

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 146/2021 VP EDUSKUNNALLE VALTION TALOUSARVIOKSI VUODELLE 2022

VIITE: VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA YMPÄRISTÖJAOSTON ASIAINTUNTIJAPYYNTÖ 29.9.2021

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle valtion talousarvioesityksestä vuodelle 2022, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suurin 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 107 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 290 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 450 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 75 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 60 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja yli 80 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2021 yhteensä lähes 7 000 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.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 3,0 miljoonan euron suuruista määrärahaa asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen.

KOVA pitää tärkeänä, että vuoden 2022 aikana asumisneuvonta ja siihen liittyvä talousneuvonta laajennetaan koskemaan kaikkea asumista ja kaikkia asumisen hallintamuotoja. Asia liittyy nykyisen hallituksen ohjelmaan, jonka mukaan asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä.

30.9.2021

Asumisneuvontaa on ilmeisesti tarkoitus toteuttaa jatkossa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) koordinoimalla sopimusmallilla, joka ei tee asumisneuvonnasta lakisääteistä tehtävää kunnille. KOVAN tietojen mukaan hallitus ei ole valmistelemassa asumisneuvonnasta erillistä lainsäädäntöä. Hallitus on siis toteuttamassa asumisneuvontaan mallia, joka ei vastaa sen oman hallitusohjelman kirjausta. Lakisääteisessä tehtävässä yhteiskunta korvaa kaikki siitä aiheutuvat kulut.

Hallitusohjelman mukaisesti kuntien tehtäviä ja velvoitteita vähentävät, lisäävät tai laajentavat toimenpiteet sekä kuntatalouteen vaikuttavat veroperustemuutokset kompensoidaan nettomääräisesti muuttamalla valtionosuuksia ja tai vastaavaa kiinteää määrärahaa 100-prosenttisesti taikka poistamalla muita tehtäviä tai velvoitteita. KOVAN tiedossa ei ole kunnilta olisi vuoden 2022 alusta poistumassa tehtäviä.

Budjettimomentin 35.20.31 perusteluissa todetaan, että avustuksen määrä on enintään 60 prosenttia hankkeen asumisneuvonnan ja asumiseen liittyvän talousneuvonnan aiheuttamista valtionavustukseen oikeuttavista kuluista. Avustusta voidaan myöntää kunnille. Budjettimomentin selvitysosassa todetaan, että Valtion tukemissa ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvonnan tukemista jatketaan Valtion asuntorahastosta. Tästä puolestaan säädetään budjettimomentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon perusteluissa.

Budjettimomentin 35.20.60 Siirto valtion asuntorahastoon yhteydessä olevan Avustukset-kohdan perusteluissa todetaan, että vuonna 2022 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus saa Valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain nojalla myöntää yhteensä enintään 900 000 euroa asumisneuvojatoimintaan. Avustuksen määrä on enintään 35 prosenttia kustannuksista.

Hallituksen talousarvioesityksestä käy siis ilmi, että hallitus ei ole tekemässä asumisneuvonnasta lakisääteistä, kuten hallitusohjelmassa linjataan. Lisäksi talousarvioesityksestä ilmenee, että asumisneuvontaa on tarkoitus tukea valtionavustuksin jatkossa eri perustein, riippuen siis siitä, kenelle asumisneuvontaa toteutetaan. Pienituloisten ja vähävaraisten ARA-asunnoissa asuvien osalta talousarvioesityksessä ehdotetaan siis, että heidän asumisneuvontatoimintaansa voidaan antaa valtionavustusta enintään 35 prosentin osuus toteutuneista kuluista, kun taas muuhun asumisneuvontatoimintaan voi saada 60 prosentin avustuksen toteutuneista kuluista.

KOVA pitää talousarvioesityksessä ehdotettua kahta erilaista avustusmallia asumisneuvontaan täysin käsittämättömänä ja ennenkuulumattomana. KOVA kysyy, millä perusteilla ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontatoimintaa avustettaisiin merkittävästi vähemmän kuin muuta asumisneuvontatoimintaa ja miksi ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontatoiminta rahoitettaisiin Valtion asuntorahaston varoista eikä budjettirahoista? KOVA pitää välttämättömänä, että eduskunta korjaa asian niin, että valtionavustus asumisneuvontatoimintaan on kaikissa asumismuodoissa vähintään 60 prosentin suuruinen riippumatta mikä taho toteuttaa asumisneuvontaa.

Lisäksi KOVA toivoo, että eduskunta talousarvion hyväksyessään velvoittaisi lausumalla valtioneuvostoa toteuttamaan hallitusohjelman kirjauksen asumisneuvonnasta lakisääteistämistä, jonka kulut katettaisiin yhteiskunnan varoista täysimääräisesti.

Jos asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä, kuten hallitusohjelma edellyttää, tulee valtion tällöin korvata asumisneuvontaan liittyvät kulut täysimääräisesti. Tämä johtaa siihen, että ehdotettu 3,0 miljoonan euron suuruinen määräraha asumisneuvontaan ei tule riittämään.

KOVA esittää ensisijaisesti, että 1) eduskunta muuttaa vuoden 2022 talousarvioesitystä siten, että asumisneuvonnasta aiheutuvat kulut korvataan täysimääräisesti kunnille ja muille asumisneuvontaa tuottaville toimijoille, 2) eduskunta talousarvion hyväksyessään velvoittaa lausumalla valtioneuvostoa valmistelemaan lainsäädännön, jolla asumisneuvonnasta tehdään lakisääteistä vuoden 2022 aikana sekä 3) eduskunta selvittää asumisneuvonnan lakisääteistämiseen liittyvän todellisen määräraharapen ja

30.9.2021

nostaa budjettimomentin 35.20.31 määrärahan sille tasolle, että lakisääteinen asumisneuvonta on toteutettavissa.

Toissijaisesti KOVA esittää, että eduskunta muuttaa vuoden 2022 talousarvioesitystä niin, että kaikkeen asumisneuvontaan voidaan myöntää vähintään 60 prosentin valtionavustus, joka maksetaan budjettirahoista.

ARA-asuntojen uudistuotannon korkotukilainavaltuus ja ARA-asuntotuotannon tuet (mom. 35.20.60)

Korkotukilainavaltuus

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 950 miljoonaa euroa vuodelle 2022. Tällä arvioidaan toteutettavan yli 9 000 valtion tukemaa asuntoa.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus nousee 150 miljoonalla eurolla vuoden 2021 talousarvioon verrattuna. KOVA on tyytyväinen korkotukivaltuuden korottamiseen. Suuri osa tästä korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden kasvusta mennee ARA-kohteiden peruskorjaushankkeisiin.

ARA-toimijoilla on kasvavia peruskorjaustarpeita asuntokannassaan. Suuri osa ARA-kohteista on rakennettu 1970-, 1980- ja 1990-luvuilla. Korjaustarpeet kasvavat nykyisestä etenkin asumisoikeusasuntokannassa, josta yli 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 taloudellisesti järkevästi muuten kuin korkotukilainoituksella.

KOVA huomauttaa, että kasvavien peruskorjaustarpeiden vuoksi korkotukilainavaltuuden tulee säilyä vähintään nykytasolla koko 2020-luvun ajan.

Käynnistysavustukset

Helsingin MAL-seudulla käynnistysavustus on 10 000 euroa asuntoa kohden ja Tampereen, Turun ja Oulun MAL-seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimusalueilla myönnetään lisäksi puurunkoisiin asuinkerrostaloihin 5 000 euron asuntokohtainen käynnistysavustus. Myöntämisvaltuus MAL-sopimusalueiden käynnistysavustuksiin on 39 miljoonaa euroa.

KOVAn mielestä käynnistysavustusten määrä ja avustusvaltuus on riittävä.

Energiatohokkuusavustukset

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 40 miljoonan euron suuruista avustusvaltuutta asuinrakennuksille energiatohokkuuden parantamiseen. Avustusta voidaan myöntää taloyhtiöille ja yksityishenkilöille. ARA-yhteisöjen energiatohokkuusavustus on sidottu perusparannukseen myönnettävään korkotukilainaan. KOVA pitää hyvänä, että avustuksella voidaan edistää energiatohokkuuden ja vähähiilisuuden parantamista olemassa olevassa rakennuskannassa.

Sen sijaan KOVA ei ole tyytyväinen siihen, että avustuksen saaminen ei ole mahdollista niille väestöltään väheneville alueille, joilla toimiville vuokratuotantoyhteisöille ei voida myöntää korkotukilainoitusta.

Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 10 miljoonan euron myöntämisvaltuutta arava- ja korkotukivuokra-asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille sopivaksi väestöltään vähenevillä alueilla. KOVA pitää avustuksen

30.9.2021

määrää riittävänä. Avustuksen saamisen ehtoja helpotettiin vuoden 2021 aikana. KOVA pitää tätä muutosta hyvänä. Avustus lisää vuokralayhtiöiden mahdollisuuksia korjata kiinteistökantaansa ikääntyneille sopivaksi, esteettömiksi myös väestöltään vähenevillä alueilla.

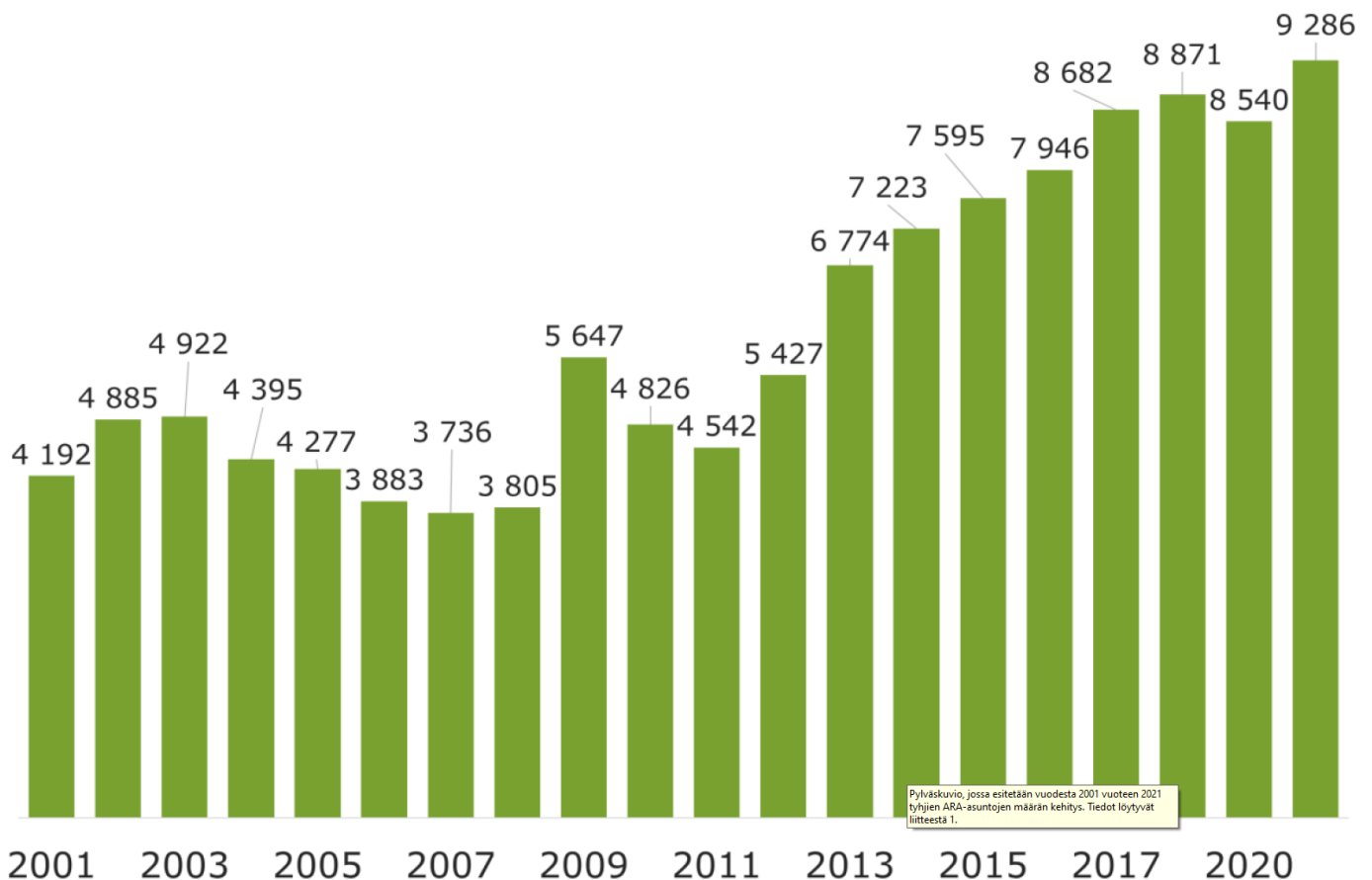
Purkuavustus ja -akordit

Talousarvioesityksessä ehdotetaan purkuavustusten myöntämisvaltuudeksi 8,0 miljoonaa euroa. Määrä on sama kuin vuoden 2021 talousarviossa. KOVA pitää tärkeänä, että väestöltään vähenevien alueiden vuokralayhtiöitä tuetaan, jotta kiinteistökantaa voidaan sopeuttaa vähenevään kysyntään.

Purkuavustusvaltuuksien osalta pitää huolehtia, että ne ovat riittävällä tasolla. Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa. Näin tulee tehdä, jottei purkuavustuksen myöntämisen esteeksi muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Valtion tuella rakennetussa asuntokannassa valtiolla ja myös kunnilla on huomattavia lainatakausvastuita. Väestöltään vähenevät alueet ovat erityisesti teollisuuden rakennemuutoksesta ja muusta väestön vähenemisestä kärsiviä alueita. Näitä alueita on esimerkiksi Itä- ja Pohjois-Suomessa.

Seuraavassa kuviossa kuvataan vähintään kaksi kuukautta tyhjinä olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrän kehitystä vuosina 2001-2021.



Lähde: ARA, Asuntomarkkinakatsaus 1/2021

ARA:n Asuntomarkkinakatsauksen 1/2021 mukaan vähintään kuusi kuukautta tyhjänä olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrä nousi 5 900 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 5 300. Tyhjien asuntojen määrän kasvu kertoo karusti sitä, että ongelma ei ole helpottumassa, vaan pikemminkin pahenemassa.

30.9.2021

Yleisen yhteiskunnallisen ja veronmaksajien edun näkökulmasta olisi viisasta, että väestöltään vähenevillä alueilla vuokraloyhtiöt voisivat hyvissä ajoin sopeuttaa asuntokantaansa vähenevään kysyntään ja ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat yhtiöissä eteen. Tämä vaatii yhteiskunnalta vuokraloyhtiöiden kannustamista ongelmiin puuttumiseen varhaisessa vaiheessa.

Talousarvioesityksessä aravatalojen purkuakordeille ehdotetaan 8,0 miljoonaa myöntämisvaltuutta. Määrä on sama kuin vuoden 2021 talousarviossa. Purkuakordeilla kannustetaan vuokraloyhtiöitä huolehtimaan ajoissa kiinteistökannan sopeuttamisesta. Samalla pienennetään valtion riskiä, jotka liittyvät erityisesti väestöltään vähenevien alueiden vuokraloyhtiöiden 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.

Avustukset erityisryhmien asuntotuotantoon

Talousarvioesityksessä ehdotetaan erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävien avustusten myöntämisvaltuudeksi 90 miljoonaa euroa. Ehdotettu avustusvaltuus on samantasoinen kuin vuoden 2021 talousarviossa. KOVA arvioi, että erityisryhmien investointiavustusvaltuuden taso on riittävä.

Myönnettyjen avustusten määrää tulee seurata ja myöntämisvaltuutta tarvittaessa korottaa, jotta avustusten myöntämisen esteeksi ei muodostu liian alhainen myöntämisvaltuus.

Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseksi (mom. 35.20.32)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 3,4 miljoonaa euroa avustuksiin asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseen. KOVA kannattaa hallituksen tavoitetta puolittaa asunnottomuus vuoden 2022 loppuun mennessä ja poistaa asunnottomuus vuoden 2027 loppuun mennessä.

KOVA pitää asunnottomuuden vähentämiseen osoitettua avustusta riittävänä.

Avustukset järjestöille ja ympäristöhoitoon (mom. 35.01.65)

Talousarvioesityksessä ehdotetaan 2,13 miljoonan euron määrärahavaltuutta järjestöjen toiminnan ja ympäristöhoitoon avustamiseen. Talousarvioesityksessä oleva määräraha on 0,7 miljoonaa euroa pienempi kuin vuoden 2021 talousarviossa.

KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahoja järjestöille, ne osoitettaisiin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

30.9.2021

Helsingissä 30.9.2021,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, KOVA, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi