BILAGA 3

DISPOSITIONSPLAN ÅR 2021 FÖR FULLMAKTERNA ATT GODKÄNNA RÄNTESTÖDSLÅN OCH BORGENSLÅN FÖR BOSTÄDER

Statsrådet har med stöd av 8 § i lagen om statens bostadsfond (1144/1989), 3 § 2 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), 3 § 2 mom. i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus, 2 § i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) och 2 § i lagen om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag, efter att ärendet beretts i statsrådets finansutskott, på föredragning från miljöministeriet fastställt de regionala och övriga grunderna för fullmakterna att godkänna lån som anges under moment 35.20.60. i budgeten för år 2021 som följer:

1. Räntestöds- och borgenslån som godkänns år 2021

1.1 Räntestödslån

Under moment 35.20.60 (Överföring till statens bostadsfond) har det reserverats en bevillningsfullmakt för räntestödslån på sammanlagt 1 800 000 000 euro, som används enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus. Genom denna dispositionsplan fördelas fullmakten för olika ändamål som följer:

Lånetyp	Milj. euro
1. Lån för delägarbostäder	5
2. Hyresbostadslån för grupper med särskilda behov	358
3. Korta hyresbostadslån	198
4. Övriga hyresbostadslån	792
5. Lån för bostadsrättshus	447
Sammanlagt	1 800

Om något belopp som reserverats under punkterna 1−5 inte kan användas i sin helhet, får den återstående delen användas för andra nämnda ändamål.

Bevillningsfullmakten anses bli använd då Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet eller kommunen fattar beslut om godkännande av lånet.

1.2 Borgenslån

Enligt moment 35.20.60 (Överföring till statens bostadsfond) får lån enligt lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) godkännas som borgenslån så att beloppet av det borgensansvar som föranleds staten är sammanlagt högst 285 000 000 euro.

Lån enligt lagen on statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag får godkännas som borgenlån så att beloppet av det borgenansvar är sammanlagt högts 100 000 000 euro.

	Milj. euro
Borgenslån för byggnad för hyresbostäder	285
Borgenslån för ombyggnad för bostadsaktiebolag	100

Bevillningsfullmakten anses bli använd då Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattar beslut om godkännande av lånet.

2. Grunder för regional användning av fullmakter

Den regionala inriktningen av lånefinansieringen utgår från marknadsläget för hyres- och ägarbostäder samt behovet av nya bostäder och ombyggnad på området. Objekten lånefinansieras enligt efterfrågan lånetypsvis på de områden där behovet av bostäder är störst.

Merparten av den statligt stödda bostadsproduktionen inriktas på de största tillväxtcentrumen, i synnerhet Helsingforsregionen. Vid fastställandet av besittningsformen för de bostäder som ska byggas, och det totala behovet av dessa, beaktas förhållandena, behovet och resurserna i olika delar av regionerna.

Vid räntestöds- och borgensbeslut prioriteras i synnerhet nyproduktion av energisnåla bostäder med god livscykelekonomi. Den statsstödda nyproduktionen inriktas på att förtäta den nuvarande urbana strukturen. Strukturen ska göras mer enhetlig i synnerhet genom kompletteringsbyggande som utgår från den spårbundna trafiken.

Med den borgensfullmakt som anvisas för sådana lån som avses i lagen om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag förbättras finansieringsförutsättningarna för bostadsaktiebolag.

Nyproduktionen inriktas endast på områden där det finns ett behov av bostäder till skäliga priser med hänsyn till områdets framtida befolkningsutveckling och

där det inte finns permanent outhyrda hyresbostäder som är finansierade med statslån eller statens räntestöd samt där bostäderna kan förväntas vara i bruk också långt in i framtiden. För bostäder som ligger på områden där pris- och hyresnivån för den nyproduktion som finansierats med räntestöds- och borgenslån överstiger den prisnivå som gäller på bostadsmarknaden eller hyresnivån för bostäder beviljas lån endast av skilt motiverade särskilt vägande skäl. Lån för nyproduktion får inte beviljas på områden där bostadsmarknadsriskerna kan beräknas öka ytterligare.

Man ska i regel avhålla sig från att bevilja produktionsstöd utanför tillväxtcentrum. Det finns emellertid tre undantag från denna regel:

1. Stöd för byggande av bostäder avsedda för grupper som behöver särskilt stöd i sitt boende

2. Det kan vara motiverat att bygga nya statligt understödda hyresbostäder på orter som i och för sig är belägna på områden med minskande befolkning, men där det uppkommer nya arbetsplatser t.ex. till följd av en stor investering.

3. I vissa enskilda fall kan det vara nödvändigt att bygga eller grundligt renovera statligt understödda hyresbostäder i kommuner utanför tillväxtcentrum som en del av kommunens förbindelse att dimensionera bostadsbeståndet.

Om statligt stöd beviljas i ovannämnda situationer för byggande eller ombyggnad av hyresbostäder utanför tillväxtcentrum, får dock inte de risker som bärs av staten öka. Därför bör man alltid noga utreda att det finns ett långsiktigt behov av de bostäder som ska få stöd inom området i fråga, innan stödet beviljas. Då man bedömer detta behov, ska man även beakta områdets befolkningsstruktur och prognoser om den kommande befolkningsutvecklingen. När det gäller produktion av vanliga hyresbostäder, bör man dessutom noga överväga vilken stödform som är lämpligast: I stället för långa räntestödslån på 40 år kan det vara motiverat att stödja bostadsproduktionen genom användning av till exempel den nya korttidsräntestödsmodellen, där stöd- och begränsningstiden som kortast är 10 år, eller garantilånsmodellen, där räntestöds- och begränsningstiden som kortast är 20 år.

Genom att inrikta bostadsrättsbostäder och delägarbostäder i synnerhet på områden som domineras av hyresbostäder strävar man efter att förebygga segregation. Bostadsrättsbostäder med räntestöd riktas mest till Helsingforsregionen. Bostadsrättsbostäder kan dessutom lånefinanseras i de största eller växande kommunerna i andra tillväxtcentrum. Även enstaka stora eller växande städer kan anvisas lån, om detta är ändamålsenligt med tanke på bostadsmarknadssituationen i området. Om pris- och bruksvederlagsnivån för produktionen av bostadsrättsbostäder överstiger pris- och hyresnivån för bostäder på området, eller om det redan finns ett stort antal tomma eller uthyrda bostadsrättsbostäder på området, beviljas likväl inga lån för bostadsrättsbostäder på området.

Stödet för ombyggnad riktas till de områden där bostadsbeståndet är i behov av reparation och de reparerade bostäderna bedöms vara i bruk som bostäder också i ett längre perspektiv. Satsningen på nyproduktion är större än på ombyggnad i de tillväxtområden där utbudet på bostäder inte motsvarar efterfrågan.

Lån för studentbostäder kan beviljas för områden där det särskilt finns behov av sådana bostäder, likväl så att det allmänna marknadsläget för ortens hyresbostäder beaktas.

3. Övriga grunder för användning av fullmakter

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska se till att kostnadsutvecklingen för sådana ARA-projekt vars läge och övriga omständigheter motsvarar varandra inte är snabbare än utvecklingen av de allmänna byggnadskostnaderna. Centralen bör prioritera projekt som grundas på konkurrens. När det gäller projekt som grundas på s.k. förhandlingsentreprenad prioriteras de projekt där byggpriset är lägre än för projekt som omfattas av entreprenadtävling och som motsvarar dessa i fråga om kvalitet och övriga egenskaper.

Bostadsbeståndets energiprestanda ska förbättras på ett kostnadseffektivt sätt i samband med grundläggande renoveringar. I lånefinansieringen beaktas utöver investeringskostnaderna också faktorer som påverkar byggnadens livscykelkostnader. Vid nybyggnad främjas en mångsidig användning av olika byggmaterial, i synnerhet i produktionen av flervåningshus.

I produktionen av ARA-bostäder betonas tillgängligheten.

I fråga om hyresbostäder som beviljats borgenslån finansieras i första hand projekt där ägarsamfundet genomför lösningar som ur de boendes synvinkel ger ett mervärde. Lösningar som ger mervärde kan vara t.ex. modeller som bygger på andelslagsboende eller möjlighet att lösa in hyresbostäder.

När det gäller långivningen för ombyggnad läggs tyngdpunkten på ombyggnad som sker vid rätt tidpunkt och som är rätt dimensionerad. Den omfattning i vilken bostäder byggs om med räntestödslån avgörs på rationella grunder i relation till byggnadens emotsedda brukstid och med beaktande av att hyrorna inte ska stiga alltför mycket i relation till hyresnivån i området. Med hjälp av ombyggnadsåtgärderna förbättras i första hand fastigheternas skick, trivsel, tillgänglighet och livslängd. Avsikten med långivningen för ombyggnad är också att bidra till att undanröja hälsorisker såsom mögel- och fuktskador.

Lånefinansieringen stöder också servicestrukturen inom social- och hälsovården så, att tyngdpunkten kan läggas på den öppna vården. När lånen fördelas ska det fästas vikt vid främjandet av en skälig boendenivå samt förbättrandet av boendeförhållandena för personer som bor i bristfälliga förhållanden eller saknar bostad, andra grupper med särskilda behov som behöver bostad samt den äldre befolkningen. Dessa åtgärder planeras och genomförs i tätt samarbete med social- och hälsovårdsmyndigheterna. När det gäller anvisandet av räntestödslån för förbättrande av bostadsförhållandena för

grupper med särskilda behov prioriteras de bostadsprojekt som är avsedda för dem vars bostadssituation är svårast. Dessa grupper är långtidsbostadslösa, utvecklingsstörda, klienter inom psykiatrisk rehabilitering och äldre med minnessjukdomar. Som ett insatsområde fastställs att förhindra ungas bostadslöshet och marginalisering.

I fördelningen av lägenhetstyper i framtida hus beaktas hur efterfrågan på bostäder kommer att utvecklas på lång sikt. Målet är att utbudet på bostäder bättre än i dag ska motsvara den efterfrågan på bostäder som för närvarande till största delen utgörs av efterfrågan på bostäder för hushåll av en eller två personer. Genom lånefinansiering främjas utbudet av bostäder till rimliga boendekostnader med beaktande av bostadsbehovet bland grupper med särskilda behov och det faktum att hushållen blir allt mindre.

Helsingfors den 21 januari 2021

Miljö- och klimatminister Krista Mikkonen

Överinspektör Jorma Pietiläinen

Yhteiset tiedosto/YM/vistaptj/RYMO/jjp/käyttösuunnitelma2021päätösRUOTSI2