LAUSUNTO

9.3.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 12/2018 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI VUOKRA-ASUNTOLAINOJEN JA ASUMISOIKEUSTALOLAINOJEN KORKOTUESTA ANNETUIN LAIN, ARAVARAJOITUSLAIN JA ASUMISOIKEUSASUNNOISTA ANNETUN LAIN 16 A §:N MUUTTAMISESTA**

VIITE: **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 2.3.2018**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä HE 12/2018 vp laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain 16 a §:n muuttamisesta, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- ja opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 34 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 181 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 ihmistä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittivat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen Suomessa. Jäsenyhteisöille valmistui vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen investoinnit vuonna 2017 olivat 1 150 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 laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleistä

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on pääosin erittäin pettynyt hallituksen esityksen sisältöön. KOVA pitää lakiesityksessä olevia ehdotuksia vaatimattomina 40 vuoden korkotukijärjestelmän ongelmiin ja järjestelmään liittyviin valuvikoihin nähden. KOVAn mielestä lakiesityksessä ei ole esitetty

riittäviä ratkaisuja 40 vuoden korkotukijärjestelmän suurimpaan ja perimmäiseen ongelmaan, valtion tuen ja korkotukijärjestelmään liittyvien rajoitusten väliseen merkittävään epäsuhtaan. KOVAlle eikä sen jäsenyhteisöille ole ongelma korkotukijärjestelmään liittyvät rajoitukset, vaan valtion tuen puute korkotukijärjestelmästä.

KOVAn mielestä lakiesityksessä esitetyt keinot ja korkotukijärjestelmät ehdot eivät ole kannustavia. KOVA muistuttaa, että eduskunta edellytti hallitusta ponnella 10 vuoden korkotukimallia hyväksyessään (EV 81/2016 vp) käynnistävän korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi. Näkemyksemme mukaan tässä lakiesityksessä ei ole huomioitu eduskunnan ponnessa osoittamaa tahtoa tehdä 40 vuoden korkotukijärjestelmästä ehdoiltaan kannustava.

Täten KOVA esittää, että ympäristövaliokunta joko kehittää itse hallituksen lakiesitystä siten, että siitä saadaan ehdoiltaan aidosti kannustava tai vaihtoehtoisesti valiokunta pyytää valtioneuvostolta lakiesityksestä täydentävän hallituksen esityksen, jossa valiokunnan aiemmin ilmaisemat kannanotot huomioidaan nykyistä esitystä paremmin.

KOVA tukee lakiesityksessä sitä tavoitetta, että kasvukeskuksiin tarvitaan merkittävästi lisää kohtuuhintaisia, valtion tukemia vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja.

KOVAn mielestä kasvukeskusten kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisäämiseen pitää vaikuttaa myös maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten kautta. KOVAn mielestä seuraavissa MAL-sopimuksissa ARA-vuokra-asuntotuotannon tai siihen rinnastettavan muuten kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrä pitää kaksinkertaistaa nykyisestä 20 prosentista 40 prosenttiin.

KOVAn mielestä lakiesityksessä esitetty korkotuen omavastuukoron pysyvä alentaminen 2,5 prosenttiin ei ole riittävä toimenpide. Tätä koskevat perustelut esitämme tarkemmin myöhemmin kohdassa Korkotuen omavastuukoron alentaminen.

KOVA muistuttaa, että kaikki 40 korkotukijärjestelmään kohdistuvat kustannukset rahoitetaan valtion asuntorahastosta (VAR), joka on valtion talousarvion ulkopuolinen, erityistehtävärahasto. Näin ollen 40 vuoden korkotukijärjestelmän ehtoihin tehtävien parannusten kustannukset rahoitetaan VAR:sta, joten niillä ei ole vaikutuksia valtion budjettitalouteen.

KOVA muistuttaa, että 40 vuoden korkotukijärjestelmässä valtion tuki kohdentuu pitkien rajoitusten vuoksi oikein asukkaalle. Omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen on pidemmällä aikavälillä ainoa kestävä ratkaisu asumistukimenojen hillitsemiselle. Asuntorakentamiset tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet.

Näkemykset lainsäädäntömuutosten arvioiduista vaikutuksista

Vaikutukset julkiseen talouteen

KOVAn mielestä ehdotettujen lainsäädäntömuutosten vaikutukset julkiseen talouteen ovat todennäköisesti vähäiset, sillä korkotukijärjestelmässä ei ole tällä korkotasolla juuri muuta julkista tukea kuin valtion täytetakaus korkotukilainalle. Korkotukilainojen korkotukeakin maksetaan tällä korkotasolla arviolta vain 5-10 miljoonaa euroa vuodessa. Vaikka korkotaso nousisikin nykyisestä, on epätodennäköistä, että korkotukimenot kasvaisivat kohtuuttomiksi myöskään VAR:n taloudellisen aseman kannalta.

Vertailun vuoksi, valtio käyttää asumistukiin ja toimeentulotuen kautta maksettaviin asumiskuluihin arviolta noin 2,5 miljardia euroa vuodessa. Lisäksi, kun huomioidaan se, että korkotuet maksetaan VAR:sta ja asumistuet budjettivaroin, valtio käyttää budjettivaroja merkittävästi enemmän asumistukiin kuin kohtuuhintaiseen, normaaliin vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoon.

Edellä olevaan viitaten, KOVA pitää ehdottoman järkevänä, että pidemmällä aikavälillä on julkisen talouden näkökulmasta järkevää vahvistaa korkotukijärjestelmää ja lisätä siihen valtion tukea kuin maksaa asumistukia.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

KOVAn näkemyksen mukaan ehdotetut lainsäädäntömuutokset eivät juuri paranna yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen edellytyksiä rakennuttaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja eikä ehdotetut korkotukijärjestelmän ehdot edelleenkään kannusta tähän. Osa ehdotetuista lainsäädäntömuutoksista on jopa kielteisiä vuokrataloyhteisöjen näkökulmasta.

KOVAn mielestä uusien korkotukilainojen lainanlyhennysaikataulun muutos parantaa yhteisöjen taloudellisia edellytyksiä pidemmällä aikavälillä, kun korkotukilainat lyhenevät aiempaa nopeammin. KOVA huomauttaa kuitenkin, että tämä ehdotettu lainsäädäntömuutos ei kuitenkaan lisää valtion tukea järjestelmään.

KOVA pitää myönteisenä, että omakustannusvuokrassa voisi periä omille varoille kuuden (6) prosentin enimmäistuoton nykyisen neljän (4) prosentin sijaan, mutta samalla KOVA huomauttaa, että 10 vuoden lyhyen korkotuen mallissa on sama kuuden (6) prosentin enimmäistuottomahdollisuus. Koska 10 vuoden korkotukijärjestelmässä on merkittävästi lyhyemmät rajoitukset, tällöin tulisi 40 vuoden korkotukimallissa olla suurempi enimmäistuoton keräämismahdollisuus kuin 10 vuoden korkotukimallissa. KOVA pitääkin perusteltuna, että omakustannusvuokrassa kerättävä enimmäistuotto nostettaisiin 40 vuoden korkotukimallissa takaisin kahdeksaan (8) prosenttiin.

KOVA pitää hyvänä, että kaikkien korkotukilainojen lainoitusosuus olisi 95 prosenttia. Tämä vaikuttaisi ainakin positiivisesti perusparannuksiin tarkoitetun korkotukilainan käytön mahdollisuuksiin ja todennäköisesti lisäisi lainatyypin käyttöä. Lisäksi KOVA pitää tärkeänä, että jatkossakin viiden (5) prosentin omarahoitusosuuteen voidaan normaalissa ARA-vuokra-asuntotuotannossa käyttää käynnistysavustuksia. Edelleen KOVA toteaa, että on ehdottoman tärkeää, että asumisoikeustalohankkeilta poistettiin lopullisesta lakiesityksestä viiden (5) prosentin omarahoitusosuus.

KOVAn käsityksen mukaan uusi ehdotettu indeksisidonnainen korkotukilaina ei erityisemmin kiinnosta olemassa olevia vuokrataloyhteisöjä lainoitusmuotona.

KOVAn mielestä vuokrataloyhteisön näkökulmasta luovutusmenettelyn yksinkertaistaminen ja kiinteistöjen käyttötarkoitusten muutosten helpottaminen ovat kannatettavia asioita.

Vaikutukset asukkaisiin

KOVAn näkemyksen mukaan ehdotettujen lainsäädäntömuutosten vaikutukset asukkaisiin ovat pääosin samat kuin vuokrataloyhteisöille, eli pääosin kielteiset.

Vaikutukset yhteiskuntaan

KOVAn mielestä ehdotettujen lainsäädäntömuutosten vaikutukset yhteiskuntaan ovat pääosin kielteiset. Lakiesityksessä ehdotetuilla toimilla ei saada lisättyä houkuttelevuutta rakennuttaa kohtuuhintaisia, valtion tukemia vuokra- eikä asumisoikeusasuntoja. Erityisesti asumisoikeusasuntojen rakennuttamisen näkökulmasta ehdotetut lainsäädäntömuutokset käytännössä lopettavat valtion tukeman asumisoikeusasuntotuotannon. Tällä ei ole kuin kielteisiä vaikutuksia yhteiskunnan kannalta.

Yksityiskohtaiset kannanotot lakiesityksen ehdotuksiin

Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma ja ylimääräiset lainanlyhennykset

KOVA kannattaa lakiesityksessä olevia lainanlyhennysohjelmia uusille korkotukilainoille. Esitys uusista lainanlyhennysohjelmista on hyvin samankaltainen kuin mitä KOVA on esittänyt jo vuonna 2016. KOVA pitää ehdotettuja muutoksia korkotukilainojen lainanlyhennysohjelmien takapainotteisuuden vähentämiseksi riittävinä.

KOVA myös kannattaa sitä, että yhteisöille annetaan lisää nykyistä enemmän joustavuutta vaikuttaa lainanlyhennyksiin. KOVAn mielestä ylimääräiset korkotukilainojen lainanlyhennykset pitäisivät olla mahdollisia myös silloin, vaikka edellisellä viisivuotiskaudella yhteisö olisi tehnyt ylimääräisiä lainanlyhennyksiä, elleivät nämä uudet ylimääräiset lyhennykset vaaranna asumisen kohtuuhintaisuutta.

Vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostaminen

KOVA kannattaa vuokra-asuntojen korkotukilainojen enimmäislainoitusosuuden nostamista vuokrataloyhteisöjen osalta 95 prosenttiin. Arvioimme, että tämä kannustaa käyttämään perusparannuksiin tarkoitettua korkotukilainaa aiempaa enemmän.

Tuleviin korjauksiin varautumisen kielto

KOVA vastustaa ehdottomasti ehdotusta tuleviin korjauksiin varautumisen kiellosta. Katsomme, että korjauksiin varautumisen kieltäminen estämällä korjauksiin varautuminen omakustannusperiaatteella kerättävissä menoissa ei edistä hyvää kiinteistönpitoa, siitäkin huolimatta, että uudet, kohteiden rakentamista varten otetut lainat lyhenevätkin nykyisiä korkotukilainoja nopeammin. Korjauksiin varautumisen kieltäminen vaikeuttaa merkittävällä tavalla yhteisöjen riskien hallintaa kiinteistönpidossa. KOVA pitää täysin välttämättömänä, että yhteisöt voivat varautua jatkossakin korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusvuokrana asukkailta perittävää vuokraa. Tämä myös takaisi vuokralaisille tasaisemman vuokrakehityksen.

Valtion tukeman vuokra-asuntokannan yksi keskeinen ongelma oli pitkään se, ettei vuokrataloyhteisöt varautuneet korjauksiin riittävästi. Tämä johti siihen, että vuokratasoja oli nostettava merkittävästi yhteisöjen asuntokannan tullessa peruskorjausikään.

Vastustamme korjauksiin varautumisen kieltoa myös siitä syystä, että käytännössä korjauksiin varautumisen kielto uusien korkotukilainojen osalta johtaisi vuokrataloyhteisöissä siihen, että tällaisilla korkotukilainoilla lainoitettuja kohteita tultaisiin samassa tasausryhmässä kuitenkin myös korjaamaan niillä varoilla, jotka on kerätty niistä korkotukilainakohteista, joissa korjauksiin on mahdollista varautua. Ei ole oikein, että osa vuokralaisista maksaa vuokrissaan korjauksiin varautumista myös sellaisten kohteiden hyväksi, joissa ei voida kerätä korjauksiin varautumista.

Korkotuen omavastuuosuuden alentaminen ja korkotuen maksuajan pidentäminen

KOVA pitää lakiesityksessä olevaa korkotuen omavastuuosuuden alentamista 3,4 prosentista 2,5 prosenttiin oikeansuuntaisena, mutta täysin riittämättömänä toimenpiteenä.

Korkotuen omavastuukorko on 40 vuoden korkotukijärjestelmässä nyt määräaikaisesti 1,7 prosenttia, 31.12.2019 saakka. Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat lähellä nollaa. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa keskimäärin enintään noin yhteen (1) prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta korkotukilainoihin.

Kun kyse on valtion tukemasta vuokra-asuntotuotannosta, on erittäin ongelmallista, että valtion takaamassa lainoituksessa ei ole korkotukea monenlaisten rajoitusten vastapainona. Lisäksi on ongelmallista, että omavastuukorko ei automaattisesti seuraa rahoitusmarkkinatilanteen muutoksia, vaan omavastuukorkotason muuttaminen vaatii aina erilliset poliittiset päätökset kussakin vallitsevassa tilanteessa.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen omavastuukoron muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Korkotukijärjestelmän sosiaalinen luonne huomioiden tällaiselle korkotukimallille on kuitenkin asetettava kohtuullinen enimmäisomavastuukorko, joka voisi olla 4,5 prosenttia. Tällöin tilanteessa, jossa peruskorko olisi enemmän kuin neljä (4) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia.

Mitä tulee ehdotukseen korkotuen maksuajan pidentämisestä, KOVA pitää tätäkin ehdotusta täysin riittämättömänä, sillä samanaikaisesti ehdotetaan korkotuen tasoa leikattavaksi.

KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi. Tällöin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa voi aidosti kutsua sosiaaliseksi vuokra-asuntotuotannoksi. Lisäksi KOVA viittaa siihen, että 10 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto on koko rajoitusaika, eli 10 vuotta. Mikäli rajoituksia jatketaan tämän jälkeen seuraavat 10 vuotta, korkotuen kestokin pitenee vastaavasti uudelle rajoitusajalle.

KOVA myös ehdottaa, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen määrä pysyisi vakiona koko korkotukiajan. Korkotuen määräksi KOVA esittää 90 prosenttia omavastuukoron ylittävältä osalta, joka olisi siis vakio koko rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta aina myös omavastuu lainansaajalle.

Muita huomioita ja kommentteja

KOVA peräänkuuluttaa pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikkaan, sillä asuntopolitiikan suunta saattaa vaihdella merkittävästikin hallituskausittain. Tämän vuoksi asuntopolitiikan ennustettavuus on kärsinyt. Erityisesti tämä koskettaa pysyvästi vuokra-asuntokäyttöön omakustannusperiaatteella tuottavia yleishyödyllisiä toimijoita. Tukiehdot vaikuttavat luonnollisesti vuokrataloyhteisöjen halukkuuteen tuottaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa. On huomattava, että rajoitusten vastapainoksi ehtojen pitää olla markkinaehtoista vuokra-asuntotuotantoa edullisemmat ja sellaiset, että ne motivoivat tuottamaan kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa pysyvään vuokra-asuntokäyttöön.

KOVA olisi toivonut, että lakiesityksessä olisi mahdollistettu alkuperäisen, valtion tukeman vuokra-asuntokohteen rakentamiseen tai hankintaan otetun lainan ja perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainan yhdistäminen yhdeksi uudeksi korkotukilainaksi.

KOVA painottaa, että korkotukilainojen yhdistämisen ehtojen on oltava sellaiset, että myös väestöltään vähenevillä alueilla toimivat vuokrataloyhteisöt voivat hyödyntää näitä uusia, yhdistettäviä korkotukilainoja, kuitenkin huomioiden lainansaajan lainan takaisinmaksukyvyn arviointi. Tällöin voisi olla perusteltua lieventää lainan kohteena olevien vakuuksien vaatimusta.

KOVA esittää uuden peruskorjausavustuksen käyttöönottoa. Ensimmäiset suuret peruskorjaukset tulevat talossa noin 20–25 käyttövuoden jälkeen. Peruskorjaus ja sen rahoittaminen yhdistettynä kohteen rahoitukseen alun perin otetun korkotukilainan kasvaviin lainanlyhennyksiin luo merkittävää painetta

vuokrataloyhtiön rahoituskulujen kasvulle ja vuokrien korottamiselle. Tätä korotuspainetta tulee hillitä ottamalla käyttöön pysyvässä vuokra-asuntokäytössä olevien asuntojen peruskorjaamiseen tarkoitetun uuden peruskorjausavustuksen käyttöönotolla.

Peruskorjausavustuksen saaminen tulisi sitoa perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainan nostamiseen. Avustus siis kannustaisi korkotukilainan ottamiseen ja samalla kohteessa jatkuisivat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Kertaluonteisen perusparannusavustuksen suuruus voisi olla esimerkiksi 4 000 euroa asuntoa kohden. Jos perusparannuksen kustannus olisi esimerkiksi 2 500 euroa neliömetriä kohden ja asunnon keskikoko 50 neliötä, 4 000 euron asuntokohtaisen avustuksen osuus kokonaiskustannuksista olisi 3,2 prosenttia. ARA määrittelisi maantieteellisesti mille alueille ja minkälaisiin kohteisiin avustus voitaisiin myöntää. Avustus maksettaisiin Valtion asuntorahastosta, ja valtion budjetissa määriteltäisiin vuosittain avustukselle valtuus. Esimerkiksi 10 miljoonan euron avustusvaltuudella voitaisiin vuodessa avustaa 2 500 valtion tukeman vuokra-asunnon perusparantamista.

KOVA pitää perusteltuna, että 40 vuoden korkotuessa on käytössä uudistuotannon osalta käynnistysavustukset. KOVAn mielestä käynnistysavustukset tulee olla käytössä kaikilla kasvukeskusalueilla. Käynnistysavustuksen suuruutta voisi tarvittaessa porrastaa alueellisesti.

Helsingissä 9.3.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

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