

Asia: VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

VAV on Vantaan kaupungin omistama konserni, joka rakennuttaa, omistaa ja hallinnoi vuokra-asuntoja. Omistamme Vantaalla 11 500 vuokrakotia, joissa asuu joka kymmenes vantaalainen. Rakennutamme uusia asuntokohteita vantaalaisten kasvaviin asuntotarpeisiin.

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokrataloyhtiöt fuusioitiin yhdeksi kokonaisuudeksi. Tänä päivänä VAV-konsernin muodostavat emoyhtiö VAV Yhtymä Oy sekä kolme tytäryhtiötä, VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy.

VAV Asunnot rakennuttaa ja omistaa valtion tukemia ARA-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta. VAV Yhtymä puolestaan rakennuttaa ja omistaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. VAV Palvelukodit (Ara) ja VAV Hoiva-asunnot (vapaarahoitteinen) omistavat palvelutaloja ja muita erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja, jotka ovat Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen vuokraamia ja asuttamia.

VAV Asunnot Oy:n lausunto takausmaksuista

Esitysluonnoksen mukaan pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, peruserä- ja peruserä-

ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta.

VAV Asunnot Oy vastustaa takausmaksun tuomista korkotukilakiin.

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Tosiasiallisesti takausvastuista koituvat riskit ovat jo nyt pienet. Lisäksi takausmaksuista kertyvä summa suhteessa lainamääriin on pieni, joten sen voisi arvioida olevan riskinhallintakeinona vaatimaton.

Käytössä olevilla keinoilla, kuten korkotukilainojen myöntämisellä selkeästi olemassa olevan tarpeen ja kysynnän mukaisesti ja arvioimalla kattavasti korkotukilainalla rahoitettavaan hankkeeseen ryhtyvän kykyä toteuttaa hanke, saadaan aikaan varsin vähäriskinen tilanne. Esimerkiksi VAV Asunnot Oy on kaupungin omistama, kokenut, taloudeltaan vakaa toimija, jonka konkurssi ei ole todennäköinen, jolloin yhtiölle annettujen korkotukilainojen takausvastuiden realisoituminen olisi erittäin epätodennäköistä. Jos takauksia jostain syystä tulisi maksettavaksi, riittäisivät ensisijaisena vakuutena olevien VAV:n kiinteistöjen arvot hyvin todennäköisesti kattamaan lainojen pääomat.

Ehdotetussa takausmaksussa on kyse tilanteesta, jossa määrättäisiin yleishyödylliselle, omakustannuseriaatteella toimivalle vuokraloyhtiölle kustannus, jota se ei saisi kattaa liiketoiminnallaan eli sisällyttää omakustannusvuokraan, eikä voisi kerätä muutenkaan, ollessaan perustehtävältään voittoa tavoittelematon. Takausmaksu tuntuukin miltei rankaisulta Ara-toimijoille ja herättää kysymyksen siitä, onko sen tavoitteena vähentää Ara-tuotannon määrää.

Takausmaksua ei ehdotuksen mukaan myöskään saisi kattaa korkotukilainalla, vaikka kyseessä on maksu, jota ei voi hankkeeseen ryhtyäksensä välttää. VAV Asunnot Oy vaatii, että jos takausmaksusta päätetään esityksen mukaisesti, pitää siitä poistaa kielto sisällyttää takausmaksu omakustannusvuokraan.

VAV näkee, että takausmaksu ja siihen liittyvät käytännöt johtaisivat kohtuuhintaisten asuntokannan vähenemiseen. Jos ja kun valtion tukemia asuntoja omistavilla vuokraloyhtiöillä ei ole taustallaan pääomituksen halukasta tai kykenevää toimijaa, takausmaksu saattaa tehdä uudishankkeisiin ryhtymisen mahdottomaksi. Jos yhtiön olisi takausmaksun kerätäkseen myytävä omistamiaan asuntoja, voi tilanne olla lähes mahdoton tai hyvin vaikea, jos yhtiö omistaa vain Ara-rajoitettuja asuntoja, joiden myyminen on monin tavoin säädeltyä. Jos yhtiön on myytävä asuntojaan takausmaksun vuoksi, se osaltaan vähentää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa.

VAV Asunnot Oy:n kannassa ei lähtökohtaisesti ole vapaarahoitteisia asuntoja, joiden vuokratuotoilla kyseisen maksun voisi kattaa, eikä kannassa olevien liiketilojen vuokratuotto ole tähän tarkoitukseen riittävää. VAV Asunnot Oy:n emoyhtiön VAV Yhtymä Oy:n omistaa Vantaan kaupunki, joka ei ole halukas vastaamaan takausmaksuista. Jos esityksen mukainen takausmaksu otettaisiin käyttöön, pitäisi VAV Asuntojen todennäköisesti myydä omistamiaan asuntoja, jotta maksu saataisiin katettua.

Esityksessä mainitaan, että takausmaksu ei koskisi hankkeita, jotka saavat investointiavustusta. VAV-konsernin toinen yhtiö VAV Palvelukodit Oy on tuottanut asuntoja erityisryhmille, mutta koska investointiavustuksen määrä on tippunut merkittävästi ja erityisryhmäasumisessa keskeisen sopimuskumppanimme hyvinvointialueen tilanne uudishankkeisiin ryhtymisessä vaikea, ei uusiin erityisryhmähankkeisiin ryhtyminen ole todennäköistä, eikä kyseisten hankkeiden takausmaksuttomuus näin ollen ole meille erityisen merkittävä asia.

Esityksessä mainitaan, että takausmaksu voitaisiin vaihtoehtoisesti sallia sisällytettävän pitkän korkotukilain mukaiseen omakustannusvuokraan. Tämä nostaisi vähäisessä määrin vuokria, mutta vaikutus olisi tasausmahdollisuuden vuoksi vähäinen. VAV toteaa näkemyksensä, että jos vuokratyöyhteisöt eivät voisi takausmaksun vuoksi ryhtyä uusiin hankkeisiin ollenkaan, on vähäisesti vuokraa nostattava toinen menettelytapa, jossa takausmaksun voisi sisällyttää omakustannusvuokraan ja kattaa korkotukilainalla, merkittävästi esityksen mukaista parempi.

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy