



Avdelning för den byggda miljön

Brev till kommunerna

1 • 2011

Statsrådets beslut
Miljöministeriets beslut
Avdelning för den byggda miljön: föreskrifter, anvisningar och rekommendationer

• *boende* • *byggande* •

13.01.2011

Brev till kommunerna 1 • 2011

DNr YM 1/601/2011

2011 års dispositionsplan för fullmakterna att godkänna räntestödslån och borgenslån för bostäder

Innehåll:

2011 års dispositionsplan för fullmakterna att godkänna räntestödslån och borgenslån för bostäder. Statsrådets beslut 13.1.2011

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), 2 § i lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996), 2 § 2 mom. i lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/1993) samt 2 § i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008), 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 2011 som följer:

Målgrupper:

Kommunernas bostadsmyndigheter
Byggnadstillsynen
Bostadsbygggherrar
Finlands Kommunförbund
Finansierings- och utvecklingscentralen för boende (ARA)

1. Räntestöds- och borgenslån som godkänns år 2011

Under moment 35.20.60 (Överföring till statens bostadsfond) har det reserverats en bevilningsfullmakt för räntestödslån på sammanlagt 975 milj. euro, som används enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån, lagen om räntestöd för bostadsaktiebolagslån och lagen om räntestöd för ägarbostadslån för olika ändamål som följer:

Ersätter:

Avdelning för den byggda miljön brev till kommunerna 1/2010 Dnr YM2/601/2010

Närmare uppgifter:

Överinspektör Jorma Pietiläinen, Miljöministeriet, avdelning för den byggda miljön, tfn 0400 143 870
Regionchef Kimmo Drotár, ARA, tfn 040 517 3350

Lånetyyp	Milj. euro
1. Lån för delägarbostäder	15
2. Hyresbostadslån för specialgrupper	380
3. Övriga hyresbostadslån	410
4. Lån för bostadsrätthus	100
5. Räntestödslån för egnahemshus	10
6. Räntestödslån för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus	60
Sammanlagt	975

Om något belopp som reserverats under punkterna 1–6 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 euroa.

Borgenslån	Milj. euro
	285

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 ifrån marknadsläget för hyres- och ägarbostäder samt behovet av nya bostäder och ombyggnad på området. Objektet lånefinansieras enligt efterfrågan lånetypvis på de områden där behovet av bostäder är störst.

Vid räntestöds- och borgensbeslut prioriteras i synnerhet nyproduktion av energisnåla bostäder med god livscykel ekonomi i tillväxtcentrumen, särskilt i Helsingforsregionen. Den statsstödda nyproduktionen inriktas på att förtäta den nuvarande urbana strukturen. I Helsingforsregionen ska strukturen göras mer sammanhängande i synnerhet genom kompletteringsbyggnad som utgår från den spårbundna trafiken.

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.

På bostadsmarknadsområden där de bostäder som frigörs från begränsningar beträffande användning och överlåtelse inte hålls kvar som hyresbostäder stöds inte produktion av andra nya bostäder än sådana som är avsedda för grupper med särskilda behov om det inte finns vägande skäl som bedöms från fall till fall.

Genom att inrikta bostadsrättsbostäder och delägarbostäder i synnerhet på områden som domineras av hyresbostäder strävar man efter att förebygga segregation.

Bostadsrättsbostäder kan lånefinansieras i de största eller växande kommunerna i tillväxtcentrumen och i enstaka stora städer. 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 sådana 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

Byggnadskostnader och tomtpriser bör inte överstiga en skälig nivå. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet bör prioritera projekt som grundas på konkurrens. När det gäller projekt som grundas på s.k. förhandlingsentreprenad prioriteras de projekt där bygghuset inte överstiger prisnivån för entreprenadtävlingsbaserade projekt som motsvarar dessa i fråga om kvalitet och övriga egenskaper.

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 skall stiga alltför mycket i relation till hyresnivån i ifrågavarande område. Med hjälp av ombyggnadsåtgärderna förbättras i första hand fastigheternas skick, trivsel och tillgänglighet samt deras energiekonomi och livslängd. Avsikten med långivningen för ombyggnad är också att bidra till att undanröja hälsorisker såsom mögel- och fuktskador.

40-procentiga räntestödslån för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus kan godkännas för husbyggnadstekniskt och med tanke på underhållet viktiga reparationer såsom t.ex. renovering av rör- och elsystem. 50-procentiga räntestödslån för ombyggnad kan beviljas om åtgärderna vid ombyggnaden förbättrar husets energihushållning, minskar utsläpp från energianvändning, eller man tar i bruk förnybara energikällor.

I syfte att motverka klimatförändringen beviljas räntestödslån för egnahemshus för byggande av sådana nya egnahemshus vars energiförbrukning är låg. Den beräknade

värmeförlusten för räntestödda egnahemshus skall vara högst 85 % av jämförelsevärmeförlusten som föreskrivits för byggnader enligt byggbestämmelser.

Lånefinansieringen stöder också servicestrukturen inom social- och hälsovården så, att tyngdpunkten kan läggas på den öppna vården. När lånen fördelas skall vikt fästas 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 äldre. 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 minnesstörningar.

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 skall motsvara den efterfrågan på bostäder som för närvarande till största delen utgörs av efterfrågan på bostäder för ensamstående. Genom lånefinansiering främjas utbudet av ombyggningsbara bostäder till rimliga boendekostnader med beaktande av bostadsbehovet bland grupper med särskilda behov och av att hushållen blir allt mindre.

Helsingfors den 13 januari 2011

Bostadsminister

Jan Vapaavuori

Överinspektör

Jorma Pietiläinen