

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

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta on asumisoikeuslain 54 §:n nojalla asetettu asukkaiden ja asumisoikeusyhteisöjen välinen valtakunnallinen elin, jonka kokouksiin osallistuu myös ympäristöministeriön, Valtiokonttorin ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edustajia. Viranomaisten edustajat eivät kuitenkaan ole neuvottelukunnan jäseniä. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata asumisoikeusjärjestelmän toimintaa, tehdä aloitteita ja antaa lausuntoja sekä muulla tavoin kehittää asumisoikeusasumista koskevia asioita.

Lausunto

Neuvottelukunta 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 neuvottelukunta 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. Neuvottelukunta pitää linjausta, jonka mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen, Ara-tuotannolle erittäin vahingollisena.

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.

Neuvottelukunta katsoo, että yhteisöillä tulee olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannusperiaatteen 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.

Neuvottelukunta 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 neuvottelukunta 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 esitetyllä tavalla.

Espoossa 30. elokuuta 2024

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta

Jari Riskilä

Puheenjohtaja

Riskilä Jari

Valtakunnallinen asumisoikeusasioiden neuvottelukunta