

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

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr -konserni on yksi suurimpia asuinkiinteistöjen omistajia Suomessa. Tarjoamme noin 18 000 kotia yli 30 eri paikkakunnalla; asumisoikeuskoteja, vuokratoteja ja omistuskoteja. Asuntosäätiö on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuinalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Vuosittain käynnistämme noin 400 uuden asunnon tuotannon.

Liikevaihtomme vuoden 2023 tilinpäätöksessä oli noin 200 miljoonaa euroa. Kaiken toimintamme ytimessä ovat vastuullisuus ja yleishyödyllisyys: Emme tavoittele välitöntä voittoa tai taloudellista etua.

Asuntosäätiöllä on omistuksessaan yli 17 000 asumisoikeusasuntoa ja noin tuhat vuokra-asuntoa. Olemme Suomen suurin asumisoikeusasuntojen omistaja, ja noin kolmasosa kaikista maamme

asumisoikeusasunnoista on Asuntosäätiön omistuksessa. Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on koko Suomi ja vuokra-asuntojen osalta pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat.

Asuntosäätiö on vuosikymmenten aikana toteuttanut asiakkailleen koteja eri rahoitusmalleilla, esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien olemme voineet vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiö on Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry:n jäsen.

Kiitämme mahdollisuudesta tuoda esiin näkemyksemme lausuntopyyntöni tarkoittamasta asiasta ja toteamme lausuntonamme seuraavaa:

Lausunto

Asuntosäätiö vastustaa Ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa esitysluonnoksen mukaisessa muodossa.

Petteri Orpon hallituksen ohjelmassa puhutaan vain vuokratalojen, mutta ei asumisoikeustalojen, korkotukilainojen takausmaksusta. Tämä on sikäli johdonmukaista, että hallitusohjelman mukaan asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tukeminen lopetetaan kokonaan. Asumisoikeusasuntojen peruskorjausten osalta hallitusohjelmassa on kirjaus, jonka mukaan niiden tukemista jatketaan. Kuten jäljempänä todetaan, takausmaksu kuitenkin vaarantaisi asumisoikeuskohteiden peruskorjaukset. Tämän välttämiseksi Asuntosäätiö esittää ensisijaisesti, että takausmaksun käyttöönotosta asumisoikeustalojen korkotukilainoissa luovutaan kokonaan. Hallitusohjelma ei sitä edellytä. Rajaamalla asumisoikeustalojen lainat takausmaksuvelvollisuuden ulkopuolelle vältettäisiin myös jäljempänä kuvattu valmistellun lain voimaantulosäännökseen liittyvä kohtuuttomuus asumisoikeusyhteisöjen ja niiden asukkaiden kannalta.

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksu muilla tavoin.

Valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rakennuttavat erilaiset yleishyödylliset yhteisöt, joiden tulot koostuvat lähinnä omakustannusperiaatteen mukaisesti kerättävistä vuokrista ja käyttövastikkeista. Näillä yhteisöillä ei pääsääntöisesti ole sellaisia omia varoja, joilla takausmaksu

voitaisiin rahoittaa. Kun omien varojen tuoton tuloutus on rajattu 4 prosenttiin (Valtioneuvoston asetus arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta, 1371/2016), vallitsevassa korkoympäristössä yhteisöihin ei ole saatavissa uutta pääomaa. Asuntosäätiö pitää linjausta, jonka mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen, Ara-tuotannolle erittäin vahingollisena. Ei voikaan välttyä ajatukselta, että tarkoituksena on rajoittaa yleishyödyllisten yhteisöjen edellytyksiä tuottaa Ara-asuntoja.

Mahdollisuus sisällyttää takausmaksu vuokraan tai käyttövastikkeeseen on erityisen tärkeä asumisoikeusasuntojen peruskorjausten rahoittamisen kannalta. Asuntojensa pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi asumisoikeusyhteisöt eivät saa korjauksiin markkinaehtoista rahoitusta. Mikäli peruskorjausten korkotukilainoitus estyisi sen vuoksi, ettei asumisoikeusyhteisöllä olisi varoja takausmaksun maksamiseen, peruskorjaukset jäisivät tekemättä.

Asuntosäätiö katsoo, että yhteisöillä tulee olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannuseränsä mukaiseen vuokraan tai käyttövastikkeeseen. Muussa tapauksessa vaarannetaan vakavasti yleishyödyllisten yhteisöjen mahdollisuus uudistuotantoon ja asumisoikeustalojen tarpeelliset peruskorjaukset. Takausmaksu on rakennushankkeen kulu, joka voidaan rinnastaa muihin hankkeen rahoitukseen liittyviin kuluihin. Pitkälle laina-ajalle jaettuna takausmaksun vaikutus vuokraan tai käyttövastikkeeseen olisi varsin vähäinen.

Luonnoksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoitusta ollaan lopettamassa, ja päätöksiä rakentamiseen myönnettävistä korkotukilainoista tehdään enää 31.12.2025 saakka. Arassa on tällä hetkellä vireillä huomattavan paljon asumisoikeuskohteiden uudisrakentamishankkeita. Näiden hankkeiden suunnittelu ja rakentaminen on aloitettu Aran lainavaruksen ja osapäätöksen perusteella, ja 1.6.2025 alkaen Araan tulee vielä lukuisia lainahakemuksia. Luottamuksensuoja edellyttää, että takausmaksuvelvollisuus ei koske näiden hakemusten tarkoittamia hankkeita.

Asuntosäätiö pitää välttämättömänä, että lain voimaantulosäännöstä muutetaan niin, että takausmaksua ei sovelleta asumisoikeuskohteiden uudisrakentamisen lainoihin, vaikka niitä koskeva lainahakemus tehtäisiin 1.6.2025 alkaen. Muussa tapauksessa Arassa vireillä olevat valmiiksi suunnitellut hankkeet voivat kariutua siksi, ettei niitä rakennuttavilla yhteisöillä ole varoja takausmaksuun. Hankkeiden suunnitteluun ja valmisteluun on sitoutunut huomattavan paljon kustannuksia, jotka tällöin menisivät hukkaan ja jäisivät asumisoikeusyhtiöiden - ja viime kädessä niiden asukkaiden maksettaviksi.

Asumisoikeustalojen korkotukilainojen osalta Asuntosäätiö katsoo ensisijaisesti, että ne tulee vapauttaa kokonaan esitysluonnoksen tarkoittamasta takausmaksusta, ja toissijaisesti, että takausmaksu tulee voida sisällyttää käyttövastikkeeseen ja että esitysluonnoksen tarkoittaman lain voimaantulosäännöstä tulee muuttaa edellä esitettyllä tavalla.

Espoossa 30. elokuuta 2024

Asuntosäätiö sr -konserni

Esa Kankainen

Toimitusjohtaja

Petäjä Eva
Asuntosäätiö sr