LAUSUNTO

10.10.2016

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 155/2016 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUN LAIN, ARAVALAIN JA AVUSTUKSISTA ERITYISRYHMIEN ASUNTO-OLOJEN PARANTAMISEKSI ANNETUN LAIN MUUTTAMISESTA**

VIITE: **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 26.9.2016**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä eduskunnalle laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravalain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain muuttamisesta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on vuonna 2013 perustettu yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. KOVAlla on nyt 21 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on 159 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja noin 280 000 ihmiselle. Yhtiöiden asuntojen määrä vastaa 40 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2016 yhteensä 4 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2016 aikana 1 500 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2016 ovat yli 951 miljoonaa euroa.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa kohtuulliseen asumiseen.

Yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttaminen

KOVA ei usko, että yleishyödyllisyyssäännösten muuttaminen itsessään lisäisi merkittävästi uusien, yksityisten toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa kohtaan. Sen sijaan yksityisten toimijoiden kiinnostus yleishyödyllisyyssäädösten ulkopuoliseen, kohdekohtaisten rajoitusten alaisten vuokrakiinteistöjen tuottamiseen voi jonkin verran lisääntyä kasvukeskuksissa.

LAUSUNTO

10.10.2016

Suurimmalle osalle KOVAn jäsenkenttään kuuluvien yhteisöjen ja niiden toiminnan kannalta ehdotetulla hallituksen esityksellä on käytännössä vähän tai ei ollenkaan vaikutusta. KOVAn jäsenyhteisöjen toiminnan kannalta vuokrientasaus on yksi keskeinen toiminnan kulmakivi. Tämän vuoksi KOVAn jäsenyhteisöt ja sen kaltaiset toimijat tulevat pysymään yleishyödyllisyyssäännösten piirissä jatkossakin. KOVA pitää välttämättömänä, että jatkossa korkotukilainaa hakeva uusi yhteisö voi halutessaan tulla nimetyksi yleishyödylliseksi.

Hallituksen esitysluonnoksen tavoitteissa ollaan aiheesta huolissaan siitä, että valtion tukemia vuokra-asuntoja tuotetaan aivan liian vähän tarpeeseen nähden ja että merkittävä osa olemassa olevaa valtion tukemaa vuokra-asuntokantaa vapautuu rajoituksista seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. KOVAn mielestä tätä ongelmaa ei kuitenkaan ratkaista niinkään muuttamalla yleishyödyllisyyslainsäädäntöä ja ottamalla käyttöön kestoltaan lyhyen rajoitusajan korkotukimalleja.

KOVAn mielestä valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon määrän kasvattaminen edellyttää valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon ehtojen parantamista nykyisestä ja ehtojen tekemistä pysyvästi markkinaehtoisia ehtoja paremmiksi. KOVA on erittäin huolissaan 40 vuoden korkotukijärjestelmän nykyisistä ehdoista. Niitä ei korjata muuttamalla yleishyödyllisyyslainsäädäntöä. KOVA on tuonut huolensa lukuisia kertoja esille viimeisen vuoden aikana.

KOVA kiittää eduskunnan ympäristövaliokuntaa 10 vuoden korkotukimallin käsittelyn yhteydessä kesäkuussa 2016 laaditusta lausumasta, joka edellyttää hallitusta käynnistämään 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi. KOVA toivoo, että ympäristöministeriö saa tätä koskevan toimenpidekokonaisuuden valmiiksi viimeistään alkukeväästä 2017.

Yksityiskohtaiset kannanotot hallituksen esitykseen ja valtioneuvoston asetusluonnokseen

Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (jatkossa Korkotukilaki) 5 § Korkotukilainan saajat

KOVAn mielestä oleellista on huolehtia yleishyödylliseksi nimeämättömän lainansaajayhtiön kohdalla yhtiön vakavaraisuuden valvonnasta ja yhtiön kyvystä korkotukilainan takaisin maksamiseen.

Korkotukilain 18 § Rajoituksista vapauttaminen

KOVA pitää ehdotettua 1 momentin muutosta oikeana. KOVAn mielestä ehdotettu muutos edesauttaa osaltaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksien parantumista.

Korkotukilain 26 § ja Aravalain 15 c § Yleishyödyllisyyden valvonta

KOVA huomauttaa, että lakiesityksellä ei saa estää konserneissa toiminnan tarkoituksenmukaisuussyistä tehtäviä yritysjärjestelyjä, kuten liiketoimintasiirtoja tai yhtiöiden jakautumisia.

Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain 4 § Avustuksen kohde ja 7 § Avustuksensaaja

KOVAn mielestä on perusteltua, että vain yleishyödyllisiksi nimetyt yhteisöt voisivat jatkossakin rakentaa, hankkia ja perusparantaa erityisryhmien investointiavustuksella vuokra-asuntoja. Koska erityisryhmille tarkoitetuissa vuokra-asunnoissa valtion tuen osuus on avustuksista johtuen merkittävästi normaalia vuokra-asuntotuotantoa suurempi, on perusteltua, että tällaisia asuntoja rakentavat yhteisöt säilyvät edelleen yleishyödyllisyyssäännösten piirissä.

LAUSUNTO

10.10.2016

Arava- ja korkotukilainansaajien tuoton tuloutuksesta annetun valtioneuvoston asetusluonnoksen 5 § Hyväksyttävän tuoton suuruus

KOVA ei kannata asetusluonnoksessa ehdotettua muutosta omistajalle tuloutettavan omarahoitusosuuden tuoton puolittamiseksi kahdeksasta (8) prosentista neljään (4) prosenttiin. KOVAn mielestä ehdotettu muutos vähentää yleishyödyllisen vuokra-asuntotuotannon houkuttelevuutta.

KOVA viittaa eduskunnan hyväksymään lakiin vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (niin sanottu 10 vuoden korkotukimalli) ja toteaa, että 10 vuoden korkotuessa sallitaan tuotontuloutuksen enimmäismääräksi kuusi (6) prosenttia. KOVA toteaa, että 10 vuoden korkotukimalliin esitetyn omarahoitusosuuden tuoton näkökulmasta yleishyödyllisyyslainsäädännössä olisi sallittava nykyinen kahdeksan (8) prosentin omarahoitusosuuden tuotto.

Helsingissä 10.10.2016,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi