

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

Helsingin kaupungin asunnot Oy (jäljempänä Heka) kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Heka on Suomen suurin asuntoja omistava yhtiö, jonka osakekannan omistaa kokonaan Helsingin kaupunki. Omistamme n. 54 500 asuntoa, jotka kaikki sijaitsevat Helsingissä ja jotka kaikki ovat valtion tukemia ARA-vuokra-asuntoja. Kaikkien niiden rakentaminen ja peruskorjaaminen on tehty arava- tai korkotukilainoilla.

Lausuntomme

Esitysluonnoksen mukaan pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu.

Heka vastustaa ko. takausmaksun käyttöön ottamista.

Esitysluonnoksen mukaan tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Kun suurin osa valtion tukemasta tuotannosta rakennetaan nykyään vain kasvukeskusalueille, joissa on asuntopula ja kysyntää kohtuuhintaisille valtion tukemille asunnoille, ei mielestämme ole perusteita pitää todennäköisenä valtion takausvastuun toteutumista uusissa korkotukilainahankkeissa.

Lisäksi on huomioitava, että valtion takaus näissä korkotukilainoissa on luoteeltaan täytetakaus, jolloin lainan ensisijaisena vakuutena on aina kiinteistö. Valtion takaus tulee maksettavaksi vain, jos kiinteistön realisoinnista saatavat varat eivät riitä kattamaan lainan pääomaa. Uskomme, että ainakin Helsingissä, mutta myös muilla kasvukeskusalueilla, kiinteistöjen realisoinnista saatavat varat tulisivat hyvinkin kattamaan lainan pääoman. Katsomme, että nyt esitetyllä takausmaksulla ei tosiasiaa vähennetä valtion riskiä

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksu muilla tavoin. Pidämme tätä mahdottomana linjauksena koko Ara-tuotannolle. Hekalla esimerkiksi ei ole mitään muuta liiketoimintaa kuin Ara-asuntojen vuokraus, joten sillä ei ole mitään muita varoja, joista takausmaksu voitaisiin kattaa. Näin ollen Helsingin kaupunki joutuisi maksamaan ko. takausmaksun, mihin kaupunki tuskin on halukas. Pelkäämme, että takausmaksun säilyttäminen kaupungin maksettavaksi olisi omiaan vähentämään kaupungin kiinnostusta uusien Ara-hankkeiden toteuttamiseen.

Vaadimme, että jos takausmaksut vastustuksestamme huolimatta kuitenkin otetaan käyttöön, tulee yhteisöillä olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannuseriaatteen mukaiseen vuokraan.

Helsingissä 21.8.2024

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Jaana Närö

toimitusjohtaja

Närö Jaana
Helsingin kaupungin asunnot Oy