isännöintiliitto

Eduskunnan sivistysvaliokunta
siv@eduskunta.fi
12.11.2024

Kirjallinen lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi ammatillisen koulutuksen toiminnanohjauksen kokeilusta ja siihen liittyviksi laeiksi

HE 161/2024 vp

Lausunnonantajasta

Suomen Isännöintiliitto ry (jäljempänä Isännöintiliitto) on isännöintialan yhteinen asiantuntijuuden kehittäjä ja etujärjestö. Autamme isännöintiä olemaan parasta, mitä taloyhtiölle voi tapahtua. Isännöintiliitto vaikuttaa välillisesti kaikkien kerros- ja rivitaloissa asuvien 2,7 miljoonan suomalaisen elämään. Tuemme isännöintialan kehitystä ja jäsenyrityksiä toimintansa parantamisessa.

Isännöintiliittoon kuuluu yli 500 jäsenyritystä ja 21 yhdistystä, joiden kautta liittoon kuuluu noin 4/5 Suomen isännöinnistä.

Suomen Isännöintiliitto ry kiittää mahdollisuudesta jättää lausunto HE 161/2024 vp Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi ammatillisen koulutuksen toiminnanohjauksen kokeilusta ja siihen liittyviksi laeiksi.

Isännöintiala

Suomessa työskentelee tällä hetkellä reilu 3 300 isännöitsijää. Isännöitsijöiden keski-ikä on 50 vuotta. Lain mukaan isännöitsijänä saa toimia 18 vuotta täyttänyt henkilö. Alalle ei ole olemassa perustutkintokoulutusta, vaan opiskelijat suorittavat ensimmäisenä isännöinnin ammattitutkinnon. Alalle ei ole myöskään olemassa ammattikorkeakoulutasoista tutkintoa. Koska alalla toimijan tulee olla täysi-ikäinen, kouluttautuminen perustutkinnon jälkeen, on ainoa mahdollisuus tulla alalle. Kaikki isännöintialalle tulevat ovat käytännössä alanvaihtajia.
Suomessa on noin 92 000 asunto-osakeyhtiötä ja näistä noin 55 000 käyttää ammattimaista isännöintiä. Yksi isännöitsijä hallinnoi keskimäärin 100 miljoonan euron asuntovarallisuutta.

Isännöintiliiton keskeiset huomiot hallituksen esityksestä:

- Koko tutkinnosta tulisi saada rahoitusta myös perusasteen jälkeisen tutkinnon suorittaneista sellaisilla aloilla, joille ei ole olemassa perustutkintokoulutusta.
- Ennen opiskelun aloittamista työllisinä olleista tulisi jatkossakin saada rahoitusta työllistymisestä sellaisilla aloilla, joille ei ole olemassa perustutkintokoulutusta.
- Säilytetään muun ammatillisen koulutuksen rahoitus. Selvitetään, mitä muun ammatillisen koulutuksen rahoituksella on rahoitettu ja siirtymäajan jälkeen jatketaan aidosti ammatillista osaamista syventävää ja täydentävää koulutusta lain tarkoituksen mukaisesti.

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

isännöintiliitto

Eduskunnan sivistysvaliokunta
siv@eduskunta.fi
12.11.2024

Alalletulotutkintojen huomioiminen rahoitusmallissa

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että ammatillisen koulutuksen rahoitusmallia uudistetaan, jotta opiskelijat suorittavat opintoja, valmistuvat, työllistyvät sekä siirtyvät jatko-opintoihin valmistumisen jälkeen. Lisäksi perusteluissa tuodaan esiin, että aikuisille suunnattu ammatillinen koulutus on painottunut pitkäkestoiseen perustutkintokoulutukseen, mikä rajoittaa koulutukseen osallistuvien määrää.

Hallituksen esitys ei kuitenkaan huomioi sitä, että Suomessa on olemassa yhteiskunnan kannalta merkittäviä ammatteja, joille voi kouluttautua vasta aikuisena suorittamalla ammattitutkinnon. Tällainen ala on esimerkiksi isännöintiala. Muita yhteiskunnan toimintojen kannalta keskeisiä toimialoja, jonne voi kouluttautua ”vain” ammattitutkinnolla, on esimerkiksi koulunkäynnin avustajat, nuohoojat ja ajoneuvokatsastajat.

Kuten jo todettua, käytännössä kaikki isännöintialalle tulevat ovat alanvaihtajia, jotka kouluttautuvat uusiin tehtäviin pääsääntöisesti niin, että heillä on jo jokin muu tutkinto ja he ovat aloittaneet työskentelyn uudessa tehtävässään. Kouluttautuminen perustutkinnon jälkeen on ainoa mahdollisuus tulla isännöintialalle, sillä isännöitsijän työ edellyttää täysi-ikäisyyttä. Isännöinnin ammattitutkinto ei myöskään ole raskas ja pitkäkestoinen perustutkintokoulutus, vaan ammattitutkinto, jonka suorittaneet työllistyvät erittäin hyvin.

Nämä toimialat, jonne ei ole olemassa ammatillista perustutkintokoulutusta, vaan alalletulotutkinto on suoraan ammattitutkinto, tulisi huomioida rahoitusmallissa paremmin.

Tutkinnon osien ja osaamispisteiden rahoitusosuutta nostetaan nykyisestä 20 prosentista 30 prosenttiin. Jatkossa kuitenkin koko tutkinnon suorittamisesta saisi rahoitusta pelkästään niiden opiskelijoiden osalta, jotka ovat aiemmin suorittaneet pelkästään perusasteen koulutuksen. Tämä ehdotus syrjii näiden toimialojen koulutusta, joille on mahdollista kouluttautua vasta aikuisena.

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että rahoituskriteerien muutoksilla pyritään varmistamaan, ettei esimerkiksi ennestään työssä olevien korkeakoulututkinnon suorittaneiden kouluttamisesta tutkintoon tulisi ainakaan nykyistä kannattavampaa. Perustelu on sinänsä ymmärrettävä, mutta ei ole sovellettavissa kaikille toimialoille, kuten isännöintialalle.

Jotta varmistamme jatkossakin ammattimaisten isännöitsijöiden saatavuuden, Isännöintiliitto katsoo, että tutkinnosta tulisi saada rahoitusta myös perusasteen jälkeisen tutkinnon suorittaneista sellaisilla aloilla, joille ei ole olemassa perustutkintokoulutusta.

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

isännöintiliitto

Eduskunnan sivistysvaliokunta
siv@eduskunta.fi
12.11.2024

Tutkinnon ja tutkinnon osia suorittaneiden työllistymisen rahoitusosuus

Hallituksen esityksen perusteluissa todetaan, että työllistymisen ja jatko-opiskelun merkittävä vahvistaminen loisi kannusteen suunnata koulutustarjontaa sellaisille aloille ja sellaisiin tutkintoihin, joista valmistuttua todennäköisemmin työllistytään tai siirrytään korkeakouluun jatko-opiskelijaksi. Työllistymisen painoarvon lisääminen nykyisestä 7 prosentista 18 prosenttiin on kannatettavaa ja esimerkiksi isännöinnin ammattitutkinnon suorittaneet työllistyvät erinomaisesti. On hyvä, että tätä rahoitusta saa opiskelijan pohjakoulutuksesta riippumatta.

Nyt kuitenkin esitetyssä rahoitusmallissa tätä rahoitusta saisi vain sellaisista opiskelijoista, jotka ovat olleet ei-työllisinä ennen opintojen aloittamista. On totta, että isännöintialalle tulee opiskelijoita esimerkiksi työvoimakoulutuksen kautta, jolloin oppilaitokset saavat näistä opiskelijoista rahoitusta työllistymisen perusteella. Isännöintialalla tilanne on kuitenkin monesti se, että opiskelija on jo aloittanut työskentelyn kiinteistö- tai isännöintialalla ennen kuin aloittaa koulutuksensa. Esimerkiksi monet kiinteistösihteereinä / asiakaspalvelussa isännöintiyrityksissä toimivista siirtyvät jossain vaiheessa työuraansa isännöitsijäksi ja suorittavat isännöinnin ammattitutkinnon.

Nyt ehdotettu rahoitusmalli voisi johtaa siihen, että jo alalla työskentelevien tulisi jäädä ensiksi työttömiksi, jotta oppilaitokselle olisi kannattavaa kouluttaa heitä isännöitsijöiksi. Tämä kehitys ei ole isännöintialalle toivottavaa, sillä monet jo esimerkiksi kiinteistösihteereinä työskennelleistä pystyvät suorittamaan isännöinnin ammattitukinnon nopeammin, sillä he voivat suorittaa suoraan näytöin osan tutkinnonosista. Työttömyyden tahallinen lisääminen tuskin on tarkoituksenmukaista.

Isännöintiliitto katsookin, että sellaisilla toimialoilla, joille ei ole olemassa perustutkintokoulutusta, tulisi opiskelijoiden työllistymisestä ja siirtymisestä jatko-opintoihin saada rahoitusta riippumatta siitä, ovatko opiskelijat olleet ennen koulutuksen aloittamista työllisinä vai eivät. Työllistymisen painoarvon kasvattamisella rahoitusosuuksista haetaan aivan oikein sitä, että oppilaitokset tarjoavat sellaisia tutkintoja, jotka työllistävät. Nyt kuitenkin siihen jäävän valuvian takia vaikutus voi olla päinvastainen.

Muun ammatillisen koulutuksen rahoitus

Hallitusohjelmassa on tunnistettu ammatillisen koulutuksen kaksoistehtävä oppivelvollisten kouluttamisessa ja aikuisten jatkuvassa oppimisessa.

Hallituksen esityksen perusteluissa kerrotaan, että muun ammatillisen koulutuksen lähtökohtana on laissa "ammatillista osaamista syventävä tai täydentävä koulutus". Tämän lisäksi muuna ammatillisena koulutuksena on järjestetty myös koulutusta, jonka luonne on ennemminkin työelämään valmentavaa koulutusta.

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

isännöintiliitto

Eduskunnan sivistysvaliokunta
siv@eduskunta.fi
12.11.2024

Muun ammatillisen koulutuksen rahoitus ei varmastikaan ole täysin kohdentunut tarkoituksenmukaisesti ja sillä on rahoitettu sellaista koulutusta, joka olisi selkeästi työnantajan maksettavissa. On kuitenkin kiinteistö- ja rakentamisalan kannalta huolestuttavaa, että koko muun ammatillisen koulutuksen rahoitus aiotaan lakkauttaa, siksi että osa rahoituksen kokonaisuudesta on mennyt epätarkoituksenmukaiseen kouluttamiseen.

Muun ammatillisen koulutuksen rahoituksen summa on pieni, noin 10 miljoonaa euroa. Tästä kiinteistö- ja rakentamisalan jatkokoulutuksiin on mennyt noin 2 miljoonaa euroa. Summa on myös minimaalinen osuus ammatillisen koulutuksen kokonaisrahoituksesta. Tällä pienellä rahoituksella on kuitenkin saatu merkittävää ja kustannustehokasta koulutusta isännöinti- ja kiinteistöalalle. Näitä koulutuksia pidetään alalla ammatillisen koulutuksen keskeisinä osina ja niiden merkitys alalla tarvittavan syväosaamisen tuojina tunnustetaan laajasti.

Isännöintialalle ei ole tarjolla ammattikorkeakoulutasoista koulutusta niin kuin monille muille kansallisesti tärkeille aloille, kuten sosiaali- ja terveysalalle. Siksi isännöintialalla tarvitaan ammatillista osaamista aidosti syventävää ja täydentävää koulutusta. Valtaosa kiinteistöalan koulutuksista jää valtionosuusrahoitusrahoituksen ulkopuolelle, jos esitetty muutos toteutetaan. Kannamme Isännöintiliitossa erityistä huolta siitä, että esitetty muutos ei paranna isännöinnin laatua ja osaamista vaan heikentää entisestään alan osaajapulaa – varsinkin, kun rahoitusmallin uudistaminen rankaisee jo valmiiksi niitä toimialoja, joissa valtaosa opiskelijoista on alanvaihtajia.

Alalla on jatkuva pula osaavasta työvoimasta. Kiinteistöalan koulutusta on toteutettu keskitetysti ja valtakunnallisesti erikoistuneen oppilaitoksen eli Kiinteistöalan Koulutussäätiö sr. Kiinkon kautta jo yli 45 vuotta. Kiinteistöalan Koulutussäätiö on kuulunut viralliseen oppilaitos- ja valtionosuusjärjestelmään yli 30 vuotta aloittaen ammatillisena erikoisoppilaitoksena. Isännöintiliitto on yksi Kiinkon omistajista.

Kiinkon koulutuksissa käy vuosittain yli 2500 kiinteistöalan ammattilaista. Isännöintialan ammattilaisista Kiinkon koulutuksiin osallistuu vuosittain n. 200 henkilöä. Kiinkon tuottamien koulutusten laatu on erinomaista, ja Kiinkosta valmistuneet opiskelijat työllistyvät hyvin. Näissä muun ammatillisen koulutuksen rahoituksen piirissä olevissa koulutusohjelmissa ei ole kaupallista kilpailua. Verrattain pienten opiskelijamäärien takia on epätodennäköistä, että vastaavia koulutusohjelmia esimerkiksi isännöintialalla voitaisiin toteuttaa kustannustehokkaasti esimerkiksi hajauttaen eri oppilaitoksiin.

Kiinkon koulutusohjelmista yli 30 toteutetaan muun ammatillisen koulutuksen rahoituksella. Koulutusohjelmat tuottavat ammattilaisia ja osaamista mm. isännöintialalle, kiinteistönvälitysalalle, kiinteistöjohtamiseen, kiinteistösijoittamiseen ja -rahoitukseen, rakennuttamiseen, infrakunnossapitoon, kiinteistöjen taloushallintoon, tekniseen ylläpitoon, kiinteistöjuridiikkaan ja kiinteistökehittämiseen.
Rahoitusmallin uudistamisella tavoitellaan työelämälähtöistä ja kustannustehokasta koulutusta ja Kiinko kiinteistöalan johtavana oppilaitoksena on nimenomaan tarjonnut tätä. Kiinkon koulutusmalli on malliesimerkki työ- ja

Isännöintiliitto
PL 1370, 00101
HELSINKI

isannointiliitto.fi

elinkeinoelämän tarpeisiin vastaavasta koulutuksesta. Koulutukset suunnitellaan yhdessä työelämän edustajien kanssa, muutoksia sisältöihin tehdään vuosittain ja koulutuksen järjestäjä on vahvasti ja sitoutuneesti sisällä kiinteistöalan osaamisen kehittämisessä. Tästä todisteena on Kiinkon ylivoimaisen hyvät opiskelijapalautteet ja Kiinkon opiskelijoiden työllistymisluvut.

Moniin kiinteistöalan tehtäviin ei ole selkeää opintopolkua, joten täydentävän koulutuksen merkitys osaamisen vahvistamisessa korostuu. Isännöintiliitto muistuttaa, että alan koulutuksen tarve on jatkuva, ja se vain korostuu toimintaympäristön ja alan sääntelyn luodessa uusia osaamistarpeita. Esimerkiksi juuri päivitetty rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asettaa isännöitsijöille yhä kasvavia osaamisvaatimuksia.

Isännöintiliitto ehdottaa, että kolmen vuoden siirtymäajan aikana, jolloin muuta ammatillista koulutusta saa vielä järjestää, selvitetään, mitä muuna ammatillisena koulutuksena on todella järjestetty. Näille aidosti ammatillista koulutusta syventäville ja täydentäville opinnoille tulisi varmistaa rahoitus myös siirtymäajan jälkeenkin.

Yhteenveto

Suomalaisten varallisuus on edelleen kiinni kiinteistöissä ja asunnoissa, joiden hoitamisesta ammattimainen isännöinti huolehtii. ROTI-raportin mukaan Suomen rakennuskannan arvo on noin 500 miljardia euroa, josta asuinrakennusten arvo on noin 320 miljardia (ROTI-raportti 2019). Uudistettu rakennusten energiatehokkuusdirektiivi asettaa myös tulevina vuosina Suomen rakennuskannalle merkittäviä energiatehokkuustoimenpiteitä, joiden toteuttamisesta isännöinti viime kädessä vastaa.

Isännöintiliitto on huolissaan, että rahoitusmallin uudistus johtaa siihen, etteivät oppilaitokset tarjoa enää sellaisia ammattitutkintoja, joiden opiskelijat ovat alanvaihtajia. Isännöinnin ammattitutkintoja suoritetaan vuosittain reilu 400 tutkintoa, joten kustannusvaikutus esittämillemme muutoksille rahoitusmalliin on kokonaisuuden kannalta hyvin minimaalinen, mutta sen vaikutus isännöintialalle ja Suomen kiinteistövarallisuuden hoidolle on merkittävä. Aikuiskoulutustuen lakkauttaminen, suorat rahoitusleikkaukset sekä rahoitusmallin uudistaminen uhkaa pahentaa isännöintialan työvoiman saatavuutta merkittävästi.

Helsingissä
12.11.2024

Riikka Vaaja
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Isännöintiliitto
+358 44 305 6027
riikka.vaaja@isannointiliitto.fi