

Asia: VN/33734/2023

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

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Lausunto 20.8.2024

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ARA-TUOTANNON TAKAUSMAKSUISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 30.5.2024 DNRO VN/33734/2023

Y-Säätiö sr kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta ara-tuotannon takausmaksuista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Y-Säätiö-konserni on suurin valtakunnallisesti toimiva yleishyödyllinen, sitoutumaton ja voittoa tavoittelematon vuokranantaja Suomessa, lisäksi Y-Säätiö on asunnottomuustyön kehittäjä ja asiantuntija. Y-Säätiö on perustettu 1985 ja se edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja omakustannusperusteisesti. Y-Säätiöllä on 18 902 asuntoa 58 paikkakunnalla. Asuntokantamme koostuu M2-Kotien 11 399 vuokra-asunnosta ja erityisryhmille tarkoitetuista 7503 Y-Kodeista. Asukkaidemme sosiaalinen ja taloudellinen hyvinvointi ovat toimintamme keskiössä. Toteutamme kehittämishankkeita ja teemme tutkimusta, tarjoamme asukkaillemme työmahdollisuuksia, sekä olemme kansallisesti ja kansainvälisesti Asunto ensin -työtä kehittävä toimija. Meillä työskentelee yli 200 asumisen ammattilaista.

## Yleiset kommentit

Esitysluonnoksessa ehdotetaan, että sekä pitkässä että lyhyessä korkotukilaissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Pitkässä korkotukilaissa takausmaksu koskisi uudis-, perusparannus- ja hankintalainoja, mutta erityisryhmien investointiavustusta saavissa hankkeissa sitä ei perittäisi. Erityisryhmien rajaamista lain ulkopuolelle Y-Säätiö pitää hyvänä.

Y-Säätiö näkee esityksessä useita haasteita ja vastustaa takausmaksun käyttöönottoa pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa.

Esityksen tavoitteena on valtion takausten riskien vähentäminen ottamalla kattavasti käyttöön takausmaksut valtion tukemassa asuntotuotannossa. Y-Säätiö kuitenkin muistuttaa, että Aran korkotukilainapäätöksissä arvioidaan tarkasti hankkeen toteuttajan kykyä toteuttaa Ara-hanke. Samoin rahoituslaitokset ja prosessin eri osalliset arvioivat rakennushankkeeseen ryhtyvän kykyä vastata velvoitteistaan ja hankkeen toteuttamisen edellytyksiä. Rahoituspäätökseen liittyvää prosessia on hiottu vuosikymmeniä, ja riskit valtiolle ovat olleet hyvin vähäiset samoin Ara-toimijoiden konkurseja on ollut vain harvoin. Valtion tukema asuntotuotanto sijoittuu ensisijaisesti kasvukeskuksiin, joissa on korkea kysyntä kohtuuhintaisille asunnoille, joten valtion takausvastuun toteutuminen näissä hankkeissa on epätodennäköistä.

Takausmaksun tarpeellisuutta perustellaan valtion tukemien yhteisölainojen takausvastuiden kattamisella, mutta Y-Säätiö muistuttaa, että nämä tapaukset ovat olleet vähäisiä suhteessa lainakantaan. On huomioitava, että takausmaksut koskisivat vain uusia lainoja, joita myönnetään pääasiassa kasvukeskuksiin, joissa alueellinen eriytyminen ja korjausvelka eivät ole merkittäviä riskejä. Ara-toimijoilla on myös käytettävissään Valtiokonttorin talouden tervehdyttämistoimia, ja valtion takaus toimii täytetakaajana, jossa ensisijaisena vakuutena on kiinteistö.

Y-Säätiö katsoo, että takausmaksulla ei tosiasiaassa vähennetä valtion riskiä, eikä esitysluonnoksessa ole esitetty riittäviä perusteluja takausmaksun tarpeellisuudelle. Lisäksi takausmaksun arvioidaan tuottavan vain noin 5 miljoonaa euroa vuodessa valtion asuntorahastoon, mikä on vähäinen summa suhteessa korkotukilainakantaan. Säätiön näkemyksen mukaan takausmaksu voisi ennemminkin vähentää Ara-tuotannon määrää, mikä kasvattaa yhteiskunnassa asunnottomuuden riskiä. Riittävä määrä kohtuuhintaisia asuntoja on tehokkain keino ennaltaehkäistä tuloköyhyydestä johtuvaa asunnottomuutta. Koska nykyinen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon uudisrakentamisen volyyymi ei riitä kattamaan rajoitusten piiristä poistuvien asuntojen määrää, riski erityisesti kasvukeskusten asunnottomuuden lisääntymisen osalta suurenee.

Y-Säätiö pitää erittäin vahingollisena esitystä, jonka mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan. Kielto vaikeuttaisi selvästi uusien hankkeiden käynnistämistä. Eritoten säätiömuotoisille yhteisöille takausmaksu on ongelmallinen, koska niillä on rajalliset omakustannusvuokrien ulkopuoliset pääomat. Uusien pääomien hankkimista puolestaan rajoittaa pääomalle maksettavan tuoton rajoitus 4 %:iin, mikä nykyisessä korkoympäristössä on tasona liian alhainen. Lisäksi koska omistajaa ei ole, omistajan pääomitusta tai muuta taloudellista tukea ei ulkopuolelta ole mahdollista saada. Varat olisi katettava omavaraisuuden kustannuksella, mikä pitkällä aikavälillä heikentää vakavaraisuutta ja rahoituskelpoisuutta rahalaitosten näkökulmasta. Kun taloudellinen vakaus heikkenee, se heijastuu kielteisesti myös vuokralaisiin.

Pidämme ongelmallisena myös sitä, että uusi takausmaksu tulisi voimaan taannehtivasti. Lakiluonnoksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin. Tämä tarkoittaa, että takausmaksun piiriin kuuluisivat myös ne vuokra- ja

asumisoikeushankkeet, joiden suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu ennen lain voimaantuloa Aran lainavaruksen ja osapäätöksen perusteella. Luottamuksensuojan näkökulmasta taannehtivuutta ei voi hyväksyä.

Jos takausmaksut otetaan käyttöön, Y-Säätiö vaatii, että ne voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan ja käyttövastikkeeseen.

Helsingissä 20.8.2024

Teija Ojankoski

Toimitusjohtaja

Y-Säätiö sr.

Lisätietoja: talusjohtaja Kari Komu, p. 020 7020239, kari.komu@ysaatio.fi

Ojankoski Teija  
Y-Säätiö sr