

Lausunto

06.08.2024

Asia: VN/33734/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ARA-TUOTANNON TAKAUSMAKSUISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 30.5.2024 DNRO VN/33734/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

## Yleiset kommentit

Esitysluonnoksen mukaan pitkässä ja lyhyessä korkotukilaisissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta.

KOVA vastustaa takausmaksun tuomista pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin.

Esitysluonnoksen mukaan tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä ottamalla kattavasti käyttöön takausmaksut valtion tukemassa asuntotuotannossa. KOVA huomauttaa, että Aran korkotukilainapäätöksen tekemiseen liittyvässä prosessissa arvioidaan toimijan kykyä toteuttaa Ara-hanke. Erityisen tarkasti arvioidaan aina uuden Ara-toimijan edellytyksiä, vakiintuneilla toimijoilla on vähemmän riskejä. KOVA myös muistuttaa, että suurin osa valtion tukemasta tuotannosta rakennetaan kasvukeskusalueille, joissa on asuntopula ja kysyntää kohtuuhintaisille valtion tukemille asunnoille. Nämä seikat huomioiden ei ole perusteita pitää todennäköisenä valtion takausvastuun toteutumista korkotukilainahankkeissa. Riskejä voisi liittyä sellaisiin toimijoihin, joilla on vain yksi kohde, mutta Ara-toimijoiden konkurssseja ei juuri ole ollut. Julkisessa omistuksessa olevien Ara-toimijoiden konkurssseja on ollut vain yksittäisiä.

KOVA haluaa kiinnittää huomiota myös siihen, että yhteisölainojen takauksia on jouduttu maksamaan hyvin vähän suhteessa lainakantaan, kuten esitysluonnoksessakin todetaan. 2020-luvulla maksetuissa korvauksissa on kyse ollut pääasiassa yhdestä toimijasta. Perusteluissa todetaan, että tulevaisuudessa maksettavaksi tulevien takauskorvausten määrään vaikuttaa muun muassa yleisen taloudellisen tilanteen ja korkotason kehittyminen sekä alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu. KOVA katsoo, että koska takausmaksu tulisi koskemaan vain uusia lainoja, joita myönnetään jo nyt pääasiassa kasvukeskuksiin, alueellinen eriytyminen ja korjausvelka eivät uusien lainojen kohdalla ole merkittäviä riskitekijöitä. KOVA huomauttaa lisäksi, että Ara-yhteisöillä on

käytössään myös Valtiokonttorin hallinnoimia talouden tervehdyttämistoimia. Valtion takauksessa on myös syytä kiinnittää huomiota sen luonteeseen täytetakauksena: ensisijaisena vakuutena on kiinteistö. Valtion takaus tulee maksettavaksi vain, jos kiinteistön realisoinnista saatavat varat eivät riitä kattamaan lainan pääomaa.

Näistä syistä KOVA katsoo, että nyt esitetyllä takausmaksulla ei tosiasiallisesti vähennetä valtion riskiä. KOVA katsoo, ettei esitysluonnoksessa ole myöskään esitetty perusteluja takausmaksun tarpeellisuudelle tai eritelty miten se vähentää valtion riskiä uusissa korkotukilainoissa. Tästä syystä KOVA pitää takausmaksua lähinnä rankaisukeinona Ara-toimijoille ja katsoo, että sen tavoitteena on lähinnä vähentää Ara-tuotannon määrää. KOVA myös huomauttaa, että takausmaksujen arvellaan tuottavan valtion asuntorahastoon noin 5 miljoonaa euroa vuodessa, mitä voi pitää vähäisenä määränä korkotukilainakantaan nähden.

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan. KOVA pitää tätä erittäin vahingollisena linjauksena Ara-asuntotuotannolle. Perusteluiden mukaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksu muilla tavoin, ja kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta. Esimerkiksi 10 miljoonan euron hankkeessa 0,5 prosentin takausmaksu olisi 50 000 euroa. KOVA huomauttaa, että valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennuttavat yhteisöt ovat yleishyödyllisiä ja niiden toimintaan sovelletaan Ara-lainsäädäntöä. Tämä tarkoittaa, ettei yhteisöillä ole muita omia varoja, vaan niiden tulot tulevat omakustannuseriaatteen mukaisesti kerättävistä vuokrista ja käyttövastikkeista. KOVA vaatii, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, yhteisöillä tulee olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannuseriaatteen mukaiseen vuokraan ja käyttövastikkeeseen.

KOVA esittää, että esitysluonnoksesta poistetaan kielto sisällyttää takausmaksu omakustannusvuokraan ja käyttövastikkeeseen.

KOVA huomauttaa, ettei perusteluissa ole otettu huomioon onko kunnilla halukkuutta vastata takausmaksuista. Vaikka valtaosa Ara-yhteisöistä on kuntien omistamia, kunnat eivät käytännössä yleensä pääomista yhteisöjä tai muutenkaan rahoita niitä. Takausmaksuista vastaaminen olisi siis merkittävä ja periaatteellinen muutos nykytilaan. KOVA huomauttaa, että kuntien nykyisessä taloustilanteessa voidaan myös kyseenalaistaa, millaiset mahdollisuudet kunnilla on tukea omistamiaan Ara-yhtiöitä. KOVA kiinnittää lisäksi huomiota, että asukasvalinnasta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin ollaan poistamassa myös mahdollisuus antaa kunnan asukkaalle etusija tilanteessa, jossa hakijoiden järjestystä ei ole muilla perusteilla voitu ratkaista. KOVA huomauttaa, että muutos korostaa vuokratuotannon erillisyyttä kunnasta ja heikentää sen mahdollisuutta huolehtia kuntalaisten asuttamisesta.

KOVAn mielestä perusteluissa ei ole riittävästi selvitetty takausmaksun vaikutusta valtion tukeman asuntotuotannon käynnistymiseen. KOVA kiinnittääkin huomiota esitysluonnoksen vaikutusten

arviointiin, ja pitää sitä puutteellisena. KOVA vaatii, että perusteluja täydennetään takausmaksun vaikutuksesta valtion tukeman asuntotuotannon määrään.

KOVA pitää selvänä, että takausmaksu vähentää kohtuuhintaisen asuntotuotannon määriä. Takausmaksun tuominen korkotukilainoitettuun asuntotuotantoon nykyisessä taloustilanteessa ja rakennusalan tilanne huomioiden ei voi olla vaikuttamatta Ara-hankkeiden määrään laskevasti. Kuten lausunnossa on edellä todettu, Ara-toimijoilla ei ole muita varoja, joilla takausmaksu voitaisiin kattaa, ja KOVA epäilee kuntien halukkuutta ottaa takausmaksuja vastataksaan. Lisäksi tulee ottaa huomioon myös muut kuin kuntien omistamat Ara-toimijat. Näillä esimerkiksi säätiötaustaisilla toimijoilla ei ole kunnan tapaista omistajaa, joten niiden mahdollisuuksien saada takausmaksuun tarvittavat varat voi arvioida olevan jopa huonompi kuin kuntien omistamien yhtiöiden.

Perusteluissa on todettu pienten ja keskisuurten yhtiöiden mahdolliset vaikeudet kattaa takausmaksu. KOVA huomauttaa, että kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan muuallakin kuin suurissa ja kasvavissa kaupungeissa. Pienten ja keskisuurten yhtiöiden vaikeudet kattaa takausmaksu tulee ottaa vakavasti. Kohtuuhintaista ja esteetöntä asuntokantaa tarvitaan myös väestöltään vähenevillä alueilla, joilla ongelmana on usein asuntojen liian suuri koko sekä sijainti kaukana palveluista. KOVA muistuttaa, että väestöltään vähenevillä alueilla on jo valmiiksi suuria haasteita saada korkotukilainoitettuja hankkeita, koska Ara edellyttää niihin kunnan omavelkaista tasausta. KOVA katsoo, että takausmaksulla vaikeutetaan näiden alueiden tilannetta entisestään. Kohtuuhintaisilla, kysyntää vastaavilla asunnoilla on positiivinen vaikutus alueen elinvoimaisuuteen, ja niiden avulla voitaisiin ennaltaehkäistä alueiden välisen polarisaation kasvamista.

Helsingissä 6.8.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

