

Asia: VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

KAS asunnot Oy kiittää lausuntopyynnöstä ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

LAUSUNNONANTAJASTA

Lausunnonantaja KAS asunnot Oy on valtakunnallinen 40 kunnan omistama vuokratyöyhtiö. Vuokraamme kohtuuhintaisia asuntoja eri elämäntilanteisiin 38 paikkakunnalla. Meillä on vuokra-asuntojen lisäksi noin 400 asumisoikeusasuntoa viidellä paikkakunnalla. Merkittävä osa asunnoistamme on rakennettu valtion rahoituksella, aravalainalla tai pitkäaikaisella korkotukilainalla.

Jatkuvalla asuntokannan kehittämistyöllä ja rakennuttamalla uudiskohteita vastaamme asumisen nykutarpeisiin. Rakentamisessa panostamme laatuun ja turvallisuuteen.

KAS asuntojen missio on tarjota luotettavaa, turvallista ja kohtuuhintaista asumista.

LAUSUNTO

KAS asunnot vastustaa Ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa. Takausmaksujen käyttöönotolle ei KAS asuntojen näkemyksen mukaan ole perusteita.

Lakiesityksen perusteluissa takausmaksulla arvioidaan olevan vain vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. KAS asuntojen näkemyksen mukaan takausmaksujen käyttöönnotolla on sen sijaan merkittäviäkin vaikutuksia ara-tuotannolle.

Korkotukilainojen ensisijaisena vakuutena on aina lainoitettava kiinteistö ja valtion kohteelle myöntämä takaus on täytetakaus. Joissakin tilanteissa Ara vaatii lisäksi rakennettavalle tai peruskorjattavalle kohteelle sijaintikunnan takauksen. Valtion takausvastuun riskit ovat siten erittäin pieniä.

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksu muilla tavoin.

Ara-asuntoja rakennuttavat yleishyödylliset yhteisöt. Yleishyödyllisten yhteisöjen pääasialliset – tai jopa ainoat – tulonlähteet ovat omakustannusperiaatteen mukaisesti perittävät vuokrat tai käyttövastikkeet. Yleishyödyllisten yhteisöjen mahdollisuudet kattaa takausmaksu muilla tavoin kuin sisällyttämällä se omakustannusvuokraan tai -vastikkeeseen ovat hyvin rajalliset. Näin etenkin, kun omien varojen tuoton tuloutus on rajattu samaan aikaan vain 4 prosenttiin.

Lakiesityksen perusteluissa on esitetty käsitys, että takausmaksu tulisi kuntien omistamissa yhteisöissä käytännössä kunnilta. KAS asunnot Oy:n omistaa 40 kuntaa. KAS asunnot pitää hyvin epätodennäköisenä, että sen omistajakunnat ottaisivat takausmaksut kattaakseen. Kaikki omistajakunnat eivät ole olleet valmiita edes takausten antamiseen, ja jos takaus on annettu yhtiö, on antanut sille vastavakuudet (kiinteistökiinnitykset) ja maksaa takausprovision, joka on jopa 1,0 %.

KAS asunnot ei kannata takausmaksun käyttöönottoa lainkaan, mutta jos takausmaksu otettaisiin käyttöön, tulisi ehdottomasti sallia, että takausmaksu sisällytetään omakustannusperiaatteen mukaiseen vuokraan tai käyttövastikkeeseen. Tällöin yhteisöillä olisi paremmat mahdollisuudet kattaa takausmaksu. Takausmaksun vaikutus omakustannusvuokraan ei pitkällä laina-ajalla olisi todennäköisesti kohtuuton, vaikka KAS asunnot pitääkin ongelmallisena sitä, että valtion tukemassa asuntotuotannossa vuokralaisilta perittäisiin vuokrissa maksua valtiolle.

Laine Laura
KAS asunnot Oy