# HE 208/2018 vp

## Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 6.11.2018

Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja
Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

KOVA

# Yleistä lakiesityksestä

- On myönteistä, että valtiovalta on viimein ryhtynyt toimiin väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantamiseksi.

- Lakiesityksellä voidaan jonkin verran parantaa väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiä.

- **KOVA katsoo, että lakiesityksessä olevilla toimilla ei saada kuitenkaan ratkaistua vielä koko ongelmaa, vaan tarvitaan ehdotettua järeämpiä toimenpiteitä.**

- **On erittäin valitettavaa, että lukuisista lausunnoista huolimatta lakiluonnos ei muuttunut alkusyksystä 2018 järjestetyn lausuntokierroksen perusteella sisällöllisesti mitenkään.**

KOVA

# Lakiesityksessä hyvää

- Vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytykset paranevat jonkin verran, sillä vuokrataloyhtiöt saavat nykyistä paremmat työkalut kiinteistökannan sopeuttamiseen.
- Korkeiden aravalainojen korkotason alentaminen.
- Akordien määrät korottuvat jonkin verran.
- Valtion riskit pienenevät.
- Lainaehtomuutosten, tervehdyttämisavustuksen ja purkuakordin myöntöedellytysten joustavoittaminen.
    - Lainaehtomuutosten pohjakoron poistaminen.
    - Enimmäiskorkotason asettaminen korkeakorkoisiin aravalainoihin.

KOVA

# Lakiesityksessä kehitettävää

- **Rajoitus- ja purkuakordien määriä tulee korottaa enemmän**
  - KOVA pitää 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 huomauttaa, että vaikka purkuakordin enimmäismäärää korotettaisiinkin 85 prosenttiin, yhteisön ja sen omistajan vastuulle jää silti vielä 15 prosentin kustannusten kattaminen lainoista.
  - Ei suoria kustannuksia valtiolle.
- **Muuttuvan enimmäiskoron vähimmäiskorko 1,39 % liian korkea**
  - Lakiesityksessä ehdotetaan, että 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.*

KOVA

# Lakiesityksessä kehitettävää...

- **Selvityshenkilö Hannu Rossilahden esitykset olisi tullut ottaa mukaan lakipakettiin**
  - KOVA pitää erittäin valitettavana, että selvityshenkilö Hannu Rossilahden helmikuussa 2018 julkistaman Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkina-olosuhteissa - case Savonlinna -selvitysraportin ehdotuksia ei otettu mukaan lakipakettiin!
  - Hannu Rossilahti tunnisti selvitystyössään, että erityisen vaikeissa asuntomarkkinatilanteissa toimiville vuokrataloyhteisöille nämä tässä lakipaketissa esitetyt toimenpiteet eivät vielä riitä.

KOVA

# Lakiesityksessä kehitettävää...

- **Purku- ja rajoitusakordien myöntäminen poikkeustapauksissa myös konvertoituihin lainoihin**
  - Monet yhteisöt ovat joutuneet aikoinaan konvertoimaan aravalainoja ja vuosimaksulainoja pankkilainoiksi johtuen niiden korkeista koroista ja huonoista ehdoista, jotta yhteisö on voinut säästää omakustannusperiaatteen mukaisesti rahoituskuluissaan ja siten hillitä vuokrankorotuksiaan.
  - Tervehdyttämisavustusten, kuten akordien myöntäminen ei ole nyt mahdollista konvertoituihin lainoihin.
  - KOVA esittää, että purku- ja rajoitusakordit ja purkuavustus voitaisiin myöntää poikkeustapauksissa myös sellaisiin lainoihin, jotka on aiemmin konvertoitu aravalainoista tai vuosimaksulainoista pankkilainoiksi.
- **Valtiokonttorin kanssa sovittavissa talouden tervehdyttämisohjelmissa liian tiukat ehdot**
  - Vuokrataloyhteisöt sopivat Valtiokonttorin kanssa ohjelmasta yhteisön taloudellisen tilanteen tervehdyttämiseksi. 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

# KIITOS!

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry

Toinen Linja 14

00530 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

http://www.kovary.fi

KOVA