**LAUSUNTO**

**8.10.2018**

**Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle**

**ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 123/2018 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2019**

**VIITE: VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTON ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 26.9.2018**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2019, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

## Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 36 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 182 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 henkilöä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa yli 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2018 yhteensä noin 4 000 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2018 aikana yli 3 400 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut investoinnit vuonna 2018 ovat yli 1,04 miljardia 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 kohtuuhintaiseen ja laadukkaaseen asumiseen.

## Yleistä vuokra-asuntomarkkinatilanteesta

Väestö- ja elinkeinorakenteen muutos sekä kaupungistuminen vaikuttavat asuntomarkkinoihin merkittävästi. Asuntomarkkinat polarisoituvat. Väestöltään kasvavilla alueilla on pulaa erityisesti kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista, toisaalta väestöltään vähenevillä alueilla kärsitään tyhjien asuntojen ongelmasta.

KOVA toteaa, että valtion on otettava aktiivinen rooli mahdollistaakseen kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon rakentamisen ja pysyvän käytön edellytykset koko Suomessa. Se tarkoittaa tuotantotukea kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle. Tuen perustan muodostavat ehdoiltaan kilpailukykyinen

korkotukijärjestelmä ja erilaiset avustukset. Vain näin on mahdollista rakennuttaa markkinahintaa edullisempaa vuokra-asuntotuotantoa. Rakentamisen tukemisen vaikutukset ovat pitkäaikaiset ja hyvät, sillä tuet siirtyvät suoraan asukkaan hyväksi ja näkyvät markkinahintaa alhaisempana vuokratasona. Toisaalta, asuntomarkkinoiden polarisaatiosta johtuen väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantaminen vaatii valtiolta myös nykyistä parempia toimia. Näillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat sellaiset työkalut, jotta ne voivat ennakolta varautua asuntojen alenevaan kysyntään. Tällä hetkellä yhtiöillä ei ole sellaisia työkaluja käytettävissään.

Valtion korkotukilainojen ehtoihin tuli muutoksia 1.7.2018 lukien. 40 vuoden korkotukilainan lainanlyhennysohjelma muuttui 1.7.2018 jälkeen myönnettävissä korkotukilainoissa nykyistä enemmän etupainotteiseksi. Samalla näissä lainoissa kuitenkin kiellettiin korjauksiin varautuminen, mikä heikentää pidemmällä aikavälillä vuokrataloyhteisöjen kiinteistöjen pitkäjänteistä ylläpitoa. Samalla pidennettiin korkotuen kestoa 23 vuodesta 30 vuoteen, mutta leikattiin korkotukena maksettavan tuen määrää, jolloin muutoksen vaikutus on olematon. Vaikka korkotukijärjestelmän ehdot muuttuivatkin, vallitsevalla korkotasolla valtion ainoa tuki on valtion täytetakaus korkotukilainalle. Valtion rajoitusten ja tuen välinen suhde on edelleen epätasapainossa. Ongelma on valtion tuen vähyys, ei niinkään pitkät rajoitusajat.

*KOVA katsoo edelleen, että eduskunnan kesällä 2016 antama lausuma, jossa se edellytti hallituksen käynnistävän korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi (EV 81/2016 vp) ei ole toteutunut, sillä 40 vuoden korkotukimalli ei ole nykyisellään ehdoiltaan aidosti kannustava.*

KOVA muistuttaa, että tällä hallituskaudella valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon on tullut huomattavia kiristyksiä (muun muassa omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen tiukennukset, EV 93/2015 vp ja yleishyödyllisyyslainsäädännön muuttaminen ja omarahoitusosuuden tuoton puolittaminen, EV 158/2016 vp). Lisäksi mekaaniset tulorajat olivat voimassa pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra-asuntoihin asukkaita valittaessa 1.1.2017-28.2.2018. Nämä kiristykset ovat vähentäneet erityisesti yksityisten toimijoiden kiinnostusta valtion tukemaa asuntotuotantoa kohtaan sekä toisaalta ovat vaikeuttaneet jo olemassa olevien yhteisöjen toimintaa ja lisänneet niiden hallinnollista taakkaa. Lisäksi normien lisääminen on ollut vastoin hallituksen yleisen toiminnan, muun muassa normien purkamisen ja sääntelyn keventämisen päämääriä.

*KOVA peräänkuuluttaa asuntopolitiikkaan pitkäjänteisyyttä. Asuntorakentamiseen tehtävät investoinnit ovat vuosikymmenien mittaisia. Siksi olisi ehdottoman tärkeää, että asuntorakentamisen toimintaympäristö ja sen näkymät olisivat tiedossa pidemmäksi ajaksi kuin vain yhdeksi hallituskaudeksi kerrallaan.*

**Uudistuotannon valtuus ja ARA-vuokra-asuntojen tuet**

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi esitetään 1 410 miljoonaa eurolle vuodelle 2019. Tällä arvioidaan aloitettavan noin 9 000 valtion tukemaa asuntoa, joista erityisryhmien asuntoja olisi 3 000. Lisäksi talousarviossa varaudutaan 2 000 asunnon rakentamiseen niin sanotulla valtiontakausmallilla. Helsingin seudun asuntotuotannossa on 40 vuoden korkotukilainoitukseen mahdollista saada käynnistysavustusta. Tähän on varattu 20 miljoonaa euroa.

KOVAn mielestä korkotukivaltuus on riittävä valtion tukemaan asuntotuotantoon. *Pidämme ehdottoman tärkeänä, että talousarvioesityksessä korkotukivaltuudet ovat vuonna 2019 samalla tasolla kuin kuluvana vuonna. Pidämme myös tärkeänä, että käynnistysavustukset ovat käytössä. KOVA pitää perusteltuna ja tärkeänä, että kaikilla MAL-sopimusalueilla olisi käytössä käynnistysavustukset. Lisäksi pidämme perusteltuna, että MAL-sopimusmenettely laajennettaisiin kaikille kasvaville kaupunkiseuduille.*

*KOVA esittää käynnistysavustusten määrän porrastamista siten, että käynnistysavustus myönnettäisiin Helsingin seudulle talousarvioesityksessä ehdotetulla tavalla ja sen suuruus olisi 10 000 euroa asuntoa*

*kohden. Muille MAL-alueille ja uusille MAL-alueille myönnettävä käynnistysavustus voisi olla suuruudeltaan 5 000 euroa asuntoa kohden. KOVA esittää, että käynnistysavustuksiin varattaisiin 25 miljoonaa euroa vuodessa, joista 20 miljoonaa euroa kohdennettaisiin Helsingin seudulle ja loput 5 miljoonaa euroa muille MAL-alueille. Avustus mahdollistaisi vuosittain yhteensä 3 000 valtion tukeman vuokra-asunnon rakennuttamisen MAL-alueille.*

*Käynnistysavustusten vaikuttavuus on hyvä. Käynnistysavustuksilla voidaan alentaa rakennettavan vuokratalokohteen laskennallista vuokratasoa jopa 1,5 euroa neliöltä kuukaudessa, jos vuokrantasausta ei huomioitasi. Käynnistysavustuksen vaikutus näkyy suoraan asukkaalle alhaisempana vuokratasona.*

*Budjettivaikutus: +5 miljoonaa euroa TAE2019 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon*

KOVA pitää tärkeänä, että kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi valtio luovuttaisi jatkossakin asuntotuotantoon soveltuvia tontteja ARA-vuokra-asuntotuotantoon.

KOVA peräänkuuluttaa myös pikaisia toimia väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantamiseksi. Tämä on hallitusohjelmaankin kuuluva kirjaus. Asiaa koskeva lakiesitys on tulossa eduskunnan käsittelyyn vielä syysistuntokauden 2018 aikana. Tällä tietoa asiaa koskeva hallituksen esitys annetaan eduskunnalle kuluvalla viikolla.

Valtion tuella rakennetussa asuntokannassa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien etujen näkökulmasta olisi viisasta, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokrataloyhtiöt voisivat hyvissä ajoin sopeuttaa asuntokantaansa vähenevään kysyntään ja ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat yhtiöissä eteen. Tämä vaatii yhteiskunnalta vuokrataloyhtiöiden kannustamista ongelmiin puuttumiseen varhaisessa vaiheessa ja nykyisten, hyvin tiukkojen säännösten helpottamista.

*KOVA esittää, että rajoitus- ja purkuakordien määriä korotettaisiin nykyisestä merkittävästi, niin että rajoitusakordin enimmäismäärää korotettaisiin vähintään 75 prosenttiin (nyt enintään 50 prosenttia) ja purkuakordin enimmäismäärää vähintään 85 prosenttiin (nyt enintään 60 prosenttia, joissakin tapauksissa kuitenkin 70 prosenttia). Samassa yhteydessä vuokrataloyhtiön jäljellä olevien lainojen vanhojen rakentamis- tai perusparannuslainojen täyttä tai osittaista anteeksiantoa tulee helpottaa. Valtiokonttorille tulee antaa nykyistä suurempi toimintavalta lainaehtojen muuttamisessa. Myös tervehdyttämisavustuksen ja erilaisten rahoitusjärjestelyjen myöntämisen käytäntöjä tulee helpottaa merkittävästi nykyisestä.*

*Akordien korottaminen kannustaa vuokrataloyhtiöitä aiempaa voimakkaammin huolehtimaan ajoissa kiinteistökannastaan. Samalla akordien korottamisella voidaan pienentää valtion riskejä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden lainojen takausvastuisiin. Myös talon rakennuttamista varten otetun vanhan lainan ja aiemman perusparannuslainan tai uuden, perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.*

*Akordien määrien korottamisen myötä tarvitaan myös lisävaltuuksia akordien myöntämiseen. KOVA ehdottaa yhteensä 1 miljoonan euron lisävaltuutta purku- ja rajoitusakordien korottamiseen, sillä on odotettavissa, että jos akordien määriä korotetaan, tällöin myös kiinnostus akordien käyttämiseen kasvaa.*

*Budjettivaikutus: purku- ja rajoitusakordien korottaminen yhteensä +1 miljoonaa euroa vuodessa TAE2019 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon*

**Varainsiirtoverotuksessa tarvitaan edelleen määräaikaista varainsiirtoverovapautta kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyihin**

Varainsiirtoverolain (931/1996) 43 a §:ssä on vuosina 2008-2012 ja 2013-2016 myönnetty määräaikainen varainsiirtoverovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyissä. Käytännössä kunnat eivät ole verovapauden voimassaoloaikana ehtineet tehdä kaikkia tavoitteena olevia omistus- ja rakennejärjestelyitä. Verovapaus tulisi ottaa uudelleen määräajaksi voimaan, jotta varainsiirtovero ei muodostu esteeksi rakenne- ja omistusjärjestelyitä tehtäessä. Jos verovapautta ei ole käytössä, näistä tarkoituksenmukaisuussyistä tehtävät yhtiöiden omistus- ja rakennejärjestelyt tulevat asukkaiden maksettavaksi omakustannusvuokrissa.

Varainsiirtoverovapauteen liittyy oleellisesti myös Verohallinnon linjaukset. KOVAn saamien tietojen mukaan Verohallinto oli määräaikaisen poikkeuksen edellisen kerran ollessa voimassa muuttanut tulkintaansa varainsiirtoverovapaudessa siirrettävän kiinteistöomaisuuden verovapaudesta. Aiemmin kiinteistöt olivat vapaita varainsiirtoverosta koko arvostaan, mutta Verohallinnon tekemän tulkintamuutoksen jälkeen verovapaus koski vain velatonta osuutta, eli kiinteistöjen mukana siirtyvän velan Verohallinto tulkitsi muuksi siirtyväksi omaisuudeksi, josta varainsiirtovero tuli kuitenkin maksaa. Tämän Verohallinnon tekemän tulkintamuutoksen vuoksi tämä varainsiirtoverovapaus jäi kaudella 2013-2016 hyvin vähälle käytölle, mikä ei ollut määräaikaisen varainsiirtoverovapauden tavoitteena.

*KOVA esittää, että varainsiirtoverolain 43 a §:n mukainen määräaikainen varainsiirtoverovapaus kunnallisten vuokra-asuntojen omistusjärjestelyissä otettaisiin käyttöön vuosiksi 2019-2022. Lisäksi tässä yhteydessä tulee huolehtia siitä, että siirtyvä kiinteistöomaisuus on vapaata varainsiirtoverosta koko arvostaan, riippumatta kiinteistöomaisuuteen kohdistuvasta velan määrästä.*

**Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen**

Talousarvioesityksen mukaan Valtion asuntorahaston varoista myöntää investointiavustuksia erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) mukaan yhteensä enintään 110 miljoonaa euroa vuonna 2019. Ehdotettu avustusvaltuus on 5 miljoonaa euroa suurempi kuin vuoden 2018 talousarviossa hyväksytty avustusvaltuus. Avustusvaltuuden korotus on tarkoitus osoittaa erityisesti asunnottomuuden vähentämistä edistäviin hankkeisiin.

KOVA kannattaa vahvasti hallituksen asettamaa tavoitetta puolittaa asunnottomuus vuoden 2022 loppuun mennessä. Tämän lisäksi KOVA ehdottaa, että hallitus asettaisi tavoitteen asunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2030 mennessä.

*KOVA pitää ehdotettua avustusvaltuutta liian matalana eikä arvioi sen riittävän kaikkiin tarpeellisiin erityisryhmien asuntohankkeisiin. KOVA on erityisesti huolissaan avustusvaltuuksien pienenemisen vaikutuksista pienimmän tukiluokan (tukiluokka 1, avustuksen enimmäismäärä 10 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista) asuntohankkeisiin, joita ovat erityisesti nuoriso- ja opiskelija-asuntohankkeet. Avustusvaltuuden pienentyessä pienimmän tukiluokan hankkeet voivat jäädä jalkoihin, vaikka niillä voidaan lisätä eniten asuntojen määrää suhteessa käytettyyn avustukseen. KOVA pitää perusteltuna, että erityisryhmien investointiavustusvaltuus olisi vuonna 2019 samalla tasolla kuin se on vuonna 2017, eli 130 miljoonassa eurossa. Valtuuden pitäminen vuoden 2017 tasolla ei vielä tarkoita sitä, että avustuksia maksettaisiin valtuuden edellyttämä enimmäismäärä. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) arvioi avustusvaltuudesta avustettavat erityisryhmäkohteet joka tapauksessa aina tapauskohtaisesti.*

*Budjettivaikutus: erityisryhmien investointiavustuksen nostaminen +20 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2019 nähden, mom. 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon*

**LAUSUNTO**

**8.10.2018**

**Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen**

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 1,0 miljoonan euron määrärahaa talousongelmaisten vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen tarkoitetun hankkeen toteuttamiseen myös vuonna 2019. Hanke toteutetaan vuosina 2018-2020.

*KOVA pitää kokeiluhanketta tärkeänä. KOVA myös osallistuu hankkeeseen yhteistyökumppanina.*

**Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon**

Talousarvioehdotuksessa ehdotetaan 1,73 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristönhoidon avustamiseen. Talousarvioehdotuksessa oleva määräraha on 0,105 miljoonaa euroa pienempi kuin valtion vuoden 2018 talousarviossa, jossa määrärahan suuruus on 1,835 miljoonaa euroa.

*KOVAn mielestä on huolestuttavaa, jos kansalaistoimintaan suunnatut resurssit vähenevät. Myös järjestöjen pitkäjänteisen toiminnan kannalta määrärahavaltuuden leikkaaminen on kestämätöntä. KOVA pitää välttämättömänä, että avustusten määrärahavaltuuden tulee olla vuoden 2019 talousarviossa vähintään samalla tasolla kuin vuonna 2018.*

*Budjettivaikutus: järjestöavustuksien korottaminen +0,105 miljoonalla eurolla vuodessa TAE2019 nähden, mom. 35.01.65 Avustukset järjestöille ja ympäristönhoitoon*

Helsingissä 8.10.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

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