

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö on pyytänyt Vantaan kaupungilta lausuntoa valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja korkotukilainojen takausmaksuista. Esitysluonnos sisältää ehdotukset valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja sekä uusista korkotukilainoista perittävistä takausmaksuista.

Esityksessä ehdotetaan, että valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin. Asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet. Valtion asuntorahaston lakkauttamisen tavoitteena on huolehtia valtion asuntotuotannon tuista talousarviovaroin.

Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Takausmaksua ei perittäisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta, eikä opiskelija-asunnoista. Takausmaksut voisi sisällyttää valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtioneuvostokautta.

Vantaan kaupungin näkökulmasta valtion asuntorahasto on ollut pitkäjänteisen asuntopolitiikan toteuttamisen väline. Asuntorahaston siirtäminen osaksi valtion talousarviota lisää valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen epävarmuutta ja heikentää sen ennustettavuutta. Rahoituksen varmistaminen ja pidemmän aikavälin ennakointi on vuokratyöyhtiöiden, rakennuttajien ja kaupungin näkökulmasta tärkeää säilyttää valtion asuntorahaston siirtyessä osaksi valtion talousarviota. Lakiesityksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, että valtion asuntorahaston

lakkauttamisen kaikkia vaikutuksia ei pystytä tässä vaiheessa kattavasti arvioimaan. Sillä, miten asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään, on suuri merkitys vaikutuksiin. Jos tukien ja avustusten tasoa pidetään riittävällä tasolla, vaikutukset eivät välttämättä ole merkittäviä. Toisaalta, jos korkotukilainavaltuus ja avustusmäärärahat jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, vaikutukset valtion tukemaan asuntotuotantoon ja sen määrään voivat olla merkittävät. Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2026–2029 korkotukilainojen hyväksymisvaltuus olisi 1 000 miljoonaa euroa vuosittain. Samaan aikaan kun valtion asuntorahasto lakkautetaan, tuki valtion tukemien asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaukseen tulee siten vähenemään.

Vantaan kaupunki näkee, että valtion asuntorahaston lakkauttamisen aikataulua tulisi lykätä ja harkita rahaston lakkautuspäätöstä uudelleen perusteellisemmilla vaikutusten arvioinneilla. On tärkeää varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkäjänteinen rahoitus yli hallituskausien, vuosiksi eteenpäin. Lakiesitys valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja samalla suunnitelma hyväksymisvaltuuksien pienentämisestä uhkaavat vähentää kohtuuhintaisen vuokra-asumisen rakentamisen määrää tulevina vuosina ja tekevät kaupunkien suunnitelmallisesta asuntopoliittisesta ohjauksesta entistä vaikeampaa. Etenkin Suomen suurissa kaupungeissa valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla on merkittävä rooli työvoiman saatavuuden, tasapainoisten asuinalueiden ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyn näkökulmasta.

Vantaan kaupungin näkökulmasta takausmaksujen käyttöönotto ei ole perusteltua. Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtioneuvoksesta. Vantaan kaupunki katsoo, että takausvastuista koituvat riskit valtiolle ovat jo tällä hetkellä vähäiset ja takausmaksuista kertyvä summa suhteessa lainamääriin on riskinhallintanäkökulmasta pieni.

Takausmaksujen osalta lakiesityksessä on otettu huomioon vuokrataloyhteisöiden ja kaupunkien aiemmin esittämä näkemys, että uusista korkotukilainoista perittävä takausmaksu olisi meno, joka voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeusasunnoissa. Tämä muutos verrattuna aiempaan lakiluonnosehdotukseen on hyvä asia, sillä Vantaan kaupunki ei ole varautunut pääomittamaan VAV-konsernia esitettyjen takausmaksujen osalta jatkossa. Takausmaksun lisäyksen vaikutus yksittäisiin asukkaisiin ja heidän maksamiin vuokriin on lakiesityksen mukaan pieni. Vantaan kaupunki kuitenkin toteaa, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa, johon lain mukaan valitaan asukkaiksi vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat, ei ole syytä harkita minkäänlaisia lisäkustannuksia omakustannusvuokraan.

Lentämäki Tiina
Vantaan kaupunki