

Kuulemistilaisuus: 08.06.2017 klo 10.00

Käsittelyssä HE 15/2017 vp eduskunnalle laiksi maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisen uudistusta koskevaksi lainsäädännöksi sekä Euroopan paikallisen itsehallinnon peruskirjan 12 ja 13 artiklan mukaisen ilmoituksen antamiseksi

HE 47/2017 vp eduskunnalle laeiksi asiakkaan valinnanvapaudesta sosiaali- ja terveydenhuollossa sekä valtiontalouden tarkastusvirastosta annetun lain 2 §:n muuttamisesta

Asiantuntijana kuultavana:

Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA), apulaisjohtaja Markku Aho

Arvoisat valiokunnan puheenjohtaja ja jäsenet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja erityisryhmien asumisen tuki

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asunto-politiikan toimeenpanosta. ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan. ARA myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä. Valtion tukemilla vuokra-asunnoilla taataan turvalliset asumisolot kohtuullisin asumiskustannuksin pienituloisille ja vähävaraisille asukkaille.

ARAN tehtävänä ei ole hoiva- tai tukipalveluiden järjestämisen ja kilpailuttamisen neuvonta. ARA rahoittaa vain rakentamisen ja tontin hankinnan investointia. Asuminen perustuu huoneenvuokrasopimukseen. Hoitotyöt ja tukipalvelut on oltava aina eriytetty kustannuksiltaan asumisen kustannuksista. Käytännössä ARA edellyttää, että hoitotyö ja vuokra-asuminen ovat eriytetty eri yhteisöihin.

Monet arvonlisäverollisista vuokra-asuntokohteista, joista omistaja on saanut arvonlisäveronpalautuksen, on rakennettu heikoimmassa asemassa oleville asukasryhmille, kuten muistisairaille ja huonokuntoisille vanhuksille, kehitysvammaisille, mielenterveys-kuntoutujille sekä pitkäaikaisasunnottomille. Palveluasuntoja on rakennettu usein laitosasumisen purkamiseksi ja välttämiseksi. Laadukkaat ja kodikkaat tehostetun palveluasumisen kohteet säästävät erityisryhmien palveluasumiseen ja hoivaan tarvittavia yhteiskunnan kustannuksia.

Kunnalla on järjestämisvastuu asumispalvelusta. Palveluasumiseen tarkoitettujen 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 sääntely asettaa kohteiden suunnittelulle omat laatuvaatimuksensa. Palveluasuntojen hinta- ja laatutaso 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. ARAn tukemien rakennusten ja asuntojen suunnittelussa on otettava huomioon niiden soveltuvuus kohteen asukasryhmälle pitkällä aikavälillä. Rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia investointeja, joissa on oltava suunnitellun mukainen käyttötarve vuosi-kymmeniksi ja mahdollisimman muuntojoustavat varuste- ja rakenneratkaisut.

Arvonlisäveron palautuksen takaisinmaksu ja vaikutus asumiskustannuksiin ARA-kohteissa

ARA on tukenut vuodesta 2005 lukien investointiavustuksilla ja korkotukilainoilla yli 40 000 tuhannen vuokra-asunnon rakentamista, perusparantamista ja hankintaa. Erityisryhmien asunnoista suurin osa - arviolta 25 000 kappaletta – on palvelu- ja tukiasuntoja, joista noin 10 500 asuntoa on saanut arvonlisäveron palautuksen rakentamiskustannuksistaan. Käsittelyssä olevan esityksen mukaan siirtymävaiheessa arvonlisäveron takaisinmaksamisvelvoite koskisi ARA-kohteissa yhteensä lähes 90 milj. euroa. Tämä jakautuisi arviolta siten, että kuntien omistamissa yhtiöissä on 39 milj. euroa; ja yleishyödyllisissä asuntoyhteisöissä on 50 milj. euroa.

ARAn lain enimmäisavustusmäärien turvin on rakennettu vaativan tuen tarpeen asukkaille tehostettua palveluasuntokantaa, jota ei olisi voitu toteuttaa, ellei niiden rakentamiskustannuksista olisi saatu myös arvonlisäveron palautusta. ARAn korkotukilainalla on rakennettu myös kevyempiä palveluasuntokohteita ilman erityisryhmien investointi-avustusta, koska arvonlisäveron palautus jo sinällään on mahdollistanut kohtuullisen asumiskustannustason. Arvonlisäveron takaisinmaksu nostaisi siirtymävaiheessa huoneenvuokria keskimäärin 5 €/m²/kk (n. 250-300 €/asukas/kk) ilman lisärahoitusta. Jos kohde rahoitettaisiin lisälainalla olisi asuntojen vuokrien nousu keskimäärin 2–3 €/m²/kk (n. 100-150 €/asukas/kk) korkeammat pitemmällä aikavälillä. Lisärahoituksen järjestäminen olisi myös ongelmallista.

Korkotukilainojen takausvastuu valtion riskinä

Avustusten lisäksi ARA on samalla korkotukilainoittanut palvelu- ja tukiasuntokohteet. Korkotukilainoilla on valtion täytetäkaus. Mainituissa arvonlisäveron takaisinmaksuvelvoitenuhan alaisissa kohteissa on valtiolla yhteensä noin 640 miljoonan suuruiset korkotukilainojen takausvastuut. Näiden kohteiden arvonlisäveron takaisinmaksaminen nostaa asumiskustannuksia ja vaikeuttaa vuokra-asuntojen omistajien taloudellista asemaa tavalla, jota ne eivät ole voineet ottaa ennakoon huomioon. Asukkaiden asumiskustannusten nousun lisäksi näiden tuki- ja palveluasuntojen omistajien lainanhoitokyvyn vaarantuminen voi aiheutua taloudellisia tappioita, jotka lisäävät samalla valtion riskien todennäköisyyttä. Lisäksi kunnan suoraan omistamilla palveluasunto-kohteilla on noin 160 milj. euron korkotukilainoja

Arvonlisäveron takaisinmaksuvelvollisuuden taannehtivuuden poistaminen laki esityksestä

ARA pitää välttämättömänä, että sote-uudistuksessa tulee erikseen säätää siitä, ettei arvonlisäverolain tarkistus- ja takaisinmaksuvelvollisuus koske ennen uudistusta käytössä olleita palveluasuntokiinteistöjä. ARA ja erityisryhmien asuntokohteiden omistajat eivät ole voineet aikoinaan investointipäätöksiä tehdessään ottaa millään tavoin huomioon tulevaisuudessa toteutettavia lainsäädännön muutoksia, minkä seurauksena investointien kustannukset ja edelleen asumiskustannukset sosiaalisessa vuokra-asumisessa nousisi merkittävästi yli kohtuullisen tason.

Vaikka tässä lausunnossa kohteena on ARAn tukema palvelu- ja tukiasuminen, sama sääntely ja käytäntö koskee myös sosiaalisektorin ja kansantalouden kannalta katsoen eri riskeineen vapaarahoitteisia palvelu- ja tukiasuntokohteita.