

Asia: VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

KUUMA-seudun lausunto aiheesta Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista
30.8.2024

Lausuntopyyntö VN/33734/2023

HE-luonnos lausuntopalvelu.fi

Pääkaupunkiseudun ympärillä oleva alue muodostaa KUUMA-seudun. KUUMA-seudun kunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti. KUUMA-seudulla asui vuoden 2023 lopulla yli 330 000 asukasta. KUUMA-seudun lausunnon on laatinut KUUMA-liikelaitoksen alainen KUUMA-asumisen ryhmä, joka toimii pääkaupunkiseudun kehyskuntien asuntopolitiikan asiantuntijaryhmänä ja se on hyväksytty KUUMA-seudun kuntajohtajista koostuvassa KUUMA-komissiossa.

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan Ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa.

KUUMA-seutu kiittää mahdollisuudesta lausua.

Esityksen muutokset herättävät KUUMA-seudulla useita huolia, joista haluamme tuoda esille seuraavat näkökulmat:

Yhteisvaikutukset:

Nyt vireillä olevat Ara:n tukemaan asuntotuotantoon liittyvät muutokset (ARA-käynnistysavustusten poistuminen tulevassa MAL-sopimuksessa, asumisoikeusasuntotuotannon lopettaminen, alennetun omavastuukoron poistuminen uusista korkotukihankkeista sekä takausmaksujen käyttöönotto) voivat yhteisvaikutuksiltaan vähentää merkittävästi uusien hankkeiden aloituksia sekä nostaa hankkeiden kustannuksia. Kustannusten nousu siirtyy edelleen vuokriin ja asumisen kustannuksiin kaventaen kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa erityisesti korkean kysynnän alueilla.

Takausmaksu vaikuttaa uusien ARA-toimijoiden markkinoille tuloon, mikä osaltaan lisää kuntien vuokrataloyhtiölle vaatimusta toteuttaa uudistuotantoa.

Kuntien rooli hankkeiden takaajana:

KUUMA-seutu vastustaa uudistuksesta kunnille aiheutuvia kustannuksia.

Lakiesityksessä on mainittu, että lainansaaja (eli vuokrataloyhtiö) maksaa takausmaksun. Toisaalta on mainittu, että takausmaksuja ei voisi kattaa omakustannusvuokrilla, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa sen muilla tavoin. Jos kuntien omistamalla yhtiöllä ei ole muita tulolähteitä, niin silloin kuntien omistamien yhtiöiden tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta.

Vaikutuksissa on mainittu, että kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta. Kuntien vuokrataloyhtiöitä perustettaessa on tausta-ajatuksena ollut, että tytäryhtiö vastaa ydintehtävästään tuottaa kohtuuhintaista asumista itsenäisenä yhtiönä ja nyt käsillä oleva ehdotus (takausmaksun periminen) muuttaa tytäryhtiöiden toimintatapaa. Ei ole poikkeavaa, että kunnat takaavat oman tytäryhtiönsä ara-lainoja lainan antajalle (pankille). Nyt esitettävä ara-hankkeiden valtiolle maksettava 0,5 %:n takausmaksu on uusi maksu, joka lisää ara-hankkeiden kokonaiskustannuksia. Lisäksi esitetty maksu lisää edelleen kuntien vastuuta ara-tuotannossa samalla kun valtion vastuuta siirretään kunnille.

Kuntien taloudellinen tilanne ei mahdollista uusien takausvastuiden ottamista (pois lukien kunnan omat tytäryhtiöt).

MAL-sopimusten veloitteet:

MAL-sopimusten mukaan kunnat ovat velvollisia edistämään ARA-tuotantoa. Takausmaksun käyttöönotto voi vaikeuttaa näiden veloitteiden täyttämistä, mikä on ristiriidassa sopimusten tavoitteiden kanssa.

Takausmaksujen vaikutus vuokriin:

Takausmaksujen arvioidaan siirtyvän vuokriin, vaikka ehdotuksessa mainitaan, ettei niitä saisi kattaa omakustannusvuokrissa. Tämä voi kuitenkin käytännössä nostaa vuokratasoa, mikä heikentää kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuuksia. Lausunnessaan KUUMA-asuntoryhmä muistuttaa, että sääntelemättömien vuokra-asuntojen omistaminen ja hallinnointi ei ole yleishyödyllisen asuntoyhteisön ydinliiketoimintaa.

Riskien arviointi ja vaihtoehdot:

Esityksessä ei ole arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja takausmaksujen käyttöönotolle. On epäselvää, mitkä riskit ovat johtaneet takausmaksujen tarpeeseen ja onko tällaisia riskejä realisoitunut merkittävässä määrin.

Vaikutus aluekehityshankkeisiin:

ARA-kohteet toimivat usein aluekehityshankkeiden alkukäynnistäjinä. Takausmaksujen käyttöönotto ja käynnistysavustusten poistuminen voivat vaikeuttaa keskeisten aluekehityshankkeiden toteutumista, mikä voi vaikuttaa myös työvoiman liikkuvuuteen ja saatavuuteen.

Kohtuuhintainen asuminen:

Pääkaupunkiseudulla asuminen on jo nyt kallista etenkin pien- ja keskituloisille. Uudet takausmaksut voivat pahentaa tilannetta, jolloin entistä useammat jäävät kohtuuhintaisen asumisen ulkopuolelle.

Hallinnon ja tehtävien lisääminen:

Ehdotetut muutokset lisäävät hallinnollista työtä ja osaltaan myös kuntien tehtäviä, mikä on vastoin hallitusohjelman periaatteita vähentää hallinnollista taakkaa ja kuntien tehtäviä.

Perusparantamishankkeet:

Takausmaksujen käyttöönottoa ehdotetaan asuntorakentamisen ns. pitkiin ja lyhyisiin korkotukilainoihin. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Mikäli takausmaksut otetaan käyttöön, niin KUUMA-asuntoryhmä esittää, että perusparantamishankkeet jätettäisiin takausmaksun ulkopuolelle erityisasumisen hankkeiden tapaan. Nykyisessä ara-kannassa on runsaasti korjausvelkaa ja asuntojen kysyntä uudiskohteisiin nähden on myös heikompa. Hyvillä sijainneilla olevien kohteiden peruskorjaamisen taloudellista kannattavuutta ei tulisi heikentää.

Aarnio Tarmo
KUUMA-seutu liikelaitos