

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 12.5.2025, dnro VN/33734/2023

VAV Asunnot Oy kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle esityksestä valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

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

VAV Asunnot Oy perustettiin vuonna 1986, kun kaupungin vuokratiloyhtiöt 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 asutuskannasta. 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

VAV Asunnot Oy (myöhemmin lausunnossa VAV) vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja. Niin asuntorahasto kuin takausmaksutkin ovat osa laajempaa asunto- ja sosiaalipoliittista kokonaisuutta, joka liittyy suoraan yhteiskunnan vakauteen, työvoiman saatavuuteen ja alueiden elinvoimaan. Takausmaksuilla lisättäisiin pienituloisten asumiskustannuksia ilman suoraa vastinetta ja asuntorahaston lakkauttamisella yhdessä muiden sosiaaliturvaleikkausten kanssa heikennetään erityisesti heikoimmassa asemassa olevien asumismahdollisuuksia.

Asuntorahaston lakkauttamisesta

VAV vastustaa ehdotusta lakkauttaa valtion asuntorahasto. Valtion asuntorahasto on ollut vuosikymmenien ajan keskeinen väline pitkäjänteisen, ennakoitavan ja vastasyklisen asuntopoliitiikan toteuttamisessa. Rahaston siirtäminen valtion talousarvion sisälle lisäisi merkittävästi epävarmuutta asuntotuotannon rahoituksessa ja vähentäisi mahdollisuuksia suunnitelmalliseen ja pitkäjänteiseen rakentamiseen.

Esityksen vaikutustenarviointi vaikuttaa puutteelliselta eikä lakkauttamisen tarvetta ole perusteltu riittävän selkeästi. Lakkauttaminen aiheuttaisi rahoituksen sitomisen hallituskausittain vaihtuviin poliittisiin linjauksiin, ja näin vaarantaisi asuntopoliitiikan pitkäjänteisyyden. Koska rahastossa on vielä varoja, välitön lakkauttaminen ei olisi tarpeen. Sen sijaan pitäisi arvioida ja valmistella asuntorahaston jatkuvuuden mahdollisuuksia etsimällä rahastolle uusia tulonlähteitä. VAV katsoo, että lakkauttaminen tulisi ainakin siirtää myöhemmäksi ja sen vaihtoehdot arvioida huolellisesti. On myös huomioitava, että EU:n tulevat asuntopoliittiset linjaukset voivat tuoda muutostarpeita kansalliseen sääntelyyn.

Takausmaksujen käyttöönnotosta

VAV Asunnot Oy vastustaa esitystä ottaa käyttöön 0,5 %:n takausmaksu uusille korkotukilainoille. Esitysluonnoksessa mainitaan takausmaksun tavoitteeksi, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtioneuvostokautta. Aiemmalla lausuntokierroksella tavoitteeksi mainittiin tämän sijaan vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Kuten VAV edellisessä lausunnossaan aiheesta (elokuu 2024) totesi, tosiasiallisesti takausvastuista koituvat riskit kiinteistöjen vakuusarvot huomioiden ovat ilman takausmaksuakin varsin pienet ja takausmaksuista kertyvä summa suhteessa lainamääriin on matala, joten sen voisi arvioida olevan riskinhallintakeinona vaatimaton. Takausmaksu tuntuu edelleen miltei rankaisulta valtion tukemaa asuntotuotantoa toteuttaville toimijoille ja herättää kysymyksen siitä, onko sen tavoitteena vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Esitysluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin asumisen hintaa, eikä korotuksen määrän arvioida yksittäisen kotitalouden kohdalla olevan merkittävä. Vaikka takausmaksu yksinään vaikuttaisi yksittäisen asukkaan vuokraan sitä vain hieman nostaen, on samaan aikaan toteutettu tai suunnitteilla useita uudistuksia, jotka nostavat asumiskustannuksia.

VAV:n, kuten muidenkin valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen hallinnollisia kustannuksia on lisätty asukasvalinnan tulorajoilla, jotka tulivat käyttöön vuoden 2025 alusta. Suunnitteilla on lisäksi hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti vuokran nostaminen asukkaan tulojen mukaan tulojen sekä määräaikaiset vuokrasopimukset. VAV on omakustannusperiaatteella toimiva yhtiö, joten vuokriimme vaikuttaa myös yleinen kustannusten nousu, jolla on iso merkitys myös vuokralaistemme maksukykyyn. Maksuvalmiustilannetta asukkaiden näkökulmasta ovat pahentaneet vuodesta 2024 alkaen toteutetut leikkaukset sosiaaliturvaan. Vuokravelat ja niiden myötä luottotappiot ovatkin merkittävässä nousussa, joka osaltaan heikentää VAV:nkin taloudellista kokonaistilannetta.

Esitysluonnosta on muutettu edellisen lausuntokierroksen jälkeen niin, että takausmaksut voisi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin. Tämä on keskeinen ja hyvä muutos. VAV pitää tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, ne tulee ehdottomasti voida sisällyttää omakustannusvuokriin.

Saarholma Mirka
VAV Asunnot Oy