

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue kiittää mahdollisuudesta lausua valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista ja toteaa lausuntonaan kohteliaimmin seuraavaa:

Valtion asuntorahasto on ollut pitkään keskeinen ja toimiva väline valtion asuntopolitiikan rahoittamisessa. Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue katsoo, että rahaston pääomittaminen olisi lakkauttamista parempi ratkaisu, sillä se mahdollistaisi rahaston toiminnan jatkumisen nykyisellä tavalla.

Mikäli valtion asuntorahasto lakkautetaan, tuki valtion tukemien asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaukseen tulee vähenemään ja mahdollistamaan noin puolet nykyisestä valtion tukemasta asuntorakentamisesta.

Valtion asuntorahastosta maksettu erityisryhmien investointiavustus on mahdollistanut kohtuuhintaisen vuokran esimerkiksi ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen yksiköissä. Vuosina 2015–2023 erityisryhmien investointiavustusten vuosittainen taso on vaihdellut 90 ja 120 miljoonan euron välillä. Vuonna 2024 avustustaso kuitenkin laski 63 miljoonaan euroon. Vuonna 2025 investointiavustuksen määrä väheni 15 miljoonaan. Investointituen vähäisyys vaikuttaa suoraan hyvinvointialueen kykyyn investoida erityisryhmien asumiseen ja tuottaa kohtuuhintaista asumista.

Esityksessä todetaan, että erityisryhmien investointiavustuksiin budjetoidulla 15 miljoonalla eurolla turvataan vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset. Pidämme kuitenkin huomattavan kyseenalaisena, riittääkö nykyinen investointiavustuksen taso todellisuudessa turvaamaan vammaisten kohtuuhintaisen erityisasumisen. Erityisryhmien asumisyksiköiden rakentaminen ja peruskorjaaminen edellyttävät lainanottovaltuutta ja investointiavustuksen puuttuminen lisää tarvetta lainanottovaltuuteen.

Sosiaali- ja terveysministeriö määrittelee erityisryhmien asukkaiden asiakasmaksujen enimmäismäärät. Ympärivuorokautisen palveluasumisen asiamaksuista vähennetään asumiskustannukset, joissa on huomioitu asumistuki. Asumistuen leikkaukset ja asukkaiden

maksamat kohonneet vuokrat vähentävät hyvinvointialueen saamia asiakasmaksuja, joka edelleen heikentää hyvinvointialueen taloutta ja johtaa palvelujen karsintaan. Ilman investointitukea esimerkiksi ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen asuntojen vuokrat ylittävät kohtuuhintaisuuden rajan, jolloin hyvinvointialueelle voi syntyä tarve subventoida nousseita vuokria.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue pitää välttämättömänä, että tulevana vuosina valtion talousarviossa osoitetaan riittävästi varoja kaikkien erityisryhmien asumisen tukemiseksi. Näkemyksemme mukaan investointitaso erityisryhmien asumiseen ei ole riittävä. Ilman riittäviä investointeja vaarana on, ettei erityisryhmien asuntotuotanto kykene vastaamaan tulevaisuuden tai edes nykyhetken haasteisiin.

Hyvinvointialueiden investointiohjelmat ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen. Erityisryhmien asumisen suunnittelu edellyttääkin hallituskaudet ylittävää, ennakoitavaa suunnittelua. Investointiavustusten sitominen vuosittaiseen budjettiin ja niiden vähentäminen vaarantaa erityisryhmien asumisen rakennemuutoksen, mukaan lukien lakisääteisen laitoshoidon purkamisen.

Myös esityksessä todetaan, että jos asuntorahasto lakkautetaan ja samanaikaisesti asuntopolitiikan jänne lyhenee hallituskauden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei valtion panos asumisen perusoikeuden edistämiseen ole yhtä suuri kuin aiemmin. Edelleen todetaan, että valtion tukemia asuntoja omistavien kannalta epävarma rahoitusympäristö voi näkyä hankemäärissä ja sitä kautta vähentää tarjolla olevia asuntoja. Pidämme esitettyjä johtopäätöksiä riskeistä oikeina.

Asunnottomuuden ehkäisy on keskeinen osa hyvinvointialueen tehtävää, ja toimeentulotuen asumismenoihin tehty leikkaukset ovat jo lisänneet riskejä, kuten maksuhäiriöitä, häättöjä ja asunnottomuutta. Nyt tehtävät rahoitusratkaisut uhkaavat pahentaa tilannetta entisestään. Haluamme painottaa, että kohtuuhintaisen asumisen rahoituksella on suora vaikutus ihmisten arkeen ja perusoikeuksien toteutumiseen.

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuihin liittyen esityksessä todetaan, että lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu (0,5 %) uusista rakentamis- perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista vuoden 2026 alusta alkaen. Takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tai jos kyseessä on opiskelija-asuntohanke. Käytännössä takausmaksut vähentävät korkotukilainojen hyötyjä ja maksulla olisi ainakin vähäinen asumisen hintaa nostava vaikutus. Esityksen takausmaksu on maksettava lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Näin ollen takausmaksu vaikuttaa kustannuksiin laina-ajan alussa. Ratkaisu kuormittaa erityisesti tilanteessa, jossa useita hankkeita käynnistetään samanaikaisesti. Käytännössä nykyisellä investointiavustustasolla vain pieni osa hyvinvointialueiden asumishankkeista saa investointiavustusta. Avustusta ei välttämättä riitä edes kaikille vammaisten asumishankkeille.

Esityksessä mainitaan, että ehdotetun poikkeussäännöksen sijaan voitaisiin säätää, ettei erityisryhmien hankkeissa peritä takausmaksua riippumatta siitä, onko hankkeeseen myönnetty investointiavustusta. Tässä vaihtoehdossa ongelmaksi muodostuisi kuitenkin se, miten rajanveto erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä tehtäisiin, kun niiden ominaisuuksissa ja sitä kautta kustannuksissa ei enää olisi eroja.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen näkemyksen mukaan takausmaksua ei tulisi periä mistään hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista asumispalveluhankkeista. Takausmaksuvapautus

voitaisiin kohdistaa näihin hankkeisiin. Tämä voitaisiin kirjata esimerkiksi siten, että takausmaksua ei peritä, jos järjestettävä asumispalvelu on hyvinvointialueen järjestämisvastuulla tai vaatii palvelutuotannon tukitiloja.

Yhteenvedona toteamme, että epävarma ja lyhytjänteinen rahoitusympäristö vaikeuttaa erityisryhmille, kuten vammaisille ja ikääntyneille, soveltuvien asuntohankkeiden suunnittelua ja käynnistämistä. Tämä heikentää mahdollisuuksia toteuttaa pitkäjänteisesti erityisryhmille soveltuvaa kohtuuhintaista asumista ja toimeenpanna palveluverkkosuunnitelmaa. Erityisryhmien investointiavustusten tason lasku ja samanaikaiset asumistuen leikkaukset uhkaavat lisätä asumisen ongelmia.

Takausmaksujen käyttöönotto nostaa hankkeiden alkuvaiheen kustannuksia, mikä voi vaikeuttaa uusien asumisyksiköiden toteuttamista, vaikka tarve niille on suuri. Hyvinvointialueiden järjestämisvastuulla olevat erityisryhmien asumisyksiköt tulisi vapauttaa takausmaksuista riippumatta investointiavustuksen myöntämisestä.

Mikäli rahasto kuitenkin lakkautetaan, sen varat tulisi jatkossakin kohdentaa asumisen tukemiseen.

Turpeinen Miia
Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue - vs. hyvinvointialuejohtaja