Rakli Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat

24.1.2023

Eduskunta
Ympäristövaliokunta
Lausunto 24.1.2023 klo 10

Lausuntopyyntö 15.12.2022

Hallituksen esitys 248/2022 vp eduskunnalle laiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta ja siihen liittyviksi laeiksi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kiittää mahdollisuudesta lausua otsikkoasiassa.

Lausunnon antajasta
Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry kokoaa yhteen kiinteistöalan ja rakennuttamisen vastuulliset ammattilaiset. Jäsenemme ovat asuntojen, toimitilojen ja infrastruktuurin omistajia, rakennuttajia ja käyttäjiä tai näiden ammattimaisia edustajia. Raklin jäseninä on muun muassa merkittäviä ammattimaisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia. Jäsenemme investoivat rakennetun ympäristön uudis- ja korjaushankkeisiin vuosittain 5–10 mrd €. Raklin jäsenten omistamien kiinteistökanta Suomessa on noin 100 milj. m².

Yleisiä huomioita
Asuntopolitiikan keskeisenä tavoitteena tulee olla hyvän asumisen edistäminen ja monipuolisen kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaaminen, sillä asuntotarjonnan lisääminen on paras keino hillitä asumisen kustannuksia. Asuntotarjontaa onkin saatu muutaman viimeisen vuoden aikana merkittävästi lisää, mikä on tärkeää sekä asuntomarkkinoiden toimivuuden että asumisen kohtuuhintaisuuden edistämisen kannalta.

Asumisen tukijärjestelmän vaikuttavuus arvioitava kokonaisuutena
Asumisen tukijärjestelmän (kysyntä- ja tarjontatuet) vaikuttavuus tulee arvioida kokonaisuutena. Tällainen vaikuttavuusarviointi antaa pohjaa kysyntä- ja tarjontatukijärjestelmien kehittämiselle, niiden kohdentamiselle sekä poliittiselle päätöksenteolle.

Tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyys
Asumisen tuotannontukijärjestelmän haaste on sen monimutkaisuus ja hankala hallittavuus. Lainajärjestelmän tulee ottaa huomioon asuntokannan tilanne ja lainanehtojen vaikutus vuokratason kohtuullisuuteen. Tukijärjestelmä ei ole myöskään läpinäkyvä siihen sisältyvien tukien osalta. Alkuvuodesta 2022 oli lausunnolla pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivat, joissa nostettiin esiin korkotukimallin läpinäkyvyys näkökulmina erityisesti yhteishallintolain uudistus

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
rakli@rakli.fi
www.rakli.fi
+358 9 4767 5711
y–tunnus 1070296–2

(asukkaiden osallistumis- ja vaikutusmahdollisuudet) ja ARA-hankkeiden vastuuhenkilöiden taustojen selvittäminen.

Valtioneuvoston selonteossa Asuntopoliittinen kehittämisohjelmaksi vuosiksi 2021–2028 on kirjattu "Tukien läpinäkyvyys ja tietopohja" -kohtaan muun muassa seuraavaa: "Kaiken julkisen tuen läpinäkyvyys on tärkeää. Valtion myöntämien perinteisten tarjonta- ja kysyntätukien ohella monet kunnat esimerkiksi tarjoavat markkinahintaa alhaisempia tontteja valtion tukemaan asuntotuotantoon. Nämä ja muut mahdolliset epäsuorat tukitoimet tulisi selvittää ja tuoda ne avoimesti esiin. Tiedonkeruun tulee perustua yhtenäisiin menetelmiin ja määritelmiin, jotta tiedot ovat vertailukelpoisia ja selkeitä."

Rakli pitää tärkeänä, että tuotannontukijärjestelmän läpinäkyvyyttä lisätään niin, että eri tukielementit kuten markkinahintoja alhaisempi tonttikustannus, helpotukset pysäköintivaateissa yms. käyvät selkeästi ilmi. Tuotannontukijärjestelmän tukielementit tulisi avata asukaskohtaiseksi kuukausitueksi samalla tavoin kuin kysyntätuki. Näin voidaan arvioida eri tukien (tuotanto-/kysyntätuki) kustannusvaikutuksia. Tämä on myös keskeistä poliittiselle päätöksenteolle ja tuotannontuen oikeudenmukaiselle kohdentamiselle.

Tuotannontuen kohdentaminen
ARA-tuotantotuet tulee alueellisesti kohdentaa seuduille, joilla asunnoille on pitkäaikaista kysyntää. MAL-sopimukset ovat hyvä keino tuotannontuen kohdentumisen alueellisessa varmistamisessa.

ARA-tuotannontukien lähtökohtana tulee olla niiden oikeudenmukainen kohdentaminen (pienituloiset ja erityisryhmät sekä yhdenvertainen kohtelu (asunnon haku, asumisaika, tuen määrä)). Segregaation ehkäisemiseen tulee laaja-alaisella yhteistyöllä pohtia toimivimmat keinot ja segregaation ehkäisemisessä esimerkiksi yhdyskuntarakenteen, koulujen ja palvelujen merkitys on tärkeä.

Kommentit hallituksen esitykseen
Korjauksiin varautuminen
Rakli kannattaa hallituksen esityksessä ehdotettua muutosta korjauksiin varautumisen sallimisesta omakustannusvuokrassa. Tämä on tärkeää, jotta voidaan varmistaa pitkäjänteinen kiinteistönpito, riittävä omarahoitusosuus peruskorjauksissa sekä mahdollisuus toteuttaa peruskorjauksia myös vapaarahoitteisesti.

Lyhennysohjelman takapainotteisuuden korjaaminen
Pitkän korkotuen lyhennysohjelman takapainotteisuutta on vuosien saatossa korjattu, mutta lyhennysohjelma on edelleen erittäin takapainotteinen. Lakiehdotuksessa ei nähty tarvetta korjata lyhennysohjelman takapainotteisuutta, mitä Rakli pitää erittäin valitettavana. ARA-

kohteiden tullessa peruskorjausikään on olennaista, että rakentamislainaa on lyhennetty riittävästi muuten pääomakustannukset nousevat kohdetasolla liian korkeiksi. Korkotukilainojen osalta tulisikin jatkossa pohtia mahdollisuutta tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan.

Pysäköinnin toteutustavat

Alkuvuodesta 2022 oli lausunnolla pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivat, joissa nostettiin esiin ARA-kohteiden pysäköintijärjestelyt erityisesti korkotukilainan vakuuksiin liittyvien haasteiden osalta. Rakli korostaa ongelman merkittävyyttä ja kiinnittää huomiota siihen, että pysäköintijärjestelyihin tulee löytää yhteistyössä joustavat ja toimivat ratkaisut. Olennaista on ottaa huomioon pysäköintiratkaisun laajemmat vaikutukset ARA-toimijoiden lisäksi näiden kanssa yhteistyötä tekeviin vapaarahoitteista asuntotuotantoa rakennuttaviin tahoihin. Pysäköintiratkaisulla on myös merkitystä vuokran kohtuullisuuteen ja järjestelyn läpinäkyvyyteen. Tärkeää on myös, että kaavoituksella mahdollistetaan eri hallintamuodoille tasapuoliset ja toimivat pysäköintiratkaisut.

Lakiehdotuksessa korkotukilakiin esitetään lisättäväksi korkotukilainan vakuutta koskevaan 30 §:ään uusi momentti koskien pysäköintipaikkojen vakuutta. Momentti soveltuu tilanteisiin, joissa korkotuettavaan hankkeeseen liittyy eri kiinteistössä sijaitsevia pysäköintipaikkoja. Rakli pitää ehdotusta kannattavana, mutta kiinnittää kuitenkin huomiota siihen, että esitetty pysäköintiratkaisu on toteutustavaltaan veroneutraali eri toimijoiden osalta. Laissa olisi myös hyvä mahdollistaa pysäköintilaitoksen omistamista varten perustetun pysäköintiyhtiön osakkeiden hyväksyminen korkotukilain vakuudeksi.

Asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä

Asukasvalinnan tavoitteena tulee olla ARA-asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville pienituloisille hakijoille ja erityisryhmille. Rakli kiinnittää huomiota siihen, että asukasvalinnan muuttuminen julkiseksi hallintotehtäväksi, virkavastuu ja hallinnon yleislakien soveltaminen lisäävät hallinnollista työtä vuokrataloyhtiöissä. Tämä edellyttää asukasvalintatehtävissä toimivien henkilöiden kouluttamista ja ohjaamista.

Tehtävien siirto kunnilta hyvinvointialueille

Rakli pitää kannatettava lakiehdotuksessa esitettyä uusien erityisryhmäkohteiden, joiden asumispalveluiden järjestämisestä hyvinvointialue vastaa, liittyvien lausuntojen antamisen ja näiden asukasvalinnan valvontaan liittyvien tehtävien siirtämistä hyvinvointialueille.

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Aija Tasa
johtaja, asuminen