

19.11.2024

HE 136/2024 VP

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Lakimies Vilma Pihlaja

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

ASIA: LAUSUNTO HALLITUKSEN ESITYKSESTÄ HE 136/2024 VP EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSESTA ANNETUN LAIN KUMOAMISESTA

VIITE: YMPÄRISTÖVALIOKUNNAN ASiantuntijapyyntö 24.10.2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristövaliokunnalle hallituksen esityksestä Asumisen- rahoitus ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

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

KOVALLA on 135 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista Ara-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista Ara-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 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.

Yleiset kommentit

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan 31.12.2024. Lausuntopalautteen perusteella ympäristöministeriö on marraskuussa 2024 esittänyt, että aikataulua siirretään kaksi kuukautta myöhemmäksi. Aran lakkauttamista ja tehtävien siirtoa uudelle keskukselle esitetään nyt 1.3.2025 alkaen.

19.11.2024

KOVA vastustaa Aran tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön. KOVA katsoo, ettei Aran tehtävien siirrolle ympäristöministeriöön ole osoitettu olennaisia eikä riittäviä perusteluja. KOVA kritisoi lainsäädännön ja uuden keskuksen valmistelua monilta osin. KOVA huomauttaa, että valtiosihteeri Mika Nykäsen johtaman työryhmän, jonka tehtävänä on laatia ehdotuksia valtion tukeman asuntotuotannon ja sen hallinnoinnin kehittämiseksi, työ on edelleen kesken. KOVA myös pitää siirron aikataulua edelleen liian kiireisenä. KOVA ihmettelee, miksi uudistus halutaan viedä läpi selvästi liian kiireellisessä aikataulussa, vaikka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen valmistelussakin on tiedostettu siihen liittyvät ongelmat.

Hallituksen esitys Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta - lain tavoitteet

Talouspoliittisen ministerivaliokunnan kesäkuista päätöstä perusteltiin Aran vähäisellä henkilöstömäärällä, joka on vuoden 2024 lopussa 50-55 henkilöä. Perustelujen mukaan henkilöstömäärä on laskemassa tasolle, jota ei voida pitää tarkoituksenmukaisena järjestää erillisenä virastona. KOVA huomauttaa, että Aran henkilöstömäärä vuoden 2024 lopussa ei ole vähäisempi kuin se on ollut virastossa esimerkiksi kymmenisen vuotta sitten. KOVA myös kiinnittää huomiota siihen, että Arassa käytiin keväällä 2024 yhteistoimintaneuvottelut, joiden jälkeen henkilöstöä vähennettiin 16 henkilöllä. KOVA katsoo, ettei henkilöstön määrän vähyys voi olla todellinen peruste Aran lakkauttamiselle. KOVAN mielestä päätös näyttää enemmänkin valtion tukeman asuntotuotannon ja sen tarvitsemien viranomaistoimintojen alasajolta.

Lakiesityksen perusteluissa myös todetaan, että henkilöstömäärän vähentymisen jälkeen Aran tehtäväkokonaisuuden toteutuksen varmistaminen edellyttää Aran tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön. KOVA ihmettelee, miten Aran tehtävien toteuttaminen vaatii kokonaisen viraston lakkauttamisen ja siirtämisen ministeriön alaisuuteen.

KOVA katsoo myös, ettei perusteluissa ole esitetty mitään seikkoja tukemaan väitettä, että siirto tehostaa toimintaa keskittämällä asuntopolitiikkaa koskevat tehtävät ympäristöministeriöön. Uutta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta koskevan hallituksen esityksen HE 188/2024 vp perusteluissa todetaan, että saavutettavat säästöt riippuvat myöhemmin mahdollisesti tehtävistä toiminnan ja sen organisoinnin kehittämisestä. Perusteluissa arvioidaan, että Ara-viraston lakkauttamisen ja tehtävien siirtämisen kustannukset ovat yli miljoona euroa. KOVA ihmettelee, miksi tällaisia kustannuksia aiheuttavia hallinnollisia muutoksia toteutetaan tilanteessa, jossa hallitus samanaikaisesti leikkaa muista valtion menoista merkittävästi. KOVA ei pidä Aran lakkauttamista tästäkään näkökulmasta tarkoituksenmukaisena.

Saavutettavista säästöistä tai tehokkuusvaikutuksista ei ole esitetty lakiesityksissä laskelmia. KOVA kiinnittää huomiota siihen, ettei perusteluissa näin ollen esitetä mitään arviota siitä, millä tavalla tai kuinka paljon uuden keskuksen perustaminen lisää tehokkuutta. KOVA katsoo, että koska siirrolla saavutettavia säästöjä ei ole tuotu esiin vaikutustenarvioinnissa, niiden voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.

Siirtoa perustellaan myös tulevina vuosina pienentyvällä korkotukilainavaltuudella sekä Aran myöntämien asumisen erityisryhmien investointiavustusten ja korjausavustusten määrän vähentymisellä. Samoin viitataan muiden Aran myöntämien avustusten, kuten rakennusten energiatehokkuusavustuksen päättymiseen. KOVA pitää tällaista tarkastelua lyhytnäköisenä. Julkisen talouden suunnitelma on laadittu vuoteen 2027 saakka. Sen jälkeen käytössä olevaa korkotukilainavaltuutta tai mahdollisia avustuksia ei voida ennakoida. KOVA huomauttaa, että esimerkiksi rakennusten energiatehokkuuteen kohdistuvat EU-lainsäädännön vaatimukset voivat vaatia kansallisia avustuksia.

KOVA katsoo, että viraston lakkauttaminen lakiesityksessä mainituilla perusteilla vaikuttaa kokonaisuudessaan perustuvan Aran tehtävien ja roolin tarkasteluun hyvin lyhyellä aikajänteellä. KOVA huomauttaa, että ottaen huomioon valtion tukemaan asuntotuotantoon kohdistuvat avustusten ja lainavaltuuksien leikkaukset, lukuisat järjestelmään suunniteltavat muutokset, kuten esimerkiksi

19.11.2024

korkotukilainan takausmaksu, vaikuttaa siltä, että tavoitteena on hankaloittaa valtion tukemaa asuntotuotantoa.

Aran tehtävien siirtämisen vaikutukset

KOVA korostaa, että itsenäisen viraston tehtävien siirtäminen suoraan ministeriön alaisuuteen on poikkeuksellista. Ministeriöt vastaavat lainsäädännön valmistelusta, ja virastot toimeenpanotehtävistä. KOVA huomauttaa, ettei Aran nykyisten lakisääteisten tehtävien siirto ympäristöministeriön yhteyteen ole linjassa sen kanssa, millaisten tehtävien on vakiintuneesti katsottu kuuluvan ministeriöille. Yhdeksi siirron tavoitteeksi on mainittu valtion asuntopolitiikan toimeenpanon tehokas strateginen ohjaus ja seuranta. KOVA katsoo, ettei asuntopolitiikan tehokas ohjaaminen ja seuranta vaadi Aran lakkauttamista ja tehtävien siirtämistä ympäristöministeriöön.

Tästä syystä KOVA on huolissaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen itsenäisestä roolista. KOVA pitää uuden keskuksen itsenäisyyttä erittäin tärkeänä. KOVA katsoo, ettei Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta koskevan hallituksen esityksen HE 188/2024 vp perusteluissa ole riittävästi osoitettu miten keskuksen itsenäinen rooli käytännössä varmistetaan. KOVA on myös huolissaan mahdollisen poliittisen ohjauksen lisääntymisestä. KOVA huomauttaa, että riski poliittiseen ohjaukseen on selvästi suurempi ministeriön alaisessa keskuksessa kuin se on erillisessä virastossa.

KOVA pitää siirron aikataulua kiireisenä. Tehtävien on tarkoitus siirtyä Aralta ympäristöministeriölle 1.3.2025. KOVA katsoo, että kokonaisen viraston tehtävien siirtäminen ja tarvittavan lainsäädännön valmistelu tulisi tehdä huolella ja varmistaa, että tästä ei aiheudu kohtuuttomia viivästyksiä tai muita negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi korkotukilainahakemusten käsittelyyn. KOVA huomauttaa, että myös Aran tietojärjestelmät tulee tässä ajassa siirtää ympäristöministeriölle, ja organisoida kokonaan uuden keskuksen toiminta. Tehtävien siirto ei saa aiheuttaa työn katkeamista. KOVA pitää epätodennäköisenä, että muutokset saadaan toteutettua tässä aikataulussa ilman, että aiheutuu viivästyksiä esimerkiksi tuen myöntöprosesseissa.

KOVA kiinnittää huomiota Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta koskevan lakiesityksen perusteluihin, joissa siirron aikataulun haittavaikutukset myös todetaan. Mahdollisia viivästyksiä ja katkoksia toiminnassa ei kuitenkaan pidetä merkittävänä, vaikka niiden esiintymistä pidetään mahdollisena. KOVA ihmettelee, miksi siirrossa painotetaan aikataulua sen sijaan, että se toteutettaisiin huolellisesti ja hallitusti. KOVA huomauttaa myös, että siirron kiirehtiminen ja sen mahdolliset vaikutukset Aran tehtävien hoitamiseen on erittäin haitallista nykyisessä suhdannetilanteessa. Rakennusalan edelleen erittäin heikko suhdannetilanne huomioiden olisi suotavaa, ettei valtion toimilla vaikeutettaisi tai hidastettaisi uusien, kohtuuhintaisten asuntorakennushankkeiden käynnistymistä.

KOVA haluaa korostaa liian kiireisen aikataulun vaikutuksia myös niihin perusoikeuksiin, joita valtion tukemalla asuntotuotannolla turvataan. Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. KOVA pitää selvänä, että uudesta keskuksesta annetun lain astuminen voimaan ilman riittävää siirtymäaikaa vaarantanee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen lakisääteisten tehtävien asianmukaisen ja viivytyksettömän toteuttamisen. Tämä voi tarkoittaa viivästyksiä ja katkoja paitsi korkotukilainahakemusten käsittelyyn, myös tällä hetkellä Aralle kuuluviin valvontatehtäviin.

Näillä perusteilla KOVA katsoo, että Aran tehtävien siirtäminen ympäristöministeriölle toteutetaan edelleen liian kiireessä. KOVA huomauttaa, että kun nykytuotoinen Ara perustettiin vuonna 2008 jatkamaan Valtion asuntorahaston tehtäviä, sitä koskeva lainsäädäntö valmisteltiin jo vuonna 2006. KOVA katsoo, että nyt on kyse suuremmasta organisaatiomuutoksesta kuin silloin.

19.11.2024

Tästä syystä KOVA esittää, että jos Aran tehtävien siirto ympäristöministeriölle toteutetaan, siirto tulisi voimaan aikaisintaan 1.6.2025 alkaen.

Helsingissä 19.11.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry



Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi