

Lausunto

28.08.2024

Asia: VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausunnonantajasta

Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy eli Vaso omistaa, ylläpitää ja tuottaa laadukkaita ja kohtuuhintaisia asumisoikeuskoteja kaikkiin elämäntilanteisiin. Vaso tarjoaa asumisoikeusasuntoja Turussa, Raisiossa, Naantalissa, Kaarinassa ja Liedossa. Asumisoikeusasuntoja yhteensä n. 3000 ja n. 5500 asukasta. Vaso on osa Turun kaupunkikonsernia. Vaso toimii yleishyödyllisenä yhtiönä kustannustehokkaasti ja jakamatta vastikkeetonta etua osakkailleen. Vaso ei tavoittele liiketaloudellista voittoa. Vaso on perustettu vuonna 1990.

Lausunto

Katsomme, että takausmaksun asettamiselle ei ole perusteita. Kuten lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, korkotuki- tai takauslainan ensisijaisena vakuutena toimii kiinteistö, jonka arvo hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa riittää mitä todennäköisemmin kattamaan mahdollisessa konkurssitilanteessa koko jäljellä olevan lainapääoman, jolloin valtion takausvastuu ei realisoidu. Valtion riskiä voidaan pitää jo nyt erittäin pienenä, kun tarkastellaan toteutuneita maksettuja lainojen takauksia, joita on esiintynyt vain parina viime vuotena ja yhden konsernin vuoksi.

Takausmaksuilla perustellaan myös mahdollistettavan varojen keruu Valtion asuntorahaston hupenevaan kassaan. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on kuitenkin 24.6.2024 linjannut Asuntorahaston sulauttamisesta valtion talousarvioon, joten esitys ei ole enää perusteltu tästäkään näkökulmasta.

Mikäli takausmaksun säätämiseen kuitenkin päädytään, tulee takausmaksun rahoitus ratkaista yleishyödyllisiä toimijoita tasapuolisesti kohtelevalla tavalla. Valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rakennuttavat yhteisöt ovat yleishyödyllisiä, niillä ei pääsääntöisesti ole muita omia varoja, vaan niiden tulot tulevat omakustannusperiaatteen mukaisesti kerättävistä vuokrista ja käyttövastikkeista. Jotta kohteiden uudistuotanto ja välttämättömät peruskorjaukset eivät takausmaksun vuoksi estyisi, yhteisöillä tulee olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannusperiaatteen mukaiseen vuokraan ja käyttövastikkeeseen. Ottaen huomioon inflaation, korkojen nousun ja arvonlisäveron johdosta nousseet vuokrat ja aso-vastikkeet, takausmaksun summaa tulisi tiputtaa 0,5%:sta enintään 0,2%:iin.

Luonnoksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoitusta ollaan lopettamassa niin, että päätöksiä rakentamiseen myönnettävistä korkotukilainoista tehdään 31.12.2025 saakka. Arassa on tällä hetkellä vireillä huomattavan paljon asumisoikeuskohteiden uudisrakentamishankkeita, ja 1.6.2025 alkaen Araan tulee vielä lukuisia lainahakemuksia. Lain voimaantulosäännökseen tulisi ehdottomasti sisällyttää poikkeus, jonka mukaan takausmaksua ei sovelleta asumisoikeuskohteiden uudisrakentamisen lainoihin, vaikka niitä koskeva lainahakemus tehtäisiin 1.6.2025 alkaen. Muussa tapauksessa valmiiksi suunnitellut hankkeet voivat kariutua siksi, ettei niitä rakennuttavilla yhteisöillä ole varoja takausmaksun maksamiseen. Hankkeiden suunnitteluun ja valmisteluun on sitoutunut huomattavan paljon kustannuksia, jotka tällöin jäisivät asumisoikeusyhtiöiden, ja viime kädessä niiden asukkaiden maksettaviksi.

Asumisen hinnan ja saatavuuden kysymykset linkittyvät kasvukeskuksissa vahvasti esimerkiksi työmarkkinoiden toimivuuteen, kaupungin kasvun ja elinvoiman mahdollisuuksiin, väestön ikääntymiseen vastaamiseen sekä segregaatian ja asunnottomuuden torjuntaan. Näiden asioiden tulisi olla myös vahvasti kansallisessa intressissä koko Suomen kilpailukyvyyn, turvallisuuden ja talouskehityksen näkökulmasta. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy katsoo, että hallituksen tulisi arvioida niitä riskejä sekä taloudellisia kustannuksia, joita pitkällä aikavälillä syntyy, kun säädettävillä uudistuksilla vaikeutetaan kaupunkien mahdollisuuksia ratkoa asunto-, väestö- ja kaupunkikehityksen kysymyksiä tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti.

Aspala Maria
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy