Alla mainittu asiakirja on allekirjoitettu Espoon sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittaja	Savolainen Anne
Allekirjoitusaika	20.01.2023 09:13

ASIAKIRJAT

Asiakirja	Asiantuntijalausunto vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta.pdf

ESPOO ESBO

Asunto-ohjelmointi ja asuntopalvelut

Lausunto

20.01.2023

6546/03.00.00/2022

Eduskunnan ympäristövaliolautakunta
YmV@eduskunta.fi

Ympäristövaliokunta/ HE 248/2022 vp

Asiantuntijalausunto vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Espoon kaupungilta asiantuntijalausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi.

Tuen määrän lisääminen

Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan perusomavastuukoron alentamista pysyvästi 2,3 prosenttiin nykyisestä 2,5 prosentista. Korkotuen maksamista pidennettäisiin uudistuotantoa koskevissa pitkän korkotuen lainoissa 30 vuodesta 40 vuoteen ja perusparannuslainoissa 20 vuodesta 30 vuoteen. Perusomavastuukoron ylittävästä osasta korkotukea maksettaisiin siten koko laina-ajan, mutta korkotuen osuus pienentyisi vuosittain 2,25 prosentilla. Muutos koskisi sekä vuokra- että asumisoikeustalolainoja.

Perusomavastuukoron alentaminen pysyvästi ja korkotuen ulottaminen koko laina-ajalle ovat kannatettavia, mutta perusomavastuukoron tulisi olla ainakin laina-ajan ensimmäisen kymmenen vuoden ajan ehdotettua matalampi. Korkeiden korkojen tilanteessa omavastuukorolla on suuri merkitys omakustannusvuokrien määräytymisessä. Lisäksi on tärkeää, että valtion tuki on pitkän korkotuen lainoissa suurempi kuin lyhyen korkotuen lainoissa. Nyt tuo tuki olisi ensimmäisen kymmenen vuoden aikana suunnilleen yhtä suuri. Lyhyessä korkotukimallissa lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuukorko on 2,5 prosenttia ja ylimenevästä osasta maksetaan korkotukena vuosittain 75 prosenttia ensimmäisen kymmenen vuoden ajan. Hallituksen esityksessä rakentamista tai hankintaa varten hyväksyttävissä pitkän korkotuen lainoissa korkotukea maksettaisiin 2,3 prosentin perusomavastuukoron ylittävästä osasta ensimmäisenä vuotena 90 prosenttia ja kymmenentenä vuotena 69,75 prosenttia.

Korjauksiin varautuminen

Hallituksen esityksessä 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. Varautumisen salliminen omakustannusvuokrissa on kannatettavaa ja ehdotetut varautumisen enimmäismäärät sopivia.

Pysäköintipaikkojen vakuus

Ara-kohteiden pysäköintipaikkojen rakentaminen eri kiinteistölle osana laajempaa pysäköintiratkaisua on aiheuttanut korkotukilainan vakuuksiin liittyviä haasteita. Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan, että eri kiinteistössä sijaitsevien pysäköintipaikkojen osalta ei vaadittaisi erillistä vakuutta, jos pysäköintikiinteistöön liittyy kiinteistö- tai rakennusrasite tai mikäli valtion riski ei kohtuuttomasti kasva. Mikäli erillistä vakuutta ei vaadita, pysäköintipaikkojen kustannus suhteessa hankkeen hankinta-arvoon tulee olla kohtuullinen. Esitetty kirjaus

Allekirjoitettu sähköisesti.

pysäköintipaikkojen vakuusasiasta helpottaa ara- ja vapaarahoitteisten hankkeiden yhteisten pysäköintilaitosten toteuttamista.

Kunnan puolloista luopuminen

Korkotukilainan hyväksyminen ja erityisryhmäkohteiden investointiavustusten myöntäminen edellyttävät tällä hetkellä asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltoa. Hallituksen esityksessä eduskunnalle esitetään puolloista luopumista. Sen sijaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. 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.

Kunnassa ja hyvinvointialueella on paras tieto oman alueensa asuntomarkkinatilanteesta, hankkeen tarkoituksenmukaisuudesta, pitkäaikaisesta tarpeesta ja soveltuvuudesta esitettyyn sijaintiin. Siten on tärkeää, 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.

Kantelumenettelyyn siirtyminen

Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan päivitettäviksi asukasvalinnan muutoksenhakusäännöksiä siten, että asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamiseen liittyvistä virheistä ja laiminlyönneistä voisi jatkossa kannella valvovalle viranomaiselle. Kantelumenettelyyn siirtyminen on kannatettavaa ja kanteluiden keskittäminen asukasvalintoja valvovalle viranomaiselle selkeyttää nykyistä tilannetta. Kanteluiden avulla valvova viranomainen saa tiedon mahdollisista epäkohdista asukasvalinnoissa, ja voi tarvittaessa täsmentää asukasvalintoihin liittyvää ohjeistusta.

Asukasvalintojen valvonta

Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan, että asukasvalintaperusteiden noudattamisen valvonta siirrettäisiin kunnilta hyvinvointialueille siltä osin kuin on kyse sellaisista asunnoista, joille on myönnetty avustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) nojalla, ja joissa hyvinvointialue vastaa kyseisen erityisryhmän asumispalvelujen järjestämisestä. Esitystä perustellaan sillä, että jatkossa hyvinvointialue vastaa erityisryhmien asumisen järjestämisestä.

Erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvontaa ei tule siirtää hyvinvointialueille. Hyvinvointialueen tehtävänä on järjestää erityisryhmille asumispalveluita ja asukasvalinnan valvonnan siirtäminen hyvinvointialueelle tarkoittaisi sitä, että hyvinvointialue valvoisi itse omia asukasvalintojaan ja vastaisi asukasvalinnoista tehtyihin kanteluihin. Samalla maantieteellisellä alueella ei ole myöskään kannattavaa ylläpitää samaa osaamista useammassa eri organisaatiossa sellaisessa tehtävässä, jossa tarvittava henkilöresurssi on pieni. Espoon kaupungissa asukasvalintojen valvontaan mukaan lukien erityisryhmäkohteet käytetään tällä hetkellä alle 0,5 htv. Asukasvalintojen valvonnan siirtäminen erityisryhmäkohteiden osalta hyvinvointialueelle ei vähentäisi oleellisesti kunnassa tarvittavaa henkilöresurssia, mutta aiheuttaisi hyvinvointialueelle haasteita riittävän osaamisen ja resurssin ylläpitämiseen asukasvalintojen valvonnan suorittamiseksi.

Allekirjoitettu sähköisesti.

Erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan siirtyminen hyvinvointialueelle edellyttäisi esityksen mukaan, että kohteelle on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta. Erityisryhmäkohteita on toteutettu korkotukilainoituksella myös ilman investointiavustusta, ja lisäksi osassa asuntokohteita vain osalle asunnoista on myönnetty erityisryhmien investointiavustus, joten hallituksen esityksen mukainen vastuunjako asukasvalintojen valvonnasta kunnan ja hyvinvointialueen välillä olisi epäselvä. Asukasvalintojen valvonta kannattaa jättää kokonaan kuntien tehtäväksi kaikkien valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta. Ehdotuksesta erityisryhmäkohteiden asukasvalintojen valvonnan siirtämisestä kunnilta hyvinvointialueille kannattaisi kuulla myös hyvinvointialueita.

Muut asiat

Hallituksen esityksen lakiehdotuksissa on ilmeinen virhe vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain muutosehdotuksen 16 §:n 1 mom kohdassa 4) ”…eikä kunta ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa”. Kyseinen kohta pitää muutosehdotuksen 10 §:n 2 mom mukaan olla ”…eikä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ole antanut siihen 10 §:n 2 momentissa tarkoitettua lupaa”.

Anne Savolainen
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Liitteet

Tiedoksi

Allekirjoitettu sähköisesti.