

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# Ajankohtaista lainsäädännön muutoksista, päivitetyt ohjeet ja esimerkkejä tarkastusten havainnoista

Helsinki 15.12.2017



## Esityksessä mukana olevat valvonnan esimerkit

- Tarkoitus ei ole moittia erityisesti tarkastushavaintojen kohteena olevia yhteisöjä, vaan tuoda esille, että tietyissä tilanteissa ARAn ryhdyttävä toimenpiteisiin. Joissakin tapauksissa havainnot kiinnostavat myös mediaa.
- ”Ohjausta ja valvontaa sekä jatkotoimenpiteitä tarvitaan, mutta muistamme toki sen, että **ARAn yhtenä strategisena tavoitteena on auttaa asiakkaitamme onnistumaan kohtuuhintaisen asumisen aikaansaamisessa ja ylläpitämisessä – yhdessä onnistumme.**”



## Ajankohtaista lainsäädännön muutoksista

- Viime vuosina on tehty useita laki- ja asetusmuutoksia, esimerkiksi
  - vuokranmäärityksen ohjaus ja valvonta kunnilta ARAlle
  - vuokranmäärityssäännösten päivityksiä ja muutoksia
  - asumisoikeuslain pieniä päivityksiä
  - korkotukilainojen ehtoihin päivityksiä
  - uusi lyhyen korkotuen malli
  - asukasvalintoihin tulorajat pk-seudulle
  
- Lisäksi valmisteilla on laki- ja asetusmuutoksia koskien
  - vuokra-asuntoja
  - asumisoikeusasuntoja



## Uusi lyhyen korkotuen malli

- Uusi joustavampi ja hallinnollisesti kevyempi 10 vuoden korkotukilaina (lyhyt korkotukilaina).
- Lainamahdollisuus: 10 v + 10 v + 10 v
- Erityisesti kasvukeskuksiin.
- Tukea voivat saada kaikki tukiehdot täyttävät ja niihin sitoutuvat toimijat.
- **ARA vahvistaa kohteelle sitovan alkuvuokran määrän.**
- Vuokraa voidaan tarkistaa vuosittain elinkustannusindeksin vuotuisella muutoksella, johon lisätään enintään 1,5 prosenttiyksikköä.
- Asumisvalinnassa korkeammat tulorajat pk-seudulla



## Uusi lyhyen korkotuen malli Valvonta

- Enimmäisvuokra
- Tuoton tuloutus
- Asukasvalinta (kunnat)

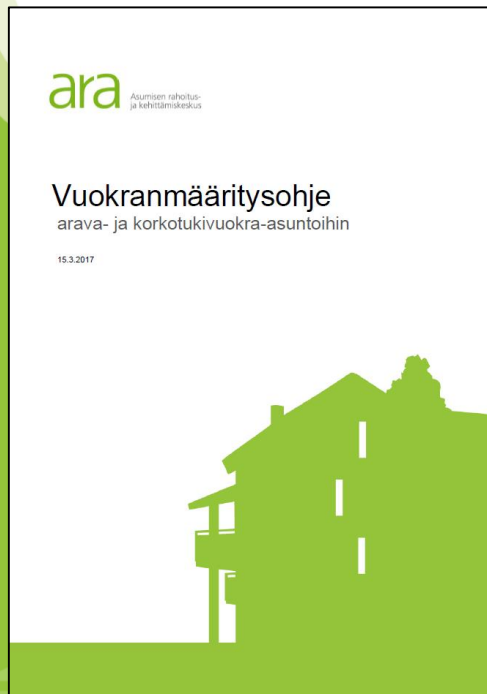


## Asukasvalintoihin tulorajat pk-seudulle

- Tulorajoja sovelletaan valtion tukemiin vuokra- ja osaomistusasuntoihin **pääkaupunkiseudulla** (Espoo, Helsinki, Kauniainen, Vantaa) 1.1.2017 alkaen.
- Jatkossa myös asuntoa vaihdettaessa tarkistetaan, jäävätkö hakijan tulot nyt asetettujen tulorajojen alle. Tulot ja varallisuus tarkistetaan vain silloin, kun asunnonvaihto tapahtuu asukkaan omasta tahdosta.
- Tulorajat mahdollistavat asunnonsaannin pienituloiselle työssäkäyväälle. Tuloja laskettaessa otetaan huomioon ruokakunnan koko ja siihen kuuluvien lasten määrä.
- **Tulorajat eivät koske erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja**
- Valvonta kuntien vastuulla



## Päivitetty vuokranmääritysohje



- ARA on julkaissut päivitetyn vuokranmääritysohjeen 15.3.2017.
- Ohjeen voi ladata
  - osoitteesta [www.ara.fi/vuokranmaaritys](http://www.ara.fi/vuokranmaaritys)
  - pdf-tiedosto avautuu suoraan [tästä linkistä](#)
- Seuraavissa dioissa on nostettu esille muutamia säännösmuutoksia ja päivitettyjä ohjeita sekä esimerkkejä valvonnan havainnoista.

## Kilpailuttamisvelvollisuus (1/2)

- Vuokratalon omistajan on toimittajatahosta riippumatta kilpailutettava arvoltaan merkittävimmät **isännöinti-, hallinto-, huolto- ja muut kiinteistönhoitopalvelut sekä kunnossapitotyöt**, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa
- Kilpailutusrajana kansallinen kynnyсарvo 60.000 € (alv 0 %, tilanne 1.1.2017), jollei pakottavista kiireellisistä syistä tai muusta laista muuta johdu
- Hankintaa ei saa jakaa eriin, osittaa eikä laskea poikkeuksellisin menetelmin säännöksen soveltamisen välttämiseksi





## Kilpailuttamisvelvollisuus (2/2)

- **Palvelut ja kunnossapitotyöt on kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajayhteisön konsernin yleishyödyllisen osion sisällä vai ulkopuolella.**
- Oman henkilöstön tuottamia palveluja ei tarvitse kilpailuttaa.
- **Hankintalaissa (1397/2016) tarkoitetut hankintayksiköt kilpailuttavat hankintalain mukaisesti** (ei muutoksia aiempaan käytäntöön).
  - Säännös voimassa vuodesta 2016 alkaen.
  - Korkotukilaki 13 b § ja aravarajoituslaki 7 b §.
  - Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



## Esimerkkejä kilpailutuksen ehdoista

- Hinta
  - Kokemus
  - Mahdollisuus tarjota sekä palvelua x että palvelua y...
  - Asiakastyytyväisyyden mittaaminen
  - Tarjouksen voimassaoloaika jne. tarjousehdot
  - Palveluajat, vasteajat
  - Laatusertifikaatit
- 
- Ehdot eivät saa olla sellainen, että ne aiheettomasti estävät toimijoita osallistumassa tarjouskilpailuun



## Esimerkki kilpailutuksen lopputuloksesta

| Tarjoaja        | Yritys 1       | Yritys 2       | Yritys 3       | Oma yhtiö*             |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------|
| Palvelu 1       | 135.000        | 104.600        | 159.500        | 119.500                |
| Palvelu 2       | 2.800          | 5.500          | 3.300          | 0                      |
| Palvelu 3       | 0              | 5.800          | 0              | 0                      |
| <b>Yhteensä</b> | <b>137.800</b> | <b>115.900</b> | <b>162.800</b> | <b>119.500</b>         |
|                 |                |                |                | * omakustannusperiaate |

**Minkä palveluntuottajan valitsisit?**



The logo consists of the word 'ara' in a bold, lowercase, green sans-serif font.

# Esimerkki kilpailutuksen valvonnasta

(Otteita Helsingin Sanomien jutusta, hs.fi 31.10.2015)

## yhtiöllä ylisuuret kulut – valtio puuttuu peliin

HS kertoi ylisuurista kuluista alkuvuonna 2015. Nyt

on laskemassa kulujaan.

Tuhansia asuntoja omistava -yhtiö on myöntynyt alentamaan asukkaidensa maksamia kustannuksia julkisen arvostelun jälkeen.

Yhtiö on tehnyt Valtion asuntorahaston (Ara) vaatimia toimia, joilla korkeat isännöinti- ja hallintokulut saadaan laskemaan viidenneksen. Tämän pitäisi heijastua myös ensi vuoden alussa.

**ARA LÄHETTI** yhtiölle vuoden 2014 joulukussa selvityspyynnön siitä, miksi isännöinti- ja hallinnointikulut ovat tuntuvasti korkeammat kuin muissa yhtiöissä.

Ara arvioi, että kuluja voidaan vähentää yhteensä 24 prosenttia vuoteen 2018 mennessä.

Siltikin Aran kanta on, että ”yhtiön on syytä jatkaa erilaisten vaihtoehtojen etsimistä, joilla kustannusten laskua voidaan jatkaa”.



[ara.fi/verkkoasiointi](http://ara.fi/verkkoasiointi)



## Kohtuullinen varautuminen

- Omakustannusvuokrissa / käyttövastikkeissa saa periä tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin varautumista yhteensä enintään:
  - **1 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enintään 20 vuotta.
  - **2 €/asm<sup>2</sup>/kk**, jos talon tai asunnon rahoittamiseksi tarkoitetun korkotuki- tai aravalainan myöntämisestä on kulunut enemmän kuin 20 vuotta.

***ARA suosittelee*** varautumista säädettyjen enimmäismäärien puitteissa siten, että perusparannukseen tarvittava omarahoitusosuus (n. 20 % perusparannuskustannuksesta) saataisiin varautumisella katetuksi. Loppuosa perusparannuksesta rahoitettaisiin lainalla.

- Enimmäismäärät ovat voimassa 1.1.2017 alkaen. Korkotukiasetus 24 § ja arava-asetus 58 a §. Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



## Vuokrien taseaus

- **Saman omistajan arava- ja korkotukilain** (1.1.2002 jälkeen) **nojalla lainoitettujen** vuokra-asuntojen vuokrat voidaan tasata erityisryhmille tarkoitettuihin ja vuokranmäärityksen rajoituksesta vapaisiin ARA-asuntoihin liittyviä poikkeuksia lukuun ottamatta.
- Arava- tai korkotukilainoitettujen ja vapaarahoitteisten vuokratalojen vuokria ei saa tasata keskenään.
- Tasauksen sääntelyä on tarkennettu 1.1.2017 alkaen



# Tasausryhmien muodostaminen

- Vuoden 2017 alusta alkaen huomioitava, että **vuokria ei saa tasata**:
    - omakustannusvuokrasäännösten alaisten ja omakustannusvuokrasäännöksestä vapaiden ARA-asuntojen kesken, jos tasaus nostaisi omakustannusvuokran piirissä olevien asuntojen vuokria (muilla vuokrilla voidaan kuitenkin alentaa omakustannusvuokria);
    - valtion tukemien tavallisten vuokra-asuntojen ja investointiavustuslaissa tarkoitettujen asuntojen kesken;
    - sellaisten investointiavustusta saaneiden kohteiden kesken, joille on myönnetty eri tukiluokkaa oleva avustus (samaa tukiluokkaan kuuluvat asunnot voivat muodostaa oman tasausryhmän).
- Korkotukilaki 13 a § , aravarajoituslaki 7 a § ja investointiavustuslaki 3 § ja 8 § .
  - Ks. myös hallituksen esitys 99/2015.



## Opiskelija-asuntojen tasaukseen ei muutosta

Vuokranmäärittämisohje  
s. 16-18

- Vuokrien tasaus tavallisten ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen kesken on kiellettyä 1.1.2017 alkaen.
- **Muutos ei estä vuokrien tasaamista investointiavustusta saaneiden ja aiemmin omapääoma-avustusta saaneiden opiskelija-asuntojen kesken**, sillä niitä molempia voidaan pitää investointiavustuksista annetussa laissa tarkoitettuina erityisryhmäasuntoina.
- ARA voi hakemuksesta myöntää poikkeuksen tästä tasauskiellosta, jos se jossakin yksittäistapauksessa olisi tarpeen.





## Huoneistokohtainen vuokranmääritys (jyvitys)

- Jyvityksellä talokohtainen vuokratkertymä jaetaan perittäväksi huoneistoille muun kuin suoraan asunnon pinta-alan perusteella.
- Tavoitteena on parantaa vuokratalon käyttöastetta.
- Vuokratalon omistaja voi käyttää, tai muuttaa, tai luopua jyvityksestä kokonaan. ARA ei enää anna tarkkoja ohjeita jyvityksen toteuttamiseen.
- Jyvityksen muutoksesta ja vuokran määräytymisen perusteista tulee sopia vuokralaisten kanssa yhteishallintolain mukaisella menettelyllä sekä huoneenvuokralain ja vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti.



(Kuva: Pansion portti, Turku)

## Asumisneuvonnan kustannukset

- Asumisneuvonnalla pyritään estämään vuokratästä ja -tappioiden syntymistä esimerkiksi pyrkimällä estämään asumiseen liittyviä ongelmia, ilkivaltaa, muita asukkaita häiritsevää elämää ja häätöjä.
- **Vuokrataloyhtiön tulee pitää asumisneuvonnan kustannukset kohtuullisina.**
- Asukkaan palvelutarpeista aiheutuvia kustannuksia ei saa kattaa omakustannusvuokralla, vaan ne on katettava erillisillä vapaaehtoisilla asukaskohtaisilla palvelusopimusten perusteella veloitettavilla palvelumaksuilla tai muilla tavoin.



# Esimerkki: Vuokranmääritys yleisesti

## *Yhtiön omakustannusvuokran määritys*

ARA edellyttää, että yhtiö tarkistaa tasausryhmien muodostamisen korkotukilain 13 a §:n säännösten mukaisesti. Yhtiön täytyy jatkossa seurata kohteiden vuokranmäärityksen rajoitusaikoja ja huomioida vuokranmäärityksen rajoituksesta vapautuvien kohteiden osalta mahdolliset muutokset vuokranmääritykseen ja tasaukseen.

Erityisesti ARA kiinnittää yhtiön huomiota kaikkien sen kohteiden osalta siihen, että jatkossa vuokranmääritys- ja jälkilaskelmista käy ilmi, että ARAn tuen ulkopuolisten tilojen (vapaarahoitteisten tai ajan kulumisen myötä vapautuneiden) kustannuksia ei kateta vuokranmäärityksen rajoitusten alaisista ARAn tukemista tiloista perityillä vuokrilla.

Aikaisemmilta vuosilta kertyneet yli- tai alijäämät on jatkossa huomioitava seuraavien vuosien vuokrien määrityksessä.

ARA edellyttää, että yhtiö varmistaa sen, että vuokrien tasaus tehdään tasauslaskelmassa ennalta määriteltujen ja asukkaille esiteltujen tasausperiaatteiden mukaisesti. Tasausperusteena oleva Muu peruste täytyy myös dokumentoida tarkemmin, jotta asukkaat ovat tietoisia kaikista vuokrien tasaukseen vaikuttavista perusteista.

Perusparannuksiin varautumisena kerättävien varojen ja niiden käytön seurantaa ja dokumentointia täytyy kehittää. Kerätyt varat ja niiden käyttö on esitettävä jälkilaskelmissa erikseen.



## Esimerkki: Vuokranmäärityksessä merkittäviä puutteita

- Eräässä tarkastuskertomuksessa jouduimme toteamaan:

Jos vuokranmääritys on tapahtunut vastoin 13 §:n säännöksiä, eikä laiminlyönti ole vähäinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus voi lakkauttaa korkotuen suorittamisen ja velvoittaa lainansaajan kokonaan tai osittain suorittamaan Valtion asuntorahastoon sen korkotuen, jonka valtio on lainasta maksanut. Koska yhtiöltä on puuttunut kokonaan omakustannussäännösten mukainen vuokranmääritys, esitämme maksetun korkotuen osittaista takaisinperintää, yhteensä 30.000 euroa. Takaisinperinnästä tehdään ARAssa erillinen päätös.

- Jatkotoimenpiteet on jo tehty. Tällä kertaa takaisinperinnän summa ei ollut kovin iso.



## Yhteisöjen ensi- ja jälleenvuokraus (1/2)

- Omakustannusvuokran määrittämiseen liittyvät säädökset koskevat myös tilanteita, joissa kohde tai asunto ensivuokrataan toiselle yhteisölle (ensivuokralainen), joka jälleenvuokraa sen asukkaille (jälleenvuokralainen).
- Omakustannusperiaate koskee sekä kiinteistön omistajan että ensivuokralaisen perimää vuokraa.



## Yhteisöjen ensi- ja jälleenvuokraus (2/2)

- **ARA suosittelee, että kohteet tai asunnot, jotka kiinteistön omistaja ensivuokraa toiselle yhteisölle, käsitellään omina erillisinä tasausryhminään. Niitä ei siis pidetä samoissa tasausryhmissä kiinteistön omistajan suoraan asukkaille vuokraamien asuntojen kanssa.**
- Tällöin ensivuokrattujen kohteiden jälkilaskelman laatiminen ja omakustannus-periaatteen noudattamisen osoittaminen on helpompaa.



## Esimerkki: Vuokranmääritys ja jälleenvuokraus

- Kiinteistön omistaja ja ensivuokralainen olivat eri mieltä vuokranmäärityksestä, asioista ei oltu sovittu riittävästi jälleenvuokraussopimuksessa.
- Tarkastuskertomuksessa totesimme mm.:

Molempien osapuolten on tarkistettava omakustannusvuokran määrityisperiaatteitaan.

Kohteen vuokranmääritykseen on kiinnitettävä erityistä huomiota tulevina vuosina ja kumulatiivisen ali-/ylijäämän määriä on seurattava molempien toimijoiden osalta. Huomiota on kiinnitettävä myös kohteen käyttöasteen nostamiseen. Vuokranmäärityksessä on huomioitava kohteelle kertyneet ylijäämät, kohteen korjaustarpeet, mahdolliset ylimääräiset lyhennykset sekä asukkaiden näkökulmasta kohtuullinen ja ennakoitavissa oleva vuokrankehitys.



# Esimerkki tapauksesta, jossa investointiavustusta oli perittävä takaisin asukasvalinnan puutteiden vuoksi

## 3.1. Esitys

25 asunnon osalta asuntoihin kohdistuva avustus on 616.800 euroa. Esitetään, että erityisryhmille tarkoitettua investointiavustusta peritään valtionavustuslain ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla 25 asuntoon kohdistuvasta avustuksesta takaisin puolet eli 308.400 euroa.

## 3.2. Perustelu

25 asunnon asukkaiden osalta ei voitu todeta lainkaan palveluasumisen tarvetta, tuloja ja varallisuutta eikä näin ollessa myöskään valtionavun kohdentumista avustuspäätöksessä tarkoitetulle erityisryhmälle.

Asukkaiden hakemuksessa ilmoittamia syitä asunnontarpeeksi ovat mm.:





## Ylimääräiset lainanlyhennykset

- Ylimääräisiä lyhennyksiä voi tehdä, jos korkotukilainasta maksettava korko on hyvin alhainen tai muusta vastaavasta syystä, eivätkä asumismenot silti nouse kohtuuttomasti.
- Myös aravalainan saajalla on oikeus suorittaa lainasta enemmän kuin säädetty vuosimaksun erä tai lyhennys ovat.
- Miten?
  - Omakustannusvuokralaskelman rahoituskuluissa on esitettävä ylimääräisiin lainojen lyhennyksiin kerättävä määrä.
  - Ylimääräiset lyhennykset on myös maksettava sen suuruisena kuin ne on vuokrissa kerätty.
  - Tavalla, jolla lisäkuluja aiheutuu mahdollisimman vähän.
- *ARA suosittelee ylimääräisiä lainan lyhennyksiä silloin, kun korot ovat alhaisia ja vuokrat pysyvät silti kohtuullisena.*



ara

# **Mahdollisia lakimuutoksia**



*[ara.fi/verkkoasiointi](http://ara.fi/verkkoasiointi)*



## Mahdollisia lakimuutoksia

- Ympäristöministeriö valmistelee asumisoikeus- ja korkotukilakien muutoksia
- Tämä esitys pohjautuu lausuntokierroksella olleisiin lakiluonnoksiin ja ministeriön materiaaleihin
- Lisätietoja lain valmistelusta ympäristöministeriöstä
  - asumisoikeuslaki: hallitussihteeri Anu Karjalainen
  - korkotukilaki: hallitussihteeri Ville Koponen



## Mahdollisia lakimuutoksia asumisoikeuslakiin

- Järjestysnumerot
  - valtakunnallinen ARAn ylläpitämä rekisteri, josta numero välittömästi "online"
  - myös paperihakemukset mahdollisia
  - järjestysnumerojen voimassaolo määräaikaiseksi
  - Vanhat numerot voimassa tietyn siirtymäajan



## Mahdollisia lakimuutoksia asumisoikeuslakiin

- Asukasvalinnat ja enimmäishinnat (aso-maksut)
  - yhteisöt tekisivät asukasvalinnat ja määrittäisivät maksut
  - ARAlle ohjaus ja valvontatehtävä
  - tavoitteena nopeammat valinnat



## Mahdollisia lakimuutoksia asumisoikeuslakiin

- Asuntokannan kehittäminen tulossa aiempaa ajankohtaisemmaksi, vaikka tiedossa ei olekaan suurta painetta toimenpiteille.
- Ennakoivat ja hallitut toimenpiteet ovat niin asukkaiden, yhteisöjen kuin valtionkin edun mukaisia.
- Tappiollisista kohteista luopuminen sallimalla asumisoikeus (tiukat ehdot, ennakoivat toimenpiteet, ARAn hyväksyntä)
- Mahdollisten lakimuutosten aikataulu ei ole tiedossa

## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin

- Lainanlyhennykset etupainotteisemmaksi (uudet lainat)
- Lisätään mahdollisuuksia tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä (myös jo olemassa olevissa lainoissa)
- Kielletään varautuminen tuleviin korjauksiin (uudet lainat)
- Vaihtoehdoksi uusi indeksisidonnainen korkotukilaina, jossa lainamaksu sisältää maksettavan koron ja lainanlyhennyksen



## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin

- Eri korkotukilainatyyppien ehtojen yhtenäistäminen:
  - vuokratalolainoissa lainoitusosuus enintään 95 %, asumisoikeustalolainoissa enintään 80 % hankkeen kustannuksista
  - 5 % omarahoitusosuus kaikissa lainatyypeissä, myös asumisoikeus- ja erityisryhmäkohteissa (poikkeukset)
  - hankintalainoja myös kasvukeskuksiin
  - omavastuukorko pysyvästi 2,5 %:iin ja korkotuen maksuaika 30 (tai 22) vuoteen (huom. määräaikainen alennus)
  - omarahoitusosuudelle perittävä enimmäiskorko 6 %:iin uusissa korkotukilainoissa (tuotontuloutus enintään 4 %)





## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin

- Viranomaismenettelyjen yksinkertaistaminen
  - Käyttötarkoituksen muutokset ARAan
  - Vajaakäytössä olevan asumisoikeustalon muuttaminen vuokrataloksi ARA:n luvalla (poikkeustapauksia!)
  - Enimmäisluovutushinnan määrittelemisestä luovuttaisiin, mutta kauppahintaa ei saisi maksaa rajoituksen alaisesta toiminnasta syntyneillä varoilla → osoitusvelvollisuus



## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin

- ARAlle ja Valtiokonttorille oikeus saada lainansaajia koskevia salassa pidettäviä tietoja toisilta viranomaisilta
  - Vrt. säätiölaki ja PRH:n tiedonsaantioikeus
- Maksettu korkotuki voidaan periä takaisin myös yleishyödyllisyyssäännösten rikkomistilanteissa
- Luovutaan kuntien puoltolausunnoista kaikkien korkotukilainojen osalta?



## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin Hylätyt kehittämisvaihtoehdot

- Ei yhtä korkotukilainaa rakentamiseen ja perusparantamiseen eikä aravalainojen konvertointia korkotukilainoiksi
  - kohteiden monimutkaiset vakuus- ja jälkipanttaussitoumukset johtaisivat vaikeasti hallinnoitaviin kokonaisuuksiin ja valtion riskien kasvamiseen
  - sen sijaan ARA ja Valtiokonttori tiedottavat toimijoita jo nyt käytössä olevista mahdollisuuksista vakuuksien järjestelyssä
- Ei exit-mahdollisuutta kesken korkotukilaina-ajan
  - voisi käytännössä vähentää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää ja lyhyt korkotukimalli on jo olemassa
- Ei asumisoikeusasukkaiden peruskorjausmaksua



## Mahdollisia lakimuutoksia korkotukilakiin

- Lausuntokierros 12.9.-10.11.2017
  - osa ehdotuksista edellyttää lakimuutoksia, osassa riittää asetuksen muuttaminen
  - liitetään asetusluonnos HE:hen, jotta eduskunta näkee ja voi ottaa kantaa kokonaisuuteen
- Lopullinen HE eduskunnalle alkuvuodesta (voimaantulo esim. 1.3.2018)

