrataso ja sen kehittyminen kestävämmäksi myös tapauksissa, joissa vuokria ei merkittävästi tasata asuntokannassa.

Pidämme hyvänä asiana myös sitä, että yhteisöille annetaan nykyistä enemmän mahdollisuuksia tehdä ylimääräisiä lainanlyhennyksiä sekä uudessa että vanhassa lainakannassa. Tällä tavoin lainan takaisinmaksu jaksottuu rakennuksen elinkaaren mukaisesti, vuokrien ja käyttövastikkeiden kehitys on tasaisempaa ja perusparannustoimenpiteiden rahoittaminen helpompaa, kun rakentamislaina on maksettu suurelta osin takaisin rakennuksen tullessa perusparannusikään.

Omarahoitusosuus ja käynnistysavustus

A-Kruunu pitää hyvänä, ettei esityksessä ole asetettu omarahoitusosuudelle vaatimuksia ja sitä, että käynnistysavustuksella voi kattaa omarahoitusosuutta. Käynnistysavustus on todellinen kohtuuhintaista asuntotuotantoa tukeva elementti. Omarahoitusosuuden pienenemisellä tulee olemaan merkittävä vaikutus A-Kruunun omalle tontille toteutettavissa kohteissa.

Korjausvarausten poistaminen

Emme kannata korjauksiin varautumisen poistamista. Poistaminen vaikuttaisi merkittävästi kiinteistönpidon riskien hallintaan ja tulisi kohtelemaan eri aikaan asunnossa asuvia epäoikeudenmukaisesti, korjauskustannusten kohdistuessa vain tiettynä aikana asunnossa asuville.

Uusi indeksisidonnainen korkotukilainamalli

Pidämme esitettyä uutta indeksisidonnaista, annuiteettilainan kaltaista korkotukilainamuotoa, jossa lainamaksu sisältää sekä maksettavan koron että lainanlyhennyksen, mielenkiintoisena vaihtoehtona. Sillä edesautetaan ennustettavaa ja tasaista vuokrien kehitystä. Tärkeää on, että indeksisidonnaisella korkotukilainalla lainoitettujen kohteiden vuokrat ovat tasattavissa kiinteälyhenteisellä korkotukilainalla lainoitettujen kohteiden vuokrien kanssa.

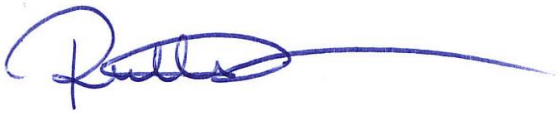
ARAn ennakkoratkaisut

A-Kruunu katsoo sen, että ARA voisi jatkossa antaa toimijoille sitovia ennakkoratkaisuja siitä, minkä suuruiset tontinhankkimiskustannukset se hyväksyy osaksi korkotukilainaan sisältyviä rakentamiskustannuksia hyvänä, näiden ollessa aiemmin epävirallisia.

Helsingissä 20.3.2018

A-Kruunu Oy





Jari Mäkimattila
Toimitusjohtaja

Riikka Vitakoski
Hallintopäällikkö