HE 146/2021 vp valtion talousarvio 2022

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus 5.10.2021

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

KOVA

KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suurin ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö.
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

KOVA lukuina...

- 107 jäsenyhtiötä. (23 uutta jäsentä 1-8/2021).
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan yli 290 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu yli 450 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 60 prosenttia kaikista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - yli 80 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2021 yhteensä noin 7 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta ARA-asuntojen uudistuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta.

KOVA

Yleistä ARA-asuntokannan asuntomarkkinatilanteesta

- Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu
  - Asuntojen vuokrat ja hinnat eriytyvät vahvasti alueittain.
  - Kasvukeskuksiin tarvitaan lisää etenkin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

    > Työvoiman liikkuvuutta edistävä toimenpide.
- Valtion roolia asuntopolitiikassa vahvistettava
  - Tuotantotukijärjestelmää (=korkotukijärjestelmä) vahvistettava ja kehitettävä ehdoiltaan kannustavaksi. Se mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.
  - Väestöltään vähenevillä alueilla ARA-asuntokantaa sopeutettava vähenevään kysyntään.
- Covid19-epidemialla ei ole ollut pitkäaikaisia vaikutuksia ARA-asuntomarkkinoihin.

KOVA

Yleistä talousarvioesityksestä

- Vuoden 2022 talousarvioesitys on YM:n pääluokan (35) ja valtion tukeman asuntopolitiikan osalta sisällöltään monin osin samanlainen kuin vuoden 2021 talousarvio.
- Myönteistä:
    - Korkotukilainoituksen lainavaltuuden korottaminen 150 MEurolla vuoteen 2021 nähden.
- Kielteistä:
    - Asumisneuvonnan lakisääteistämisen toteuttamatta jättäminen.
    - Asumisneuvonnan kehittämiseen myönnettävien avustusten eri prosentit. (mom. 35.20.31)
        - ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaan avustus enintään 35 %.
        - Muuhun asumisneuvontaan avustus enintään 60 %.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60)

- Korkotukilainavaltuus
  - 1,95 Mrd. Euron valtuus määritelty yli 9 000 asunnolle.
  - KOVA on tyytyväinen korkotukilainavaltuuden korottamiseen.
  - Merkittävä osa lisälainavaltuudesta menee vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kasvaviin peruskorjaustarpeisiin.
  - Yli puolet (27 000) asumisoikeusasunnoista (51 000) on rakennettu 1990-luvulla ja nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat nyt tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen.
  - Ehdotetun tasoiselle korkotukilainavaltuudelle on tarve koko 2020-luvun ajan peruskorjaustarpeista johtuen.
- Käynnistysavustukset MAL-alueilla
  - Käynnistysavustusvaltuus (39 MEuroa) on KOVAn mielestä riittävä.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Energiatehokkuusavustukset
  - Erittäin tärkeä avustusmuoto kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja vähähiilisyyden edistämiseksi.
  - Avustus tarkoitettu taloyhtiöille, yksityishenkilöille ja ARA-kiinteistönomistajille.
  - ARA-kiinteistöjen omistajien näkökulmasta ongelma on, että avustuksen saaminen on sidottu perusparannuskorkotukilainan ottamiseen – muilla hallintamuodoilla ei ole tätä velvoitetta!
  - Peruskorjauskorkotukilainoja ei voida myöntää kaikille alueille Suomessa. Näillä alueilla toimivat vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt jäävät siis ilman näitä avustuksia.
  - Avustusvaltuus 40 MEuroa vuodelle 2022 – valtuuden käyttöä on seurattava ja avustusvaltuutta tarvittaessa nostettava.

KOVA

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Purkuavustus ja –akordit
  - ARA-kiinteistökannan sopeuttaminen, etenkin purkaminen, on väestöltään vähenevillä alueilla tärkeää paitsi vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten mahdollistamiseksi, myös valtion riskien vähentämiseksi.
  - ARA-kiinteistökannan sopeuttamistarpeet kasvukeskusten ulkopuolella eivät ole ainakaan vähenemässä nykyisestä.
  - Purkuavustusvaltuus 8 MEuroa – KOVA arvioi avustusvaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.
  - Purkuakordivaltuus 8 MEuroa – KOVA arvioi akordivaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.
- Erityisryhmien investointiavustus
  - Avustusvaltuus 90 MEuroa.
  - KOVA arvioi avustusvaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.

KOVA

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

- Hallitusohjelman mukaan asumisneuvonta ja siihen liittyvä talousneuvonta laajennetaan koskemaan kaikkea asumista ja kaikki asumisen hallintamuotoja.
- Sen sijaan asumisneuvontaa ollaan ilmeisesti toteuttamassa ARA:n koordinoimalla sopimusmallilla, joka ei tee asumisneuvonnasta lakisääteistä. KOVAn tietojen mukaan hallitus ei ole valmistelemassa asumisneuvonnasta erillistä lainsäädäntöä.
- Asumisneuvontaan ehdotetaan 3,0 MEuron avustusta vuodelle 2022. Avustusta voitaisiin maksaa enintään 60 prosenttia kuluista. Sen sijaan ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaa rahoitettaisiin talousarviorahojen sijaan Valtion asuntorahastosta (mom. 35.20.60) ja siinä avustus olisi enintään 35 prosenttia kuluista. ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaan varattaisiin 0,9 MEuroa.

KOVA

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31) (jatkuu)

- KOVA pitää käsittämättömänä, että asumisneuvontaa avustettaisiin kahdella eri avustusmallilla ja jossa pienituloisten ja vähävaraisten ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontatoimintaa avustettaisiin vähemmän kuin muuta asumisneuvontatoimintaa.
- KOVA esittää ensisijaisesti, että
  - *1) Eduskunta muuttaa vuoden 2022 talousarvioesitystä siten, että asumisneuvonnasta aiheutuvat kulut korvataan täysimääräisesti kunnille ja muille asumisneuvontaa tuottaville toimijoille,*
  - *2) Eduskunta talousarvion hyväksyessään velvoittaa lausumalla valtioneuvostoa valmistelemaan lainsäädännön, jolla asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä vuoden 2022 aikana sekä*
  - *3) Eduskunta selvittää asumisneuvonnan lakisääteistämiseen liittyvän todellisen määrärahatarpeen ja nostaa budjettimomentin 35.20.31 määrärahan sille tasolle, että lakisääteinen asumisneuvonta on toteutettavissa.*
- Toissijaisesti KOVA esittää, että
  - *Eduskunta muuttaa vuoden 2022 talousarvioesitystä siten, että kaikkeen asumisneuvontaan voidaan myöntää vähintään 60 prosentin valtionavustus, joka maksetaan budjettirahoista.*

KOVA

Muut menot

- Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseksi (mom. 35.20.32)
  - Ehdotettu avustusmääräraha 3,4 MEuroa.
  - KOVAn mielestä määräraha on riittävä.
- Avustukset järjestöille (mom. 35.01.65)
  - Ehdotettu avustusmääräraha 2,13 MEuroa.
  - KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahaa järjestöille, ne osoitettaisiin tällöin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

KOVA

Lisätietoja

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

puh. 040 593 3338

jouni.parkkonen@kovary.fi

@ParkkonenJouni

https://www.kovary.fi/