

KOVAn eduskuntavaaliohjelma 2019

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry tavoittelee kaikille Suomessa asuville kohtuuhintaista, ihmisen tarpeisiin vastaavaa ja laadukasta asumista. Asuminen on turvallista ja terveellistä kaikille. Asuntopolitiikalla on vahva yhteys elinkeinopolitiikkaan ja Suomen menestykseen. Kohtuuhintainen asuminen edesauttaa Suomea menestymään edistämällä työvoiman liikkuvuutta, yritysten ja julkisen sektorin työllistämistä sekä talouskasvua.

Vuokra-asuminen on arvostettu ja haluttu asumismuoto. Se sopii kaikkiin elämäntilanteisiin. KOVA haluaa edistää vuokra-asumisen arvostuksen kasvua Suomessa ja eurooppalaistaa vuokra-asumisen statuksen Suomessa. Vuokra-asunnoissa asuu tavallisia ihmisiä. Vuokra-asunto on pysyvä koti ja asumismuoto.

Kohtuuhintainen asuminen edistää Suomen menestystä

Asuntopolitiikka kaipaa pitkäjänteisyyttä. Suomessa on laadittava pitkäjänteinen ja kokonaisvaltainen asunto-ohjelma vuoteen 2035 saakka. Toimiva asuntopolitiikka edellyttää myös tiivistä kuntien ja valtion yhteistyötä. Kuntien ja valtion väliset maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat hyvä keino edistää julkisen vallan yhteistyötä myös asumisessa. MAL-sopimusten kestoja tulee pidentää nykyisestä 4 vuodesta 12 vuoteen, joka on myös tuleva liikennejärjestelmän suunnitelmakausi. MAL-sopimusmenettelyä tulee laajentaa nykyisten alueiden lisäksi myös muille kasvaville kaupunkiseuduille. MAL-sopimuksissa on turvattava kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset. Kohtuuhintaisimmasta asuntotuotannosta on kasvukeskusalueilla suurin pula. Tämän vuoksi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon osuutta on MAL-sopimuksissa nostettava nykyisestä 20 prosentista 40 prosenttiin.

Kaavoitus ja maankäyttö ovat asuntotuotannon kivijalka - normien purkamista myös jatkettava

Kuntien on omassa asuntopolitiikassaan turvattava riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomiota on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä siitä on eniten pulaa. Riittävän asuntotuotannon edellytyksenä kunnissa on halu kaavoittaa kysyntää vastaavasti ja osoittaa riittävät resurssit kaavoitukseen. Kunnat tulee velvoittaa kaavoittamaan tontteja kysyntää vastaavasti. Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä tasapainoisiin asuinalueisiin asunto- ja asukasrakenteeltaan. Kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Käyttötarkoituksen muutosavustuksella voidaan edistää rakennuskannan uudiskäyttöä asunnoiksi.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) tulee uudistaa. Uudistuksessa tulee keventää nykyistä kaavoitusjärjestelmää ja siirtyä kahden kaavatason malliin sekä joustavoittaa kaavamääräyksiä. MRL:n uudistamisessa tulee rajoittaa viranomaisten muutoksenhakumahdollisuutta toisen viranomaisen päätöksistä. MRL:n uudistamisessa tulee arvioida muun muassa sitä, kuinka kuntien rakentamiseen vaikuttavia määräyksiä voitaisiin keventää. Erityisesti tätä tarkastelua tulee tehdä autopaikkojen osalta. Lisäksi rakentamiseen liittyviä normeja on syytä keventää myös lainsäädännön osalta. Rakentamisen ohjaus tulee valtionhallinnossa keskittää yhteen ministeriöön. Väestönsuojien yleinen rakentamis- ja ylläpitovelvoite on poistettava.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukijärjestelmään tulee tehdä kokonaisuudistus ja lisätä tukea

Kohtuuhintainen asuntotuotanto vaatii toimivaa tukijärjestelmää ja tuotantotukia. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon korkotukijärjestelmään tulee tehdä kokonaisuudistus. Uudistuksessa valtion tuen määrää tulee lisätä nykyisestä. Korkotuki tulee ulottaa koko laina-ajalle ja korkotuen tason tulee olla vakio koko laina-ajan. Omavastuukorkoa tulee laskea kilpailukykyiselle tasolle ja omavastuukoron määräytymisperiaatetta tulee muuttaa siten, että omavastuukorko seuraa automaattisesti korkotason muutoksia. Korkotukijärjestelmän vahvistaminen pienentää pidemmällä aikavälillä myös asumistukimenoja. Samalla tulee huolehtia siitä, että vanhojen aravalainojen korkotasoa pysyy kohtuullisena markkinakorkotasoon nähden. Tämä edellyttää näiden lainojen korkotason madaltamista.

Kohtuuhintaisen asuntotuotantoon kannustamiseksi ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustukset ovat tärkeitä ja niillä voidaan alentaa laskennallista lähtövuokraa. Käynnistysavustukset tulee laajentaa



kaikille kasvukeskusalueille. Avustuksen määrää voidaan porrastaa. Myös kunnallistekniikka-avustukset tulee säilyttää.

Peruskorjaukset ovat välttämättömiä kiinteistöjen elinkaaren turvaamiseksi. Peruskorjaukset parantavat asumisen laatua ja kiinteistöjen energiatehokkuutta, mutta samalla vaikuttavat asumisen hintaan korottavasti. Jotta peruskorjauksista aiheutuvaa asumisen hinnan nousua voidaan hillitä valtion tuella rakennetussa asuntokannassa, peruskorjaamista tulee avustaa uudella peruskorjausavustuksella, jonka saaminen edellyttää kohteen energiatehokkuuden parantamista ja perusparannukseen tarkoitettua korkotukilainan nostamista. Samalla kohteen käyttö- ja luovutusrajoitukset jatkuvat.

Väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratuloyhteisöjen toimintaedellytyksiä on parannettava, jotta näiden yhteisöjen kiinteistöjen vuokrataso saadaan markkinahintaa alemmaksi. Tämä edellyttää arava- ja korkotukilainojen laina-aikojen pidentämistä tapauskohtaisesti, rajoituksista vapauttamisen helpottamista sekä rajoitus- ja purkuakordien että purkuavustuksen korottamista.

On tärkeää, että myös erityisryhmille on laadukasta ja kohtuuhintaista asumista tarjolla. Erityisryhmille tarkoitettujen ARA-vuokra-asuntojen rakennuttamiseen tarkoitettu investointiavustusjärjestelmä tulee säilyttää ja alimman tukiluokan avustusprosenttia tulee korottaa, jotta asumisen kohtuuhintaisuus toteutuu nykyistä paremmin.

Valtion asuntorahastolla keskeinen merkitys paitsi kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaajana, myös suhdanneluonteisena välineenä tukea rakennusalan työllisyyttä. Asuntorahasto tulee säilyttää valtion talousarvion ulkopuolisena erityistehtävärahastona. Asuntorahastolle tulee löytää uusia tulolähteitä, jotta se voi toimia pysyvästi valtion budjettirahoituksesta riippumattomana erityistehtävärahastona.

Asunnottomuus poistettava ja ARA-asuntojen asukasvalinta säilytettävä nykyisellään

Asunnottomuus on vakava yhteiskunnallinen ongelma. Asunnottomuuden vähentämiseksi täytyy edelleen toimia. Asunnottomuus on puolitettava vuoden 2022 loppuun mennessä. Tavoitteeksi on myös asetettava, että asunnottomuus tulee poistaa vuoteen 2030 mennessä. Asunnottomuuden vähentämisessä ennaltaehkäisy on keskeistä, minkä vuoksi erityisesti nuorten asunnottomuuden estäminen on tärkeintä.

Valtion tuella rakennettu ARA-vuokra-asunto on pysyvä koti ja asumismuoto asukkaalle. ARA-asuntojen asukasvalinta tulee säilyttää nykyisellään. Asumisneuvonta on tärkeässä roolissa asumisen onnistumisessa ja häätöjen sekä muiden asumisongelmien ehkäisemisessä. Se on myös erittäin kustannustehokasta, sillä siihen käytetyt resurssit maksavat itsensä takaisin. Asumisneuvonta ja julkisen vallan muut asunnottomuutta ennaltaehkäisevät toimet vaativat lisää valtion tukea.

Yleinen asumistuki on tärkeä pienituloisille asumisen turvaamiseksi kohtuuhintaisen asunnon lisäksi. Asumistuen kuntaluokitus tulee uudistaa, jotta se vastaa paremmin asuntomarkkinoiden nykytilannetta.

Verotuksessa huomioitava yleishyödyllinen asuminen

Eri asumismuotojen verotuksen on lähtökohtaisesti olla veroneutraalia. Asumisen verotuksessa tulee kuitenkin huomioida asukkaiden maksukyky nykyistä paremmin. Verotuksellisin keinoin voidaan edistää työvoiman liikkuvuutta muun muassa työasuntovähennystä korottamalla.

Pitkällä korkotuella tai aravalainoituksella rakennetuille ARA-vuokratuloille on määriteltävä kunnissa alennettu kiinteistövero. Kiinteistövero voisi tällöin olla puolet vastaavanlaisen vapaarahoitteen kiinteistön verosta. Alennettu kiinteistövero ARA-vuokratuloille olisi oikeudenmukainen asukkaiden maksukykyyn kannalta ja tukisi osaltaan asumisen kohtuuhintaisuutta.

Yleishyödyllisten vuokratuloyhteisöjen verotusta ei tule kiristää, sillä nämä yhteisöt eivät tee voittoa. Mikäli hallituskaudella tehdään kiristyksiä näiden yhteisöjen verotukseen, tulee tämä kompensoida muulla tavoin.



KOVAn hallitusohjelmatavoitteet hallituskaudelle 2019–2023

1. Uudistetaan vuokra- ja asumisoikeusasumisen korkotukijärjestelmä. Lisätään järjestelmässä valtion tukea nykyisestä. Korkotuki ulotetaan koko laina-ajalle ja korkotukena maksettavan tuen määrä pysyy vakiona koko laina-ajan. Omavastuukoron määräytymistä muutetaan niin, että se seuraa automaattisesti korkotason muutoksia.
2. MAL-sopimusalueilla nostetaan ARA-vuokra-asuntotuotannon määrä nykyisestä 20 prosentista 40 prosenttiin. Laajennetaan MAL-sopimusmenettely koskemaan myös muita suurempia kasvavia kaupunkiseutuja. Pidentetään MAL-sopimusten kesto 12 vuoteen ja lisätään sopimusten sitovuutta. Säilytetään ARA-vuokra-asuntojen käynnistysavustus ja laajennetaan se kaikille kasvukeskusalueille porrastettuna. Otetaan käyttöön ARA-vuokra-asuntojen perusparannusavustus, jonka saaminen edellyttää kohteen energiatehokkuuden parantamista ja perusparannuskorkotukilainan nostamista.
3. Parannetaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiä muun muassa akordeja korottamalla ja helpottamalla niiden saamista sekä mahdollistamalla laina-aikojen pidentäminen. Mahdollistetaan hankinta- ja perusparannuskorkotukilainojen yhdistäminen. Korotetaan purkuavustuksen määrää. Otetaan käyttöön käyttötarkoituksen muutosavustus.
4. Erityisryhmien investointiavustusjärjestelmän alimman tukiluokan avustusprosenttia korotetaan.
5. Valtion asuntorahasto säilytetään valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Rahaston varoja käytetään vain rahaston nykyisten sääntöjen mukaisiin kohteisiin. Etsitään asuntorahastolle uusia tulolähteitä, jotta rahaston menot voidaan rahoittaa pysyvästi ilman valtion budjettirahoitusta.
6. Puolitetaan asunnottomuus vuoteen 2022 mennessä ja käynnistetään oma ohjelma tavoitteen saavuttamiseksi. Otetaan tavoitteeksi poistaa asunnottomuus Suomesta vuoteen 2030 mennessä.
7. ARA-vuokra-asumisen asukasvalinta säilytetään nykyisellään. Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnassa otetaan käyttöön etuoikeus ARA-vuokra-asunnosta siirtyville. Lisätään asumisneuvontaan ja muuhun asunnottomuuden ennaltaehkäiseviin toimiin valtion tukea.
8. Uudistetaan yleisen asumistuen kuntaluokittelu vastaamaan paremmin nykytilannetta.
9. Uudistetaan kaavoitusjärjestelmää siten, että jatkossa kaavatasoja on kaksi, joista toinen on maakunnallinen ja toinen yleis- ja asemakaavan yhdistelmä. Joustavoitetaan kaavamääräyksiä niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia. MAL-sopimuksissa edellytetään, että kunnat keventävät autopaikkannormejaan ja etenkin ARA-kohteissa autopaikkavaatimuksia lievennetään merkittävästi. Rajoitetaan viranomaisten muutoksenhakuoikeutta maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvissä asioissa.
10. Jatketaan rakentamisen normitalkoita vaarantamatta rakentamisen ja asumisen turvallisuutta ja terveellisyyttä. Kunnissa käynnistetään kaavoituksen normitalkoot, joilla pyritään eroon liian yksityiskohtaisista kaavamääräyksistä. Luovutaan väestönsuojien yleisestä rakennuttamis- ja ylläpitovelvoitteesta. Rakentamisen ohjaus keskitetään valtionhallinnossa yhteen ministeriöön.
11. Asumisen verotuksessa tulee huomioida ihmisten maksukyky nykyistä paremmin. Kohtuuhintaisille ARA-vuokrataloille määritellään alennettu kiinteistövero. Yleishyödyllisten vuokrataloyhteisöjen verotusta ei kiristetä. Korotetaan työasuntovähennystä työvoiman liikkuvuuden edistämiseksi.
12. Huolehditaan riittävistä resursseista asumiseen liittyvään tutkimukseen.
13. Valtioneuvostossa on asuntoministeri.

KOVA lyhyesti

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokrataloyhteisöjen johtava valtakunnallinen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä toimivia vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. KOVAlla on nyt 36 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on 182 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 300 000 ihmistä. Yhteisöjen asuntojen määrä vastaa yli 45 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

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

