LAUSUNTO

5.11.2018

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: **LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 208/2018 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI ARAVALAINOJEN LAINAEHTOJEN MUUTTAMISESTA ERÄISSÄ TAPAUKSISSA ANNETUN LAIN, VUOKRA- JA ASUMISOIKEUSTALOYHTEISÖJEN TALOUDEN TERVEHDYTTÄMISAVUSTUKSISTA ANNETUN LAIN JA ARAVARAJOITUSLAIN 16 A JA 17 A §:N MUUTTAMISESTA**

VIITE: **YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 25.10.2018**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua hallituksen esityksestä HE 208/2018 vp eduskunnalle laeiksi aravalainojen lainaehtojen muuttamisesta eräissä tapauksissa annetun lain, vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden tervehdyttämisavustuksista annetun lain ja aravarajoituslain 16 a ja 17 a §:n muuttamisesta, ja lausuu pyydettynä 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 37 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 183 000 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 ja näkemykset lakiesityksen tavoitteista

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry pitää tervetulleena sitä, että valtiovalta on viimein herännyt väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytysten parantamiseksi. Asian pitäisi olla myös valtiovallalle tärkeä, sillä kyse on myös valtion saatavien riskienhallinnasta sekä valtion laina- ja korkosaatavien turvaamisesta.

KOVA katsoo, että esityksellä voidaan parantaa väestöltään vähenevillä alueilla sijaitsevien valtion tukemien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja elinkelpoisuutta nykytilaan nähden. Lisäksi markkinakorkotasoon nähden korkeiden aravalainojen korkotason alentaminen on ehdottoman perusteltua ja tervetullutta. On tärkeää, että vihdoin omakustannusperiaatteella toimiville vuokrataloyhteisöille annetaan konkreettisia työkaluja ryhtyä sopeuttamaan kiinteistökantaansa ennakolta vähenevään kysyntään. Asuntoala on odottanut näiden toimien toteutumista jo pitkään.

Vaikka esitys onkin vaikutuksiltaan nykytilanteeseen nähden myönteinen, KOVA katsoo, että lakiesityksessä olevilla toimilla ei saada kuitenkaan ratkaistua vielä koko ongelmaa. Esitämme näkemyksemme tarvittaviksi lisätoimiksi lausuntomme Ehdotukset-osuudessa sekä Muita huomioita ja kommentteja -osuudessa.

Näkemykset ehdotettujen lainsäädäntömuutosten arvioiduista vaikutuksista

Vaikutukset julkiseen talouteen

KOVAn mielestä ehdotettujen lainsäädäntömuutosten vaikutukset julkiseen talouteen ovat positiivisia. Yhdymme hallituksen esityksen arvioon siitä, että ehdotetut muutokset valtion tukitoimenpiteisiin ennaltaehkäisisivät valtion tukemia asuntoja omistavien vuokrataloyhteisöjen taloudellisia vaikeuksia sekä parantaisivat niiden toimintaedellytyksiä ja mahdollisuuksia lyhentää lainapääomia. Samalla myös valtion luottotappioriskit aravalainojen takaajana pienenisivät.

KOVA huomauttaa, että on mahdollista, että akordien myöntövaltuuksia valtion talousarviossa saatetaan tulevina vuosina tilapäisesti joutua nostamaan jonkin verran, jos vuokrataloyhteisöt ryhtyvät laajassa mittakaavassa sopeuttamaan kiinteistökantaansa. Akordien myöntövaltuuksien nostaminen valtion talousarviossa on tällöin perusteltua, sillä kiinteistökannan sopeuttamistoimenpiteiden toteuttaminen ei saa jäädä kiinni enää akordien myöntövaltuuksien mahdollisesta riittämättömyydestä. Tämä sama koskee myös tervehdyttämisavustuksia.

Mitä tulee hallituksen esityksessä esitettyihin kustannuksiin aravalainojen korkojen alentamisesta, kyse on ennen kaikkea korkotulojen vähenemisestä Valtion asuntorahastolle, ei varsinaisista lisäkustannuksista. KOVA lisäksi huomauttaa, että valtio on kerännyt huomattavan korkeakorkoisilla aravalainoilla selvää ylikorkoa markkinaehtoisiin lainoihin nähden jo lukuisia vuosia. KOVA huomauttaa lisäksi, että aravalainojen korkojen alentaminen saattaa myös vaikuttaa siihen, että aravalainojen konvertointi markkinaehtoisiin lainoihin vähenee.

KOVA lisäksi huomauttaa, että koska omakustannusperiaate ei tällä hetkellä tosiasiallisesti toimi väestöltään vähenevillä alueilla, koska omakustannusperiaate edellyttää korkeaa asuntojen taloudellista käyttöastetta, on omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen vuokrataso ollut tyhjäkäytöstä johtuen liian korkea. Tämän vuoksi vuokralaiset ovat tosiasiassa joutuneet maksamaan ylikorkeita asumismenoja. Ehdotettujen säädösmuutosten ansiosta vuokrataloyhteisöt pystyvät paremmin sopeuttamaan asuntokantaansa alentuneeseen kysyntään, yhteisöjen taloudellinen käyttöaste paranee ja se samalla tarkoittaa sitä, että yhteisöjen ei tarvitse korottaa vuokratasoa tai vuokrataso voi jopa laskea. Tältä osin ehdotettujen säädösmuutosten vaikutukset julkiseen talouteen voivat olla jopa kustannusneutraalit, vaikka akordien myöntövaltuuksia jouduttaisiinkin nostamaan tilapäisesti.

Vaikutukset vuokra- ja asumisoikeustaloyhteisöihin

KOVAn näkemyksen mukaan ehdotetut lainsäädäntömuutokset parantavat väestöltään vähenevillä alueilla toimivien omakustannusperiaatteella toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytyksiä. Taloudellisten ongelmien ehkäisemiseksi jatkossa vuokrataloyhteisöillä tulee olla sellaiset työkalut, joilla ne voivat sopeuttaa kiinteistökantaansa ennakolta vähenevään asukaskysyntään. Omakustannusperiaatteella toimivissa vuokrataloyhteisöissä taloudellisen käyttöasteen pitäminen pysyväisluonteisesti vähintään 90 prosentissa, mieluiten vähintään 95 prosentissa on välttämätöntä, jotta vuokrataloyhteisö voi pitkäjänteisesti ylläpitää kiinteistökantaansa omakustannusperiaatteella.

Tähän saakka taloudellisiin vaikeuksiin ajautuneilla vuokrataloyhteisöillä on ollut erittäin vaikeaa saada pysäytettyä kehitystä, joka on aiheutunut kunnan asukasluvun vähenemisestä ja käyttöasteen alenemisesta. Tämä puolestaan on estänyt pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja on vähentänyt yhteisön mahdollisuutta suorittaa vuosi- ja peruskorjauksia kiinteistökannassa. Myöskään nämä vuokrataloyhteisöt eivät käytännössä ole voineet korottaa omakustannusvuokratasoa, vaikka se kustannusten perusteella olisi monessa tapauksessa olisi ollut välttämätöntä. Vuokrien korottamatta jättämisellä vuokrataloyhteisö on pyrkinyt pitämään kiinni jäljellä olevista asukkaistaan, sillä jos yhteisö korottaisi vuokria, saattaisi se tarkoittaa entistä pienempää taloudellista käyttöastetta, kun nykyiset asukkaat etsisivät matalamman vuokratason asuntoa.

KOVA pitää täysin välttämättömänä, että ehdotettujen lainsäädäntömuutosten perusteella vuokrataloyhteisöt saisivat räätälöityjä ratkaisuja ongelmiinsa. Jokainen vuokrataloyhteisö ja sen tilanne on erilainen. Tämän vuoksi tarvittavat ratkaisutkin edellyttävät räätälöintiä vuokrataloyhteisökohtaisesti. Tällä hetkellä mahdollisuus vuokrataloyhteisökohtaisiin räätälöityihin ratkaisuihin on ollut vaikeahkoa.

Vanhojen, vuosimaksujärjestelmään kuuluvien aravalainojen korkojen alentaminen on vuokrataloyhteisöjen kannalta erittäin tervetullut toimenpide. Kuten hallituksen esityksessäkin todetaan, vuosimaksulainojen ongelma on ollut pitkään se, että vuosimaksu ei useimmissa tapauksissa ole riittänyt kattamaan kuin lainan koron osuuden, eivätkä näiden lainojen pääomat ole tästä syystä juurikaan lyhentyneet.

Vaikutukset asukkaisiin

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

Vaikutukset yhteiskuntaan

KOVAn mielestä ehdotettujen lainsäädäntömuutosten vaikutukset yhteiskuntaan ovat myönteisiä.

Ehdotukset

Näkemykset lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittamisesta

KOVA kannattaa hallituksen esityksessä ehdotetulla tavoilla lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuavustuksen myöntöedellytysten joustavoittamista. KOVA pitää tärkeänä ja tarpeellisena muutosta, jolla purkuavustuksen, purkuakordin, lainaehtomuutosten ja tervehdyttämisavustusten myöntämisen edellytykset olisivat jatkossa keskenään saman tyyppisiä.

KOVA kannattaa purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittamista. Aravarajoituslain 17 a §:n 2 momentti on ollut ehdoiltaan erikoinen ja sen ehdot eivät ole vuokrataloyhtiöitä juuri palvelleet. Pidämme siksi

perusteltuna, että purkuakordin myöntöedellytykset olisivat jatkossa mahdollisimman yksiselitteiset ja tasapuoliset kaikille yhteisöille.

Näkemykset purku- ja rajoitusakordin enimmäismäärien nostamisesta

KOVA kannattaa purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärien nostamista. Pidämme samalla kuitenkin välttämättömänä, että akordien enimmäismääriä nostettaisiin enemmän kuin hallituksen esityksessä ehdotetaan. *KOVA esittää, että rajoitusakordin enimmäismäärää korotettaisiin vähintään 75 prosenttiin (aravarajoituslain 16 a §) ja purkuakordin enimmäismäärää vähintään 85 prosenttiin (aravarajoituslain 17 a §).*

KOVA katsoo, että etenkin purkuakordin enimmäismäärän korottaminen vähintään 85 prosenttiin on välttämätöntä, jotta väestöltään vähenevillä alueilla toimivilla vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöillä on todellinen mahdollisuus käynnistää kiinteistökantansa sopeuttaminen. Useilla paikkakunnilla huonokuntoisten ja nykyään huonoilla sijainneilla olevien kohteiden purkaminen on paras tapa vaikuttaa alueen asuntomarkkinoiden tervehdyttämiseen, sillä tällöin asuntojen tarjonta vähenee. KOVA huomauttaa, että vaikka purkuakordin enimmäismäärää korotettaisiinkin 85 prosenttiin, yhteisön ja sen omistajan vastuulle jää silti vielä 15 prosentin kustannusten kattaminen lainoista.

Purku- ja rajoitusakordien enimmäismäärien korottaminen vaikuttaa vain vähäisesti valtiontaloudellisesti, vaikka samalla korotettaisiinkin purku- ja rajoitusakordien myöntövaltuuksia valtion talousarviossa.

Näkemykset lainaehtomuutosten pohjakoron poistamisesta

KOVA kannattaa esitettyä lainaehtomuutosten pohjakoron poistamista. Kun Suomi on osa Euro-aluetta ja koska Euroopan Keskuspankin rahapolitiikan yksi keskeinen tavoite on hintavakaus, so. inflaation pitäminen enintään noin 2 prosentin tasolla, pohjakoron poistaminen on tervetullut muutos. Lisäksi on huomattava, että inflaatio on ollut useita viime vuosia Suomessa alle 2 prosenttia.

Näkemykset enimmäiskoron asettamisesta korkeakorkoisiin aravalainoihin ja korkosäännösten yksinkertaistamisesta

KOVA kannattaa enimmäiskorkotason asettamista korkeakorkoisiin aravalainoihin. Kannatamme myös korkosäännösten yksinkertaistamista. Nämä molemmat asiat ovat sellaisia, joita asuntoala on toivonut pitkään. On ollut pitkään täysin epäoikeudenmukaista, että sosiaalista asuntotuotantoa varten tarkoitetuissa valtion aravalainoissa on ollut selvästi markkinakorkoja suurempi korkotaso.

Sen sijaan KOVA ei pidä perusteltuna, että nyt muutettaviksi esitettävien aravalainojen, vuosimaksulainojen ja erilaisten perusparannuslainojen vähimmäiskoroksi asetettaisiin 1,39 prosenttia. Koska yleinen korkotaso on nyt niin matala, ja yleisen korkotason nousu on ennen pitkää väistämätöntä, 1,39 prosentin muuttuvan enimmäiskoron lähtötaso on korkea.

KOVA esittää, että ympäristövaliokunta kohtuullistaa 1,39 prosentin muuttuvan enimmäiskoron lähtötasoa valiokuntakäsittelyn aikana.

Muita huomioita ja kommentteja

KOVA kannattaa purkuavustuksen ehtojen muuttamista niin, että ne olisivat saman tyyppiset kuin jatkossa purkuakordilla, lainaehtomuutosten ja tervehdyttämisavustusten myöntöedellytykset.

KOVA pitää erittäin valitettavana, että tähän lakipakettiin ei kytketty selvityshenkilö Hannu Rossilahden helmikuussa 2018 julkistaman Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous-

ja asuntomarkkinaolosuhteissa - case Savonlinna -selvitysraportin ehdotuksia. Selvityshenkilö Hannu Rossilahti on selvitystyössään tunnistanut, että erityisen vaikeissa asuntomarkkinatilanteissa toimiville vuokrataloyhteisöille nämä tässä lakipaketissa esitetyt toimenpiteet eivät vielä riitä. KOVA esitti tästä näkemyksensä ympäristöministeriölle jo lainvalmistelun ja lakiluonnoksen lausuntokierroksen aikana. Siksi KOVA pitää luontevana ja välttämättömänä, että selvityshenkilö Hannu Rossilahden esitykset olisi tullut kytkeä tähän lakipakettiin.

KOVA esittää, että purku- ja rajoitusakordit ja purkuavustus voitaisiin myöntää poikkeustapauksissa myös sellaisiin lainoihin, jotka on aiemmin konvertoitu aravalainoista tai vuosimaksulainoista pankkilainoiksi. Monet yhteisöt ovat joutuneet konvertoimaan näitä aravalainoja ja vuosimaksulainoja pankkilainoiksi johtuen niiden korkeista koroista ja huonoista ehdoista, jotta yhteisö on voinut säästää omakustannusperiaatteen mukaisesti rahoituskuluissaan ja siten hillitä vuokrankorotuksiaan.

KOVA toteaa, että vuokrataloyhteisöt sopivat Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen tervehdyttämiseksi. Tähän liittyen KOVA huomauttaa, että näiden ohjelmien ehdot ovat liian tiukkoja. Tämä johtaa tällä hetkellä esimerkiksi siihen, että vuokrataloyhteisö ei voi varautua pitkäjänteisen kiinteistönpidon kannalta kiinteistökantansa suurempiin peruskorjauksiin. Tämä on erittäin suuri ongelma, joka vaikeuttaa yhteisöjen pitkäjänteistä kiinteistönpitoa. KOVA vaatii, että vuokrataloyhteisöille on mahdollistettava taloudellinen varautuminen kiinteistökannan korjauksiin niissä tilanteissa, joissa vuokrataloyhteisö sopii Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen parantamiseksi.

KOVA muistuttaa, että purettavien kiinteistöjen taloudellinen alaskirjaus on yksi huomionarvoinen asia vuokrataloyhteisöjen talouden kannalta. Vuokrataloyhteisöissä taseen oma pääoma voi olla niin pieni, että purkamisen vuoksi tehtävät alaskirjaukset taseessa saattavat johtaa yhteisön pahimmillaan selvitystilaan, ellei kunta yhteisön omistajana halua erikseen pääomittaa yhteisöä korottamalla yhteisön osakepääomaa. Tällöin omistajalta pitäisi siis pahimmillaan saada taloudellista tukea sekä kiinteistöjen purkamisen omakustannusosuuteen siltä osin kuin purkuakordi ja -avustus eivät kata kuluja, että yhteisön taseen vahvistamiseen. Tämä on todellinen ongelma, jota ei ole huomioitu lakiesityksessä mitenkään. KOVA huomautti asiasta ympäristöministeriötä jo lainvalmistelun ja lakiluonnoksen lausuntokierroksen aikana. Tämä ongelma myös estää jo nyt taloudellisesti huonossa tilanteessa olevien vuokrataloyhteisöjen kiinteistökannan kehittämisen.

KOVA esittää, että valtio asettaisi selkeän, määräaikaisen ohjelman väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöjen talouden parantamiseksi. Tällainen ohjelma voisi olla kestoltaan esimerkiksi viisi (5) vuotta. Ohjelman voimassaoloajan akordien määrää korotettaisiin määräaikaisesti selkeästi nykyistä korkeammalle tasolle. Tämä kannustaisi yhteisöjä ja niiden omistajia tarttumaan rivakasti tyhjien asuntojen haasteen poistamiseen.

Helsingissä 5.11.2018,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

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