

# Kohtuuhintaisen vuokra- asumisen edistäjät – KOVA ry

## Yleisesittely

# KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry on valtakunnallinen, yleishyödyllisten vuokraloyhtiöiden johtava ja kasvava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö, jonka toiminta käynnistyi syksyllä 2014.
- KOVAN perustamisen taustalla oli halu vahvistaa aidosti yleishyödyllisten vuokraloyhtiöiden edunvalvontaa ja yhtiöiden näkemysten parempaa huomioimista asuntopolitiikassa.
- KOVA tekee valtakunnallista edunvalvontaa jäsenyhtiöidensä puolesta ja niiden hyväksi. Tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokraloyhtiöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia sekä haluaa koota kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toimijat yhden katon alle.
- KOVAN jäsenenä on kunnallisia vuokraloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokraloyhtiöitä ja –säätiöitä, jotka toimivat omakustannusperiaatteella. Osa yhteisöistä omistaa myös opiskelija- ja palveluasuntoja.
- KOVAN nettisivuilta <http://www.kovary.fi> löytyy kaikki ajankohtainen tieto, mm. lausunnot ja tiedotteet.

# KOVA lukuina

- Nyt 33 jäsenyhteisöä, perustajina 9 suurimman kaupungin vuokrataloyhtiöt. Vuonna 2017 liittynyt 11 uutta jäsentä (1-10/2017).
- KOVAN jäsenyhteisöillä on omistuksessaan noin 177 500 vuokra-asuntoa 81 kunnassa Hangosta Sodankylään ja Vaasasta Lieksaan.
  - Asukkaita näissä asunnoissa yli 300 000.
  - KOVAN jäsenyhtiöiden asuntomäärä muodostaa 45 % valtion tuella rakennetusta vuokra-asuntokannasta.
- Yhtiöiden asuntomäärällä painotettu keskimääräinen vuokrataso vuonna 2017 on 11,38 euroa kuukaudessa neliötä kohden ja painotettu vuokrankorotus 1,12 prosenttia vuodelle 2017.
- KOVAN jäsenyhteisöjen vuoden 2017 aikana käynnistyvät investoinnit ovat yhteensä yli 1 150 miljoonaa euroa.
- KOVAN jäsenyhteisöillä käynnistyy vuoden 2017 aikana lähes 5 600 uuden, kohtuuhintaisen vuokra-asunnon rakentaminen.
- KOVAN jäsenyhteisöille valmistuu vuoden 2017 aikana yli 3 200 uutta, kohtuuhintaista vuokra-asuntoa.

# KOVAn jäsenyhteisöt (10/2017 tilanne)

YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2017	YHTIÖ	ASUNTOMÄÄRÄ 1.1.2017
• A-Kruunu Oy	306	• Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy	4 551
• Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	354	• Lohjan Vuokra-asunnot Oy	2 020
• Espoon Asunnot Oy	15 057	• NAL Asunnot Oy	1 712
• Helsingin kaupungin asunnot Oy	47 482	• Niiralan Kulma Oy (Kuopio)	6 318
• Hämeenlinnan Asunnot Oy	2 300	• Nuorisosäätiö sr	3 635
• Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	6 981	• Oulaisten Amiraali Oy	350
• Keminmaan Vuokra-asunnot Oy	327	• Oulun Sivakka Oy	8 323
• Kiinteistö-KYS Oy (Kuopio)	1 161	• Pieliskodit Oy (Lieksa)	737
• Kiinteistö Oy Itätuuli (Kemi)	989	• Pudasjärven Vuokratalot Oy	335
• Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku (Turku)	644	• Settlementiasunnot Oy	973
• Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot	920	• Sevas Kodit Oy (Seinäjoki)	3 080
• Kiinteistö Oy Pikipruukki (Vaasa)	3 581	• Tampereen Vuokratalosäätiö sr	8 726
• Kiinteistö Oy Sievin Jussi	248	• Tampereen Vuokra-asunnot Oy	2 187
• Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot	396	• TVT Asunnot Oy (Turku)	10 730
• Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy	1 077	• VAV Asunnot Oy (Vantaa)	10 334
• Kunta-asunnot Oy	8 178	• Y-Säätiö sr	16 350
• Lahden Talot Oy	7 078		

# Hallinto

- Yhdistyksen kokous kaksi kertaa vuodessa.
- Hallituksen kokoonpano vuonna 2017:
  - Jaana Närö (Helsingin kaupungin asunnot Oy), puheenjohtaja
  - Timo Hyttinen (Jyväskylän vuokra-asunnot Oy), varapuheenjohtaja
  - Ahto Aunela (Tampereen vuokratalosäätiö sr)
  - Teppo Forss (TVT Asunnot Oy)
  - Juha Kaakinen (Y-Säätiö sr)
  - Jarmo Kuosa (Kunta-asunnot Oy)
  - Jari Mäkimattila (A-Kruunu Oy)
  - Teija Ojankoski (VAV Asunnot Oy)
- Hallituksen apueliminä toimii:
  - Tilastoryhmä, pj. Ahto Aunela
  - Rakennuttamisryhmä, pj. Jari Mäkimattila
  - Asiakkuusryhmä, pj. Juha Kaakinen
  - Koulutustoimikunta, pj. Teppo Forss
- Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen vastaa järjestön operatiivisesta toiminnasta.
- Yhdistyksen toimisto sijaitsee Kuntatalolla Helsingissä.

# KOVAn strategia vuosille 2017-2020

- Arvot:
  - Vastuullisuus
  - Kumppanuus
  - Vaikuttavuus
  - Edelläkävijyys
- Missio:
  - Vuokrataloyhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä KOVA edistää kohtuuhintaista vuokra-asumista.
- Visio vuodelle 2020
  - KOVA on suurin ja merkittävin yleishyödyllisen vuokra-asumisen edunvalvoja Suomessa.
  - KOVAn tavoitteena on, että jokaisella on mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen.

# Mitä KOVA tekee?

- Teemme valtakunnallista jäsenyhteisöjemme tarpeita palvelevaa ja edistävää edunvalvontaa.
  - Toimimme ARA-järjestelmän vahvistamiseksi.
  - Edunvalvonta kohdistuu erityisesti valtion tukemien vuokra-asuntojen lainoitusjärjestelmiin, mutta myös muihin vuokrataloyhtiöiden yleisiin toimintaedellytyksiin.
  - Nyt agendalla mm. 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittäminen, sote-uudistus ja väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhteisöjen toimintaedellytysten parantaminen.
- Edistämme jäsenyhteisöjemme välistä yhteistyötä.
- Koulutamme jäsenyhteisöjemme henkilöstöä.
- Järjestämme opintomatkoja.
- Järjestämme asuntopoliittisia tilaisuuksia.
- Vaikutamme asuntopolitiikkaan myös Pohjoismaisella ja Euroopan tasolla.

# Miten KOVA tekee edunvalvontaa?

- Tapaamme säännöllisesti poliittisia päätöksentekijöitä, virkamiehiä (mm. YM ja ARA), sidosryhmiä ja median edustajia.
- Lausumme ministeriöille ajankohtaisista vuokrataloyhtiöiden toimintaan vaikuttavista lainsäädäntöhankkeista.
- Osallistumme ministeriöiden työryhmiin.
- Olemme kuultavana eduskunnassa vuokrataloyhtiöiden toimintaan vaikuttavista lakiesityksistä ja valtion talousarviosta.
- Järjestämme seminaareja ja tilaisuuksia ajankohtaisista asuntopoliittisista aiheista.
- Osallistumme kv-toimintaan, joka tarjoaa meille tietoa EU:sta ja sen päätöksenteosta sekä muiden maiden asuntopoliittisesta tilanteesta.
- Teemme edunvalvontaamme tukevaa tutkimus- ja selvitystoimintaa.
- Viestimme (mm. tiedotteet, internetsivut ja mielipidekirjoitukset) aktiivisesti toiminnastamme paitsi jäsenillemme, myös päättäjille, virkamiehille ja muille sidosryhmille sekä medialle.
- Keräämme jäsenistöltämme näkemyksiä ja ongelmakohtia edunvalvontaamme – kaikki jäsenemme voivat vaikuttaa!
- Viestimme jäsenillemme tekemisistämme.
- Olemme paitsi proaktiivisia, myös reaktiivisia – asiasta riippuen.



# Mitä KOVA on saanut aikaiseksi edunvalvonnassa?

- Olemme vakiinnuttaneet asemamme asiantuntijaorganisaationa, jolta valtionhallinto ja eduskunta kysyy mielipidettä (lausunnot ja työryhmät).
  - Vuonna 2015: 11 tiedotetta ja 12 lausuntoa,  
Vuonna 2016: 11 tiedotetta ja 17 lausuntoa
- Meillä on luontevat ja hyvät keskusteluyhteydet poliittisiin päätöksentekijöihin ja virkamiehiin sekä alan järjestöihin niin Suomessa kuin kansainvälisestikin.
- Järjestämme vuosittain ARA:n johdon kanssa tapaamisen.
- Olemme osaltamme olleet vaikuttamassa, että vuokra-asumisesta käydään aiempaa enemmän keskustelua julkisuudessa ja olemme myös aktiivisesti osallistuneet keskusteluun eri keinoin.
- Olimme keskeisessä roolissa vaikuttamassa siihen, että korkotukilainojen omavastuukorot puolitettiin 3,4 %:sta 1,7 %:iin vuoden 2019 loppuun asti ja että lainanlyhennysaikataulujen takapainotteisuutta tullaan vähentämään.
- Onnistuimme vaikuttamaan 10 vuoden korkotukilainsäädännön käsittelyyn eduskunnassa niin, että eduskunta hyväksyi ponnien, jossa se edellyttää hallitukselta toimia 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi.
- Olimme mukana vaikuttamassa siihen, että Valtion asuntorahaston rahoja ei käytetä liikennehankkeisiin (Raide-Jokeri ja Tampereen pikaraitiotie).
- Olimme mukana vaikuttamassa siihen, että opiskelija- ja nuorisoasuntojen rakennuttamiseen tarkoitettua investointiavustusta ei poistettu.

# Nykyiset jäsenyydet ja edustukset

- YM: Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman ohjaus- ja yhteistyöryhmä: jäsen Jouni Parkkonen ja varajäsen Jaana Närö
- YM: ARA-vuokra-asukkaiden tulojen määräaikaisista tarkistuksista pk-seudulla olevan selvityksen ohjausryhmä: jäsen Jaana Närö
- VM: Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu): jäsen Jouni Parkkonen
- TTY/TaY: Dwellers in Agile Cities (Ketterä kaupunki) – tutkimushankkeen ohjausryhmä: jäsen Jouni Parkkonen
- Rakennustietosäätiö RTS sr: KOVA on taustayhteisö ja sillä on edustus edustajistossa: jäsen Jouni Parkkonen ja varajäsen Jaana Närö
- SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry: KOVA on jäsen ja Jouni Parkkonen valtuuston jäsen
- Asuntoreformiyhdistys ry (ARY): hallituksen jäsen Jouni Parkkonen
- Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer (NBO): KOVA on jäsen ja hallituksessa Jaana Närö, Jouni Parkkonen, Teppo Forss ja Seppo Kallio
- Cecodhas Housing Europe: KOVA on varsinainen jäsenyhteisö

# Sidosryhmät ja yhteistyökumppanit

- Valtionhallinto (mm. ympäristöministeriö ja ARA)
- Ministerit ja heidän esikunnat
- Eduskunta ja kansanedustajat
- Puolueet
- Asunto- ja rakennus alan eri järjestöt Suomessa ja kansainvälisesti
- Elinkeinoelämä ja ammattiyhdistysliike
- Media
- Vuokralaiset/asukkaat
- Kunnat ja Kuntaliitto

# Ketkä voivat tulla KOVAN jäseneksi?

- KOVAN jäseneksi voi yhdistyksen sääntöjen 3 §:n mukaan tulla ARA-vuokrataloja omistava yhteisö tai säätiö, joka hyväksyy yhdistyksen tarkoituksen ja säännöt.
  - Kunnallinen vuokrataloyhtiö tai –säätiö.
  - Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja tai normaalien ARA-vuokra-asuntojen kaltaisia vuokra-asuntoja (esim. opiskelija- ja nuorisoasunnot) omistava yleishyödyllinen yhtiö tai säätiö.
  - Jäseneksi eivät voi kuitenkaan tulla pelkästään asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt.
- Jäsenyyttä haetaan KOVAN internetsivuilla olevalla hakemuksella.
- Jäsenet hyväksyy yhdistyksen hallitus.
- Jäsenyyttä hyväksyttäessä kiinnitetään huomiota siihen, että hakija on toiminnassaan yleishyödyllinen eikä sen tavoitteena ole tehdä voittoa.

# Miksi KOVAN jäseneksi?

- KOVA tekee valtakunnallista edunvalvontaa jäsenyhtiön puolesta ja hyväksi. Edunvalvonnan tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratiloyhtiöille, jotta ne pystyvät toteuttamaan omaa tehtäväänsä.
- Jäsenyys mahdollistaa osallistumisen KOVAN sisäiseen toimintaan (syys- ja kevätkokoukset sekä hallitus- ja työryhmätyöskentely).
- Jäsenyys mahdollistaa osallistumisen KOVAN tavoitteiden ja toiminnan määrittelyyn, minkä tavoitteena on hyödyttää jäseniä.
- Jäsenyys mahdollistaa pääsyn KOVAN valtakunnalliseen asuntopoliittiseen vaikuttamiseen kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistämiseksi ja ARA-järjestelmän vahvistamiseksi.
- Jäsenyys mahdollistaa ajankohtaisen tiedon saamisen muun muassa valtion asuntopoliittisista päätöksistä.
- Jäsenyys mahdollistaa yhtiön henkilöstön osallistumisen KOVAN järjestämiin koulutuksiin omakustannushinnalla.
- Jäsenyys mahdollistaa erinomaisen verkostoitumisen.
- Jäsenyys mahdollistaa vertaistuen sekä kokemusten vaihdon kollegoiden kanssa ja kollegayhteisöjen välillä.
- Jäsenyys mahdollistaa osallistumisen kv-toimintaan ja opintomatkoille.
- Yhdessä olemme vahvempia!

# Miksi olen KOVAN toiminnassa mukana?

*”Minusta KOVA on ainoa yleishyödyllistä vuokra-asuntotuotantoa puolustava edunvalvoja Suomessa. KOVA valtakunnallisena järjestönä edistää kaikkien vuokrataloyhtiöiden asiaa niin korjausrakentamisen kuin uudistuotannon saralla. KOVAN kautta saan toiminnanjohtajana mahdollisuuden vertaistukeen ja hyvien käytänteiden omaksumiseen arjen liiketoiminnassa, esimerkiksi kiinteistöjen ylläpidossa ja asiakassuhteissa.”*

Ahto Aunela, toiminnanjohtaja  
Tampereen Vuokratalosäätiö sr (VTS-kodit)

# Miksi olen KOVAN toiminnassa mukana?

*”Olemme valtion tukemia vuokra-asuntoja rakennuttava ja vuokraava yhtiö, jonka asiakkaat ovat pienituloisia, pääasiassa työssäkäyviä nuoria. Kaikkea toimintaamme ohjaa pyrkimys edulliseen vuokratasoon. Katsomme, että KOVAN missio merkitsee kannaltamme todellista täsmäedunvalvontaa. Onnistuessaan se luo meille erinomaiset puitteet toteuttaa yhtiömme perustehtävää - tarjota nuorille aidosti kohtuuhintaisia koteja.”*

Jari Riskilä, toimitusjohtaja  
NAL Asunnot Oy

# Jäsenmaksut

- KOVAN jäsenmaksuista päättää vuosittain yhdistyksen syyskokous.
- Jäsenmaksu koostuu vuosittain kerättävästä varsinaisesta jäsenmaksusta ja tarvittaessa erikseen kerättävästä ylimääräisestä jäsenmaksusta.
- KOVAN vuodelle 2017 vahvistetut jäsenmaksut
  - 0 – 1 000 asuntoa 500 euroa
  - 1 001 – 2 500 asuntoa 1 500 euroa
  - 2 501 – 5 000 asuntoa 3 000 euroa
  - 5 001 – 10 000 asuntoa 9 000 euroa
  - 10 001 – 20 000 asuntoa 17 000 euroa
  - Yli 20 000 asuntoa 25 000 euroa



# KOVA vuonna 2017

# Toimintasuunnitelma 2017

- Toiminnan erityisenä teemana vuonna 2017 on jäsenmäärän kasvattaminen, 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittäminen ja koulutustoiminnan vakiinnuttaminen.
  - Vaikutamme puolueiden kunnallisvaalitavoitteisiin.
  - Vaikutamme hallituksen puoliväliriiheen ja budjettiriiheen.
- Edunvalvonnassa korostuvat kunnallisvaalivaikuttamisen ja 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämisen lisäksi normien keventämiseen ja sääntelyn purkamiseen liittyvien tavoitteiden edistäminen sekä kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon yleisten edellytysten parantaminen.
- Hallituksessa 8 jäsentä toimintavuonna 2017.
- Järjestämme kaksi korkeatasoista seminaaria vuonna 2017.

# Toimintasuunnitelma 2017...

- Tapaamme aktiivisesti sidosryhmiä, mm. virkamiehiä, kansanedustajia, ministereitä ja heidän avustajiaan.
- Osallistumme aktiivisesti kansainväliseen toimintaan.
  - NBO
  - Housing Europe
- Järjestämme toimitusjohtajien opintomatkan Euroopassa.
- Osallistumme sidosryhmänä Dwellers in Agile Cities – tutkimushankkeeseen (TTY/TaY).
- Laadimme viestintäsuunnitelman.
- Otamme aktiivisesti kantaa asuntopoliittiseen keskusteluun.
- Viestimme aktiivisesti sekä sidosryhmille että jäsenistölle ajankohtaisista asioista.

# Ajankohtaisia edunvalvonta-asioita

# Suomi tarvitsee lisää kohtuuhintaista asumista

- Kasvukeskusalueilla kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute hidastaa työvoiman liikkuvuutta, vaikeuttaa yritysten ja julkisen sektorin työvoiman saamista ja hidastaa talouskasvua.
- Väestöltään vähenevillä alueilla tyhjät asunnot aiheuttavat ongelmia ARA-vuokraloyhtiöille ja tyhjäkäyttö vaikuttaa vuokriin korottavasti.
- Kohtuuhintaisten asuntojen puute ei ole vain kasvukeskusten ongelma. Keväällä 2016 julkaistun Sosiaalibarometrin 2016 mukaan myös alle 15 000 asukkaan kuntien sosiaali- ja terveysjohtajista lähes kolmannes ja sosiaalityöntekijöistä vielä useampi pitää kohtuuhintaisten asuntojen määrää riittämättömänä.

# Yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden haasteet nykyisellä hallituskaudella

- 40 vuoden korkotukijärjestelmän toimivuutta parannettava!
- KOVAN ehdotukset 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi
- Tulorajojen käyttöönotto ARA-vuokra-asunnoissa lisää byrokratiaa eikä vaikuta toivotulla tavalla
- Tulontarkastuksiin perustuvien määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönotto ARA-vuokra-asunnoissa estettävä!
- Sote-uudistus uhkaa nostaa palveluasumisen hintaa!
- Väestöltään vähenevillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat työkaluja asuntokantansa kehittämiseen ennakkoiden!

# 40 vuoden korkotukijärjestelmän toimivuutta parannettava

- KOVA on huolissaan 40 vuoden korkotukijärjestelmän toimivuudesta.
  - Mallissa valtion tuen ja rajoitusten suhde ei ole tasapainossa.
  - Korkotukilainojen omavastuukorot puolitettiin määräaikaisesti 3,4 %:sta 1,7 %:iin 1.8.2016-31.12.2019 väliseksi ajaksi.
  - Vaikka toimenpide on oikeansuuntainen, tällä korkotasolla valtion täytetäkaus korkotukilainalle on ainoa valtion ”tuki” pitkien rajoitusten vastapainoksi!
  - Eduskunta edellytti kesäkuussa 2016 10 vuoden korkotukimallia hyväksyessään ponnella, että hallitus käynnistää 40 vuoden korkotukimallin kokonaisvaltaiseen kehittämiseen tähtäävät toimenpiteet, jotta mallin ehdot saadaan kannustaviksi.
  - Ympäristöministeriö lähetti lausuntokierrokselle 19.9.2017 lakiluonnoksen 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi. Lakiluonnoksessa ei ole esitetty toimia, joilla järjestelmän perusongelmaan, liian vähäiseen valtion tukeen, tulisi ratkaisuja eikä ehdotus ole kannustava.
  - Korkotuen kesto liian lyhyt (23 vuotta 40 vuodesta) ja korkotukena maksettavan tuen määrä pienenee asteittain.
  - Lainojen voimakkaan takapainoinen lyhennysohjelma edelleen.
    - Lainat lyhentyvät korkotukiaikana vain 26,6 % (vuodesta 2016 myönnettävät korkotukilainat, aiemmissa vain noin 23 %).
    - Hallitus päätti syksyn 2016 budjettiriihessä, että 40 vuoden korkotukilainoissa käynnistetään lainanlyhennysohjelman muuttaminen merkittävästi nykyistä etupainotteisemmaksi.
    - Korkotuen loppumisen aikoihin taloille tulee ensimmäiset suuremmat peruskorjaukset – rahoituskulut kasvavat merkittävästi, sillä korjaukset on rahoitettava uudella lainalla ja vanhan lainan pääomamenot kasvavat lyhennysten kasvaessa.

# KOVAn ehdotukset 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi

- KOVA laati helmikuussa 2016 muistion, jossa on esitetty kattavasti erilaisia toimenpiteitä 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi.
- Muistio on toimitettu ympäristöministeriön poliittiselle ja virkamiesjohdolle.
- KOVA esittää muistiossa mm., että
  - Korkotukilainojen omavastuukorot pitää asettaa kilpailukykyiselle tasolle, ja niiden pitäisi seurata korkotason muutoksia aina (esim. sitominen VM:n vahvistamaan peruskorkoon) sekä asettaa lainoille enimmäisomavastuukorko.
  - Korkotuen kestoja tulee pidentää nykyisestä (nyt 23 vuotta 40 vuodesta) koko laina-ajalle ja korkotuen määrän pitää olla vakio koko laina-ajan.
  - Korkotukilainojen lyhennysohjelman voimakasta takapainotteisuutta pitää vähentää.
  - Lisäksi tarvitaan erityistä tukea niille alueille, joilla kysyntä ja tarjonta eivät kohtaa (paitsi kasvukeskukset, myös väestöltään vähenevät alueet).



# Tulorajojen käyttöönotto ARA-vuokra-asunnoissa lisää byrokratiaa eikä vaikuta toivotulla tavalla

- Hallitus päätti palauttaa käyttöön tulorajat ARA-vuokra-asunnoissa pääkaupunkiseudulla vuoden 2017 alusta lukien.
- KOVA on suhtautunut kielteisesti tulorajojen käyttöönottoon.
- ARA-vuokra-asunnot ovat kohdentuneet pienituloisille ja vähävaraisille henkilöille tähänkin asti!
- Tulorajojen käyttöönotto on väärä lääke kohtuuhintaisten asuntojen vähäisyyden ongelmaan – oikea ratkaisu on rakentaa lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja!
- Tulorajojen käyttöönotto
  - luo uuden kannustinloukun,
  - vahvistaa segregatiokehitystä,
  - lisää hallintokustannuksia ja nostaa vuokria,
  - heikentää vuokra-asumisen yleistä imagoa ja
  - heikentää asukkaiden asumisturvaa.

# Esimerkki tulorajojen käyttöönoton vaikutuksista

<b>Espoolainen yhden hengen talous</b>			
Vuositulo (€/vuosi)	<b>36 000</b>	<b>40 000</b>	
Veroprosentti	19,50	21,00	
Pakolliset vakuutusmaksut, prosenttia	6,85	6,85	
Käytettävissä (€/kk)	<b>2 210</b>	<b>2 405</b>	
<b>Vuokratulot, todellisia esimerkkejä (€/kk)</b>			
ARA-vuokra-asunto, Maakirjantie, Suurpelto, 2h+kk, 41,5 m <sup>2</sup>	570		
Vapaaarahoitteinen vuokra-asunto, Piilipuuntie, Suurpelto, 2h+kt, 43,5 m <sup>2</sup>		910	
Käytettävissä vuokran jälkeen (€/kk)	<b>1 640</b>	<b>1 300</b>	(erotus 340 €)
ARA-vuokra-asunto, Matinkallio 8, Matinkylä, 2h+kt, 50,5 m <sup>2</sup>	647		
Vapaaarahoitteinen vuokra-asunto, Rauhalanpuisto 4, Matinkylä, 2h+kt, 42 m <sup>2</sup>		887	
Käytettävissä vuokran jälkeen (€/kk)	<b>1 563</b>	<b>1 323</b>	(erotus 240 €)
ARA-vuokra-asunto, Takojantie, Pohjois-Tapiola, 1h+kk, 30 m <sup>2</sup>	450		
Vapaaarahoitteinen vuokra-asunto, Tietäjäntie 3, Pohjois-Tapiola, 1h+kk, 24 m <sup>2</sup>		605	
Käytettävissä vuokran jälkeen (€/kk)	<b>1 760</b>	<b>1 605</b>	(erotus 155 €)

# Tulontarkastukseen perustuvien määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönotto ARA-vuokra-asunnoissa estettävä!

- Hallitusohjelman mukaan tarkoitus on ottaa käyttöön määräaikaiset vuokrasopimukset ARA-asunnoissa, ja lisäksi halutaan asettaa vaikeasti työllistyvät etusijalle ARA-asuntoihin, sekä muuttaa asukasvalintaa myös toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi.
- KOVA vastustaa jyrkästi tulontarkastukseen perustuvia määräaikaisia vuokrasopimuksia!
  - ARA-vuokra-asunnot kohdentuvat jo nyt pieni- ja keskituloisille. Asukkaiden mediaanitulo on noin 1 100 – 1 400 e/kk.
  - Tämä johtaa 1. ja 2. luokan vuokratyöryhtiöihin ja asukkaisiin sekä segregaaation kasvuun lähiöissä. Vaikutukset kertautuvat myös esimerkiksi koulujen oppimistulosten eroissa.
  - Asumisen pysyvyys on tärkeä arvo ja jos ARA-tuotanto muuttuu yksinomaan kaikkien heikoimpien ja ongelmia omaavien ihmisten asumismuodoksi, niiden maine ja asumisen kulttuuri muuttuu peruuttamattomalla tavalla.
  - Tulorajojen tarkistus luo uusia tulo- ja kannustinloukkuja.
  - Määräaikaiset vuokrasopimukset aiheuttavat lisää byrokratiaa ja kustannuksia sekä nostavat vuokria - esimerkiksi Helsingissä valvovien työntekijöiden määrän tuplaamista nykyisestä.

# Sote-uudistus uhkaa nostaa palveluasumisen hintaa!

- Palveluasuntokiinteistöjen rakennuttaminen ja ylläpitäminen on kuulunut arvonlisäverolliseen (alv) toimintaan silloin, kun kiinteistön tiloja on vuokrattu kunnalle, sen omaa asumispalvelua varten.
- Vuokranantaja on voinut vähentää niin kiinteistön rakennuskustannusten kuin käyttömenojenkin alv:t. Kunta on maksanut alv:a vuokraamistaan tiloista, ja saanut veron palautuksena valtiolta.
- Palveluasumisen hinta on saatu nykymenettelyn ansiosta pidettyä kohtuullisena.
- Nyt sote-uudistus uhkaa romuttaa nykyjärjestelmän, sillä maakuntien yhtiöiden toimiessa kilpailuilla markkinoilla, niillä ei ole mahdollisuutta hakea alv-palautusta, jolloin palveluasuntojen vuokrausta ei voida toteuttaa enää alv-velvollisena.
- Vuokrien korotuspaine on lähes 15 %. Lisäksi rakentamisen kohdistuvan alv:n palautus (jos alle 10 vuotta käytössä) uhkaa nostaa vuokria vielä tätäkin enemmän.

# Sote-uudistus uhkaa nostaa palveluasumisen hintaa!

- KOVA pitää välttämättömänä, että sote-uudistuksessa tulee erikseen säätää siitä, ettei arvonlisäverolain tarkastusvelvollisuus koske ennen uudistusta käytössä olleita palveluasuntokiinteistöjä. Tämä vastaisi investointien tekohetkellä voimassa olleen lainsäädännön tarkoitusta. Samalla se vähentäisi arvonlisäverotusmenettelyn poistumiseen liittyviä riskejä ja hillitsisi vuokrien nousua.
- Lisäksi KOVA pitää niin ikään välttämättömänä sitä, että sote-uudistuksessa huolehditaan siitä, että palveluasuntojen vuokratason heilahtelut eivät ala ohjata asumispalvelujen käyttäjien valintoja. Suhteellisen yhtenäisen vuokratason tulee säilyä maakuntaan siirryttäessä, mikä on säädöksin varmistettava.

# Väestöltään vähenevillä alueilla toimivat vuokrataloyhtiöt tarvitsevat työkaluja asuntokantansa kehittämiseen ennakoiden!

- Hallitusohjelmassa todetaan, että hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjen asuntojen ongelmaan.
- Nyt vuokrataloyhtiöt pääsevät valtion tervehdyttämistoimien piiriin vasta, kun yhtiöt ovat huonossa taloudellisessa tilanteessa (2 peräkkäistä alijäämäistä tilinpäätöstä).
- Vuokrataloyhtiöt tarvitsevat
  - nykyistä joustavammat keinot asuntokantansa sopeuttamiseen hyvissä ajoin ennakoita ennen kuin taloudelliset ongelmat tulevat eteen,
  - rajoitus- ja purkuakordien korottamista,
  - lainojen osittaista tai täyttä anteeksiantoa,
  - mahdollisuuden yhdistää kohteen rakentamis- ja perusparannuslainat yhdeksi lainaksi,
  - aravalainojen korkotason alentamista,
  - purkuavustusten myöntämistä myös aravalainojen tilalle konvertoiduille pankkilainoille.

# Yhteystiedot ja lisätietoja

Jouni Parkkonen

Toiminnanjohtaja

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen  
edistäjät – KOVA ry

Toinen Linja 14

00530 Helsinki

puh. 040 593 3338

[jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)

@ParkkonenJouni

<http://www.kovary.fi>

