

Dnro ARA-00.02.00-2019-19
15.11.2019

Ohje kunnille:

KUNNAN TAKAUS ARA-ASUNTOTUOTANTOA VARTEN

Kunnat ovat merkittävässä roolissa alueensa kohtuuhintaisen asumisen mahdollistajina ja edistäjinä. Valtio tukee sosiaalista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa myöntämällä tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea ja valtion takauksia. Valtio myös myöntää asuntotuotannon hankkeille erilaisia käynnistysta- ja investointiavustuksia.

ARA-vuokrataloja rakennetaan pääasiassa suurimpiin kasvukeskuksiin. Myös muualla Suomessa voi olla tarvetta ja kysyntää uusille ARA-vuokra-asunnoille. Niiden rakentamiseen voidaan valtioneuvoston antaman käyttösuunnitelman¹ mukaan tietyin edellytyksin myöntää korkotukilainaa. **Käyttösuunnitelman vaatimusten täyttämiseksi ARA voi edellyttää hankkeen toteutumisen ehdoksi** korkotukilainalle kunnan omavelkaista takausta.

Valtioneuvoston vahvistama käyttösuunnitelma edellyttää, etteivät valtion riskit kasva kasvukeskusten ulkopuolella

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) myöntää korkotukilainoja niitä koskevien lakien sekä valtioneuvoston vuosittain antaman käyttösuunnitelman perusteella. Käyttösuunnitelmassa säädetään valtuuksien alueellisista käyttöperusteista seuraavaa:

- Kohteita lainoitetaan lainalajeittaisen kysynnän mukaan niille alueille, missä asuntojen tarve on suurin.
- Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.
- Tuotantotukea tulee käyttösuunnitelman mukaan pääsääntöisesti pidättää myöntämästä kasvukeskusten ulkopuolelle.

Käyttösuunnitelmassa mainitaan kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen.

¹ Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain käyttösuunnitelman korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksista. Vuoden 2019 käyttösuunnitelma:
<https://www.ara.fi/download/noname/%7BF7D39E35-4629-4D8D-8402-5EBFFE7BC4DD%7D/144267>

Dnro ARA-00.02.00-2019-19
15.11.2019

2. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla perusteltua rakentaa paikkakunnille, jotka sinänsä sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla, mutta joille syntyy uusia työpaikkoja esim. jonkin suuren investoinnin seurauksena.
3. Joissakin yksittäistapauksissa valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen.

Käyttösuunnitelmassa painotetaan, että jos valtion tukea myönnetään edellä mainituissa tilanteissa kasvukeskusten ulkopuolelle vuokra-asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, **valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saa kasvaa**. Siksi ennen tuen myöntämistä selvitetään aina tarkoin, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve. Tätä tarvetta arvioitaessa otetaan huomioon myös alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä.

ARA-asuntotuotantoon liittyvien riskien arviointi

ARA arvioi korkotukilainahakemuksia **valtioneuvoston vahvistaman käyttösuunnitelman mukaisesti**. Keskeisenä tavoitteena on minimoida riskit asuntojen tulevasta vajaakäytöstä. Vuokratalojen sijoittuminen vahvan vuokra-asuntokysynnän alueille ja hyvillä rakennuspaikoille vähentää oleellisesti valtion luottoriskiä, sillä vuokratalojen korkea käyttöaste takaa tasaisen kassavirran ja näin ollen myös lainanhoitokyvyn.

Asuntomarkkinoiden lisäksi ARA arvioi hankkeen riskejä myös **lainanhakijan taloudellisen aseman perusteella**. ARA analysoi lainanhakijan lainanhoito- ja takaisinmaksukykyä sekä hankkeen toteuttamiskelpoisuutta. Asiakkaan lainanhoitokykyä arvioidaan myös suhteessa lainalle vaadittavaan vakuuteen. Korkotukilainan takaisinmaksun vakuudeksi on korkotukilain² 30 §:n mukaan oltava ARAn hyväksymä, muita lainoja paremmalla etuoikeudella oleva kiinnitysvakuus tai muu ARAn hyväksymä vakuus, ellei lainansaajana ole kunta tai kuntayhtymä.

Arvioidessaan hankkeen toteuttamiskelpoisuutta ARA arvioi hanketta kokonaisuutena ottaen huomioon muun muassa

- 1) alueen asuntomarkkinan ja vuokratason,
- 2) kyseiselle asukasryhmälle tarkoitettujen vuokra-asuntojen tarpeen ja pitkäaikaisen kysynnän,
- 3) toteuttajan taloudellisen aseman ja kyvyn ylläpitää ja omistaa ARA-asuntoja,
- 4) hankkeen kustannukset ja vuokratason.

Jos hanke on kokonaisuutena arvioiden toteuttamiskelpoinen, mutta esimerkiksi hanke aiotaan toteuttaa kasvukeskusten tai vahvan vuokra-asuntokysynnän ulkopuolelle, ARA voi varmistuakseen siitä, että valtion riskit eivät kasva, edellyttää korkotukilainalle lisävakuudeksi kunnan omavelkaista takausta.

² Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001)
<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010604#L5P30>

Dnro ARA-00.02.00-2019-19
15.11.2019

Jos ARA edellyttää hankkeelle kunnan omavelkaista takausta, ARA on ennen ehdollisen varauspäättökseen antamista yhteydessä lainanhakijaan, jotta lainanhakija voi aloittaa neuvottelut kunnan kanssa asiassa. Näissä tapauksissa ARAn antamassa korkotukilainan ehdollisessa varauspäättökseen on ehtona kunnan omavelkainen takaus.

Kunnalla on merkittävä rooli kohtuuhintaisen asumisen edistäjänä. ARA, Valtiokonttori ja Suomen Kuntaliitto pitävät tärkeänä, että **kunnat omilla toimillaan edesauttavat ARA-vuokra-asuntojen rakentamista ja arvioivat osaltaan niihin liittyviä riskejä.**

Kunnan myöntämä takaus ARA-asuntotuotantoa varten

Kunnat voivat myöntää takauksia ARA-asuntotuotantoa varten kuntakonserniin kuuluville yrityksille ja muille yhteisöille. ARAn myöntämät korkotuet ja avustukset sosiaalista asuntotuotantoa varten ovat EU-oikeuden mukaisia SGEI³-tukia ja ne täyttävät komission päätöksessä asetetut edellytykset.

Kuntalain 129 §:ssä säädetään kuntien myöntämiä takauksia koskevista edellytyksistä. Pykälän mukaan kunta voi myöntää takauksen tai muun vakuuden, jos se liittyy yhteisölle tai säätiölle annettuun **palveluvelvoitteeseen eli yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamiseen**. Toisin sanoen kunta voi jatkossakin myöntää takauksia myös muille kuin kuntakonserniin kuuluville tai kunnan määräysvallassa oleville yhteisöille, jos takaus myönnetään SGEI-tukena.

ARA ja Kuntaliitto ovat antaneet kunnan takauksesta asuntotuotantoon erillisen ohjeen: <https://www.ara.fi/download/noname/%7B056A2F75-8A90-4AF1-8317-02CA2C886CAF%7D/148442>

ARA-kiinteistön luovutus ja valtion vakuusasema

Rajoitusten alaiset ARA-kohteet voidaan luovuttaa kunnalle tai ARAn nimeämälle luovutuksensaajalle. Luovutuksen kohteena voi olla arava- tai korkotukilainoitettu vuokra-asunto, vuokra-asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, vuokratalo tai vuokratatoyhtiön osakkeet. Ennen ARA-kohteen luovutusta on siihen haettava ARAn hyväksyminen (ns. päätös luovutuksensaajan nimeämisestä). Luovutuksensaajan nimeämisen yhteydessä ARA vahvistaa kohteen luovutuskorvauksen tai enimmäishinnan, joka on samalla ARA-kohteen korkein luovutushinta.

Kohteen luovutusta suunniteltaessa on otettava huomioon se, että jos kohteeseen kohdistuu voimassaolevaa arava- tai korkotukilainaa, ei lainan vakuusasema saa lähikohtaisesti heikentyä lainan siirtyessä luovutuksensaajan vastattavaksi.

Jos korkotukilaina on myönnetty alun perin kunnalle tai kuntayhtymälle, ei lainalle ole edellytetty vakuuksia arava- ja korkotukilain perusteella. Kunta velallisena ei käytän-

³ Services of general economic interest (SGEI)

Dnro ARA-00.02.00-2019-19
15.11.2019

nössä voi ajautua maksukyvyttömään tilaan, eikä valtion täytetakaukseen perustuva vastuu näin ollen myöskään toteudu. Jos kunnalla tai kuntayhtymällä oleva laina halutaan kuitenkin myöhemmin siirtää sellaiselle lainansaajalle, joka ei ole kunta tai kuntayhtymä, siirtyvälle lainalle on saatava kunnan tai kuntayhtymän omavelkainen takaus. Näin menetellen valtion vakuus- ja vastuuasema säilyvät entisellä tasollaan.

Korkotukilain 30 §:n mukaan korkotukilainan vakuutta voidaan muuttaa kesken laina-ajan, jos Valtiokonttori hyväksyy uuden vakuuden. Valtiokonttorin suostumus on välttämätön, sillä valtio vastaa korkotukilainan pääoman ja koron lopullisista menetyksistä lainanmyöntäjälle korkotukilain 28 §:n mukaisissa tilanteissa. Kiinteistön luovutusta suunniteltaessa on tästä syystä tärkeää hyvissä ajoin tiedustella Valtiokonttorin kantaa, jos muutos tulee vaikuttamaan lainan vakuuteen.

Hannu Rossilahti

Sanna Pälsi

Timo Reina

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus
(ARA)

Valtiokonttori

Suomen Kuntaliitto

Osoite

PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress

PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Puhelin • Telefon

029 525 0800

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web

www.ara.fi