

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriö on pyytänyt Lahden kaupungilta lausuntoa koskien hallituksen esitystä eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista. Lausunnot on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi palvelun kautta viimeistään 31.7.2025. Lahden kaupunki kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto.

Asuntorahaston lakkauttaminen

Lahden kaupunki ei pidä esitetyllä aikataululla asuntorahaston lakkauttamista perusteltuna ja toivoo rahaston lakkautuksen vaikutusten ja vaihtoehtojen tarkempaa selvittämistä, sillä muutos vaikuttaa mahdollisesti merkittävässä määrin asuntorakentamiseen ja pitkäjänteisen asuntopolitikan toteuttamiseen. Lakiesityksen perusteluissa todetaan, ettei vaikutuksia pystytä kattavasti tässä vaiheessa arvioimaan, ja vaikutukset riippuvat siitä, miten asumisen tarjontatukia tulisi talousarviossa käsittelemään. On arvioitu olevan todennäköistä, että asuntorahaston lakkauttamiseen liittyvien muutosten mahdolliset negatiiviset vaikutukset kohdistuvat jo valmiiksi haavoittuvaisessa asemassa oleviin eli esimerkiksi pienituloisiin, joihin on jo nyt kohdentunut merkittäviä sosiaaliturvan heikennyksiä. Vuokranmaksuvaikeudet, hädät sekä asunnottomuus ovat kasvaneet Lahdessa, mistä aiheutuvat kustannukset yhteiskunnalle ovat merkittävät.

Valtion asuntorahaston alkuperäinen tarkoitus oli mahdollistaa joustavuus monivuotisten rakennushankkeiden rahoittamiseen. Lahden kaupunki kantaa huolta siitä, miten rahaston lakkauttaminen tulee vaikuttamaan asuntopolitiikan pitkäjänteisyyteen sekä rahoituksen ennakoitavuuteen ja riittävyyteen. Kuten lakiesityksen perusteluissa todetaan, perustuslain 87 §:n mukaiset perusteet valtion asuntorahaston säilyttämiseen valtion talousarvion ulkopuolella on nähty olevan olemassa, sillä rahaston tehtävät kuuluvat pysyvästi valtion hoidettaviksi eikä sulauttaminen

valtion talousarvioon ole tarkoituksenmukaista. Asuntorahaston lakkauttamista perustellaan muun muassa resurssien tehokkaalla kohdentamisella ja valtiosektorin tuottavuuden parantamisella, mistä ei kuitenkaan ole osoitettu näyttöä. Sen sijaan asuntorahaston lakkautuksen jälkeen vastaaminen talouden tai rakennusalan suhdanteisiin olisi nykyistä vaikeampaa.

Kuten lain perusteluosassa todetaan, asuntorahaston toiminnan jatkaminen nykyisellään olisi edelleen mahdollista. Rahaston varat riittävät sen taloudellisiin sitoumuksiin vielä noin seuraavan kymmenen vuoden ajan valtion budjettiin tällä hallituskaudella rahastosta tehdyistä merkittävistä tuloutuksista huolimatta. Mahdollisia vaihtoehtoja asuntorahaston toiminnan pitkäaikaiselle turvaamiselle olisi myös olemassa, mutta niitä ei ole lakivalmistelun yhteydessä tarkemmin selvitetty. Koska etenemisellä ei ole kiire, Lahden kaupunki esittää, että lakkauttamisen vaikutuksia ja eri vaihtoehtoja tutkittaisiin tarkemmin.

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa esitetään otettavaksi käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu, mitä Lahden kaupunki ei edelleenkään pidä kannatettavana tai perusteltuna. Lakiesityksen tavoitteeksi esitetään valtion takausvastuista koituvien riskien vähentämistä. Valtion takauksiin liittyvä riski kasvukeskuksissa on lakiesityksen omien perustelujenkin mukaan lähtökohtaisesti erittäin pieni tai olematon, ja riskien vähentämiseen muissa sijainneissa on käytettävissä muita keinoja eikä sillä esityksen perustelujen mukaan ole merkitystä riskienhallinnan näkökulmasta.

Takausmaksujen keräämisellä arvellaan olevan vain hyvin vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen ja niiden määrä olisi pieni suhteessa valtion takausvastuisiin. Takausmaksuja ei voi täten pitää perusteltuina myöskään julkisen talouden näkökulmasta. Aikaisemmin takausmaksuja on myös perusteltu Valtion asuntorahaston varojen kartuttamisella, mille ei myöskään ole enää pohjaa mikäli valtion asuntorahasto lakkautetaan.

Orpon hallitusohjelman mukaan erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle. Lakiesityksen mukaan takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta tai jotka ovat opiskelija-asuntoja. Tällä on tarkoitus varmistaa, että takausmaksun periminen ei vaikuta erityisryhmäkohteiden käynnistämiseen. Lahden kaupunki pitää tätä kannatettavana mutta kantaa huolta siitä, ettei erityisryhmien investointiavustuksen taso ole tällä hetkellä riittävä. Tämä käytännössä tarkoittaa, että investointiavustusta on tulevana vuosina saatavissa vain joihinkin harvoihin asumiskohteisiin, ja suurin osa erityisryhmien asuntotuotannosta tulisi täten takausmaksun piiriin koska ne olisi pakko toteuttaa pelkällä korkotuella. Investointiavustuksen leikkaukset aiheuttavat todella suuren haasteen suunniteltujen erityisryhmäkohteiden toteuttamiselle.

Lahden kaupunki pitää kiitettävänä sitä, että lakiehdotusta on aiemmin saadun lausuntopalautteen perusteella muokattu niin, että takausmaksu on meno, joka voidaan kattaa omakustannusvuokralla tai asumisoikeusvastikkeissa. Tämä helpottaa merkittävästi yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa mahdolliset hankkeiden takausmaksut. Kaikki vuokria ja vastikkeita nostavat muutokset ovat kuitenkin epätoivottavia ja lähtökohtaisesti valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden vastaisia.

Vanninen Helene

Lahden kaupunki - Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkikehitysjohtaja

Olli Alho