Ympäristöministeriölle

ASIA: **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ EDUSKUNNALLE LAIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN JA SIIHEN LIITTYVIEN LAKIEN MUUTTAMISESTA**

VIITE: **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN LAUSUNTOPYYNTÖ / HE 248/2022 vp**

Y-Säätiö kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö-konserni on yleishyödyllinen organisaatio ja Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja, joka rakennuttaa ja hankkii vuokra-asuntoja vuokrattavaksi sekä asunnottomuutta kokeneille että pienituloisille ihmisille.

Säätiö omistaa n. 18 500 vuokra-asuntoa, joista erityisryhmille tarkoitettuja Y-Kotien tukiasuntoja on n. 7500 ja ARA-rahoitteisia kohtuuhintaisia M2-Kotien vuokra-asuntoja on n. 11 000. Asunnot sijaitsevat 57 paikkakunnalla ympäri Suomea. Säätiö noudattaa toiminnassaan omakustannusperiaatetta.

Y-Säätiön toiminta perustuu suomalaiselle Asunto ensin -mallille, jossa asunto on lähtökohta muun elämän rakentamiselle ja muut asumisen tukitoiminnot seuraavat perästä. Y-Säätiö tarjoaa asukkailleen asumisneuvontaa ja työllistymispalveluita, mutta asukkaiden mahdollisesti tarvitsemista tukipalveluista vastaavat kunnat ja muut yhteistyökumppanit.

Y-Säätiö on asunnottomuustyön asiantuntija, jonka osaaminen perustuu jatkuvaan kehittämis- ja tutkimustyöhön yhteistyössä sekä kansallisten että kansainvälisten toimijoiden kanssa.

Yleistä

Y-Säätiö suhtautuu lakiesityksen ehdotuksiin pääosin myönteisesti, kuten korkotuen laajentamiseen koko laina-ajalle, korjauksiin varautumisen kiellon poistamiseen ja autopaikoituksen vakuusjärjestelyjen helpottamiseen.

Y-Säätiö kiinnittää huomiota siihen, että tuen määrä järjestelmässä ei lisäänny esitetyistä muutoksista huolimatta. Samoin kannustavuuselementit kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi jäävät esityksestä uupumaan. Kohtuuhintaisten asuntojen kokonaistarjonta on viime vuosikymmeninä selvästi vähentynyt, mutta asuntojen kysyntä sen sijaan pysynyt suurena. Vaikka vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta on lisääntynyt, vuokrat ovat jatkaneet kallistumistaan ja pula kohtuuhintaisista asunnoista kasvanut eritoten kasvukeskuksissa. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon jatkuvuus olisi turvattava kaikissa suhdannetilanteissa.

Lakiesitys ei myöskään esitä ratkaisuja pitkän korkotuen rakennushankkeiden rahoittajien kiinnostuksen kasvattamiseksi, kuten esimerkiksi lainojen korkohinnoittelujaksojen lyhentämisiä. Tämä on erityisen huolestuttavaa, sillä hankkeita rahoittavien rahoituslaitosten määrä on sekä yleisesti että yksittäisten yhtiöiden näkökulmasta vähentynyt riskitasolle.

Y-säätiön kommentit lakiesitykseen

Yleiset edellytykset
Yleisiä edellytyksiä koskevaan pykälään esitetään lisättäväksi hankkeiden sosiaalinen ja ekologinen kestävyys. Y-Säätiö pitää kirjausta tarpeettomana ja epätäsmällisenä ja vastustaa lisäysesitystä, sillä rakentamista ja sen ympäristöllistä kestävyyttä säädellään laajalti erillisillä laeilla ja asetuksilla.

Pitkän korkotukilainan hyväksymis- ja tukiehdot
Ehdotuksessa perusomavastuukorko esitetään asetettavaksi pysyvästi 2,3 prosenttiin nykyisen 2,5 prosentin sijasta. Y-Säätiö katsoo, että järjestelmän rakenteellisen kestävyyden kannalta perusomavastuukoron ja korkotuen tulisi seurata yleistä korkokehitystä, jolloin ei syntyisi painetta muuttaa lainsäädäntöä suhdannevaihteluiden mukaan. Y-Säätiö esittää, että luodaan malli, jossa perusomavastuukorko ja korkotuki seuraavat yleistä korkokehitystä, esimerkiksi KOVAn lausunnossaan esittämään malli.

Lakiesitystä tulisi edelleen muuttaa siten, että pitkän korkotuen mallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko laina-ajan, eli vastaavana kuin 10 vuoden korkotukimallissa. Korkotuen määräksi Y-Säätiö esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle.

Lainojen lyhennysohjelma on edelleen takapainotteinen, vaikka sitä on jonkin verran korjattu. Y-Säätiö esittää, että pitkän korkotukimallin lyhennysohjelmaa edelleen muutetaan vastaamaan paremmin kiinteistöjen teknistä kulumista. Y-Säätiö toistaa aiempien lausuntojensa esityksen, että otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan.

Y-Säätiö kannattaa korjauksiin varautumisen palauttamista. Erityisen kannatettavaa on varautumisen palauttaminen myös kohteisiin, jotka on lainoitettu aikavälillä 1.8.2018-1.9.2023. Korjauksiin varautumisessa olisi sallittava korjauksiin kerättyjen varojen käyttäminen uudistuotannon ja peruskorjausten korkotukilainen omarahoitusosuuden kattamiseen.

Y-Säätiö toistaa aiempien lausuntojensa esityksen, että korkotukilainsäädäntöä muutetaan siten, että siinä mahdollistetaan joukkovelkakirjalainojen ja muiden emissioiden käyttö ARA-tuotantoon. Korkotukilainoissa tulisi lisäksi olla mahdollisuus muuttaa laina-aikaa siten, että pankki voisi antaa tarjouksen rahoituksesta nykyisen 40 vuoden sijasta esimerkiksi 10-15 vuodeksi kerrallaan. Tämän jälkeen rahoitus olisi mahdollista kilpailuttaa uudestaan.

Autopaikkatonttien vakuusjärjestelyt
Y-Säätiö kannattaa lakiesityksen uutta säännöstä korkotukilainaan liittyvien erillisten autopaikkojen vakuudesta. Tällä varmistetaan, että ARA-hankkeita on mahdollista toteuttaa jatkossakin kaavallisilta lähtökohdiltaan eri tyyppisille alueille.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä
Lakiesityksen mukaan asukasvalinta on katsottava julkiseksi hallintotehtäväksi, jota suoritettaessa on noudatettava hallinnon yleislakeja, eli asukasvalintaa tekevät henkilöt toimisivat virkavastuulla ja yhteisöä koskisi vahingonkorvausvastuu.

Korvausvastuun ulottaminen harkinnanvaraisuutta edellyttävään asukasvalintatehtävään kasvattaa riskiä asukasrakenteen sosioekonomisesta yksipuolisuudesta ja segregaation lisääntymisestä, sillä virkavirheen pelossa käytännön työssä ei enää segregaatiota ehkäisevää asukasvalintaa uskallettaisi nykyisellä tavalla tehdä. Tällöin harkintaan perustuva, monimuotoista asukasrakennetta ja asukasviihtyvyyttä tukeva asukasvalinta voisi jäädä toteutumatta. Y-Säätiö pitää aiheeseen liittyvää koulutusta ja ohjausta oleellisena, mikäli ehdotus toteutuu.

Y-Säätiö katsoo, että hallinnollisten velvoitteiden lisääminen asukasvalintoihin merkitsee lisäksi tarpeetonta lisärasitetta ja nostaa asumisen kustannuksia. Asukasvalintoja säädellään ja valvotaan jo nykyisellään tarkasti, eikä niihin tule lisätä hallinnollisia velvoitteita. Päinvastoin asukasvalintoihin on tarvetta lisätä joustavuutta ja harkintaa yhtiön ja paikallisten asuntomarkkinoiden tilanteen mukaan.

Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset
Lakiesityksen mukaan hyvinvointialueuudistuksen myötä luovuttaisiin vaatimuksesta, jonka mukaan investointiavustuksen myöntäminen ja korkotukilainan hyväksyminen edellyttävät asuinrakennuksen sijaintikunnan puoltoa. Sen sijaan ARA:n tulisi jatkossa kuulla rakennuksen sijaintikuntaa ennen avustuksen myöntämistä tai korkotukilainan hyväksymistä koskevan päätöksen tekemistä. Y-Säätiö pitää kunnan kuulemista tarpeettomana, koska kunnan puoltoakaan ei jatkossa enää tarvita.

Lisäksi lakiesityksessä todetaan, että jatkossa ARA:n tulisi kuulla hyvinvointialuetta, jos kyse olisi valtion rahoituksen myöntämisestä sellaiselle erityisryhmän asuntokohteelle, johon liittyvien asumispalveluiden järjestäminen kuuluu jatkossa hyvinvointialueille. Samalla kunnilta siirtyisi hyvinvointialueille korkotuki- tai aravalainoitettujen asuntojen asukkaiden valintaa koskevien säännösten noudattamisen valvonta siltä osin kuin asunnot on tarkoitettu erityisryhmille, joiden asumispalveluiden järjestäminen olisi hyvinvointialueen tehtävänä. Y-Säätiö katsoo, että muutos on perusteltu. Säätiö korostaa, että hyvinvointialueille tulee varmistaa riittävä koulutus valvontatehtävään. On tärkeää huolehtia, että hyvinvointialueilla on riittävät tiedot uusien tehtäviensä hoitamiseen.

Helsingissä 23.1.2023

Y-SÄÄTIÖ

Teija Ojankoski
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Teija Ojankoski, p. +358405281262, teija.ojankoski@ysaatio.fi
Talousjohtaja Kari Komu, p. +358405302671, kari.komu@ysaatio.fi