

KOHTUUHINTAISEN VUOKRA-ASUMISEN EDISTÄJÄT - KOVA RY

TOIMINTASUUNNITELMA VUODELLE 2020, HYVÄKSYTTY SYYSKOKOUKSESSA 13.11.2019

Yleistä ja vuoden 2020 toiminnan erityiset tavoitteet

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät - KOVA ry on vuoden 2013 syksyllä perustettu yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokranantajien johtava edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. Vuosi 2020 on yhdistyksen 7. varsinainen toimintavuosi.

KOVAn tarkoituksena on sääntöjensä mukaisesti edistää kohtuuhintaista vuokra-asumista ja vuokra-asuntojen yleisiä ja yhteisiä tuotannollisia edellytyksiä. KOVA kehittää myös kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajien ja omistajayhteisöjen ja vuokralaisten välistä yhteistyötä ja keskustelua sekä edistää oikean tiedon leviämistä vuokra-asumista koskevissa asioissa ja tuottaa puolueetonta ja ajantasaista tietoa vuokra-asumisesta eri sidosryhmille.

Yhdistys on edunvalvonta- ja palvelujärjestö ja se tekee myös neuvonta- ja valistustoimintaa. Yhdistyksen neuvonta- ja valistustoiminnasta vastaa lakimies yhdessä toiminnanjohtajan kanssa. Neuvontatoiminta kohdistetaan vain yhdistyksen jäsenille ja se pitää sisällään muun muassa vuokraloyhtiöiden toimintaan liittyvää neuvontaa, yleistä lakineuvontaa ja tiedottamista. Neuvontatoimintaan kuuluu myös yhdistyksen jäsenyhteisöjen henkilöstölle tarkoitettu koulutustoiminta. Neuvontatoiminta kuuluu osaksi lakimiehen ja toiminnanjohtajan normaaleja työtehtäviä. Se vie lakimiehen työajasta arviolta noin 35 prosenttia ja toiminnanjohtajan työajasta noin viisi (5) prosenttia. Neuvontatoiminta edellyttää henkilöstöltä myös erilaisia selvittelytehtäviä muun muassa viranomaisten kanssa.

Yhdistyksen vuoden 2020 erityisinä tavoitteina ovat

- yhdistyksen jäsenmäärän kasvattaminen,
- yhdistyksen strategian päivitys,
- yhdistyksen jäsenneuvonnan vakiinnuttaminen,
- puolueiden kuntavaaliohjelmiin vaikuttaminen sekä
- koulutustoiminnan laajentaminen.

Jäsenet

Yhdistyksen jäseninä on kunnallisia vuokraloyhteisöjä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja omistavia yhteisöjä sekä muita yleishyödyllisiä vuokraloyhtiöitä ja -säätiöitä. Osa jäsenistä omistaa myös palvelu- tai opiskelija-asuntoja. Yhdistyksen jäsenenä on marraskuun 2019 lopussa 50 vuokraloyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on noin 197 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu yli 320 000 ihmistä. Jäsenten vuokra-asuntojen määrä vastaa lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista vuokra-asunnoista Suomessa. Jäsenten kaikkien vuokra-asuntojen kokonaismäärä vastaa noin 50 prosenttia kaikista rajoituksenalaista vuokra-asunnoista Suomessa.

Yhdistyksen tavoitteena on saada jäseneksi vähintään kolme uutta jäsenyhteisöä vuoden 2020 aikana.

Hallinto

Yhdistyksen ylimpänä päättävänä elimenä ovat yhdistyksen kokoukset. Kevätkokous pidetään vuosittain kalenterivuoden toukokuun loppuun mennessä ja syyskokous vuosittain kalenterivuoden joulukuun loppuun mennessä hallituksen määrääminä päivinä.

Vuonna 2020 yhdistyksen hallituksessa on 9 jäsentä. Hallituksen kokoonpano heijastelee yhdistyksen jäsenkenttää ja hallitukseen pyritään saamaan mahdollisimman monipuolinen edustus yhdistyksen jäsenistöstä.

Hallituksen apueliminä toimivat vuonna 2020 seuraavat työryhmät ja toimikunnat:

- asiakkuusryhmä
- koulutustoimikunta
- lakimiesverkosto
- rakennuttamisryhmä
- remonttityöryhmä
- tilastoryhmä

Työryhmät ja toimikunnat ovat avoimia yhdistyksen jäsenyhteisöjen henkilöstölle. Kunkin työryhmän ja toimikunnan puheenjohtajana toimii KOVAN hallituksen valitsema henkilö. KOVAN palkattu henkilöstö toimii kunkin työryhmän ja toimikunnan sihteerinä. KOVAN henkilöstö on jakanut työryhmävastuut.

Asiakkuusryhmä kokoaa vuokrataloyhtiöiden asiakastyöstä ja asumisesta vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmän tarkoitus on pohtia erityisesti ARA-vuokra-asumiseen liittyviä kysymyksiä sekä asiakkuuksien hallintaa ja niiden kehittämistä.

Koulutustoimikunta ohjaa ja suunnittelee yhdistyksen koulutustoimintaa. Ryhmä suunnittelee yhdistyksen jäsenyhteisöjen henkilöstölle tarkoitettuja koulutuksia. Koulutustoiminta edistää jäsenyhteisöjen henkilöstön osaamista, verkostoitumista ja hyvien toimintamallien omaksumista.

Lakimiesverkosto käsittelee ARA-vuokra-asumiseen, -asuntokantaan ja vuokrataloyhtiöiden toimintaan liittyviä juridisia kysymyksiä. Verkoston jäsenet ovat OTK- tai OTM-tutkinnon suorittaneita jäsenyhteisöjen työntekijöitä. Verkosto tukee KOVAN neuvontatoimintaa ja edunvalvontatyötä.

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.

Remonttityöryhmä käsittelee korjausrakennuttamiseen liittyviä kysymyksiä. Ryhmä keskittyy aluksi korjausvelkaa koskeviin kysymyksiin. Ryhmä toimii myös KOVAN edunvalvonnan apuna.

Tilastoryhmä kokoaa vuokrataloyhteisöjen toiminnan tilastoista ja tunnusluvuista kiinnostuneita henkilöitä yhteen. Ryhmä suunnittelee ja kerää jäsenyhteisöiltä vuosittain yhteiseen käyttöön erilaisia niiden toimintaa ja tuloksellisuutta mittaavia tilastoja ja tunnuslukuja. Ryhmä myös kehittää tilastojen keruuta.

Kaikkien työryhmien työtä hyödynnetään yhdistyksen edunvalvonnassa ja muussa toiminnassa.

Talous

Yhdistyksen toiminta rahoitetaan jäsenyhteisöiltä kerättävillä jäsenmaksuilla ja ympäristöministeriöltä haettavalla valtionavustuksella. Lisäksi jäsenyhteisöjen henkilöstölle ja luottamushenkilöille järjestettävien koulutusten osallistumismaksuihin sisällytetään kohtuullinen yleiskulu, joka kattaa osittain koulutusten järjestämiseen käytettävää KOVA:n henkilöstön työpanosta.

Yhdistyksen jäsenmaksu koostuu kertaluonteisesta liittymisjäsenmaksusta, vuosittaisesta jäsenmaksusta ja mahdollisesta ylimääräisestä jäsenmaksusta. Liittymismaksu, vuosittainen jäsenmaksu ja mahdollinen ylimääräinen jäsenmaksu päätetään vuosittain yhdistyksen hallituksessa. Vuosittainen jäsenmaksu perustuu jäsenyhteisön asuntomäärään.

Henkilöstö ja toimisto

Yhdistyksellä on palkattuna kaksi kokoaikaista työntekijää; toiminnanjohtaja ja lakimies.

Toiminnanjohtaja vastaa yhdistyksen operatiivisen toiminnan johtamisesta, hallinnosta ja taloudesta, toiminnan kehittämisestä, yhteiskuntasuhteista, viestinnästä ja mediasuhteista sekä kansainvälisestä toiminnasta. Lisäksi toiminnanjohtaja osallistuu edunvalvontatoimintaan sekä yhdistyksen koulutusten ja tapahtumien suunnitteluun.

Lakimies vastaa yhdistyksen edunvalvonnasta, jäsenneuvonnasta, koulutusten ja tapahtumien sisällöistä ja järjestelyistä sekä tietosuojasioista.

Yhdistyksen toimitila sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa ns. Heimolan talossa, osoitteessa Yliopistonkatu 5, 7. kerros. Yhdistyksen toimitila on vuokrattu SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:ltä.

Jäsenyydet

Yhdistys on jäsenenä seuraavissa kotimaisissa ja kansainvälisissä organisaatioissa:

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

Strategia

Yhdistyksen nykyinen strategia on laadittu vuosille 2017-2020. Yhdistyksen visiona vuonna 2020 on olla suurin ja merkittävin yleishyödyllisen vuokra-asumisen edunvalvoja Suomessa. Yhdistyksen tavoitteena on myös, että jokaisella on mahdollisuus kohtuuhintaiseen asumiseen.

KOVAn missiona on vuokraloyhteisöjen valtakunnallisena etujärjestönä edistää kohtuuhintaista vuokra-asumista.

KOVAn arvot ovat:

- vastuullisuus
- kumppanuus
- vaikuttavuus
- edelläkävijyys

Strategian toimeenpanon painopisteet vuodelle 2020 ovat:

- Osallistumme yhteiskunnan kehittämiseen ja toimimme vuokra-asumisen kehittämiseksi koko Suomessa
- Kasvatamme jäsenmääräämme ja lisäämme tunnettuuttamme
- Vahvistamme kohtuuhintaisuuden painoarvoa asumisessa
- Tarjoamme jäsenille koulutusta, tietoa ja tukea osaamisen vahvistamiseksi.

Vuoden 2020 aikana tehdään KOVAn strategian päivitys.

Edunvalvonta ja asuntopoliittinen toiminta

Yhdistyksen tärkeimpänä tehtävänä on vuokraloyhteisöjen elinkeinopoliittinen ja muu niiden toimintaedellytyksiin liittyvä edunvalvonta sekä asuntopoliittinen toiminta. Yhdistys toteuttaa edunvalvontaa aktiivisesti eri keinoin.

Yhdistyksen vaikuttamistoiminnan tavoitteena on parantaa yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokraloyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja vahvistaa kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tuotantotukijärjestelmää.

Toimintavuoden aikana yhdistys toimii eri keinoin kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon ja vuokra-asuntokannan ylläpidon edellytysten parantamiseksi koko Suomessa. KOVA vaikuttaa myös asumisen ja rakentamisen sääntelyyn. Yhdistyksen edunvalvonta- ja vaikuttamistoiminta kattaa myös verotukseen, asumistukiin ja elinkeinopoliittikkaan liittyviä kysymyksiä.

Yhdistys vaikuttaa vuoden 2020 aikana erityisesti laadittavan asuntopoliittikan 8 vuoden kehittämissohjelman valmisteluun ja sisältöön. Lisäksi yhdistys vaikuttaa vuonna 2020 hallituksen budjettiriiheen syksyllä.

Yhdistys vaikuttaa vuonna 2020 erityisesti vuonna 2021 pidettäviin kuntavaaleihin vaikuttamalla puolueiden kuntavaalitavoitteiden laadintaan sekä tarjoamalla asiantuntemustaan puolueiden käyttöön. Yhdistys laatii vuonna 2020 kuntavaaliohjelman ja siihen liittyvät omat tavoitteensa vuoden 2021 vaaleihin.

Yhdistys seuraa sosiaali- ja terveydenhuollon ja maakunta-uudistuksen vaikutuksia palveluasumiseen. Monilla yhdistyksen jäsenillä on palveluasumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä omistuksessaan. Yhdistys vaikuttaa siihen, että palveluasumisen arvonlisämenettelyyn löydetään sellainen ratkaisu, joka ei nosta palveluasumisen hintaa eikä romuta nykyistä palveluasuntoverkkoa.

Yhdistys tekee yleishyödylliseen vuokra-asumiseen liittyvää edunvalvonnallista yhteistyötä Sillanrakentajat-verkoston kanssa. Lisäksi yhdistys tekee aktiivista yhteistyötä asunto- ja rakennusalan eri järjestöjen kanssa. Sekä Sillanrakentajat-verkoston että asunto- ja rakennusalan muiden järjestöjen kanssa KOVA pyrkii löytämään yhteisiä edunvalvonnan kohteita.

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

Yhdistys pitää esillä asumiseen ja erityisesti vuokra-asumiseen sekä maapolitiikkaan liittyviä kysymyksiä julkisessa keskustelussa. Asuntopoliittinen keskustelu ja yhdistyksen tavoitteiden aktiivinen esillä pitäminen edesauttaa yhdistystä edistämään sen tavoitteita ja päämääriä.

Yhdistys ottaa osaa ajankohtaiseen asuntopoliittiseen keskusteluun järjestämällä asuntopoliittisia tilaisuuksia, tekemällä lehdistötiedotteita ja antamalla lausuntoja. KOVA järjestää vähintään yhden korkeatasoisen asuntopoliittisen ajankohtaisseminaarin vuoden 2020 aikana. Seminaariin kutsutaan jäsenyhteisöjen edustajien lisäksi sidosryhmiä ja asuntopoliittikan vaikuttajia. Seminaarin kautta yhdistys toteuttaa osaltaan valistus- ja neuvontatoimintaa.

Yhdistys osallistuu ministeriöiden ja muiden viranomaisten asettamien työryhmien ja toimikuntien toimintaan siten kun yhdistys saa kutsun osallistua näihin ryhmien toimintaan.

KOVA on vakiinnuttanut asemansa asuntopoliittikan asiantuntijana eduskunnan eri valiokunnissa asumiseen liittyvissä kysymyksissä ja kysymyksissä, jotka vaikuttavat yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden toimintaympäristöön. Ministeriöiden ja muun valtionhallinnon suhteen KOVA on vakiinnuttanut asemansa kuultavana sidosryhmänä asuntopoliittisissa ja muissa sellaisissa kysymyksissä, jotka vaikuttavat yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiin ja -ympäristöön.

Yhdistys tapaa ministeriöiden, ARA:n ja muun valtionhallinnon edustajia säännöllisesti. Yhdistys järjestää toimintavuoden aikana tapaamisen ARA:n johdon kanssa. Tapaamiseen kutsutaan edustus kaikista jäsenyhteisöistä. ARA:n kanssa järjestettävässä tapaamisessa käsitellään etenkin yleishyödyllisten vuokrataloyhtiöiden yhteisiä ja ajankohtaisia asioita, jotka liittyvät ARA:n toimivaltaan.

Yhdistyksen lakimiehen ja toiminnanjohtajan toimenkuvat sisältävät jäsenyhteisöjen neuvontaa ja valistusta asuntopoliittisissa kysymyksissä.

Jäsenneuvonta

KOVA tarjoaa jäsenilleen neuvontaa. Neuvontaa annetaan asumiseen ja asuntojen vuokraukseen sekä ARA-lainsäädäntöön liittyvissä kysymyksissä sekä tietosuoja-asioissa. Jäsenet voivat kysyä neuvoa myös esimerkiksi yhtiölainsäädäntöön tai säätiölainsäädäntöön liittyvissä asioissa. Jäsenneuvonnaksi luetaan myös asuntopoliittisista ja muista asioista tiedottaminen jäsenyhteisöille. Neuvontatoiminnasta vastaa KOVA:n lakimies.

Jäsenneuvonta dokumentoidaan toimeksiantojen varmistamiseksi. Jäsenneuvonnan kautta esille nousseista asioista tiedotetaan tarvittaessa kaikkia KOVAN jäsenyhteisöjä. Jäsenneuvonnassa esille nousseita asioita hyödynnetään myös KOVAN edunvalvonnassa.

Koulutustoiminta

Yhdistys kouluttaa jäsenyhteisöjensä henkilöstöä järjestämällä koulutusta itse ja hankkimalla sitä tarkoituksenmukaisiksi katsotuilta ulkopuolisilta yhteistyökumppaneilta. Yhdistyksen koulutustoimintaa koordinoi hallituksen valitsema koulutustoimikunta.

Vuoden 2020 aikana järjestetään vähintään kuusi (6) koulutusta. Koulutukset suunnataan jäsen-ten eri henkilöstöryhmille. Niiden tavoitteena on tarjota koulutuksiin osallistujille tietoa, osaa- mista, kokemusta ja vertaistukea. KOVAN koulutustoiminta vahvistaa vuokratyöyhtiöiden vaikut- tavuutta. KOVAN koulutustoiminta täydentää koulutuksenjärjestäjien tarjontaa kohtuuhintaisen vuokra-asumisen toteutumiseksi ja ylläpitämiseksi.

Koulutusten sisällöt suunnitellaan koulutustoimikunnassa. Koulutukset joko toteutetaan itse tai ne ostetaan markkinaehtoisilta koulutuksenjärjestäjiltä. KOVAN järjestämät koulutukset ovat hin- naltaan edullisia.

Lisäksi yhdistys välittää tietoa jäsenilleen esimerkiksi ympäristöministeriön ja ARA:n järjestä- mistä koulutuksista.

Kansainvälinen toiminta

Yhdistyksen kansainvälistä toimintaa toteutetaan sekä pohjoismaisella että eurooppalaisella ta- solla. Yhdistys on jäsenenä pohjoismaisessa yleishyödyllisten ja osuuskuntamuotoisten asunto- yhteisöjen yhteistyö- ja edunvalvontajärjestö Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsor- ganisationer'ssa (NBO). Yhdistys toimii aktiivisesti NBO:ssa. Yhdistyksellä on NBO:n hallituk- sessa kaksi varsinaista ja kaksi varajäsentä. Yhdistys on myös jäsenenä Cecodhas Housing Europe -järjestössä, joka on Euroopan tasolla toimiva yleishyödyllisten ja osuuskuntamuotoisten asuntoyhteisöjen yhteistyö- ja edunvalvontajärjestö.

Kansainvälinen toiminta mahdollistaa KOVAlle tutustumisen muiden Pohjoismaiden ja Euroopan maiden asuntopoliittisiin järjestelmiin, kokemusten vaihdon ja kansainvälisen verkostoitumisen. Lisäksi kansainvälinen toiminta mahdollistaa ajankohtaisen tiedon saamisen muun muassa Eu- roopan Unionin päätöksenteosta. Jäsenyys Cecodhas Housing Europessa myös antaa yhdis- tykselle mahdollisuuden vaikuttaa Euroopan Unionissa tehtävään lainsäädäntötyöhön.

Yhdistys järjestää vuoden 2020 aikana NBO:n hallituksen kaksipäiväisen kokouksen Suomessa.

Tutkimus- ja selvitystoiminta

Yhdistys seuraa aktiivisesti asumiseen ja asuntoalaan liittyvää tutkimus- ja selvitystoimintaa. KOVA välittää tietoa jäsenistölleen ajankohtaisista alan tutkimuksista ja selvityksistä.

Yhdistys selvittää jäsenkuntansa tarpeita asuntoalan tutkimus- ja selvitystietoon. KOVA edes- auttaa omalla toiminnallaan asumiseen liittyvän tutkimus- ja selvitystiedon kasvamista.

KOVA osallistuu resurssiensa rajoissa yhteistyökumppanina ja asiantuntijana sellaisiin asumista koskeviin tutkimus- ja selvityshankkeisiin, jotka palvelevat yhdistystä ja sen jäsenkunnan tarpeita. Tällaisia hankkeita ovat myös korkeakoulututkintoihin kuuluvat opinnäytetyöt. Lisäksi KOVA avustaa SOSTEa sosiaalibarometrin asumisosioon kuuluvien kysymysten kehittämisessä.

KOVA varaa vuodelle 2020 määrärahan selvityksen toteuttamiselle. Määrärahavaraus käytetään tarpeen mukaan KOVAN ja sen jäsenistön tarpeista riippuen esimerkiksi johonkin ajankohtaiseen asiaan liittyvän selvityksen toteuttamiseen.

Yhdistys osallistuu aktiivisesti valtiovarainministeriön Rakennusalan suhdanneryhmän (Raksu) työskentelyyn. Yhdistys tuottaa Raksu-ryhmälle tilastoja KOVAN jäsenkentän investoinneista.

Viestintä

Yhdistyksen viestintä on kokonaisvaltaista ja se keskittyy KOVAN toiminnan kannalta merkityksellisiin asumisen ja asuntopoliittikan asioihin. KOVA jatkaa vuonna 2020 järjestön yleisen tunnettuuden kasvattamista.

Yhdistys ottaa vuoden 2020 aikana käyttöön tiedotteiden lähetyspalvelun ja mediaseurantapalvelun.

Yhdistyksen viestintävälineinä toimivat yhdistyksen internetsivut, sähköposti ja Twitter-yhteisöpalvelu. Näitä kanavia hyödynnetään ajankohtaisen tiedon välittämisessä.

KOVA antaa kannanottoja ajankohtaisista asuntopoliittisista asioista. KOVA myös antaa lausuntoja ajankohtaisista asioista sekä valtionhallinnolle että eduskunnalle. KOVA osallistuu aktiivisesti myös muuten asuntopoliittiseen keskusteluun ja pyrkii myös median kautta tuomaan omia näkökulmiaan ja tavoitteitaan esille asuntopoliittisessa keskustelussa.

Yhdistyksen henkilöstö ja johto osallistuvat pyydettyä asiantuntijapuheenvuorojen käyttäjiksi erilaisissa asumiseen liittyvissä tilaisuuksissa. Henkilöstö ja johto ovat myös median käytettävissä.

Yhdistyksen sisäisessä viestinnässä keskitytään välittämään monipuolisesti jäsenyhteisöjen toiminnan kannalta merkityksellistä ja ajankohtaista tietoa.