

## KOHTUUHINTAISEN VUOKRA-ASUMISEN EDISTÄJÄT - KOVA RY

### KERTOMUS TOIMINNASTA AJALTA 1.1.–31.12.2018

#### Yleistä

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on vuoden 2013 syksyllä perustettu yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratoyhteisöjen johtava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. Yhdistyksen tarkoituksena on vuokratoyhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä

- edistää kohtuuhintaista vuokra-asumista ja vuokra-asuntojen yleisiä ja yhteisiä tuotannollisia edellytyksiä,
- nostaa vuokra-asumisen yleistä arvostusta,
- kehittää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajien ja omistajayhteisöjen ja vuokralaisten välistä yhteistyötä ja keskustelua,
- edistää oikean tiedon leviämistä vuokra-asumista koskevissa asioissa ja tuottaa puolueetonta ja ajantasaista tietoa vuokra-asumisesta eri sidosryhmille,
- toimia vuokra-asumisen ja vuokra-asuntojen tuottamisen yleisten ja yhteisten pyrkimysten ja päämäärien hyväksi yhteiskunnallisena vaikuttajana ja vuokratoyhteisöjen yhteisenä edunvalvojana,
- ylläpitää yhteyksiä jäsenkuntansa puolesta kulloistenkin toimintatavoitteiden toteuttamiseksi vuokra-asuntojen rahoituksesta vastaaviin julkisen vallan tai yksityisen sektorin toimijoihin sekä yhteiskunnallisesta päätöksenteosta vastaaviin yhteisöihin, sekä olla yhteistyössä vastaavien vapaan kansalaistoiminnan piirissä toimivien yhteisöjen kanssa, ja yleensäkin edustaa jäsenkuntaansa em. tahoihin päin,
- toimia jäsentensä yhdysiteenä ja valvoa jäsenten yleisiä ja yhteisiä etuja ja
- edistää kansainvälistä yhteistyötä toimialalla.

KOVA tekee myös neuvonta- ja valistustoimintaa. Yhdistyksen neuvonta- ja valistustoiminnasta vastasi vuonna 2018 toiminnanjohtaja. Neuvontatoiminta kohdistetaan vain jäsenille ja se pitää sisällään muun muassa valtion asuntopoliittisten päätösten perusteella tehtävää neuvontaa ja tiedottamista sekä yleistason neuvontaa ARA-lainsäädännöstä ja asuntojen vuokraukseen liittyvissä kysymyksistä. Neuvontatoiminta edellyttää toiminnanjohtajalta myös erilaisia selvittelytehtäviä muun muassa viranomaisten kanssa. Se vei toiminnanjohtajan työajasta noin 15 %.

Vuosi 2018 oli yhdistyksen varsinaisen toiminnan viides kokonainen kalenterivuosi. Yhdistyksen vuoden 2018 tavoitteena yhdistyksen jäsenmäärän kasvattaminen, vaikuttaminen 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseen, tulontarkistuksiin perustuvien määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönoton estäminen ARA-vuokra-asunnoissa, valmistautuminen vuonna 2019 pidettäviin eduskuntavaaleihin ja valmistautuminen käynnistämään yhdistyksen toiminta kokonaisuudessaan yhdistyksen nimissä vuoden 2019 alusta lukien.



## Jäsenet

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäsenenä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja valtakunnallisesti rakennuttavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokrataloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa yhteisöistä omistaa myös palvelu- ja opiskelija-asuntoja. KOVAn jäsenyhteisöt noudattavat toiminnassaan omakustannusperiaatetta, eli niiden tavoitteena ei ole tehdä voittoa. KOVAn jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAn jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Vuoden 2018 lopussa yhdistyksellä oli 46 jäsenyhteisöä. Yhdistyksen jäsenenä olivat 31.12.2018 seuraavat jäsenyhteisöt:

- A-Kruunu Oy
- Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy
- Espoon Asunnot Oy
- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Hämeenlinnan Asunnot Oy
- Isonkyrön Asuntovuokraus Oy
- Janakkalan Asunnot Oy
- Jyväskylän vuokra-asunnot Oy
- Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr
- Keminmaan Vuokra-asunnot Oy
- Kiinteistö-KYS Oy
- Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan asunnot
- Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot
- Kiinteistö Oy Itätuuli
- Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku
- Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit
- Kiinteistö Oy Orimattilan Vuokratalot
- Kiinteistö Oy Pikipruukki Fastighets Ab
- Kiinteistö Oy Rillankivi
- Kiinteistö Oy Sievin Jussi
- Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot
- Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy
- Kotkan Asunnot Oy
- Kunta-asunnot Oy
- Lahden Talot Oy
- Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
- Lieksan Kiinteistöt Oy
- Lohjan Vuokra-asunnot Oy
- NAL Asunnot Oy
- Niiralan Kulma Oy
- Nuorisosäätiö sr

- Oulaisten Amiraali Oy
- Oulun Sivakka Oy
- Pudasjärven Vuokratalot Oy
- Rasion Vuokra-asunnot Oy
- Riihimäen Kotikulma Oy
- Settlementiasunnot Oy
- Sevas Kodit Oy
- Tampereen Vuokra-asunnot Oy
- Tampereen Vuokratalosäitiö sr
- Tornion Vuokra-asunnot Oy
- TVT Asunnot Oy
- VAV Asunnot Oy
- Valkeakosken Asunnot Oy
- Y-Säitiö sr
- Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy

KOVAn jäsenmäärä kasvoi vuoden 2018 aikana 13 uudella jäsenyhteisöllä. Vuoden 2018 aikana liittyneet uudet jäsenet olivat Isonkyrön Asuntovuokraus Oy, Janakkalan Asunnot Oy, Kehitysvammaisten Palvelusäitiö sr, Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan asunnot, Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot, Kiinteistö Oy Nivalan Vuokrakodit, Kiinteistö Oy Rillankivi, Kotkan Asunnot Oy, Rasion Vuokra-asunnot Oy, Riihimäen Kotikulma Oy, Tornion Vuokra-asunnot Oy, Valkeakosken Asunnot Oy ja Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy.

Jäsenyhtiöillä oli 31.12.2018 omistuksessaan noin 194 000 vuokra-asuntoa. Yhtiöiden asuntojen määrä vastaa lähes 50 prosenttia kaikista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa.

### **Hallinto**

Yhdistyksen ylimpänä päättävänä elimenä ovat yhdistyksen kokoukset. Sääntömääräisiä yhdistyksen kokouksia pidetään kalenterivuodessa kaksi (2), kevätkokous kalenterivuositain hallituksen määräämänä ajankohtana toukokuun loppuun mennessä ja syyskokous kalenterivuoden joulukuun loppuun mennessä.

Sääntöjen mukaan yhdistyksen syyskokous valitsee hallituksen, johon kuuluu 5–9 jäsentä.

Vuonna 2018 hallituksen puheenjohtajana toimi Jaana Närö ja varapuheenjohtajana Teppo Forss. Hallituksen muut jäsenet olivat Juha Kaakinen, Esa Kankainen, Kari Keränen, Jarmo Kuosa, Birgit Mäkinen, Teija Ojankoski ja Tuomo Svanberg. Hallitus kokoontui vuoden 2018 aikana yhdeksän (9) kertaa. Osa kokouksista pidettiin sähköpostikokouksina.

Yhdistyksen kevätkokous pidettiin 12.-13.4.2018 hotelli Haikon Kartanossa Porvoossa. Kevätkokouksessa oli edustettuna 18 jäsenyhteisöä. Kokouksen yhteydessä KOVA järjesti seminaarin jäsenyhteisöille asuntorakennuttamisen ja rahoituksen ajankohtaisista asioista. Seminaariin osallistui yhteensä 29 henkilöä 18 jäsenyhteisöstä.



Yhdistyksen syyskokous pidettiin 13.11.2018 Helsingissä. Syyskokouksessa oli edustettuna 23 jäsenyhteisöä. Syyskokouksessa valittiin yhdistyksen hallitus vuodelle 2019. Vuoden 2019 hallitukseen valittiin Jaana Närö (puheenjohtaja), Teppo Forss (varapuheenjohtaja), Juha Kaakinen, Esa Kankainen, Kari Keränen, Jarmo Kuosa, Birgit Mäkinen, Teija Ojankoski ja Tuomo Svanberg.

Syyskokouksen 13.11.2018 yhteydessä järjestettiin korkeatasoinen ajankohtaisseminaari, jonka aiheena oli asumisen hinta kasvukeskuksissa. Seminaariin osallistui yhteensä 94 henkilöä niin jäsenyhteisöistä ja kuin yhdistyksen sidosryhmistä. Lisäksi seminaari livestreamattiin internetissä.

Yhdistyksen tilintarkastajana vuonna 2018 toimi Leif-Erik Forsberg, KHT, HT.

### **Henkilöstö ja toimisto**

Yhdistyksellä on palkattuna työntekijänä toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen. Toiminnan alkuvaiheessa toiminnanjohtajan palvelut ostetaan Kuntaliitto Palvelut Oy:ltä. Ostopalvelusopimus päättyi vuoden 2018 lopussa. Vuoden 2019 alusta lukien toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen siirtyi yhdistyksen omaksi työntekijäksi.

Yhdistys valmisteli toisen työntekijän palkkaamista loppuvuodesta 2018. Lakimiehen rekrytointi käynnistettiin joulukuussa 2018 ja päätös tehtävään valitusta henkilöstä tehtiin loppuvuodesta 2018. Lakimiehenä aloitti 1.2.2019 lukien Vilma Pihlaja.

Yhdistyksen toimisto sijaitsi vuoden 2018 loppuun saakka Kuntatalolla Helsingin Alppilassa. Yhdistyksen toimisto muutti vuoden 2018 lopussa uusiin tiloihin Helsingin ydinkeskustaan, osoitteeseen Yliopistonkatu 5, 7. krs. Yhdistys on SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:n vuokralaisena tiloissa.

### **Talous**

Yhdistyksen tulot muodostuvat jäseniltä kerättävistä jäsenmaksuista ja mahdollisesti saatavasta valtionavustuksesta.

Yhdistyksen jäsenmaksu koostuu kertaluonteisesta liittymisjäsenmaksusta ja vuosittaisesta jäsenmaksusta. Liittymismaksu ja vuosittainen jäsenmaksu vahvistetaan vuosittain yhdistyksen vuosikokouksessa. Vuosittainen jäsenmaksu perustuu jäsenen asuntomäärään.

Yhdistys haki ympäristöministeriöltä harkinnanvaraista valtionavustusta 15 000 euroa vuodelle 2018. Yhdistys sai em. valtionavustusta 5 500 euroa vuodelle 2018.

Yhdistyksen vuoden 2018 tilinpäätös osoittaa 8 573,91 euron ylijäämää. Ylijäämä johtuu erityisesti budjetoitua merkittävästi suuremmasta jäsenmäärän kasvusta ja siten kasvaneista jäsenmaksutuloista sekä ennakoitua suuremmista koulutustoiminnan tuotoista. Toisaalta ylijäämää pienensi ennakoitua suuremmat henkilöstökulut sekä varautuminen toiminnan siirtämiseen kokonaisuudessaan yhdistyksen nimiin. Tämä edellytti muun muassa erilaisia ICT-kalustohankintoja.



## Jäsenyydet ja edustukset

Yhdistys oli jäsenenä vuoden 2018 lopussa seuraavissa organisaatioissa:

- Cecodhas Housing Europe
- Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer (NBO)
- Rakennustietosäätiö RTS sr
- SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry

KOVA on ollut vuodesta 2017 lukien Cecodhas Housing European varsinainen jäsen. KOVA on osallistunut Housing European seminaareihin ja muihin tilaisuuksiin sekä vaikuttanut Euroopan tasolla omakustannusperiaatteella toimivien vuokratoyhteisöjen toimintaedellytyksien kehittämiseen. Vuonna 2018 Housing European kautta vaikutettiin erityisesti EU:ssa valmisteluissa olleisiin energiatehokkuusdirektiiviin (EED) ja rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin (EPBD).

NBO:n hallituksessa yhdistystä vuonna 2018 edustivat vuosikokoukseen saakka varsinaisina jäseninä hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö ja toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen sekä varajäseninä hallituksen varapuheenjohtaja Teppo Forss ja Espoon Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Seppo Kallio. NBO:n vuosikokouksen jälkeen yhdistystä edustivat NBO:n hallituksessa varsinaisina jäseninä hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö ja toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen sekä varajäseninä hallituksen varapuheenjohtaja Teppo Forss ja A-Kruunu Oy:n toimitusjohtaja Jari Mäkimattila.

Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen on ollut varsinaisena jäsenenä SOSTEn valtuustossa. Valtuuston toimikausi on kevästä 2015 keväeseen 2018. Jouni Parkkonen valittiin keväällä 2018 toiselle kolmivuotiskaudelle SOSTEn valtuustoon vuosiksi 2018-2020. Toiminnanjohtaja on osallistunut SOSTEn kautta myös sosiaali- ja terveysalan järjestöjen toiminnanjohtajien väliseen yhteistyöhön.

Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen jatkoi hallituksen jäsenenä Asuntoreformiyhdistyksen hallituksessa vuonna 2018.

KOVA on Rakennustietosäätiö RTS sr:n taustayhteisö. Taustayhteisöstatuksen myötä KOVAlla on edustus RTS:n edustajistossa. KOVAN varsinainen jäsen edustajistossa on toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen ja varajäsen hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö.

Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen on toiminut Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston yhteisessä Dwellers in Agile Cities (Ketterä kaupunki) –tutkimushankkeen ohjausryhmässä.

Ympäristöministeriön Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman ohjaus- ja yhteistyöryhmään KOVAN varsinaisena edustajana on toiminut toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen ja varaedustajana hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö.

Valtiovarainministeriön Rakennusalan suhdanneryhmässä (Raksu) yhdistystä edusti toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen.





## Edunvalvonta ja muu asuntopoliittinen toiminta

Yhdistyksen tärkeimpänä tehtävänä on vuokratotalyhteisöjen elinkeinopoliittinen ja muu niiden toimintaedellytyksiin liittyvä edunvalvonta sekä asuntopoliittinen toiminta.

Toimintavuoden aikana vaikuttamistoiminnan tavoitteena oli parantaa yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratotalyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja vahvistaa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tuotantotukijärjestelmää. Yhdistys toimi kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon ja vuokra-asuntokannan ylläpidon edellytysten parantamiseksi koko Suomessa. Edunvalvonta kattoi ARA-lainsäädännön ja asumisen vuokraustoimintaan liittyvän lainsäädännön lisäksi myös verotusta, asumistuet ja yleisiä elinkeinopoliittisia asioita.

Yhdistys otti osaa ajankohtaiseen asuntopoliittiseen keskusteluun järjestämällä asuntopoliittisia tilaisuuksia, tekemällä lehdistötiedotteita ja antamalla lausuntoja. Asuntopoliittinen keskustelu edesauttoi KOVAa edistämään sen omia tavoitteita ja päämääriä.

KOVA vaikutti vuoden 2018 aikana aktiivisesti muun muassa 40 vuoden korkotukijärjestelmän kehittämiseksi ja kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon edellytysten parantamiseksi sekä tulontarkistuksiin perustuvien määräaikaisten vuokrasopimusten käyttöönoton estämiseksi ARA-vuokra-asunnoissa. Lisäksi yhdistys vaikutti muun muassa väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratotalyhtiöiden toimintaedellytysten parantamiseksi, sosiaali- ja terveydenhuollon uudistukseen (sote), yleiseen asumistukeen ja rakennusmääräysten uudistamiseen.

KOVA onnistui vaikuttamistyössään, sillä hallitus päätti olla ottamatta käyttöön tulontarkistuksiin perustuvia määräaikaista vuokrasopimuksia ARA-vuokra-asunnoissa. Lisäksi hallitus perui päätöksen, joka koski ARA-vuokra-asuntojen mekaanisia tulorajoja pääkaupunkiseudulla. Mekaaniset tulorajat poistettiin 1.3.2018 lukien.

Toimintavuoden aikana vuokratotalyhteisöjen verotukseen liittyvät kysymykset olivat laajalta esillä. Toimintavuoden aikana yhdistys vaikutti korkojen verovähennyksiä rajoittavaan lainsäädäntöön, tulolähdejaon poistamista koskevaan lainsäädäntöön ja kiinteistöverolainsäädännön uudistamiseen. Kaikkien näiden suhteen vaikuttamistyö onnistui, sillä korkojen verovähennyksiä rajoittavassa ja tulolähdejaon poistamista koskevassa lainsäädännössä huomioitiin omakustannusperiaatteella toimivien vuokratotalyhteisöjen toiminnan erityispiirteet. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vuokratotalyhteisöjen ei näiden lainsäädäntömuutosten vuoksi tarvitse korottaa vuokriaan, sillä ne pystyvät vähentämään edelleen toimintaansa liittyvät korot tuloksestaan ja asuintalovarauksen avulla yhteisöt pystyvät järjestelemään verotettavan tuloksensa nolnaan.

KOVA vaikutti toimintavuoden aikana myös vahvasti väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratotalyhteisöjen toimintaedellytyksiin. KOVA vaikutti aktiivisesti ns. AAKE-lainsäädäntöpakettiin useassa vaiheessa toimintavuoden aikana. Erityisen suuri saavutus oli se, että lainsäädäntöpaketin eduskuntakäsittelyn aikana eduskunta päätti, että vuokratotalyhteisöillä on tietyin edellytyksin mahdollisuus saada jopa 90 prosentin purkuakordiin.

KOVA laati keväällä 2018 eduskuntavaaliohjelman ja siitä johdetut hallitusohjelmavoitteet hallituskaudelle 2019-2023. Tavoitteiden laatimisen jälkeen KOVA vaikutti aktiivisesti eri puolueiden eduskuntavaali- ja hallitusohjelmavoitteisiin sekä tarjosi asiantuntemustaan puolueiden käyttöön asumiseen liittyvissä kysymyksissä. Hallitusohjelmavoikuttaminen jatkuu vielä kevään 2019 ajan.



KOVA vaikutti pääministeri Juha Sipilän asettamaan eriarvoistumista käsittelevään työryhmään tavoitteena kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edellytysten parantaminen yhtenä keinona vähentää eriarvoistumista. KOVA osallistui aktiivisesti myös ns. Toimi-hankkeeseen, jossa valmistellaan sosiaaliturvan uudistustyötä.

KOVA julkaisi vuonna 2018 yhdessä muiden asunto- ja kiinteistöalan toimijoiden kanssa Hyvä vuokratapa -ohjeen päivitystyöhön. Ohje julkaistiin suomen kielen lisäksi myös ruotsiksi, englanniksi, venäjäksi ja arabiaksi.

KOVA järjesti korkeatasoisen asuntopoliittisen ajankohtaisseminaarin marraskuussa 2018. Seminaarin teemana oli asumisen hinta kasvukeskuksissa. Seminaariin kutsuttiin jäsenyhteisöjen lisäksi myös sidosryhmiä ja asuntopoliittikan vaikuttajia. Seminaariin osallistui yhteensä 94 henkilöä. Seminaari oli osa yhdistyksen tekemää valistus- ja neuvontatoimintaa.

Yhdistys antoi vuoden 2018 aikana 12 tiedotetta ja 16 lausuntoa. Tiedotteita annettiin ajankohtaisista asioista, joilla yhdistys osallistui asuntopoliittiseen keskusteluun tai tiedotti esimerkiksi uusista jäsenistä. Lausuntoja annettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA), ympäristöministeriölle, sosiaali- ja terveystieteiden ministeriölle, sisäministeriölle, valtiovarainministeriölle, eduskunnan ympäristövaliokunnalle, eduskunnan tarkastusvaliokunnalle, eduskunnan talousvaliokunnalle ja eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle. Lausunnot koskivat pääsääntöisesti ajankohtaisia lainsäädäntöhankkeita.

KOVA on vakiinnuttanut asemansa asuntopoliittikan asiantuntijana paitsi valtionhallinnossa, myös eduskunnan ympäristövaliokunnassa ja valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostossa asumiseen liittyvissä kysymyksissä. KOVA oli syksyllä 2018 kuultavana molemmissa valiokunnissa valtion budjetista. Lisäksi ympäristövaliokunnassa yhdistys oli kuultavana ajankohtaisista asuntoalan lakiesityksistä. Eduskunnan tarkastusvaliokunnassa ja eduskunnan talousvaliokunnassa yhdistys oli kuultavana asuntopoliittikan kehittämiskohteita koskevasta raportista.

Yhdistys osallistui aktiivisesti vuonna 2017 perustetun, yleishyödylliseen vuokra-asumiseen liittyvän edunvalvonnallisen yhteistyöhön perustuvan ns. Sillanrakentajat-verkoston toimintaan. KOVA:n toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen toimi Sillanrakentajat-verkoston puheenjohtajana. Toimintavuoden aikana Sillanrakentajat-verkostossa oli mukana 12 organisaatiota. Sillanrakentajat-verkosto laati muun muassa omat hallitusohjelmataavoitteet hallituskaudelle 2019-2023 sekä laati eduskuntavaaliehdokkaille tietopaketin kohtuuhintaisesta vuokra-asumisesta.

Sillanrakentajat-verkoston lisäksi yhdistys teki aktiivista yhteistyötä asunto- ja rakennusalan eri järjestöjen kanssa paitsi edunvalvonnallisissa kysymyksissä, myös muuten.

Yhdistys teki yhteistyötä asumiseen liittyvissä kysymyksissä sosiaali- ja terveysalan järjestöjen kattojärjestö SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:n kanssa ja nosti SOSTE:n toiminnassa asumiseen liittyviä kysymyksiä aiempaa vahvemmin esille.

Yhdistys tapasi ministeriöiden ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) edustajia säännöllisesti. KOVA järjesti jäsenyhteisöjensä ja ARA:n johdon keskinäisen tapaamisen kesäkuussa 2018, jossa käsiteltiin vuokrataloyhtiöiden yhteisiä, ARA:n toimivaltaan kuuluvia asioita. Tapaamiseen osallistui edustajat 19 KOVA:n jäsenyhteisöstä.



Toiminnanjohtajan toimenkuva sisälsi jäsenyhteisöjen neuvontaa ja valistusta asuntopoliittisissa kysymyksissä.

### **Työryhmät**

KOVAssa työskenteli neljä työryhmää hallituksen apueliminä vuonna 2018. Nämä ryhmät olivat asiakkuusryhmä, rakennuttamisryhmä, tilastoryhmä ja koulutustoimikunta. Työryhmätyön avulla on laajennettu KOVAN toimintaa ja edistetty jäsenjärjestöjen laajempaa osallistumista KOVAN toimintaan.

#### Asiakkuusryhmä

KOVAn asiakkuusryhmä kokoaa vuokratotaloyhtiöiden asiakastyöstä vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä pohtii erityisesti ARA-vuokra-asumisen asiakkuuksia sekä asiakkuuksien hallintaa ja niiden kehittämistä. Ryhmässä käsiteltäviä asioita nostetaan esille myös KOVAN edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu erityisesti yhtiöiden asiakaspalvelusta ja asiakkuuksien hallinnasta vastaaville henkilöille.

Ryhmän puheenjohtajana toimi KOVAN hallituksen jäsen, Y-Säätiö sr:n toimitusjohtaja Juha Kaakinen. Ryhmät muut jäsenet vuonna 2018 olivat Lotta Funck (1.6. lukien) (Espoon Asunnot Oy), Juha Heino (1.11. lukien) (VAV Asunnot Oy), Hilikka Honkanen (31.10. saakka) (VAV Asunnot Oy), Marika Julin (Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy), Anu Kärkkäinen (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy), Jani Mäntynen (31.3. saakka) (Lahden Talot Oy), Ella Remonen (1.10. lukien) (Setlementtiasunnot Oy), Mirka Saarholma (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Riitta Savolainen (Kiinteistö-KYS Oy), Maritta Schavikin (Oulun Sivakka Oy), Eeva Tammisalo (Y-Säätiö) ja Anna Vuorio (30.9. saakka) (Setlementtiasunnot Oy).

Asiakkuusryhmä kokoontui vuoden 2018 aikana neljä (4) kertaa.

#### Rakennuttamisryhmä

KOVAn rakennuttamisryhmä käsittelee uudis- ja korjausrakennuttamiseen ja kaavakehitykseen liittyviä kysymyksiä - erityisesti ARA-vuokra-asuntojen tuotannon ja korjaamisen näkökulmasta. Ryhmä toimii tästä alueesta vastaavien henkilöiden keskustelu- ja yhteistyöfoorumina. Ryhmä avustaa KOVAN edunvalvontaa rakennuttamiseen ja kaavoitukseen liittyvissä asioissa, ja ryhmässä tunnistettuja kehittämistarpeita nostetaan esille KOVAN edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu yhtiöiden uudis- ja korjausrakennuttamisesta ja kaavakehityksestä vastaaville henkilöille.

Ryhmän puheenjohtajana toimi A-Kruunu Oy:n toimitusjohtaja Jari Mäkimattila. Ryhmät muut jäsenet vuonna 2018 olivat Jukka Aalto (VAV Asunnot Oy), Toni Helin (Kiinteistö-KYS Oy), Vesa Jurmu (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Janne Haverinen (Setlementtiasunnot Oy), Esa Kankainen (Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy), Eero Lehtomäki (A-Kruunu Oy) ja Pirjo Räihä (1.6. lukien) (Espoon Asunnot Oy).

Rakennuttamisryhmä kokoontui vuoden 2018 aikana kolme (3) kertaa.

#### Tilastoryhmä

KOVAn tilastoryhmä kokoaa vuokratotaloyhtiöiden toiminnan tilastoista ja tunnusluvuista kiinnostuneita henkilöitä yhteen. Ryhmä suunnittelee ja kerää KOVAN jäsenyhteisöiltä vuosittain yhteiseen käyttöön erilaisia yhteisöjen toimintaa ja tuloksellisuutta mittaavia tilastoja ja tunnuslukuja. Ryhmä myös kehittää tilastojen keruuta. Kerättäviä tilastoja ja tunnuslukuja hyödynnetään





KOVAn edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu erityisesti yhtiöiden toimitusjohtajille ja talousjohtajille.

Ryhmän puheenjohtajana toimi KOVAn hallituksen jäsen, VAV Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teija Ojankoski. Ryhmät muut jäsenet vuonna 2018 olivat Raija Anjala (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Juha Niskanen (Y-Säätiö sr), Kimmo Rönkä (31.5. saakka) (Setlementtiasunnot Oy), Juhani Simpanen (Kiinteistö-KYS Oy) ja Tuukka Tuomala (1.12. lukien).

Tilastoryhmä kokoontui vuoden 2018 aikana yhden (1) kerran.

### **Koulutustoiminta ja koulutustoimikunta**

Koulutustoiminta on yksi jäsenpalveluista. Yhdistyksen koulutustoiminnan tavoitteena on tarjota koulutuksia jäsenyhteisöjen henkilöstölle ja vahvistaa vuokraloyhtiöiden vaikuttavuutta. KOVAn koulutustoiminta täydentää koulutuksenjärjestäjien tarjontaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteutumiseksi ja ylläpitämiseksi.

Koulutustoimintaa koordinoi hallituksen valitsema koulutustoimikunta. Koulutustoimikunnan puheenjohtajana toimi KOVAn hallituksen varapuheenjohtaja, TVT Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Teppo Forss. Muut koulutustoimikunnan jäsenet vuonna 2018 olivat Aija Sundell (Tampereen Vuokratasosäätiö sr), Laura Laine (Kunta-asunnot Oy) ja Minni Lumme (Espoon Asunnot Oy).

Koulutustoimikunta kokoontui vuoden 2018 aikana neljä (4) kertaa.

Vuoden 2018 aikana järjestettiin neljä (4) koulutusta, joista kolme kevään 2018 aikana ja yksi syksyn 2018 aikana. Koulutukset käsittelivät esimiehenä toimimista, huoneistotarkastuksia, peruskorjauksia ja vuokraloyhteisön hallituksen jäsenenä toimimista.

Tammikuussa järjestettyyn vuokraloyhteisöjen hallituksen jäsenille tarkoitettuun koulutukseen osallistui 77 henkilöä 15 jäsenyhteisöstä, huhtikuussa pidettyyn peruskorjaukseen 30 henkilöä 10 jäsenyhteisöstä, huhtikuussa pidettyyn huoneistotarkastajien koulutukseen 33 henkilöä 6 jäsenyhteisöstä ja lokakuussa pidettyyn esimieskoulutukseen osallistui 46 henkilöä 17 jäsenyhteisöstä.

Vuonna 2018 syksyllä järjestetyssä esimieskoulutuksessa ulkopuolisena yhteistyökumppanina toimi CM & HR Consulting Oy. Muut koulutukset KOVA suunnitteli ja järjesti itse.

Syksyllä 2018 koulutustoimikunta valmisteli ja suunnitteli vuonna 2019 järjestettäviä koulutuksia.

### **Kansainvälinen toiminta**

Yhdistys on jäsenenä Pohjoismaisessa yleishyödyllisten vuokra-asuntojen omistajien yhteisössä NBO - Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer'ssa. Yhdistyksellä on NBO:n hallituksessa kaksi varsinaista ja kaksi varajäsentä. NBO:n hallitus kokoontui vuoden 2018 aikana neljä (4) kertaa. Yhdistys toimii aktiivisesti NBO:n toiminnassa.

KOVA isännöi maaliskuussa Helsingissä NBO:n hallituksen kokousta. Kokouksessa tutustuttiin Suomen asuntopoliittiseen järjestelmään ja yhteisölliseen asumiseen, kuultiin ajankohtaiskatsaus asuntopoliitikasta sekä tutustuttiin Sukupolvien korttelina tunnettuun asuntokohteeseen Helsingin Jätkäsaarella.



NBO:n hallituksen kokouksissa vuonna 2018 tutustuttiin Suomen, Islannin ja Ruotsin asuntopoliittisiin järjestelmiin sekä kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen näissä maissa. Lisäksi kokouksissa käytiin lävitse kunkin maan ajankohtaisia asuntopoliittisia ja muita yleispoliittisia asioita.

NBO:n vuosikokous ja yhteydessä järjestetty seminaari pidettiin elokuussa Tukholmassa, Ruotsissa. Seminaariin osallistui 16 henkilöä 5 jäsenyhteisöstä. Vuosikokouksessa NBO:n hallitus valittiin kaudelle 2018-2020. Yhdistystä edustivat NBO:n vuosikokouksessa valitussa hallituksessa varsinaisina jäseninä hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö ja toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen sekä varajäseninä hallituksen varapuheenjohtaja Teppo Forss ja A-Kruunu Oy:n toimitusjohtaja Jari Mäkimattila.

KOVA osallistui Housing European kautta Euroopan tason asuntopoliittiseen edunvalvontaan. KOVA osallistui vuonna 2018 Housing European kautta muun muassa rakennusten energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) ja energiatehokkuusdirektiivin (EED) uudistamiseen vaikuttamiseen. KOVA osallistui myös Housing European seminaariin ja vuosikokoukseen kesäkuussa Tallinnassa, Virossa.

### **Tutkimustoiminta**

KOVA seurasi aktiivisesti asumiseen ja asuntoalaan liittyvää tutkimus- ja selvitystoimintaa. KOVA välitti tietoa jäsenistölleen ajankohtaisista alan tutkimuksista ja selvityksistä.

Yhdistys on ollut kumppanina ja sidosryhmänä Tampereen yliopiston ja Tampereen teknillisen yliopiston yhteiseen Dwellers in Agile Cities (Ketterä kaupunki) –tutkimushankkeessa. Tutkimus on Suomen Akatemian vuosina 2016-2019 rahoittama Strategisen Tutkimuksen hanke. DAC koostuu kuudesta osahankkeesta, joita on toteuttamassa yli 20-henkinen tutkimusryhmä. Tutkimuksessa kartoitetaan tulevaisuuden kaupunkien megatrendejä ja heikkoja signaaleja, tehdään toimintatutkimusta sosiaalisen moninaisuuden ja ekologisesti kestävien ratkaisujen parissa, pohditaan kaupungissa tapahtuvaa vuorovaikutusta toiminnan mahdollistavana alustana sekä tuotetaan tilallisia esimerkkejä innovatiivisista ja joustavista asumisen muodoista.

KOVA käynnisti syksyllä 2018 valmistelut ensimmäisen, KOVAn jäsenyhteisöille suunnatun asukastyytyväisyys selvityksen laatimiseksi. Selvityksen toteuttaja valitaan alkuvuodesta 2019 ja selvitys toteutetaan keväällä 2019. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on mukana selvityksessä.

### **Viestintä**

Yhdistyksen viestintä on kokonaisvaltaista ja keskittyy asumisen ja asuntopoliitiikan kannalta keskeisiin asioihin, jotka ovat KOVAn toiminnan kannalta merkityksellisiä.

Internetsivuja on päivitetty aktiivisesti ja säännöllisesti koko toimintavuoden aikana. Internetsivuja ja yhdistyksen käytössä olevaa Twitter-palvelun tiliä on hyödynnetty ajankohtaisen tiedon välittämisessä. Twitterin kautta on osallistuttu myös ajankohtaiseen asuntopoliittiseen keskusteluun.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja on pitänyt aktiivisesti yhteyttä maan johtaviin tiedotusvälineisiin tavoitteena lisätä toimittajien tietoa yhdistyksestä, sen tavoitteista sekä asuntopoliitikasta.



Yhdistyksen toiminnanjohtaja on antanut vuoden 2018 aikana useita radio- ja lehtihaastatteluja medialle ja yhdistyksen sidosryhmien lehdille yhdistyksestä, sen toiminnasta ja asuntopoliittista tavoitteista. Haastattelut ovat edistäneet yhdistyksen tunnettua ja tavoitteita.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja ja hallituksen jäsenet ovat osallistuneet asiantuntijapuheenvuorojen käyttäjinä useissa asuntopoliittisissa tilaisuuksissa vuonna 2018.

Yhdistyksen sisäisessä viestinnässä keskityttiin välittämään monipuolista ja ajankohtaista tietoa jäsenyhteisöille.

