O 11/2024 vp Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
19.3.2024

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 asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. **KOVA täytti 10 vuotta 29.8.2023.**
    - KOVAn aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhtiöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAn jäseninä on vuokrataloyhtiöitä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhtiöitä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja https://www.kovary.fi/.

KOVA

KOVA lukuina

- 131 jäsenyhtiötä.
- KOVAn jäsenillä on omistuksessaan yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa noin 130 kunnan alueella Suomessa.
    - Jäsenillämme asuu yli 500 000 henkilöä.
- KOVAn jäsenet omistavat
    - noin 85 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
    - noin 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
    - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2023 yhteensä lähes 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

Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys

- KOVA olisi toivonut, että edellisellä eduskuntakaudella aloitettu asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden lisääminen olisi jatkanut tälläkin hallituskaudella.
    - Edellisellä kaudella pidennettiin MAL-sopimukset 12-vuotisiksi ja laadittiin 8-vuotinen asuntopoliittinen kehittämisohjelma (VNS 12/2021 vp).
    - Valitettavasti kaikki eduskuntapuolueet eivät sitoutuneet kehittämisohjelman linjauksiin vuonna 2022.
- Toimintaympäristön ennustettavuuden näkökulmasta on vahingollista, jos asuntopolitiikan suunta vaihtelee merkittävästi hallituskausittain.
- Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden ja ennustettavuuden puutteeseen kiinnitti myös ministeri Kai Mykkäsen asettama, KTT Markus Lahtisen johtama selvitysryhmä, joka luovutti raporttinsa 13.3.2024.
- Suomessa on pitkät perinteet konsensushakuisuudesta ja KOVA toivoo, että eduskuntapuolueet löytäisivät yhteisymmärryksen asuntopolitiikan keskeisistä linjauksista.
- KOVAn mielestä Suomeen pitää laatia pitkäjänteinen asunto-ohjelma, joka ulottuu vähintään vuoteen 2040 saakka.
    - Ohjelmassa tulee pureutua kasvukeskusten asuntotilanteen parantamisen lisäksi mm. väestöltään vähenevien alueiden kysymyksiin, korjausrakentamiseen ja asuntokannan ylläpitoon.

KOVA

Valtion asuntorahasto (VAR) ja sen tulevaisuus

- KOVA yhtyy VAR:n johtokunnan tiedonannon sisältöön ja siinä esitettyihin huoliin rahaston tulevaisuudesta.
- KOVA on ollut pitkään huolissaan VAR:n rahoitusasemasta ja tulovirran pienenemistä.
- KOVAn mielestä VAR:lle tulee etsiä viipymättä uusia tulonlähteitä.
- KOVAn mielestä VAR tulisi olla kokonaisuudessaan valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto.
- VAR:sta HO:n mukaan tehtävät yhteensä 800 miljoonan euron ylimääräiset tuloutukset budjettitalouteen vaarantavat VAR:n kyvyn huolehtia arava- ja korkotukilainoihin liittyvistä valtion sitoumuksista (korkotuki ja lainatakaukset).
- Jatkossa VAR:sta tulisi maksaa avustuksia, tukia ja muita maksuja vain kohtuuhintaisille asuntotoimijoille (vuokra- ja aso-yhtiöt).
    - Muiden hallintamuotojen (esim. AsOy) mahdolliset tuet budjettivaroista.

KOVA

Asumisoikeusjärjestelmän jatkaminen

- HO:n mukaan asumisoikeusasuntojen (ASO) uudisrakentamiseen ei enää myönnetä tukea.
  - ARA on lopettanut ASO-uudistuotantohankkeiden vastaanottamisen 31.12.2023. Siihen mennessä jätettyjä hankkeita voidaan lainoittaa vuoden 2025 loppuun saakka.
- Asumisoikeusjärjestelmälle on kuitenkin merkittävä asuntopoliittinen tarve.
  - Se on ainoa vakiintunut hallintamuoto vuokra- ja omistusasumisen välillä.
  - ASO-asuntoja on noin 57 000 kpl, Helsingin seudulla 55 % ja 3 suurimmalla kaupunkiseudulla 75 % asunnoista.
- ASO-asuntoja on käynnistetty viime vuosina noin 1 700 kpl vuosittain. Niille on edelleen suurta kysyntää etenkin suurimmilla kaupunkiseuduilla.
- ASO-asunnoilla on myös merkittävä eriytymiseen / segregaation vaikuttava rooli kunnissa.
  - ASO-asunnot monipuolistavat asuntojen hallintajakaumaa etenkin vuokratalovaltaisilla alueilla.

KOVA

Asumisoikeusjärjestelmän jatkaminen...

- KOVA on valmis uudistamaan ASO-järjestelmää, jos sen avulla tuotanto saadaan uudelleen jatkumaan.
- KOVAn mielestä ASO-järjestelmään ehdittäisiin vuoden 2024 aikana tekemään lainmuutokset, jotka saataisiin voimaan jo 1.1.2025 lukien.
- KOVA esittää seuraavia lakimuutoksia ASO-järjestelmään:
  - **Esitys 1:** Lainmuutoksen jälkeen rakennettavissa ASO-asunnoissa ei sovellettaisi enää pysyviä asumisoikeussopimuksia, vaan nämä sopimukset voitaisiin kohteen vakavissa vajaakäyttötilanteissa irtisanoa. Uudet 88 a § ja 88 b § lakiin. Muut ehdot asumisoikeussopimuksissa olisivat kuin nykyisin. Ei tarvetta perustuslainsäätämisjärjestykselle.
  - **Esitys 2:** Asukasvalintaan tehtäisiin seuraavat muutokset:
    - ARA-vuokra-asunnoista muuttavat etusijalle ASO-asuntojen asukasvalinnassa (11 § ja 14 §),
    - Tarveharkinnan varallisuusrajan laskeminen 50 %:sta 40 %:iin (13 §),
    - Tarveharkinnan poikkeusikärajan nostaminen 55 vuodesta 60 vuoteen (14 §).

KOVA

Kiitos!

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/