LAUSUNTO

14.5.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO VALTIONEUVOSTON SELONTEOSTA VNS 2/2024 VP JULKISEN TALOUDEN SUUNNITELMASTA VUOSILLE 2025–2028

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASIANTUNTIJAPYYNTÖ 3.5.2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan ympäristövaliokunnalle valtioneuvoston selonteosta julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2025–2028, ja lausuu pyydettynä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 130 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista Ara-vuokra-asunnoista, noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaista Ara-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittivat vuonna 2023 yhteensä lähes 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 jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Ympäristöministeriön hallinnonala

<u>Korkotukilainojen myöntämisvaltuus</u>

Valtioneuvoston selonteossa julkisen talouden suunnitelmaksi (JTS) vuosille 2025–2028 todetaan, että vuoden 2025 korkotukilainojen myöntämisvaltuus on 1 750 miljoonaa euroa ja vuosien 2026–2027 myöntämisvaltuus on yhteensä 2 000 miljoonaa euroa. JTS:n mukaan korkotukilainojen myöntämisvaltuus mitoitetaan hallitusohjelman ja talouspoliittisen ministerivaliokunnan päätöksen mukaisesti suhdannetilanteen mukaan.

KOVA pitää korkotukilainavaltuuksien määrää riittämättömänä ja on huolissaan korkotukilainavaltuuden tasosta vuosina 2026–2027. KOVAn mielestä tässä tilanteessa tulisi lisätä merkittävästi kohtuuhintaista, 40 vuoden korkotukimallilla tehtävää asuntotuotantoa. Esitetyllä korkotukilainojen myöntämisvaltuudella ei pystytä rakennuttamaan kohtuuhintaisia asuntoja kysyntää vastaavasti. KOVA toteaa, että korkotukilainojen

myöntämisvaltuudesta menee joka tapauksessa osa Ara-kohteiden, erityisesti asumisoikeusasuntojen peruskorjaushankkeisiin, joten koko lainavaltuutta ei käytetä uudistuotantoon.

Ara-asuntotoimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa Ara-kohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta lähes puolet, noin 27 000 asuntoa on rakennettu 1990-luvulla. Nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen 2020-luvun aikana. Koska asumisoikeuskohteet ovat ns. pysyvien Ara-rajoitusten piirissä, näiden kohteiden peruskorjaus ei ole käytännössä mahdollista muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA toteaa vielä, että se vastustaa edelleen hallituksen päätöstä lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon korkotukilainahakemusten vastaanottaminen Arassa 1.1.2024 lukien ja lopettaa uusien asumisoikeuskohteiden lainapäätösten tekeminen vuoden 2025 lopussa, eli toisin sanoen lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen rakentaminen hallitusohjelman mukaisesti. KOVA ei pidä asuntopoliittisesti eikä myöskään suhdannepoliittisesti millään tavoin perusteltuna asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamista. Asumisoikeusasunnoilla on asuntopoliittinen merkitys ja tarve etenkin kasvukeskuksissa. Näkemyksemme mukaan asumisoikeusjärjestelmään liittyviä riskitekijöitä on liioiteltu eikä näiden teoreettisten riskien toteutumista voida pitää todennäköisenä. Lisäksi KOVA toteaa, että noin ¾ asumisoikeusasunnoista on kolmen suurimman, valtakunnallisesti toimivan asumisoikeusyhtiön omistuksessa. Näillä yhtiöillä on myös hyvä taloudellinen kantokyky, joka mahdollistaa myös sen, jos yhtiöiden asuntokantaan muodostuisi yksittäisiä asumisoikeuskohteita, joissa olisi matala käyttöaste.

Purkuavustus ja -akordit

Talousarvioesityksessä ehdotetaan aravatalojen purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 5,0 miljoonaa euroa. Määrä on sama kuin vuoden 2023 talousarviossa.

KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään. Purkuavustusvaltuuksien osalta pitää huolehtia, että ne ovat riittävällä tasolla. Siksi KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustusten myöntämisvaltuus nostettaisiin 8,0 miljoonaan euroon vuodelle 2025. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Julkisen talouden suunnitelmassa vuosille 2025–2028 osoitetaan purkuakordi- ja rajoitusakordivaltuuden suuruudeksi yhteensä 8,0 miljoonaa euroa vuodessa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokrataloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannan sopeuttamisesta. Samalla pienennetään valtion riskejä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokrataloyhtiöiden lainojen takausvastuisiin. Myös talon rakennuttamista varten otetun vanhan lainan ja aiemman perusparannuslainan tai uuden, perusparantamista varten otettavan perusparannuslainan yhdistämisen uudeksi lainaksi tulisi olla mahdollista.

On huolehdittava, että purkuavustusten ja -akordien myöntämisvaltuus on riittävällä tasolla myös jatkossa. Myönnettyjen avustusten ja akordien määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustusten ja -akordien myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus. KOVA pitää perusteltuna, että purkuavustuksen enimmäismäärä nostettaisiin pysyvästi 90 prosenttiin.

Erityisryhmien investointiavustusvaltuus

JTS:n mukaan Valtion asuntorahastosta myönnettävän erityisryhmien investointiavustusvaltuuden tasoa lasketaan 43 miljoonasta eurosta 15 miljoonaan euroon vuodessa vuosina 2025–2028 siten, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan.

KOVA pitää JTS:n linjauksia erityisryhmien investointiavustusvaltuuden leikkaamisesta erittäin epäonnistuneena. Tällä päätöksellä hallitus käytännössä heikentää rakentamisalan heikkoa ja synkkää tilannetta entisestään, sillä tähän saakka noin kolmannes kaikesta valtion tukemasta Ara-asuntotuotannosta on ollut erityisryhmille suunnattua. Nyt erityisryhmäasuntojen rakentaminen on loppumassa lähes kokonaan nimenomaisesti avustusvaltuuden vähäisen tason vuoksi.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että erityisryhmien investointiavustusvaltuutta korotetaan ehdotetusta tasosta vuosille 2025–2028, sillä avustuksille on kasvavaa kysyntää etenkin yhteisöllisissä senioriasumis- ja palveluasuntohankkeissa. Vuonna 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuus oli vielä 120 miljoonaa euroa, ja sitä ennen valtuuden taso oli keskimäärin noin 90 miljoonaa euroa vuodessa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (Ara) on saapuneena hakemuksia erityisryhmien asuntohankkeista toukokuun alun 2024 tilanteen mukaan noin 295 miljoonan euron edestä. Näihin hankkeisiin Ara on jo antanut avustusvarauksia 100 miljoonan euron edestä. Kun JTS:n mukainen avustusvaltuus on 15 miljoonaa euroa vuodessa vuosina 2025–2028, ei avustusvaltuus riitä lähellekään kaikkiin niihin hankkeisiin, joille ARA on jo antanut avustusvarauksen, saati saapuneisiin hakemuksiin. Avustusvaltuuden merkittävän pienenemisen vuoksi Ara on lopettanut erityisryhmien investointiavustusta koskevien asuntohankkeiden vastaanottamisen maaliskuun 2024 lopussa.

KOVA huomauttaa, että koska hallituksen kehysriihipäätöksen mukaisesti erityisryhmien avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, avustusvaltuudesta jää käytännössä hyvin vähän jäljelle muiden erityisryhmien asuntotuotantoon. Tämä tarkoittaa, ettei investointiavustuksella voida käytännössä käynnistää juuri lainkaan uutta asuntotuotantoa esimerkiksi ikääntyneille, mielenterveys- ja päihdekuntoutujille, opiskelijoille tai asunnottomille. Etenkin yhteisöllisen senioriasumis- ja palveluasuntohankkeiden näkökulmasta avustusvaltuuden niukkuudella tulee olemaan kielteisiä vaikutuksia myös hyvinvointialueisiin ja niiden kykyyn hillitä omia menojaan.

Asumisneuvonnan kehittäminen

JTS:ssä ehdotetaan 2,0 miljoonan euron suuruista määrärahaa asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen. Määräraha on sama kuin vuonna 2024, mutta 2,0 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2023 talousarviossa.

KOVA pitää erittäin vahingollisena ja käsittämättömänä hallitusohjelman linjausta puolittaa asumisneuvonnan määräraha-avustus avustuksen paremmaksi kohdentamiseksi. KOVA ei ymmärrä miten määrärahaa voitaisiin kohdentaa aiempaa paremmin, sillä näkemyksemme mukaan koko avustus on kohdentunut täysin oikein ja juuri siihen tarkoitukseen mihin se on tarkoitettu. KOVA katsoo, että pikemminkin olisi tarve lisätä asumisneuvonnan tukea huomattavasti 2,0 miljoonasta eurosta. KOVA arvioi asumisneuvonnan todellisen määrärahatarpeen liikkuvan 6-7 miljoonan euron välillä vuodessa.

Asumisneuvonnan kokeilulaki on voimassa vuosina 2023–2027, ja sen tarkoituksena on kannustaa kuntia parantamaan asumisneuvonnan saatavuutta kaikille asukkailleen asunnon hallintaperusteesta riippumatta. Kokeilulain ensimmäisen vuoden aikana saatiinkin parannettua asumisneuvonnan saatavuutta (Asumisneuvonta Suomessa, Aran raportti 1/2024). KOVA huomauttaa, että avustusvaltuuden puolittamisen vaikutuksena asumisneuvontaa joudutaan kuitenkin kunnissa supistamaan ja jopa lakkauttamaan kokonaan.

KOVA korostaa, että hallituksen toteuttamat sosiaaliturvan leikkaukset ja indeksijäädytykset voivat lisätä asumisneuvonnan tarvetta, koska monet toimista kohdistuvat kaikkein pienituloisimmille ja heikoimmassa asemassa oleville. Hallituksen toimien vaikutukset näkyvät jo nyt kohtuuhintaisten asuntojen kasvavassa kysynnässä ja yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen asuntohakemusten määrässä. Myös yhteisöjen sisällä haetaan vaihtoa pienempään ja edullisempaan asuntoon.

KOVAn mielestä 2,0 miljoonan euron määrärahan leikkaus ei pelasta valtiontaloutta, mutta avustuksen leikkauksen perumisella saataisiin merkittävää vaikuttavuutta. Asumisneuvontaan käytettävät varat maksavat itsensä moninkertaisesti takaisin yhteiskunnalle: Asumisneuvonnalla ennaltaehkäistään asunnottomuutta, koska asumisneuvonnalla asukkaiden vuokravelat ja häädöt vähentyvät. Samalla edistetään yksilön toimintakykyä ja ennaltaehkäistään syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuutta on selvitetty esimerkiksi Aran tammikuussa 2024 julkaisemassa Asumisneuvonta Suomessa -raportissa (Aran raportti 1/2024).

KOVA myös toteaa, että asumisneuvonta tulisi säätää lakisääteiseksi. Vain lakisääteisyys ja sitä kautta valtion rahoitus toiminnalle turvaa asumisneuvonnan vakiintumisen ja pysyvän vaikuttavuuden. Edellisellä hallituskaudella asumisneuvonnan lakisääteistämisen arvioitiin maksavan yhteiskunnalle 9,3 miljoonaa euroa vuodessa, josta valtion osuus olisi ollut 3,0 miljoonaa euroa vuodessa ja kuntien nettokustannus valtionavustuksen jälkeen 6,3 miljoonaa euroa vuodessa.

Pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelma

Hallituksen tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2027 mennessä. Tavoitteeseen pyritään pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ohjelmalla, jonka rahoitukseen osoitetaan JTS:n mukaan seuraavien kahden vuoden aikana yhteensä 4–5 miljoonaa euroa.

KOVA katsoo, että hallituksen toimet ovat selvässä ristiriidassa pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen tavoitteen kanssa. Asunnottomuus ei poistu ilman kohtuuhintaisia asuntoja, joten kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon rooli on avainasemassa asunnottomuuden poistamisessa. Hallitus kuitenkin vähentää korkotuettujen vuokra-asuntojen tuotantoa tulevina vuosina merkittävästi. Samaan aikaan erityisryhmien investointiavustusvaltuus leikataan vain 15 miljoonaan euroon vuodessa. Hallitus on linjannut, että avustusvaltuudesta turvataan vammaisten asumiseen liittyvät investointikohteet, jolloin avustusvaltuutta ei käytännössä jää jäljelle esimerkiksi asunnottomille suunnattuihin asuntohankkeisiin.

Hallitus on myös päättänyt lopettaa uusien asumisoikeusasuntojen lainoittamisen vuoden 2025 loppuun mennessä, joten asuntomarkkinoilta poistuu yksi kohtuuhintainen asumismuoto. KOVA huomauttaa, että asumisoikeusasuminen on myös vapauttanut Ara-vuokra-asuntoja, sillä suurin osa asumisoikeusasunnon saajista tulee Ara-vuokra-asunnoista.

Hallitus leikkaa myös asunnottomuutta ennaltaehkäisevistä palveluista eli asumisneuvonnasta. KOVA katsoo, että asumisneuvonnan vähentäminen aiheuttaa säästöjen sijaan pitkävaikutteisia kustannuksia, sillä asumisneuvonnan kaltainen ennaltaehkäisevä työ on ensiarvoisessa asemassa asunnottomuuden poistamiseksi. KOVA on huolissaan myös sosiaaliturvaleikkausten ja indeksijäädytysten vaikutuksista asunnottomuuteen.

LAUSUNTO

14.5.2024

Helsingissä 14.5.2024,

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