

Asia: VN/33734/2023

## **Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista**

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriö on pyytänyt 31.8.2024 mennessä Lahden kaupungilta lausuntoa koskien luonnosta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan Ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa. Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan valtion takausten ja takuiden arviointi- ja myöntöprosessia kehitetään riskit kattavammin huomioiviksi ja takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu. Takausmaksut (0,5%) otetaan käyttöön myös uusissa valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainoissa, joihin liittyy aina valtiontakaus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi tältä osin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annettua lakia. Takausmaksu koskisi sekä uudistuotantoa, hankintaa että perusparannuslainoja. Takausmaksua ei kuitenkaan vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta. Muutos tulisi voimaan 1.6.2025.

Lahden kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta Ara-tuotannon takausmaksuista ja toteaa seuraavaa:

Lahden kaupunki ei pidä takausmaksujen käyttöönottoa kannatettavana eikä sille ole näkemyksemme mukaan riittäviä perusteita, sillä yleisesti ottaen takausvastuun riskit ovat erittäin pieniä. Etenkin kasvukeskuksissa kiinteistöjen arvo todennäköisesti riittää kattamaan mahdollisessa konkurssitilanteessa jäljellä olevan lainapääoman. Kasvukeskusten ulkopuolella olevien kohteiden osalta Ara jo nykyiselläänkin vaatii osalta asuin kohteista sijaintikunnan takauksen riskien jakamiseksi. Takausmaksujen keräämisellä ei myöskään esityksen mukaan arvella olevan merkittäviä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen.

Takausmaksujen käyttöönotto tulee vaikeuttamaan uusien asuntojen rakentamista. Takausmaksua ei lakiesityksen mukaan saisi kattaa Ara-asuntojen omakustannevuokrissa vaan yhteisön tai sen

omistajan tulisi kattaa ne muilla tavoin. Käytännössä takausmasut siirtyisivät siis kuntien kontolle. Kuntatalouden kireässä tilanteessa kaikilla kunnilla ei välttämättä ole taloudellisia mahdollisuuksia vastata takausmaksuista. Näin ollen ehdotus tulisi vaikuttamaan heikentävästi kuntien mahdollisuuksiin vastata asuntopoliittisiin haasteisiin ja toteuttaa pitkäjänteistä asuntopoliitikkaa, mikä on edellytys kaupunkiseutujen tasapainoiselle kehitykselle.

Takausmaksun sisällyttämisen kieltä omakustannevuokriin asettaa kuntien omistamat ja muut yleishyödylliset Ara -yhtiöt eriarvoiseen asemaan: muilla Ara -yhteisöillä ei välttämättä ole taustallaan sellaista toimijaa, joka voisi ottaa takausmaksut vastattavakseen tai riittävästi sellaista vapaarahoitteista asuntokantaa, joiden vuokratuotoilla ylimääräisen kustannuksen voisi kattaa. Takausmaksu pitäisi siten voida sisällyttää omakustannevuokriin vaikkakin lähtökohtaisesti Lahden kaupunki pitää kaikkia ylimääräisiä vuokrankorotuspaineita lisääviä velvoitteita lähtökohtaisesti kielteisinä.

Erityisryhmien asuntokohteiden rajaamista takausmaksujen ulkopuolelle Lahden kaupunki pitää kannatettavana.

Vanninen Helene  
Lahden kaupunki - Kaupunkiympäristön palvelualue