**Ympäristöministeriölle**

ASIA: LAUSUNTO SUUNTAVIIVOISTA PITKÄN KORKOTUKIMALLIN KEHITTÄMISEEN

VIITE: LAUSUNTOPYYNTÖ 23.2.2017 Dnro YM007:00/2017 ja YM1/600/2017

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen, 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. Osa yhteisöistä omistaa myös opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 25 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 170 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja yli 290 000 ihmiselle. Yhtiöiden asuntojen määrä vastaa yli 40 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

KOVAn jäsenyhteisöt aloittavat vuonna 2017 yhteensä lähes 5 600 kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakennuttamisen Suomessa. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen investoinnit vuonna 2017 ovat 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 kohtuulliseen asumiseen.

**Yleistä**

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on pettynyt ympäristöministeriön laatimiin suuntaviivoihin pitkän korkotukimallin kehittämiseksi. Suuntaviivoissa ei juuri esitetä parannuksia 40 vuoden korkotukijärjestelmän suurimpaan ongelmaan - valtion tuen ja rajoitusten väliseen merkittävään epäsuhtaan. KOVA toteaa, että 40 vuoden rajoitukset eivät ole ongelma, vaan valtion tuen puute.

Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen pieni- ja keskituloisille kotitalouksille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys. Tukijärjestelmän tulee olla tarkoituksenmukainen keino tähän tavoitteen saavuttamiseksi ja edistää samalla rakennuksen elinkaaren mukaista hyvää kiinteistönpitoa. Lisäksi tukijärjestelmältä edellytetään, että tuki kohdentuu oikein ja järjestelmä on kustannustehokas. Tukijärjestelmän tulee olla myös vuokra- tai asumisoikeustalojen rakennuttajia houkutteleva ja sen tulee antaa niille sellaista lisäarvoa, että ne haluavat tuottaa korkotukilainoitettuja asuntoja. KOVA kiinnittää erityisesti huomiota siihen, että nykyinen tukijärjestelmä ei ole vuokratalojen rakennuttajia houkutteleva. Järjestelmä kaipaa kipeästi uudistamista.

KOVA haluaa kehittää 40 vuoden korkotukijärjestelmää, jotta kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto voidaan taata Suomessa myös tulevaisuudessa. Näin asukkaille voidaan tarjota markkinahintaa edullisempia vuokra-asuntoja. Tämä on KOVAn kaikkien jäsenten toiminnan lähtökohta ja tavoite.

Lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja koskevan muistion Nykytilan arviointi ja kehittämistarpeet -kohdassa todetaan, että muut kuin kuntayhtiöt eivät ole olleet suuressa määrin kiinnostuneita rakennuttamaan pitkällä korkotuella kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Tämä johtuu osittain siitä, että nykyinen järjestelmä ei ole kannustava ehdoiltaan.

KOVA huomauttaa, että kuluvalla hallituskaudella 40 vuoden korkotukijärjestelmään on tehty tiukennuksia, esimerkiksi tiukennettu omakustannusperiaatteen määrittelyä (L 1713/2015 ja L 1714/2015) ja puolitettu omalle pääomalle maksettavan tuotontuloutus kahdeksasta (8) prosentista neljään (4) prosenttiin. Lisäksi ARA-vuokra-asuntoihin palautettiin tulorajat vuoden 2017 alusta pääkaupunkiseudulle. Edellä kuvatut seikat ovat entisestään vähentäneet yksityisten toimijoiden kiinnostusta pitkää korkotukimallin käyttämistä kohtaan.

Viitaten lausunnolla olevan pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja koskevan muistion Nykytilan arviointi ja kehittämistarpeet -kohtaan, jossa todetaan, että pitkää korkotukijärjestelmän kehitettäessä on otettava huomioon myös vaikeasta valtiontaloudellista tilanteesta aiheutuvat rajoitteet, KOVA toteaa, että valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon kohdistuvat tuet maksetaan kokonaisuudessaan valtion budjettitalouden ulkopuolisesta Valtion asuntorahastosta (VAR). Näin ollen rahastosta maksettavilla korkotukijärjestelmään liittyvillä tuilla ei ole merkitystä valtion budjettitalouteen, joten tukijärjestelmästä aiheutuvien kustannusten viittaukset valtion varsinaiseen budjettitalouteen ovat kyseenalaisia. VAR:n rahoitusasema on erinomainen ja rahasto on tällä hetkellä velaton. Rahaston taloudellinen kantokyky mahdollistaisi nykyistä huomattavasti suurempien tukien kohdistamisen varsinaiseen korkotukijärjestelmään. Valtion talousarviossa vuodelle 2017 korkotukimenoja arvioidaan maksettavan kuluvan vuoden aikana noin 11,2 miljoonaa euroa rahastosta. Tämä on olematon summa huomioiden asuntorahaston rahoitusasema.

Viitaten lausunnolla olevan pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivojen johdantotekstiin, hyväksyessään lain vuokra-asuntojen rakentamiseen tarkoitetusta uudesta 10 vuoden korkotukimallista, eduskunta liitti hallituksen esitykseen antamaansa vastaukseen lausuman: ”Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.”, KOVA toteaa, että lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoissa ei mielestämme esitetä järjestelmään sellaisia toimenpiteitä tai parannuksia, jotka vastaisivat eduskunnan lausuman keskeistä sisältöä, eli tehdä 40 vuoden korkotukijärjestelmästä kannustava käyttää. Mielestämme pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoissa on lähinnä pyritty etsimään keinoja, joilla järjestelmää kehitettäisiin ilman oleellista valtion tuen lisäämistä. Tämä on KOVAn mielestä väärä lähtökohta pitkän korkotukimallin kehittämiselle. Pitkä korkotukimalli kaipaa lisää valtion tukea.

KOVA muistuttaa, että omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrän lisääminen on pidemmällä aikavälillä ainoa kestävä ratkaisu asumistukimenojen hillitsemiselle. Asuntorakentamiset tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet.

**Yksityiskohtaiset kannanotot suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseen**

**Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma**

Korkotukilainoissa on tällä hetkellä voimakkaan takapainotteinen lyhennysohjelma. Lainanlyhennysohjelma on luotu aikana, jolloin korkea inflaatio hoiti merkittävän osan lainapääoman kuoletuksesta. Nykyisessä rahoitusmarkkinaympäristössä tällainen lyhennysohjelma on ongelmallinen vuokrataloyhtiöiden, asukkaiden vuokrankehityksen sekä valtion riskien kannalta.

KOVA kannattaa voimakkaasti korkotukilainojen lyhennysohjelman muuttamista oleellisesti nykyistä etupainotteisemmaksi. KOVAn mielestä korkotukilainat vaativat kokonaan uuden lyhennysohjelman. Muutosta ei mielestämme voi tehdä vain niin, että lisätään lainalyhennysaikatauluun nykyistä enemmän joustoja.

On huomattava, että tällä hetkellä lainanlyhennykset kasvavat samanaikaisten ensimmäisten merkittävimpien korjaustarpeiden lisääntyessä. Vuokrataloyhtiön taloudenpidon ja asukkaiden kohtuullisen vuokrankehityksen näkökulmasta olisi perusteltua lisätä laina-ajan alkupuolella tapahtuvien lyhennyksien määrää. Tämä alentaisi myös valtion takausriskejä.

KOVA ehdottaa 40 vuoden korkotukilainoituksen lyhennysohjelmaksi seuraavaa:

Vuodet lyhennys lainan muutos nykytilaan

alkuperäisestä pääomasta verrattuna

1–5 5,2 % +3,0 %

6–10 6,8 % +3,0 %

11–15 9,3 % +3,0 %

16–20 10,5 % +2,5 %

21–25 13,0 % +2,5 %

26–30 15,0 % +/- 0 %

31–35 17,2 % -5,0 %

36–40 23,0 % -9,0 %

KOVAn esittämä lainanlyhennysohjelman muutos ei nostaisi alkuvuokraa lainkaan vuokrantasausta käyttävillä vuokranantajilla. Tällaisia vuokranantajia ovat käytännössä kaikki KOVAn jäsenyhteisöt ja lähes kaikki muutkin yleishyödylliset vuokrataloyhtiöt. Niillä vuokrataloyhtiöillä, joilla vuokrantasaus ei ole käytössä, ehdotettu lainanlyhennysohjelman muutos nostaisi keskimääräisen uuden vuokratalokohteen laskennallista (teoreettista) alkuvuokraa noin 1,7 eurolla neliötä kohden kuukaudessa. Samalla asumiskustannusten laskennallinen nousu olisi kuitenkin asukkaille huomattavasti nykyistä tasaisempaa.

Vastaavantyyppinen muutos tulisi tehdä myös laina-ajaltaan 30 vuoden mittaiseen perusparannuksen korkotukilainoitukseen. Tällöin lyhennysohjelma voisi olla seuraavanlainen:

Vuodet lyhennys lainan muutos nykytilaan

alkuperäisestä pääomasta verrattuna

1–5 6,5 % +4,0 %

6–10 10,5 % +5,0 %

11–15 14,0 % +5,0 %

16–20 23,0 % +7,0 %

21–25 23,0 % -4,5 %

26–30 23,0 % -16,5 %

KOVAn mielestä perusparannuksen korkotukilainojen lainanottajalle tulisi antaa mahdollisuus sopia halutessaan myös 30 vuoden laina-aikaa lyhyemmästä laina-ajasta ehdolla, että lyhyempi laina-aika ei vaarantaisi asumisen kohtuuhintaisuutta.

KOVA pitää myös välttämättömänä, että vuokrataloyhtiö voi kaikissa tilanteissa tehdä lyhennysohjelmaa suurempia lainanlyhennyksiä, mikäli ylimääräiset lyhennykset eivät vaaranna asumisen kohtuuhintaisuutta.

Lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja koskevan muistion Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma -kohdan Kehittämisehdotuksia-väliotsikon alla olevassa 2. bulletissa todetaan, että lisälainanlyhennykset eivät kuitenkaan saisi vaikuttaa vuokria tai käyttövastikkeita nostavasti. Tämä ei ole mahdollista, sillä jos lisälainanlyhennyksiä tehdään, vaikuttavat ne vuokratasauksenkin kautta jotenkin vuokratasoon, ellei samaan aikaan muut kulut alene. KOVAn mielestä oleellista olisi, että lisälainalyhennykset eivät saisi vaarantaa asumisen kohtuuhintaisuutta.

Lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivojen Etupainotteisempi lainanlyhennysohjelma -kohdan Kehittämisehdotuksia-väliotsikon alla olevassa 3. bulletissa todetaan, että edellä kuvattu muutos toteutettaisiin pysyvänä ja se ulotettaisiin koskemaan uusien korkotukilainojen ohella myös ennen säädösmuutosta hyväksyttäjä korkotuki- ja aravalainoja. KOVA huomauttaa, että tämä ei ole välttämättä mahdollista, sillä osassa nykyisiä lainoja koskevia velkakirjoja ennenaikaisten lyhennysten mahdollisuutta on rajoitettu. Lainsäädännöllä puuttuminen velkojan omaisuuden suojaan ei mielestämme ole järkevää eikä kannatettavaa.

**Uusi indeksisidonnainen korkotukilaina**

KOVA ei vastusta uutta indeksisidonnaista korkotukilainaa. Emme tosin näe sille merkittävää käyttöä.

KOVAn mielestä indeksisidonnaisessa korkotukilainassa indeksi tulisi olla kiinteä, jotta lainan lyhennyksestä ja koroista aiheutuvat kulut olisivat tarkoin ennakoitavissa koko laina-ajalle.

KOVA pitää täysin välttämättömänä, että jos uusi indeksisidonnainen korkotukilaina päätetään ottaa käyttöön, sillä lainoitettavia kohteita voidaan tasata kiinteälyhenteisellä korkotukilainalla lainoitettujen ja lainoitettavien kohteiden kanssa.

**Yksi korkotukilaina rakentamiseen ja perusparantamiseen**

KOVA kannattaa mahdollisuutta yhdistää alkuperäinen, valtion tukeman vuokra-asuntokohteen rakentamiseen tai hankintaan otettu laina ja perusparannukseen tarkoitettu korkotukilaina 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.

**Lievemmät edellytykset asuntojen hankintaan**

KOVA kannattaa hankintakorkotukilainojen käytön helpottamista kiinteistöjen hankinnassa. Ehtojen lieventäminen mahdollistaa myös kasvukeskuksissa tapahtuvan vuokratalojen ja -asuntojen hankinnan.

Pidämme tärkeänä, että hankintakorkotukilainojen ehdot olisivat jatkossa samat sekä kunnallisille että ei-kunnallisille toimijoille.

Kannatamme myös sitä, että erityisryhmäasuntojen osalta säännöksiä muutettaisiin siten, että hankintalainan kohteena olevassa vuokratalossa voisi olla erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja vähemmän kuin 30 prosenttia.

**Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot**

KOVA pitää hyvänä, että nyt lausunnolla olevassa pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja koskevan muistion Kannustavammat korkotukilainojen tukiehdot -kohdassa ympäristöministeriö myöntää, että 40 vuoden korkotuessa valtion tuen ja asuntojen käyttöä sekä luovutusta koskevien rajoitusten välinen suhde ei ole tasapainossa verrattuna lyhyeen korkotukimalliin.

KOVA kuitenkin on pettynyt lausunnolla olevan pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivoja koskevassa muistiossa oleviin ehdotuksiin, sillä ne eivät riitä ratkaisemaan 40 vuoden korkotukimallin valtion rajoitusten ja nykyisen tuen välistä, merkittävää epäsuhtaa.

Vallitsevassa rahoitusmarkkinatilanteessa useimmat markkinaviitekorot ovat lähellä nollaa. Kokonaiskorkotasokin korkotukilainoissa jää tässä rahoitustilanteessa keskimäärin enintään noin yhteen (1) prosenttiin. Näin ollen korkotukea ei makseta käytännössä kovinkaan moniin, nostettuihin 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.

Rajoitusten vastapainona valtion tulee olla se taho, joka myös kantaa korkotukilainojen korkotuesta aiheutuvaa riskiä. Yleishyödylliset vuokrataloyhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella eivätkä voi kerätä ennakkoon taloudellista puskuria omakustannusperusteisen vuokranmäärityksen kautta. KOVA myös muistuttaa, että omakustannusperiaatteella toimivissa vuokrataloyhtiöissä vuokralaiset, asukkaat, kantavat jo nyt pääosan vastuusta vuokrissaan, kun korkotason noustessa vuokrataloyhtiön rahoituskulut kasvavat.

KOVA ehdottaa ratkaisuksi korkotuen muuttamista sellaiseksi, että se huomioisi aina yleisen korkotason muutokset. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorot määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorot määrittyisivät 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 (4,0) prosenttia ja marginaali kiinteä 0,5 prosenttia, korkotukilainoista ei kuitenkaan perittäisi korkeampaa omavastuukorkoa kuin 4,5 prosenttia. Tämä enimmäisomavastuukorkotaso vastaa vanhojen aravalainojen keskikorkotasoa.

Pitkässä korkotuessa korkotuen kesto on tällä hetkellä 23 vuotta 40 vuoden lainoitus- ja rajoitusajoista. KOVA pitää erittäin ongelmallisena, että korkotuki ei kestä koko rajoitusaikaa. Lisäksi korkotuki on nykyisellään laskeva, eli omavastuukoron ylittävältä osalta maksettavan korkotuen osuus pienenee korkotukiajan kuluessa asteittain.

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 korkotukimallia koskevassa mallissa korkotuen kesto on koko rajoitusajan mittainen, eli 10 vuotta. Mikäli rajoituksia jatketaan tämän jälkeen seuraavat 10 vuotta, korkotuen voi saada myös uudelle rajoitusajalle, tosin matalampana kuin ensimmäisen 10 vuoden aikana.

KOVA 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 40 vuoden rajoitusajan. Mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaajalle. Malli olisi siis vastaavantyyppinen kuin myös 10 vuoden korkotukimallissa.

**Asuntojen korjaamisen tukeminen**

Perusparannuksiin tarkoitettujen korkotukilainojen suosio on nykyisellään olematon. Lainoissa on huonot ehdot, minkä vuoksi vuokrataloyhtiöt pääsääntöisesti rahoittavat peruskorjauksensa vapaarahoitteisesti, sillä markkinaehtoinen lainoitus on edullisempaa. Tämän seurauksena valtion rajoituksista vapautuu merkittävästi enemmän vuokra-asuntoja kuin jos vuokratalojen peruskorjaukset rahoitettaisiin korkotukilainoituksella. Lainojen ehtojen parantaminen lisäisi lainojen käyttöä.

KOVA pitää välttämättömänä, että perusparannuksiin tarkoitetun korkotukilainoituksen ehtojen tulee olla jatkossa aina samanlaiset kuin uudistuotantoon tarkoitetun korkotukilainoituksen ehtojen.

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.

Avustuksen saaminen tulisi sitoa perusparannukseen tarkoitetun korkotukilainan nostamiseen. Avustus siis kannustaisi perusparannuksiin tarkoitetun korkotukilainan ottamiseen. 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 %. 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.

Mallissa voittaisivat sekä yhteiskunta että vuokrataloyhtiöt ja vuokralaiset. Vuokratalokohteet säilyisivät nykyistä pidempään rajoituksenalaisina ja samalla kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Lisäksi peruskorjausavustukset generoisivat valtiolle verotuloja arviolta 40–45 prosenttia perusparannuksen kokonaiskustannuksista. Tämä lisäisi myös valtion tuloja.

KOVA kannattaa kunnan puoltavan lausunnon poistamista perusparannuskorkotukilainoista.

KOVAn mielestä peruskorjausten yhteydessä yleishyödyllisille vuokrataloyhteisöille tulisi antaa jatkossa mahdollisuus käyttää yleishyödyllisen yhteisön sisällä olevia, vapaita vakuuksia korjaustoiminnan rahoituksen vakuutena.

**Asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen**

KOVA kannattaa asuntojen käyttötarkoituksen muuttamista koskevia helpotuksia. Kannatamme sitä, että jatkossa ARA antaisi luvan korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokra-asuntojen käyttötarkoituksen muuttamiseen.

Lisäksi pidämme perusteltuna sitä, että vajaakäytössä oleva asumisoikeustalo voitaisiin muuttaa valtion tukemaksi vuokrataloksi.

**Muuta**

Pitkässä korkotukilainoituksessa omakustannusvuokrassa määriteltävä oman pääoman tuotolle kerättävä osuus puolitettiin kahdeksasta (8) prosentista neljään (4) prosenttiin vuoden 2017 alusta lukien. KOVA totesi jo asiaa koskeneen hallituksen esityksen valmistelun yhteydessä syksyllä 2015, että tämä voi vaikeuttaa vuokrataloyhtiöiden vuokra-asuntojen uudistuotantoa ja peruskorjauksia. Uudistuotannon tai perusparannusten toteuttamista ei voida myöskään aina rahoittaa lainalla, sillä kohteiden vakuusarvot eivät usein riitä uusiin kiinnityksiin. Tämä muodostaa vuokrataloyhtiöille pattitilanteen.

KOVA uusii syksyllä 2015 tekemänsä ehdotuksensa siitä, että omakustannusvuokrassa katettaviin menoihin lisättäisiin uusi kohta, joka mahdollistaisi vuokrataloyhtiölle omarahoitusosuuden keräämisen valtion tukeman vuokra-asuntojen uudistuotantoon. Omarahoitusosuuden tarkemmasta määrästä säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella.

KOVAn lähtökohtana ehdotuksessa on se, että omakustannusvuokrassa kerättävä uudistuotannon omarahoitus olisi määrällisesti pieni, jolloin sen vaikutus kuukausittaiseen neliövuokraan olisi pieni. On tärkeää, että säännöksin ja valvovan viranomaisen toimin varmistetaan se, että omakustannusperusteisen vuokran osana kerättävä uudistuotannon omarahoitusosuus käytetään tosiasiassa vuokra-asuntojen uudistuotantoa varten. Kerätty omarahoitusosuus tulisi käyttää kohtuullisessa määräajassa, esimerkiksi 10 vuoden kuluessa sen keräämisestä. KOVA arvioi, että vuokrissa noin 0,2–0,25 euroa neliöltä kuukaudessa kerääminen riittäisi turvaamaan omarahoitusosuuksien rahoittamisen.

KOVA pitää perusteltuna, että 40 vuoden korkotukimallissa olisi käytössä uudistuotannon osalta käynnistysavustukset kaikilla kasvukeskusalueilla. Käynnistysavustuksen suuruutta voisi tarvittaessa porrastaa alueellisesti.

Helsingissä 6.4.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, [jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)