LAUSUNTO

27.4.2022

Eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA ASUNTOPOLIITTISESTA KEHITTÄMISOHJELMASTA VUOSIKSI 2021–2028 VNS 12/2021 vp

VIITE: EDUSKUNNAN TARKASTUSVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 11.4.2022

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan tarkastusvaliokunnalle asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosille 2021-2028, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAn jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAn jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVAlla on 113 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä noin 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

KOVA pitää hyvänä, että eduskunta on viimein saanut käsittelyynsä valtioneuvoston selonteon asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021–2028. KOVA kiittää eduskunnan tarkastusvaliokuntaa siitä, että alun perin sen aloitteesta asuntopoliittinen ohjelma on päädytty laatimaan.

KOVA kannattaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämistä, jotta asunto- ja kiinteistöalan toimintaympäristö on ennakoitavissa.

Jotta asuntopoliittisella kehittämisohjelmalla on aidosti merkitystä, KOVA pitää välttämättömänä, että kaikki eduskuntapuolueet sitoutuvat noudattamaan eduskunnassa hyväksyttävän asuntopoliittisen kehittämisohjelman linjauksia.

Asuntopoliittiset tavoitteet

KOVA kannattaa lähtökohtaisesti kaikkia asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa esitettyjä asuntopoliittisia tavoitteita. KOVA kannattaa jokaisen oikeutta hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen. Asuntotarjonnan tulee vastata eri väestöryhmien tarpeisiin ja asuinalueiden olla sosiaalisesti kestäviä.

KOVA pitää tärkeänä, että tavoitteissa tunnistetaan asuntotarjonnan merkitys työmarkkinoiden kannalta. Nimenomaan kohtuuhintainen asuntotuotanto edistää työvoiman liikkuvuutta. Toimivat asuntomarkkinat mahdollistavat työvoiman liikkumisen ja sitä kautta alueen talouskasvun. Kasvavilla kaupunkiseuduilla korkea asumisen hinta voi haitata työvoiman liikkumista ja hidastaa alueen talouskasvua.

Sosiaalisen oikeudenmukaisuuden periaate tulee huomioida ilmastopäästöjen vähentämiseen liittyvissä toimissa. Kenenkään asuminen ei saa ilmastotoimien vuoksi kallistua kohtuuttomasti. Tämän varmistamiseksi vihreässä siirtymässä tarvitaan valtion tukielementtejä. Sosiaalinen oikeudenmukaisuus tulee huomioida, kun tavoitellaan jokaisen oikeutta hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen sekä asuntotarjontaa, joka vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin ja sosiaalisesti kestäviä asuinalueita. Energiatehokkaan ja esteettömän asuntokannan tulee olla saatavilla asukkaille kaikkialla Suomessa, ei vain kasvukeskuksissa.

Valtio joutuu kompensoimaan asumisen kalleutta maksamalla yksilöille suuria määriä kysyntätukia, lähinnä yleistä asumistukea. Asumistuki vaikuttaa lyhytaikaisesti ja toissijaisesti. Yhteiskunnan tulisi puuttua ensisijaiseen ongelmaan, eli asumisen kalleuteen ja asumiskustannusten tasoon. Se ei näytä onnistuvan muuten kuin tuotantotukijärjestelmällä, sillä asumistuki ei ratkaise ongelmaa eli kohtuuhintaisten asuntojen liian vähäistä määrää. Valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrä on ollut erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muilla kasvavilla kaupunkiseuduilla riittämätön vastaamaan kysyntään. ARA-asuntotuotannon rakentamismäärien kasvua rajoittaa erityisesti Helsingin seudulla myös tonttien saatavuus ja hinta.

ARA-järjestelmä on valtiolle erittäin kustannustehokas verrattuna asumistukijärjestelmään. Korkotukea maksettiin vuonna 2021 alle 3 miljoonaa euroa. ARA-järjestelmässä tuki myös kohdentuu hyvin sitä tarvitseville, sillä ARA-asunnoissa asuu pienituloisia. Selvitysten mukaan tämänhetkisillä asukasvalintakriteereillä asunnot kohdistuvat eniten asunnon tarpeessa oleville pienituloisille ja vähävaraisille kotitalouksille. Valtion tuella rakennetuissa asunnoissa asuvien tulotasoa on selvitetty viime vuosina säännöllisesti. KOVA selvitti vuonna 2019 ja 2021 omien jäsenyhteisöjensä asukkaiden tulotasoa. Kaikki nämä selvitykset tukevat sitä näkemystä, että ARA-asunnot kohdentuvat pienituloisimmille ja vähävaraisimmille.

Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet

1. Asuntopolitiikka tulee kytkeä tiiviisti muihin politiikkalohkoihin
KOVA pitää erittäin tärkeänä, että asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteissa on tunnistettu asuntopolitiikan liittymäpinnat muihin politiikkalohkoihin. Niin sosiaalipolitiikassa, yhteiskuntapolitiikassa kuin koulutuspolitiikassa tulee päätöksenteossa huomioida laajasti asuntopoliittinen näkökulma.

2. Asuntopolitiikkaa tulee kehittää pitkäjänteisesti yli hallinnonalojen
KOVA on jo vuosia kannattanut pitkäjänteisyyden lisäämistä asuntopolitiikassa, ja pitää hyvänä, että pitkäjänteisyyden hyödyt on tunnistettu kehittämisohjelmassa. Esimerkkinä pitkäjänteisyydestä voidaan mainita MAL-sopimukset, jotka on nyt pidennetty 12-vuotisiksi.

3. Jokaisen oikeus asuntoon ja hyvinvointia tukeva asuinympäristö asuntopolitiikan keskeiseksi lähtökohdaksi
KOVAn mielestä jokaisella tulee olla oikeus asuntoon. KOVA kannattaa tavoitetta asunnottomuuden poistamisesta vuoden 2027 loppuun mennessä. Ennaltaehkäisevä työ on tärkeää asunnottomuuden estämiseksi. Asumisneuvonnalla on tässä tärkeä rooli, ja KOVA on kannattanut tulevaa asumisneuvonnan lakisääteistämistä.

5. Valtio tukee asumista kysyntä- ja tarjontatukien avulla
KOVA katsoo, että yhteiskunnan asumiseen käytettävien tukien painopistettä on siirrettävä asukkaan tukemisesta asumistukien avulla yhä voimakkaammin valtion tukemien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuttamiseen liittyvään tukeen (ns. tuotantotuet). Asumisen tukijärjestelmä painottuu tällä hetkellä kysyntätukiin, sillä noin 90 prosenttia kaikesta tuesta maksetaan kysyntätukina. Asumistukia maksettiin noin 2,2 miljardia euroa vuonna 2021. Lisäksi toimeentulotuella maksettiin arviolta 400 miljoonalla eurolla asumiskustannuksia. Asumistukena maksettujen menojen osuus oli yli 4 prosenttia valtion vuosibudjetista (ennen covid19-epidemiaa). Tämä on kansainvälisestikin vertaillen erittäin korkea luku.

Omakustannusperusteisten, kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen määrän lisääminen on pidemmällä aikavälillä ainoa kestävä ratkaisu asumistukimenojen hillitsemiselle. Asuntorakentamisen tuet vaikuttavat valtion rajoituksista johtuen pitkäjänteisesti, toisin kuin asumistuet.

6. Asuntopoliittisia tavoitteita edistetään monipuolisin keinoin
Periaatteen mukaan asumisen hallintamuotojen ja asuntomarkkinoiden toimijoiden monipuolisuus tulee varmistaa. KOVA kannattaa ajatusta, mutta huomauttaa, että eniten on pulaa kohtuuhintaisesta asuntokannasta kasvukeskuksissa.

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021–2028

1.1 Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa
KOVA kannattaa kasvukeskusalueiden kuntien viiden vuoden rakentamiskelpoista tonttivarantoa. Se on kunnille tehokas tapa vaikuttaa asumisen hintaan. Oleellista on nimenomaan, että kaavavaranto on rakentamiskelpoista, jotta tontit on mahdollista ottaa käyttöön nopeasti. KOVA kannattaa tavoitetta, että kohtuuhintaiseen ARA-tuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan ARA-toimijoille.

1.2 MAL-sopimukset
KOVA kannattaa valtion ja kaupunkiseutujen MAL-sopimuksia ja niiden kehittämistä. KOVA pitää myös erittäin tärkeänä sopimusten arviointia, josta saadaan myös ideoita MAL-sopimusmenettelyn kehittämiseen. KOVA kannattaa MAL-sopimuksien sitovuuden lisäämistä ja myös sanktioiden käyttöönottoa, jos sopimusten tavoitteisiin ei päästä. Lisäksi KOVA katsoo, että voisi olla perusteltua arvioida, tulisiko nykyisiä MAL-sopimusmenettelyjä kevyempiä sopimuksia laatia pienempien maakuntakeskuskuntien kanssa. Myös tällaisilla kevyemmillä sopimuksilla voitaisiin saavuttaa lisäarvoa seudulliseen kehittämiseen.

1.3 Valtion tukema asuntotuotanto
KOVA katsoo, että ARA-tuotannolla on suhdannetilanteesta riippumatta erittäin tärkeä merkitys. ARA-tuotannon merkitys korostuu erityisesti kasvukeskuksissa. KOVA pitää erittäin järkevänä, että matalasuhdanteessa valtion tukeman ARA-tuotannon määrää lisätään nykyisestä. KOVA huomauttaa, että monien uusien asuinalueiden rakentaminen alkaa ARA-tuotannon rakentamisella alueelle. Lisäksi on syytä muistaa, että suhdannetilanteesta riippumatta ARA-tuotantoon vaikuttaa siihen soveltuvien tonttien saatavuus. Uuden tuotannon käynnistäminen ei tapahdu hetkessä, ja tästäkin syystä KOVA kannattaa kuntien viiden vuoden rakentamiskelpoisen tonttivarannon vaatimusta.

KOVA pitää erittäin hyvänä lähtökohtana, että valtion tukemaa kohtuuhintaista ARA-tuotantoa halutaan lisätä. KOVA katsoo, että painopisteen tulee olla erityisesti pitkällä korkotuella toteutettavassa normaalissa ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa.

Kuten lausunnossa on edellä asuntopoliittisten tavoitteiden yhteydessä todettu, KOVA pitää erittäin tärkeänä, että uuden, energiatehokkaan ja esteettömän asuntokannan rakentaminen on mahdollista myös muualla kuin kasvukeskuksissa. Kysyntää tällaiselle asuntokannalle on muuallakin Suomessa ja asuntojen korjaamista energiatehokkaiksi ja esteettömiksi tulee tukea myös kasvukeskusten ulkopuolella. Korjaamalla näillä alueilla ARA-asuntoja kysyntää vastaavaksi voidaan myös ennaltaehkäistä alueiden välisen polarisaation kiihtymistä.

KOVA pitää myönteisenä pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrän lisäämistä kohti 35 prosentin osuutta uudistuotannosta voimakkaimmin kasvavilla kaupunkiseuduilla. KOVA kuitenkin katsoo, että pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen määrän tulisi muodostaa 40 prosenttia koko uudistuotannosta. KOVA pitää myös erittäin tärkeänä, ettei opiskelija-asuntotuotannon lisääminen saa vähentää muuta ARA-tuotantoa.

1.4 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot
KOVA pitää perusteltuna, että vieraan pääoman käyttöä työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiönä olevalle asunto-osakeyhtiölle jatketaan. KOVA katsoo, että käytännöstä voitaisiin tehdä pysyvä.

2.1 Asuntokannan kehittäminen
Toimenpide-ehdotuksen mukaan käynnistetään erillinen kohdennettu tutkimushanke siitä, miten elinkeino-, työllisyys- ja koulutuspolitiikalla ja asumisen kehittämisellä alueiden vetovoimatekijänä voidaan ennaltaehkäistä väestöltään vähenevien alueiden asumisen ongelmia. KOVA pitää tutkimushanketta perusteltuna, ja toivoo että sillä löydetään keinoja väestöltään vähenevien alueiden ongelmien ennaltaehkäisyyn. Asuntopolitiikalla on yhteys moneen muuhun politiikkalohkoon, ja muilla politiikan aloilla tehdyt toimet vaikuttavat asuntopolitiikkaan. Tästä syystä poikkihallinnollinen lähestymistapa on hyvä asia. Toisaalta rakennemuutosalueilla asuntomarkkinat eivät tervehdy muuten kuin tarjontaa vähentämällä tai alueen asukasmäärän lisääntymisellä.

KOVA haluaa myös nostaa esille tässä yhteydessä laajemminkin asumiseen liittyvän tutkimuksen. Asumisen tutkimus on Suomessa vähäistä ja hajanaista. KOVA pitää erittäin tärkeänä, että korkeakouluissa lisättäisiin asumiseen liittyvää tutkimusta. KOVA esittää myös pohdittavaksi, voitaisiinko ympäristöministeriöön tai ARA:een perustaa erillinen asumiseen keskittyvä tutkimusryhmä.

Asumiseen liittyvässä keskustelussa keskitytään yleensä vain taloustieteelliseen näkökulmaan asumisesta. Jos asumiseen liittyvää tutkimusta lisättäisiin, toisi se myös asumisesta ja asuntopolitiikasta käytävään yhteiskunnalliseen keskusteluun myös muita kaivattuja näkökulmia kuin vain taloustieteellisen näkökulman.

2.2 Valtion tukemat asunnot
Valtion tukemaan vajaakäyttöiseen asuntokantaan kohdistuvia valtion tukitoimia jatketaan ja kehitetään, ja niiden valtuudet säilytetään riittävällä tasolla. KOVA kannattaa ehdotusta. On erittäin tärkeää, että vajaakäyttöiseen asuntokantaan kohdistuvia tukitoimia jatketaan. Lisäksi KOVA vaatii, että selvityshenkilö Hannu Rossilahden helmikuussa 2018 julkistaman Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaolosuhteissa - case Savonlinna -selvitysraportin ehdotukset toteutetaan osana tätä kokonaisuutta.

Lisäksi KOVA esittää, että purku- ja rajoitusakordien ja purkuavustuksen määrää nostetaan. Purkuakordin enimmäismäärä tulisi korottaa 70 prosentista 80 prosenttiin. Poikkeustapauksissa purkuakordin määrä tulisi korottaa 90 prosentista 100 prosenttiin. Myös purkuavustuksen määrää tulisi korottaa vastaavalla tavalla niin, että sen enimmäismäärä olisi 80 prosenttia ja poikkeustapauksissa 100 prosenttia.

Vuokrataloyhteisöillä tulisi olla käytössään nykyistä tehokkaampia keinoja kiinteistökannan sopeuttamiseen jo ennakolta vähenevään kysyntään, ennen kuin kiinteistöjen käyttöasteet laskevat.

KOVA haluaa myös nostaa esiin asumisoikeusyhteisöjen tilanteen alueilla, joilla asuntomarkkinatilanne on haastava ja asuntoja tyhjillään. Asumisoikeusyhteisöillä ei ole vastaavia keinoja kiinteistökannan sopeuttamiseen ja ennakointiin kuin vuokrataloyhteisöillä. Asumisoikeusjärjestelmän kulmakivi on asumisoikeuden pysyvyys. KOVA kuitenkin katsoo olevan perusteltua, että asumisoikeusyhteisöille annettaisiin oikeus irtisanoa kohteessa asuvien asumisoikeuden haltijoiden asumisoikeussopimukset tilanteissa, joissa kiinteistö joudutaan realisoimaan asuntojen vähäisen kysynnän tai kohteen taloudellisten tappioiden vuoksi. ARA päättäisi rajoituksista vapauttamisesta ja asumisoikeuden haltijoiden asuminen voitaisiin turvata asumisoikeusyhteisöille asetettavilla velvollisuuksilla tarjota korvaavia asuntoja. Asumisoikeudenhaltijoidenkin etu on se, että asumisoikeusyhteisö on kokonaisuudessa taloudellisesti vakaalla pohjalla ja yhteisön lainoituskohteet eivät tuota pitkällä aikavälillä tappioita. KOVA katsoo, että myös asumisoikeusyhteisöillä tulee olla mahdollisuus sopeuttaa asuntokantaa jo ennakolta vähenevään kysyntään. Asumisoikeuslainsäädäntöä tulisikin muuttaa ensi hallituskaudella niin, että asumisoikeussopimusten irtisanominen tulisi mahdolliseksi vajaakäyttötilanteissa tiukkojen kriteerien täyttyessä.

2.3 Asuntokannan korjaamisen tukeminen

ARA-toimijoiden näkökulmasta peruskorjausten rahoitukseen liittyy merkittäviä ongelmia etenkin alueilla, joilla asuntomarkkinatilanne on haastava ja asuntoja tyhjillään. Korkotukilainoja näillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen on hankala saada, koska Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Takauksen saaminen kunnalta voi muodostua lainan esteeksi ja siten korjausten esteeksi. KOVA esittää pohdittavaksi, tulisiko tilanteeseen ottaa käyttöön valtion oma lainoitusjärjestelmä, koska markkinaehtoista lainaa on vaikea saada valtion täytetakauksesta huolimatta.

KOVA kannattaa nykyisten asunto-osakeyhtiöiden peruskorjausten valtiontakausmallin ehtojen parantamista. Takausmalli on ollut nykyisiltä ehdoiltaan epäonnistunut, eikä järjestelmä ole palvellut niitä, jotka sitä tarvitsevat.

3.1 Asuntojen laatu ja ominaisuudet

KOVA pitää viisaana, että asuntosuunnittelun ohjausta pyritään vahvistamaan. ARA-tuotannon Rakennuttamis- ja suunnitteluoppaassa (2019) on ohjattu ARA-kohteiden rakennussuunnittelua, ja ohjeet voisi ottaa asuntosuunnittelun periaatteiksi laajemminkin. ARA:n oppaan mukaan ARA-asuntoon on esimerkiksi sisällettävä riittävät tilat levolle, oleskelulle, yhdessä ololle, ruokailulle ja ruoanvalmistukselle. Asuntojen tulee olla valoisia, ja myös välttämätön irtaimen tavaran säilyttäminen tulee huomioida asuntosuunnittelussa. KOVA pitää myös tärkeänä sisäilmaongelmien torjumista.

3.2 Asuinalueiden kehittäminen

KOVA pitää segregaation vähentämistä yhteiskuntapoliittisesti tärkeänä tavoitteena. KOVA katsoo, että kuntien on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden asuinalueiden kehittämiseen, joissa on sosiaalisia ongelmia. KOVA pitää hyvänä esimerkkinä tästä Helsingin uuden asunto-ohjelman mukaisia kaupunkikehitysalueita. Segregaatiota voidaan pyrkiä hillitsemään kehittämällä alueen vetovoimaan ja kiinnostavuuteen vaikuttavia tekijöitä. KOVA pitää tärkeänä lähiöiden kehittämiseksi tehtävän poikkihallinnollisen työn vakiinnuttamista kunnissa.

3.3 Asuminen ja ilmasto

KOVA kannattaa toimenpide-ehdotusta asumisen ja rakentamisen hiilijalanjäljen vähentämiseksi. Kuten edellä on asuntopoliittisten tavoitteiden osalla lausuttu, on siirtymä hiilineutraaliin yhteiskuntaan toteutettava sosiaalinen oikeudenmukaisuus huomioiden. Yhteiskunnan täytyy tukea muutoksia ja tukien tulee kohdistua pienituloisille ja ARA-toimijoille, joiden asunnoissa asuu pienituloisia ihmisiä.

KOVA suhtautuu myönteisesti puurakentamisen osuuden lisäämiseen asuntotuotannossa. ARA-tuotannossa toteutetaan jo nyt enemmän puurakentamista kuin vapaarahoitteisessa tuotannossa.

3.4 Asunnottomuus
KOVA kannattaa asunnottomuuden poistamista vuoden 2027 loppuun mennessä ja asumisneuvonnan lakisääteistämistä. KOVA pitää erittäin tärkeää, että ympäristöministeriö valmistelee mahdollisimman nopeasti asumisneuvontaa koskevan lainsäädännön, joka koskee kaikkia asumismuotoja. KOVA vaatii, että myös kolmannen sektorin tekemän asumisneuvonnan rooli ja rahoitus turvataan uudistuksessa. Lakisääteistäminen ei saa tarkoittaa jo olemassa olevien asumisneuvonnan palvelujen heikentymistä tai siirtymistä kauemmas asukkaasta.

3.5 Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen
Toimenpide-ehdotuksen mukaan eri puolilla Suomea on miljoona esteetöntä asuntoa vuoteen 2030 mennessä. KOVA huomauttaa, että tavoitteen saavuttaminen vaatii olemassa olevan asuntokannan merkittävä korjaamista eikä sitä todennäköisesti voida toteuttaa ilman tukijärjestelmiä.

4.1 Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta
KOVA kannattaa pitkän korkotukimallin uudistamista kannustavammaksi ja tuen määrän lisäämistä mallissa. Valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi pitkien rajoitusten vastapainona olla riittävästi valtion tukea. Korkotukijärjestelmässä yleishyödyllisille toimijoille ongelmana ei ole rajoitusten kesto, vaan tuen puute. KOVAlla on tuen määrän lisäämiseen ja korkotukimallin kehittämiseen useita ehdotuksia. Näitä keinoja voisivat olla esimerkiksi seuraavat uudistukset.

KOVA ehdottaa, että omavastuukoron tulee seurata automaattisesti yleisen korkotason muutoksia. KOVA pitää perusteltuna ratkaisuna mallia, jossa korkotuen omavastuukorko määriteltäisiin vuosittain seuraavalle kalenterivuodelle siten, että kalenterivuotta edeltävän vuoden joulukuussa valtiovarainministeriön määrittelemän peruskorkoon lisättäisiin kiinteä marginaali, esimerkiksi 0,5 prosenttia. Tällöin korkotuen omavastuukorko määrittyisi peruskoron ja kiinteän marginaalin perusteella. Mallissa korkotuki seuraisi aina vuosittain yleistä korkotasoa.

Korkotuen kesto tulisi pidentää koko laina-ajalle ja sen tason olisi oltava vakio. Korkotuen maksuaika tulisi pidentää nykyisestä 30 vuodesta koko laina-ajalle. KOVA esittää, että 40 vuoden korkotukimallissa korkotuen kesto pidennetään koko 40 vuoden rajoitusajan mittaiseksi uudistuotantolainoissa ja 30 vuoden mittaiseksi peruskorjauslainoissa.

Vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen tulee voida varautua korjauksiin jatkossa osana omakustannusperiaatetta. KOVA pitää välttämättömänä, että 40 vuoden korkotukimallissa sallitaan uudelleen korjauksiin varautuminen, sillä korjauksiin varautumisen kieltäminen on ollut vahingollista hyvälle kiinteistöpidolle. Vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöille tulee palauttaa mahdollisuus varautua korjauksiin kohtuullisesti osana omakustannusperiaatetta. Asumisoikeusyhteisöjen osalta korjauksiin varautumisesta säädetään asumisoikeuslaissa, joten myös asumisoikeuslain 34 §:ää olisi muutettava tältä osin. Korjauksiin varautuminen takaisi myös asukkaille tasaisemman asumiskustannusten kehityksen.

KOVA esittää, että pitkissä korkotukilainoissa (sekä rakentamis- että perusparannuslainat) otetaan käyttöön mahdollisuus tasalyhenteiseen lainanlyhennysohjelmaan. Lisäksi nykyistä lainanlyhennysohjelmaa tulisi edelleen muuttaa etupainotteisemmaksi ja ylipäätään lisätä lyhennysohjelmien joustoa. Myös ylimääräisten lyhennysten tekeminen tulisi olla mahdollista entistä useammin, erityisesti tilanteissa, joissa korkotaso on matala.

Lisäksi korkotukilainoissa tulisi olla mahdollisuus lyhempään rahoitukseen. ARA voisi hyväksyä joustavamman laina-ajan laajuudeltaan pienempiin tai kevyempiin perusparannushankkeisiin.

Joustavammalla laina-ajalla mahdollistettaisiin esimerkiksi niin sanottujen viihtyvyysremonttien tekeminen ennen kuin talo on tullut varsinaiseen peruskorjausikään.

4.2 Valtion asuntorahasto
KOVA kannattaa voimakkaasti Valtion asuntorahaston (VAR) säilyttämistä valtion budjetin ulkopuolisena rahastona myös jatkossa. Perustelemme tätä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisena ja myös suhdannepoliittisista syistä. Esimerkiksi hallituskausien 2007–2011 ja 2011–2015 aikana VAR:n asema valtion budjetin ulkopuolisena rahastona mahdollisti merkittävien asunto- ja suhdannepoliittisten toimien tekemisen.

Mikäli asuntorahasto olisi ollut budjettitalouden piirissä, edellä mainittuja toimia ei olisi kyetty rahoittamaan budjettitalouden määrärahoina silloin vallinneissa suhdannetilanteissa, joissa hallitus joutui merkittävästi sopeuttamaan valtiontaloutta.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että hallitus etsii asuntorahastolle uusia tulonlähteitä, jotka paitsi turvaavat rahaston rahoitusaseman, myös turvaavat rahaston perustehtävän, eli asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamisen pysyväisluonteisella tavalla. KOVAn mielestä rahaston varallisuus tulee käyttää erityisesti valtion tukeman asuntotuotannon hyväksi.

Rahasto tarvitsee uutta tulovirtaa, jotta sen perustehtävät voidaan rahoittaa yli ajan. KOVA pitää välttämättömänä, että ympäristöministeriö käynnistää kiireellisesti selvitystyön asuntorahaston uusien tulolähteiden löytämiseksi ja rahaston rahoitusaseman turvaamiseksi.

KOVA kannattaa myös valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumismallin ottamista käyttöön. Osalle ihmisistä omistusasuminen on kasvukeskusalueilla korkeiden hintojen vuoksi ulottumissa. Kohtuuhintaisen omistusasumisen malli lisäisi omistusasumista ja vähentäisi kasvukeskuksissa vuokra-asumisen kysyntää.

4.6 Kiinteistövero
KOVA katsoo, että 40 vuoden korkotuella tai aravalainoituksella rakennetuille ARA-kohteille on määriteltävä kunnissa alennettu kiinteistövero. KOVAn mielestä omistajakohtaisilla olosuhteilla tulee olla merkitystä kiinteistöveron määrään. Rakennusten arvostamisessa tulisi huomioida rakennuksen käyttötarkoitus ja mahdolliset sen myötä kiinteistön reaaliarvoon vaikuttavat käyttö- ja luovutusrajoitukset. Etenkin ARA-vuokrataloissa asuvat ihmiset ovat pienituloisia.

Alennettu kiinteistövero ARA-kohteille olisi oikeudenmukainen asukkaiden maksukyvyn kannalta ja tukisi osaltaan asumisen kohtuuhintaisuutta. Tästä syystä KOVA esittää, että kiinteistöverouudistuksessa arava- tai korkotukilain mukaisten rajoitusten piiriin kuuluvilla kiinteistöillä olisi rakennusten arvostamisen osalta automaattisesti kiinteistöverolain nojalla alennettu kiinteistövero suhteessa vapaarahoitteisiin kiinteistöihin.

4.7 Asumistuki
Asumistuen uudistaminen on yksi sosiaaliturvan uudistamisen vaikeimmista paloista. Asumistuki vaatii kuitenkin uudistusta. On perusteltua pohtia, millaista asumistukijärjestelmää yhteiskunta pystyy ylläpitämään pitkällä aikavälillä. On hyvä asia, että pienituloisten asumista tuetaan ja näin osaltaan ehkäistään asunnottomuutta. Asumistukijärjestelmä on kuitenkin yhteiskunnalle kallis järjestelmä asumisen tukemiseen. KOVA pitää tärkeänä, että mikäli asumistukijärjestelmään tehdään muutoksia, niiden vaikutukset asuntomarkkinoihin arvioidaan huolellisesti.

5.1 Hallintamuotojen monipuolisuus ja osuuskunta-asuminen
KOVA katsoo, etteivät asunto-osuuskunnat ole yksinään ratkaisu asumisen korkeaan hintaan. KOVA arvioi, että asunto-osuuskunnat jäävät pienimuotoisiksi ja kokeiluluontoisiksi.

5.3 Asumisoikeusjärjestelmä
KOVA pitää tärkeänä, että asumisoikeusasuntojen tuottamista osana valtion tukemaa asuntotuotantoa jatketaan ja asumisoikeusjärjestelmää kehitetään edelleen itsenäisenä järjestelmänä. Asumisoikeusasumisella on tärkeä rooli vuokra-asumisen ja omistusasumisen välissä.

5.4 Riidanratkaisu
KOVA suhtautuu kriittisesti ehdotukseen luoda tuomioistuinmenettelyä täydentävä erillinen neuvottelu- ja sovitteluelin ratkomaan osakkeenomistajien ja asunto-osakeyhtiöiden, asumisoikeuden haltijoiden ja asumisoikeusyhteisöjen sekä vuokralaisten ja vuokranantajien välisiä riita-asioita. KOVA katsoo, että uuden elimen perustamisen sijaan tulisi kehittää tuomioistuinmenettelyä ja parantaa tuomioistuinlaitoksen resursseja. KOVA katsoo, että yhtenä vaihtoehtona voisi olla erillisen pienten riita-asioiden menettely.

Oikeusministeriö on jo loppuvuodesta 2021 asettanut työryhmän valmistelemaan ehdotusta riita-asioiden oikeudenkäyntikuluja koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Oikeusministeriö selvittää myös, olisiko pienemmille riita-asioille mahdollista luoda kevennetty oikeudenkäyntimenettely. KOVA esittää, että uuden sovitteluelimen sijaan selvitetään asumiseen liittyvien riitojen siirtäminen osaksi pienten riita-asioiden menettelyä.

5.5 Vuokrankorotukset
KOVA kannattaa kuluttajariitalautakunnan resurssien vahvistamista, jotta käsittelyaikoja saadaan lyhennettyä. Tällä hetkellä käsittelyajat venyvät kuluttajariitalautakunnan ilmoittamista 6–14 kuukauden käsittelyajoista jopa kahteen vuoteen.

Helsingissä 27.4.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi
Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi