

HE 146/2021 vp valtion talousarvio 2022

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan
asunto- ja ympäristöjaoston
kuulemistilaisuus
8.10.2021

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat –
KOVA ry



KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen suurin ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö.
 - 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 jäsenenä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja <https://www.kovary.fi/>.

KOVA lukuina...

- 107 jäsenyhtiötä. (23 uutta jäsentä 1-8/2021).
- KOVAN jäsenillä on omistuksessaan yli 290 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
 - Jäsenillämme asuu yli 450 000 henkilöä.
- KOVAN jäsenet omistavat
 - noin 75 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
 - noin 60 prosenttia kaikista ARA-vuokra-asunnoista ja
 - yli 80 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2021 yhteensä noin 7 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
 - KOVAN jäsenet rakennuttavat kaikesta ARA-asuntojen uudistuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31)

- Hallitusohjelman mukaan asumisneuvonta ja siihen liittyvä talousneuvonta laajennetaan koskemaan kaikkea asumista ja kaikki asumisen hallintamuotoja.
- Sen sijaan asumisneuvontaa ollaan ilmeisesti toteuttamassa ARA:n koordinoimalla sopimusmallilla, joka ei tee asumisneuvonnasta lakisääteistä. KOVA:n tietojen mukaan hallitus ei ole valmistelemassa asumisneuvonnasta erillistä lainsäädäntöä.
- Asumisneuvontaan ehdotetaan 3,0 MEuron avustusta vuodelle 2022. Avustusta voitaisiin maksaa enintään 60 prosenttia kuluista. Sen sijaan ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaa rahoitettaisiin talousarviorahojen sijaan Valtion asuntorahastosta (mom. 35.20.60) ja siinä avustus olisi enintään 35 prosenttia kuluista. ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaan varattaisiin 0,9 MEuroa.

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (mom. 35.20.31) (jatkuu)

- KOVA pitää käsittämättömänä, että asumisneuvontaa avustettaisiin kahdella eri avustusmallilla ja jossa pienituloisten ja vähävaraisten ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontatoimintaa avustettaisiin vähemmän kuin muuta asumisneuvontatoimintaa.
- 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 määrärahatarpeen ja nostaa budjettimomentin 35.20.31 määrärahan sille tasolle, että lakisääteinen asumisneuvonta on toteutettavissa.*
- Toissijaisesti KOVA esittää, että
 - *Eduskunta muuttaa vuoden 2022 talousarvioesitystä siten, että kaikkeen asumisneuvontaan voidaan myöntää vähintään 60 prosentin valtionavustus, joka maksetaan budjettirahoista.*

Yleistä talousarvioesityksestä

- Vuoden 2022 talousarvioesitys on YM:n pääluokan (35) ja valtion tukeman asuntopolitiikan osalta sisällöltään monin osin samanlainen kuin vuoden 2021 talousarvio.
- Myönteistä:
 - Korkotukilainoituksen lainavaltuuden korottaminen 150 MEurolla vuoteen 2021 nähden.
- Kielteistä:
 - Asumisneuvonnan lakisääteistämisen toteuttamatta jättäminen.
 - Asumisneuvonnan kehittämiseen myönnettävien avustusten eri prosentit. (mom. 35.20.31)
 - ARA-asunnoissa asuvien asumisneuvontaan avustus enintään 35 %.
 - Muuhun asumisneuvontaan avustus enintään 60 %.

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60)

- Korkotukilainavaltuus
 - 1,95 Mrd. Euron valtuus määritelty yli 9 000 asunnolle.
 - KOVA on tyytyväinen korkotukilainavaltuuden korottamiseen.
 - Merkittävä osa lisälainavaltuudesta menee vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kasvaviin peruskorjaustarpeisiin.
 - Yli puolet (27 000) asumisoikeusasunnoista (51 000) on rakennettu 1990-luvulla ja nämä 1990-luvulla rakennetut kohteet ovat nyt tulossa ensimmäisten suurempien peruskorjausten eteen.
 - Ehdotetun tasoiselle korkotukilainavaltuudelle on tarve koko 2020-luvun ajan peruskorjaustarpeista johtuen.
- Käynnistysavustukset MAL-alueilla
 - Käynnistysavustusvaltuus (39 MEuroa) on KOVA:n mielestä riittävä.

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Energiatehokkuusavustukset
 - Erittäin tärkeä avustusmuoto kiinteistökannan energiatehokkuuden parantamiseksi ja vähähiilisyyden edistämiseksi.
 - Avustus tarkoitettu taloyhtiöille, yksityishenkilöille ja ARA-kiinteistönomistajille.
 - ARA-kiinteistöjen omistajien näkökulmasta ongelma on, että avustuksen saaminen on sidottu perusparannuskorkotukilainan ottamiseen – muilla hallintamuodoilla ei ole tätä velvoitetta!
 - Peruskorjauskorkotukilainoja ei voida myöntää kaikille alueille Suomessa. Näillä alueilla toimivat vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöt jäävät siis ilman näitä avustuksia.
 - Avustusvaltuus 40 MEuroa vuodelle 2022 – valtuuden käyttöä on seurattava ja avustusvaltuutta tarvittaessa nostettava.

ARA-uudistuotannon valtuus ja ARA-asuntojen tuet (mom. 35.20.60) (jatkuu)

- Purkuavustus ja –akordit
 - ARA-kiinteistökannan sopeuttaminen, etenkin purkaminen, on väestöltään vähenevillä alueilla tärkeää paitsi vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten mahdollistamiseksi, myös valtion riskien vähentämiseksi.
 - ARA-kiinteistökannan sopeuttamistarpeet kasvukeskusten ulkopuolella eivät ole ainakaan vähenemässä nykyisestä.
 - Purkuavustusvaltuus 8 MEuroa – KOVA arvioi avustusvaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.
 - Purkuakordivaltuus 8 MEuroa – KOVA arvioi akordivaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.
- Erityisryhmien investointiavustus
 - Avustusvaltuus 90 MEuroa.
 - KOVA arvioi avustusvaltuuden olevan riittävä vuodelle 2022.

Muut menot

- Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseksi (mom. 35.20.32)
 - Ehdotettu avustusmääräraha 3,4 MEuroa.
 - KOVA:n mielestä määräraha on riittävä.
- Avustukset järjestöille (mom. 35.01.65)
 - Ehdotettu avustusmääräraha 2,13 MEuroa.
 - KOVA pitää tärkeänä, että jos eduskunta osoittaa lisää avustusmäärärahaa järjestöille, ne osoitettaisiin tällöin ensisijaisesti yleiseen määrärahavaltuuteen, jolloin lisärahoitus hyödyttäisi laajempaa joukkoa järjestöjä.

Lisätietoja

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/>

