HE 248/2022 vp laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 24.1.2023

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. **KOVA täyttää 10 vuotta 29.8.2023.**
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

KOVA lukuina

- 117 jäsenyhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - yli 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat noin 75 prosenttia kaikesta ARA-asuntotuotannosta ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

KOVA

Yleistä korkotukilain uudistuksesta

- Myönteistä lakiesityksessä
  - Korjauksiin varautuminen sallitaan uudelleen.
  - Korkotuki ulotetaan koko laina-ajalle.

- Kielteistä lakiesityksessä
  - Tuen määrän lisääminen korkotukijärjestelmässä jää vähäiseksi eikä lakiesitys KOVAn mielestä toteuta hallitusohjelman tavoitetta tuen määrän lisäämisestä.
  - Perusomavastuukorko nousee nykyisestä 1,7 prosentista 2,3 prosenttiin. (Korkotukiasetus)
  - Lisäksi perusomavastuukorko ei seuraa korkotason muutoksia, vaan määräytyy poliittisten päätösten mukaan. (Korkotukiasetus)
  - Korkotukilakiin ja lyhyeen korkotukilakiin lisättäisiin vaatimus, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista. KOVA katsoo, että ehdotetulla säännöksellä tosiasiassa ohjataan rakentamista, eikä se siten kuulu korkotukilakeihin.

KOVA

Korkotukilainaksi hyväksymisen yleiset edellytykset (korkotukilain 4 §)

- Korkotukilain 4 §:ään ja lyhyen korkotukilain 4 §:ään lisättäisiin lakiesityksessä vaatimus siitä, että tuettavien kohteiden on edistettävä sosiaalisesti ja ekologisesti kestävää asumista.
    - Perusteluissa viitataan ARA:n rakennus- ja suunnitteluoppaaseen, jossa edellytetään, että asuntojen tulee esimerkiksi sijaita keskeisillä paikoilla, niiden huoneistokokojen tulee olla sopivia ja muunneltavia ja niiden tulee olla teknisesti kestäviä.
    - Perustelujen mukaan säännöksen tarkoituksena on nostaa kestävyys yleiseksi edellytykseksi.
- KOVA vastustaa ehdotettua muutosta ja vaatii sen poistamista lakiesityksestä. KOVA katsoo, että ehdotetulla säännöksellä tosiasiassa ohjataan rakentamista. Lisäksi ARA-järjestelmän tavoitteena on segregaation ehkäisy.
    - Näistä syistä korkotukilaissa tulee keskittyä kohtuuhintaisen asuntotuotannon rahoituksen ohjaamiseen ja toimintaa ohjaavien muiden periaatteiden sääntelyyn, kuten vuokranmääritykseen ja asuntoja koskeviin rajoituksiin.

KOVA

Korjauksiin varautumisen salliminen

- Lakiesityksessä korkotukilain 13 §:ssä ja asumisoikeuslain 34 §:ssä sallittaisiin kohtuullinen varautuminen perusparannuksiin.
- KOVA kannattaa esitystä. On hyvä, että varautuminen sallitaan lakiesityksen mukaisesti myös niissä korkotukikohteissa, jotka on lainoitettu ajalla 30.6.2018–1.9.2023 ja joissa varautuminen oli aiemmin kiellettyä.
    - Korjauksiin varautumisen kieltäminen näiden kohteiden omakustannusperiaatteella kerättävissä vuokrissa ja käyttövastikkeissa on ollut vahingollinen hyvälle kiinteistönpidolle.
- Korjauksiin varautuminen takaa asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen.
- Lisäksi KOVA katsoo, että korjauksiin varautumisessa tulisi sallia myös korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainan omarahoitusosuuden kattamiseen pysyvästi.
    - Korjauksiin varautumiseen kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon lainoitukseen olisi perusteltua erityisesti niillä alueilla, joilla uudistuotantoon ei ole saatavilla avustuksia, ja yhteisön omat varat ovat vähäiset.

KOVA

Tuen määrän lisääminen korkotukijärjestelmässä (Korkotukiasetus)

- Lakiesityksen mukaan perusomavastuukorko asetettaisiin pysyvästi 2,3 prosenttiin ja korkotuki pidennettäisiin niin, että sitä maksetaan koko laina-ajalta.
    - Nykyinen perusomavastuukorko on ollut väliaikaisesti 1,7 prosenttia (31.12.2023 saakka).
- Esityksen mukaan perusomavastuukorkoa nostetaan nykyisestä, jotta korkotuki voidaan ulottaa koko laina-ajalle.
    - Jo pelkästään se, että uudistuksen lähtökohtana on ollut valita vain yksi keino tuen määrän lisäämiseen johtaa siihen, että korkotukijärjestelmän uudistamistyö jää kesken.
    - On ongelmallista, ettei omavastuukorko seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia, vaan määräytyy edelleen poliittisten päätösten mukaan.
- KOVA ehdottaa ratkaisuksi, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, mikä olisi siis vakio koko rajoitusajan.
    - Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. 10 vuoden korkotukimallissa korkotukea maksetaan koko laina-ajalle ja se on tasoltaan vakio.

KOVA

Tuen määrän lisääminen korkotukijärjestelmässä (Korkotukiasetus)

- Omavastuukoron tulisi seurata yleisen korkotason muutoksia.
  - KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset.
    - Mallissa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemään peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia.
      - Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin yhdistelmänä.
    - Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa.
    - Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.
    - Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

KOVA

Muita huomioita lakiesityksestä

- Jatkossa korkotuki- ja arava-asuntojen asukasvalinnassa tulee noudattaa virkavastuuta, mikä tarkoittaa, että asukasvalintaan sovelletaan hallinnon yleislakeja.
    - KOVA huomauttaa, että virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen asukasvalinnassa lisäävät hallinnollista työtä sekä vuokratalo- että asumisoikeusyhteisöissä.
- Lyhyttä korkotukilainaa ja asumisoikeusasuntoja koskeva seuraamusmaksun suuruus ei esityksessä muutu.
    - Seuraamusmaksu on voimassa olevassa lainsäädännössä enintään yksi prosentti korkotukilainan määrästä rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna. Tämä voi johtaa erityisesti aso-yhteisöissä todella korkeisiin seuraamusmaksuihin.
    - KOVA vaatii, että aso-asuntoja ja lyhyitä korkotukilainoja koskevan seuraamusmaksun tulee olla lausuntokierroksella olleessa lakiluonnoksessa esitetyllä tavalla 5 000 – 50 000 euroa.
- Korkotukiasetukseen esitetään muutoksena, että perusparantamista koskevan korkotukilainan laina-ajaksi voidaan sopia myös 30 vuotta lyhyempi laina, jos siihen on erityinen syy.
    - KOVA pitää esitettyä lisäystä hyvänä asiana. Se käytännössä mahdollistaa asumisoikeusyhteisöille perusparannuslainoituksen pienempiin korjauksiin.
- Esityksessä selkiytetään vakuuskäytäntöjä pysäköintipaikkojen osalta.
    - Jos korkotuettavaan hankkeeseen sisältyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja, ARA:n ei tarvitse vaatia niiden osalta erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Tämä nopeuttaa vakuuksien käsittelyä.

Kiitos!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

https://www.kovary.fi/