

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO SEKÄ HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 15/2017 VP EDUSKUNNALLE MAAKUNTIEN PERUSTAMISTA JA SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON JÄRJESTÄMISEN UUDISTUSTA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI SEKÄ EUROOPAN PAIKALLISEN ITSEHALLINNON PERUSKIRJAN 12 JA 13 ARTIKLAN MUKAISEN ILMOITUKSEN ANTAMISEKSI ETTÄ HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 47/2017 VP EDUSKUNNALLE LAEIKSI ASIAKKAAN VALINNANVAPAUESTA SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLOSSA SEKÄ VALTIONTALOUDEN TARKASTUSVIRASTOSTA ANNETUN LAIN 2 §:N MUUTTAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 31.5.2017

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua sekä hallituksen esityksestä HE 15/2017 vp eduskunnalle maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi että hallituksen esityksestä HE 47/2017 vp eduskunnalle laeiksi asiakkaan valinnanvapaudesta sosiaali- ja terveydenhuollossa sekä valtiontalouden tarkastusvirastosta annetun lain 2 §:n muuttamisesta, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratiloyhteisöjen johtava edunvalvonta- ja palvelujärjestö. KOVAn jäsenenä on kunnallisia vuokratiloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokratiloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös opiskelija-asuntoja. KOValla on nyt 27 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yli 173 000 vuokra-asuntoa, joissa on koteja noin 300 000 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 eri puolilla Suomea. Jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa. KOVAn jäsenyhteisöjen yhteenlasketut 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 huolissaan sosiaali- ja terveydenhuollon (sote) uudistuksen vaikutuksista palveluasumisen asemaan uudistuksen voimaantulon jälkeen.

Kuntien sote-kiinteistöt siirtyvät sote-uudistuksessa maakuntien käyttöön. Näin tilojen käyttö jatkuu saumattomasti sote-palvelujen siirtyessä kunnilta maakunnille. Sote-palvelujen siirtyessä maakunnalle myös palvelujen järjestämisen tapa muuttuu. Erityisesti valinnanvapauden lainsäädäntö aiheuttaa muutoksia palvelujen järjestämiseen.

Kaikilta osin em. siirtojen ja muutosten seurauksia ei ole osattu huomioida tai haluttu nostaa esiin. Yksi muutoksista koskee kiinteistöjen arvonlisäverollista vuokrausta kuntien asumispalvelutuotannon käyttöön. Sen avulla on voitu kohtuullistaa asumispalveluiden asiakkaiden vuokratustannuksia. Vastaavaa menettelyä ei voitane enää soveltaa maakunnassa.

Nostamme seuraavassa esiin erityisesti ne vaikutukset, jotka arvonlisäverotuksen muutos näyttää aiheuttavan palveluasumiselle; erityisen laajasti ikääntyneelle väestölle.

Nykyinen käytäntö asumispalveluissa

Kunnalla on järjestämisvastuu asumispalvelusta. Jotta asumispalvelua voi tuottaa, tarvitaan tiloja; palveluasumisen kohdalla palveluasuntokiinteistöjä. Näiden tilojen rakennuttaminen ja ylläpitäminen on kuulunut arvonlisäverolliseen toimintaan silloin, kun kiinteistön tiloja on vuokrattu kunnalle, sen omaa asumispalvelutuotantoa varten. Tällöin vuokranantaja on voinut vähentää niin kiinteistön rakennuskustannusten kuin käyttömenojenkin arvonlisäverot. Kunta on maksanut arvonlisäveroa vuokraamistaan tiloista, ja saanut veron palautuksena valtiolta. Tällöin arvonlisäveromenot eivät ole jääneet rasittamaan palveluasuntoyhtiön tai kunnan taloutta, mikä puolestaan on laskenut palveluasunnoissa asuvien asukkaiden vuokraa.

Arvonlisäveromenettelyn vuoksi ARA-rahoitteisissa palveluasunnoissa vuokrat on saatu pysymään kohtuullisina siitäkin huolimatta, että ARA-sääntely asettaa kohteiden suunnittelulle omat laatuvaatimuksensa. Palveluasuntojen hinta- ja laatu taso rakentuu siis merkittävältä osin nykyisen verotuskäytännön varaan. Sen avulla on luotu kaikille, esimerkiksi vanhuksille korkeatasoinen palveluverkko tavalla, joka on taannut tuloista riippumatta laadukkaan asuinympäristön myös elämän viimeisiksi vuosiksi.

Sote-uudistus nostaa vuokria

Sote-uudistuksen myötä asumispalvelun järjestämisvastuu siirtyy kunnilta maakunnille. Halutessaan maakunta voi tuottaa asumispalvelua, mutta se tuotetaan erillisessä, maakunnan omistamassa yhtiössä. Tämä yhtiö kilpailee yksityisten asumispalvelutuottajien kanssa markkinoilla - toisin kuin nykyinen kunta.

Mahdollisuus hakea arvonlisäveron palautusta ei koske markkinoilla kilpailevia toimijoita. Ei siten myöskään maakunnan yhtiötä. Palveluasuntojen vuokrausta ei enää voida toteuttaa arvonlisäverollisena eikä siten kohtuullistaa palveluasuntojen vuokratasoa. Sote-uudistus uhkaa siis nostaa palveluasuntojen vuokria huomattavasti.

Korotus vuokriin tapahtuisi vuosien 2018-2019 vaihteessa. Helsingin kaupungin palveluasuntojen tuottaja arvioi ylläpitoon kohdistuvan alv-helpotuksen olevan tällä hetkellä 10 - 15 % kiinteistökuluista. Vastaavia arvioita ovat tehneet myös muut palveluasuntojen omistajat.



Ylläpidon lisäksi rakentamiseen kohdistuneen arvonlisäveron takaisinmaksu uhkaa palveluasuntoyhtiöitä. Jos kymmenen vuoden palveluasuntokäyttö (markkinoiden ulkopuolella) ei ole ehtinyt täyttyä ja takaisinperintään mennään, syntyy ARA-rahoitteisten palveluasuntokiinteistöjen lisärahoitusongelma. Siihen ei palveluasuntoyhtiöiltä löydy varoja eikä ARA-tuotantoa koskevista säädöksistä keinoja.

Muutos ei koske yksinomaan kuntien omistuksessa olevaa palveluasuntokantaa, vaan laajasti myös yksityisten kiinteistösijoittajien kantaa, joka on välivuokrattu kuntien käyttöön.

Esimerkki sote-uudistuksen vaikutuksista palveluasunnon vuokratason

Kunnan X vuokraloyhtiö Y on rakennuttanut vuonna 2015 palveluasuntokiinteistön, jonka huoneistopinta-ala on 8 500 neliometriä. Kiinteistössä on 200 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 42,5 neliometriä. Rakentamishankkeen verollinen (alv. 24 prosenttia) hinta on 41,75 miljoonaa euroa. Hankkeen veroton hinta (alv. 0 prosenttia) on 35,0 miljoonaa euroa. Hankkeessa arvonlisäveron osuus on siis 6,75 miljoonaa euroa.

Kiinteistön rakennuttamista varten vuokraloyhtiö Y sai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämää erityisryhmien investointiavustusta 6,55 miljoonaa euroa. Tämä muodosti käytännössä kokonaan kiinteistönomistajan oman pääoman hankkeessa. Vierasta pääomaa, valtion takaamaa korkotukilainaa vuokraloyhtiö Y otti hanketta varten 28,45 miljoonaa euroa.

Palveluasumiskiinteistön asunnot vuokrataan asukkaille ns. omakustannusvuokraan. Omakustannusvuokrassa kiinteistön omistaja perii asukkailtaan vain pakolliset, lainsäädännössä säädellyt kulut, joita ovat kiinteistön rakennuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Kyseisen kiinteistön keskimääräinen, omakustannusperusteinen neliövuokra on 13,60 euroa kuukaudessa. Asunnon vuokra on 578 euroa kuukaudessa.

Kun kiinteistö siirtyy maakunnan yhtiön käyttöön, käyttömenojen arvonlisäveroa ei enää voida vähentää. Asukkaiden keskimääräisiä neliövuokria joudutaan nostamaan, jolloin kohteen uudeksi, keskimääräiseksi omakustannusvuokraksi muodostuu 15,64 euroa kuukaudessa neliöltä.

Jos edellisen lisäksi kiinteistön rakentamiseen kohdistuva arvonlisävero peritään takaisin vuodesta 2019 lähtien, omakustannusperusteinen neliövuokra nousee 6,44 euroa kuukaudessa. Tällöin neliövuokra on 22,08 euroa. Palveluasunnon vuokraksi muodostuu tällöin 938 euroa kuukaudessa.

Vuokrankorotus voidaan jakaa useammalle vuodelle, jos rakentamiseen kohdistuvan arvonlisäveron takaisinmaksu voidaan jaksottaa pidemmälle ajalle. Tämä edellyttää lisärahoitusta, mutta sen järjestäminen on ongelmallista kiinteistöjen ollessa kiinnitettyjä jo aiempien lainojen vakuudeksi.

Palveluasuntojen vuokrataso alkaa ohjata asumispalvelun valintaa - ei valinnanvapaus

Miten toteutuu valinnanvapaus, jota on tarkoitus toteuttaa vanhusten ja vammaisten asumispalveluissa henkilökohtaisen budjetoinnin avulla?

Palveluasuntojen vuokrataso nousee kohteissa, joiden arvonlisävero kohtelu muuttuu. Palveluasuntojen tällä hetkellä suhteellisen yhtenäinen vuokrataso alkaa vaihdella merkittävästikin kohteesta toiseen. Edullisempi vuokrataso ohjaa keski- ja hyvätuloiset, omilla varoillaan asumisensa rahoittavat vanhukset eri



4.6.2017

kohteisiin kuin asumistuella asumisensa rahoittavat vanhukset. Vuokrankorotuksiin ajautuva ARA-kanta jää tukien varassa asuville, kun muut pyrkivät etsimään palveluasuntomarkkinoilta edullisempia asuntoja.

Näin vuokran hinta, ei asumispalvelun laatu, lähtee ohjaamaan asiakkaiden valintaa. Tämä ei ole valinnanvapauden tavoitteena.

Palveluasumisen tulevaisuus turvattava

Arvonlisävero on osa talouden rakennetta, jossa nykyiset sosiaalipalvelut tuotetaan. Kun asumispalvelut siirretään yhdessä yössä liiketoiminnaksi, rakenteet purkautuvat tavalla, jota ei ole aiottu eikä suunniteltu. Jotta tuetun asumisen palvelu voi jatkua häiriöttä maakunnan olosuhteissa, korvaus poistuvasta arvonlisäveromenettelystä tulee ratkaista tavalla, joka ei romuta kymmenien vuosien aikana luotua palveluasuntoverkkoa ja sen kaikille takaamaa tasa-arvoista ja hyvälaatuista palveluasumista.

KOVA pitää välttämättömänä, että sote-uudistuksessa tulee erikseen säätää siitä, ettei arvonlisäverolain tarkastusvelvollisuus koske ennen uudistusta käytössä olleita palveluasuntokiinteistöjä. Tämä vastaisi investointien tekohetkellä voimassa olleen lainsäädännön tarkoitusta. Samalla se vähentäisi arvonlisäverotusmenettelyn poistumiseen liittyviä riskejä ja hillitsisi vuokrien nousua.

KOVA pitää niin ikään välttämättömänä sitä, että sote-uudistuksessa huolehditaan siitä, että palveluasuntojen vuokratason heilahtelut eivät ala ohjata asumispalvelujen käyttäjien valintoja. Suhteellisen yhtenäisen vuokratason tulee säilyä maakuntaan siirryttäessä, mikä on säädöksin varmistettava.

Helsingissä 4.6.2017,

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toiminnanjohtaja

Lisätietoja: Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi
Hallituksen jäsen Teija Ojankoski, KOVA, puh. 040 528 1262, teija.ojankoski@vav.fi