VNS 12/2021 vp - Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021-2028

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan kuulemistilaisuus 27.4.2022

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 edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. **KOVA täyttää 9 vuotta 29.8.2022.**
    - 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

- 113 jäsenyhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan noin 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - yli 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
    - KOVAn jäsenet rakennuttavat kaikesta ARA-asuntojen uudistuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta.

KOVA

VALTIONEUVOSTON SELONTEKO ASUNTOPOLIITTISESTA KEHITTÄMISOHJELMASTA VUOSIKSI 2021–2028

VNS 12/2021 vp

KOVA

Yleistä

- KOVA pitää hyvänä, että eduskunta on vihdoin saanut käsittelyynsä asuntopolitiikan 8 vuoden selonteon.
    - Asuntopolitiikan 8 vuoden kehittämisohjelman laatimisen idea tuli aikoinaan eduskunnan tarkastusvaliokunnalta.
- KOVA pitää tärkeänä, että asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä lisätään ja kannatamme asuntopolitiikan 8 vuoden selontekoa.
- KOVA pitää välttämättömänä, että eduskuntapuolueet sitoutuvat noudattamaan asuntopolitiikan 8 vuoden kehittämisohjelman linjauksia sen hyväksymisen jälkeen.
    - Muussa tapauksessa pyrkimys asuntopolitiikan pitkäjänteistämiseen jää merkityksettömäksi.

KOVA

Asuntopoliittiset tavoitteet

- KOVA kannattaa lähtökohtaisesti kaikkia asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa esitettyjä asuntopoliittisia tavoitteita.
- Asuntotarjonnan tulee vastata eri väestöryhmien tarpeeseen ja asuinalueiden tulee olla sosiaalisesti kestäviä.
- Etenkin kohtuuhintaisten asuntojen riittävä tarjonta tukee työvoiman liikkuvuutta.
- Siirtyminen hiilineutraaliin yhteiskuntaan tulee toteuttaa sosiaalisesti oikeudenmukaisesti niin, ettei kenenkään asuminen kallistu kohtuuttomasti.
- Kysyntätuet (asumistuet) vaikuttavat asumiseen lyhytaikaisesti ja toissijaisesti.
    - Yhteiskunnan kannattaisi käyttää resurssinsa ensisijaiseen ongelmaan, eli asumisen kalleuteen ja asumiskustannusten tasoon.
    - Tähän voidaan vaikuttaa etenkin tuotantotukijärjestelmällä.
    - Tuotantotukijärjestelmä on erittäin kustannustehokas valtiolle.
        - Korkotukea maksettiin vuonna 2021 noin 2,3 miljoonaa euroa (vrt. asumistuet noin 2,2 Mrd euroa).
        - Kohtuuhintaiset asunnot kohdentuvat pienituloisille.

KOVA

Asuntopoliittisen päätöksenteon periaatteet

- KOVA pitää tärkeänä, että asuntopolitiikka kytketään muihin politiikkalohkoihin.
- KOVA tukee asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisäämistä.
- KOVAn mielestä jokaisella tulee olla oikeus asuntoon.
    - Kannatamme asunnottomuuden poistamista 2027 loppuun mennessä.
    - Asumisneuvonnan rooli tärkeä asunnottomuuden poistamisessa.
- Asumisen tukien painopistettä tulisi siirtää kysyntätuista tuotantotukiin.
    - Nyt noin 90 prosenttia asumisen tuista on kysyntätukia, noin 2,6 Mrd. euroa vuosittain (yli 4 % ennen covid19-aikaa olleesta valtion budjetista).
    - Kohtuuhintaisten asuntojen määrän kasvattaminen on pidemmällä aikavälillä ainoa kestävä ratkaisu asumistukien hillitsemiselle.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028

- 1.1 Tontti- ja asuntotarjonta kasvukeskuksissa
  - KOVA kannattaa kasvukeskuksiin vähintään 5 vuoden rakentamiskelpoista tonttivarantoa.
  - Tonttitarjonta on kunnille keskeinen tapa vaikuttaa asumisen hintaan.
  - KOVA kannattaa tavoitetta, että ARA-tuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan suoraan ARA-toimijoille.
- 1.2 MAL-sopimukset
  - KOVA kannattaa MAL-sopimuksia ja niiden kehittämistä.
  - KOVA kannattaa MAL-sopimuksien sitovuuden lisäämistä ja myös sanktioiden käyttöönottoa, jos tavoitteisiin ei päästä.
  - KOVA esittää, että tulisi arvioida, pitäisikö nykyisiä MAL-sopimuksia kevyempiä sopimuksia laatia maakuntien keskuskaupunkien kanssa.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 1.3 Valtion tukema asuntotuotanto
  - ARA-asuntotuotantoa tarvitaan suhdannetilanteesta huolimatta.
  - KOVA kannattaa selonteon tavoitetta, että ARA-tuotantoa lisätään nykyisestä suhdannetilanne huomioiden.
    - Tuotannon lisäyksen tulee kohdistua ns. normaaliin ARA-vuokra-asunto- ja asumisoikeusasuntotuotantoon.
  - KOVA pitää tärkeänä, että uutta, esteetöntä ja energiatehokasta asuntokantaa rakennetaan myös kasvukeskusten ulkopuolelle!
    - Painopiste kannattaa tässä pitää olemassa olevan asuntokannan peruskorjaamisessa.
  - KOVA tukee ARA-tuotannon määrän lisäämistä MAL-sopimusalueilla kohti 35 prosenttia, mutta katsomme, että ARA-tuotannon osuutta tulisi nostaa 40 prosenttiin kokonaisasuntotuotannosta.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 1.4 Työeläkevakuutusyhtiön vuokra-asunnot
  - KOVA kannattaa, että vieraan pääoman käyttö työeläkevakuutusyhtiöiden tytäryhtiöille sallitaan pysyvästi.
- 2.1 Asuntokannan kehittäminen
  - KOVA kannattaa kohdassa esitetyn kohdennetun tutkimushankkeen käynnistämistä.
  - KOVA haluaa nostaa myös laajemmin esiin asumisen tutkimuksen.
  - Asumisen tutkimus on tällä hetkellä vähäistä ja hajanaista Suomessa.
  - KOVAn mielestä korkeakouluissa tulisi lisätä asumisen tutkimusta merkittävästi nykyisestä.
  - Tulisiko ympäristöministeriöön tai ARA:een perustaa erillinen asumiseen (ei vain ARA-asumiseen) keskittyvä tutkimusryhmä?
  - Asumiseen liittyvä yhteiskunnallinen keskustelu kaipaa myös muita kuin taloustieteellisiä näkökulmia!

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 2.2 Valtion tukemat asunnot
  - KOVA kannattaa, että valtion tukitoimia väestöltään vähenevillä alueilla olevaan asuntokantaan jatketaan ja kehitetään.
  - KOVAn mielestä selvityshenkilö Hannu Rossilahden vuonna 2018 julkistaman Vuokrataloyhteisöjen talouden tervehdyttäminen erityisen vaikeissa talous- ja asuntomarkkinaolosuhteissa – case Savonlinna – selvitysraportin ehdotukset tulee toteuttaa viipymättä.
    - Muun muassa konversiolainojen käyttöönotto.
  - Purkuakordin enimmäismäärää tulee nostaa 70 prosentista 80 prosenttiin ja poikkeustapauksissa 90 prosentista 100 prosenttiin.
  - Purkuavustuksen määrää tulee nostaa myös niin, että sen enimmäismäärä nostettaisiin 80 prosenttiin (nyt 70 prosenttia) ja poikkeustapauksissa 100 prosenttiin (nyt 90 prosenttia).

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 2.2 Valtion tukemat asunnot (jatkuu)
  - Asumisoikeusyhtiöiden asuntokannan sopeuttaminen mahdolliseksi.
    - ASO-lakia tulee muuttaa ensi hallituskaudella niin, että asumisoikeussopimusten irtisanominen tulee mahdollistaa vajaakäyttötilanteissa, jos tiukat kriteerit täyttävät asumisoikeussopimusten irtisanomisperusteet.
- 2.3 Asuntokannan korjaamisen tukeminen
  - Rahoituksen saatavuus asuntokannan korjaamiseen on vaikeutunut monilla alueilla Suomessa.
    - ARA-kohteissa kunnan omavelkaisen takauksen vaatimuksesta tulee luopua (koskee sekä uudistuotantoa että korjauksia) kasvukeskusten ulkopuolella.
    - AsOy:lle tarkoitetun peruskorjausten takausmallin uudistaminen.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 3.1 Asuntojen laatu ja ominaisuudet
  - KOVA kannattaa asuntosuunnittelun ohjauksen vahvistamista.
  - ARA-tuotannossa noudatetaan ARA:n Rakennuttamis- ja suunnitteluopasta, jossa edellytetään mm. riittäviä tiloja levolle, oleskelulle, ruokailulle, luonnonvalolle, jne.
  - KOVAn mielestä ARA-tuotannon rakennuttamis- ja suunnitteluoppaan periaatteita voisi edellyttää kaikessa asuntotuotannossa!
- 3.2 Asuinalueiden kehittäminen
  - Segregaation vähentäminen on yhteiskunnallisesti tärkeää.
  - Poikkihallinnollinen työ kunnissa lähiöiden kehittämiseksi on tärkeää ja kannattavaa.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 3.3 Asuminen ja ilmasto
  - KOVA kannattaa asumisen ja rakentamisen hiilijalanjäljen vähentämistä.
  - KOVA pitää kuitenkin keskeisenä, että siirtymä hiilineutraaliin yhteiskuntaan toteutetaan sosiaalisesti oikeudenmukaisesti niin, ettei kenenkään asuminen kallistu kohtuuttomasti.
  - Muutokseen tarvitaan väistämättä tukia etenkin pienituloisille!
- 3.4 Asunnottomuus
  - KOVA kannattaa hallituksen asettamaa tavoitetta poistaa asunnottomuus vuoden 2027 loppuun mennessä.
  - Asumisneuvonnan lakisääteistäminen ja ulottaminen asumisen kaikkiin hallintamuotoihin on toteutettava viipymättä!
- 3.5 Esteettömyys ja ikääntyneiden asuminen
  - Esteettömän asuntokannan määrälliset tavoitteet vaativat nykyisen asuntokannan merkittävää korjaamista.
  - Korjaamista tuskin voidaan toteuttaa ilman yhteiskunnan tukea.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 4.1 Valtion tukeman asuntokannan korkotukimallien kehittäminen ja riskienhallinta
  - KOVA kannattaa vahvasti 40 vuoden korkotukijärjestelmän uudistamista.
  - KOVAn mielestä uudistamisessa on keskeistä lisätä valtion tukea eri keinoin, muun muassa
    - Muuttamalla omavastuukoron määräytymistä niin, että se seuraa automaattisesti yleisen korkotason muutoksia,
    - Ulottamalla korkotukiaika koko korkotukilaina-ajaksi (40 vuotta uudiskohde- ja hankintalainoissa ja 30 vuotta peruskorjauslainoissa),
    - Asettamalla korkotuen taso vakioksi koko laina-ajaksi,
    - Sallimalla uudelleen kohtuullinen korjauksiin varautuminen ja
    - Mahdollistamalla kestoltaan lyhyempi rahoitus esimerkiksi pienempiin korjaushankkeisiin (viihtyvyysremontit).

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 4.2 Valtion asuntorahasto (VAR)
  - KOVA kannattaa VAR:n säilyttämistä jatkossakin valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona.
  - KOVAn mielestä VAR:lle on kiireisesti etsittävä uusia tulonlähteitä, jotka turvaavat rahaston rahoitusaseman ja turvaavat rahaston perustehtävien rahoituksen.
  - KOVA kannattaa myös valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasuntomallin käyttöönottoa.
- 4.6 Kiinteistövero
  - KOVAn mielestä ARA-rajoitusten alaisille kohteille on määriteltävä alennettu kiinteistövero suhteessa vastaaviin, ei-rajoitustenalaisiin kohteisiin.
  - Alennettu kiinteistövero olisi näille kohteille perusteltu paitsi asukkaiden matalan tulotason, myös kiinteistöihin liittyvien rajoitusten (=alennettu vakuusarvo) vuoksi.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 4.7 Asumistuki
  - Asumistuki on vaikutuksiltaan toissijainen tuki, vaikkakin perusteltu pienituloisten kannalta.
  - KOVA pitää tärkeänä, että asumistukijärjestelmää muutettaessa tutkitaan tarkkaan etukäteen muutosten mahdolliset vaikutukset asuntomarkkinoihin.
- 5.1 Hallintamuotojen monipuolisuus ja osuuskunta-asuminen
  - KOVA sinänsä kannattaa asumisen hallintamuotojen monipuolisuutta, mutta toteaa, että ainakin lyhyellä aikavälillä esimerkiksi asunto-osuuskunnat jäävät vaikutuksiltaan enemmän pienimuotoisiksi ja kokeiluluontoisiksi.
- 5.3 Asumisoikeusjärjestelmä
  - KOVA pitää tärkeänä, että ASO-järjestelmää kehitetään itsenäisenä hallintamuotona.

KOVA

Asuntopoliittiset toimenpide-ehdotukset vuosiksi 2021-2028...

- 5.4 Riidanratkaisu
  - KOVA suhtautuu kriittisesti tuomioistuinmenettelyä täydentävän, erillisen neuvottelu- ja sovitteluelimen perustamiseen.
    - KOVA katsoo, että ensisijaisesti tulisi kehittää tuomioistuinmenettelyä ja parantaa tuomioistuilaitosten resursseja esimerkiksi perustamalla erillinen pienten riita-asioiden menettely.
- 5.5 Vuokrankorotukset
  - KOVA kannattaa Kuluttajariitalautakunnan (KRL) resurssien vahvistamista.
  - KRL:n tavoite on saada ratkaistua asiat 6-14 kuukauden aikana, mutta käsittelyajat venyvät tällä hetkellä jopa 24 kuukauteen.

KOVA

Kiitos mielenkiinnosta!

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/