

KOHTUUHINTAISEN VUOKRA-ASUMISEN EDISTÄJÄT - KOVA RY

KERTOMUS TOIMINNASTA AJALTA 1.1.–31.12.2019

Yleistä

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

Vuosi 2019 oli yhdistyksen varsinaisen toiminnan kuudes kokonainen kalenterivuosi. Yhdistyksen vuoden 2019 erityisinä tavoitteina olivat yhdistyksen jäsenmäärän kasvattaminen, puolueiden eduskuntavaaliohjelmiin ja hallitusohjelmaneuvoitteluihin vaikuttaminen sekä toiminnan käynnistäminen kokonaisuudessaan yhdistyksen nimissä.

Jäsenet

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra-asuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVAn jäseninä on kunnallisia vuokrataloyhtiöitä, nuorisoasuntoja ja kehitysvammaisille tarkoitettuja asuntoja valtakunnallisesti omistavia 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 2019 lopussa yhdistyksellä oli 53 jäsenyhteisöä. Yhdistyksen jäseninä olivat 31.12.2019 seuraavat jäsenyhteisöt:

- A-Kruunu Oy
- Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy
- Espoon Asunnot Oy
- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Hämeenlinnan Asunnot Oy
- Ilmajoen Vuokratalot Oy
- Isonkyrön Asuntovuokraus Oy
- Janakkalan Asunnot Oy
- Jyväskylän vuokra-asunnot Oy
- KAS asunnot Oy
- Kehitysvammaisten Palvelusäätiö sr
- Keminmaan Vuokra-asunnot Oy
- Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos
- Kiinteistö-KYS Oy
- Kiinteistö Oy Enontekiön kunnan asunnot
- Kiinteistö Oy Haapajärven Vuokratalot
- Kiinteistö Oy Itätuuli
- Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku
- Kiinteistö Oy Kärrykartano
- Kiinteistö Oy Nivalan Vuokratodit
- 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
- Lahden Talot Oy
- Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy
- Leppävirran Kiinteistö Oy
- Lieksan Kiinteistöt Oy
- Lohjan Vuokra-asunnot Oy
- Mikalo Oy
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy
- NAL Asunnot Oy
- Niiralan Kulma Oy
- Nuorisosäätiö sr
- Nurmijärven Kodit Oy
- Oulaisten Amiraali Oy

- Oulun Sivakka Oy
- Pudasjärven Vuokratalot Oy
- Raision Vuokra-asunnot Oy
- Riihimäen Kotikulma Oy
- Settlementtiasunnot Oy
- Sevas Kodit Oy
- Tampereen Vuokra-asunnot Oy
- Tampereen Vuokratalosäitiö sr
- Tornion Vuokra-asunnot Oy
- TVT Asunnot Oy
- Valkeakosken Asunnot Oy
- VAV Asunnot Oy
- Y-Säitiö sr
- Ylivieskan Vuokra-asunnot Oy

KOVAn jäsenmäärä kasvoi vuoden 2019 aikana seitsemällä (7) uudella jäsenyhteisöllä. Vuoden 2019 aikana liittyneet uudet jäsenet olivat Ilmajoen Vuokratalot Oy, Keuruun Vuokra-asunnot liikelaitos, Kiinteistö Oy Kärrykartano, Leppävirran Kiinteistö Oy, Mikalo Oy, Mäntsälän vuokra-asunnot ja Nurmijärven Kodit Oy.

KOVAn jäsenyhteisöillä oli 31.12.2019 omistuksessaan yli 200 000 vuokra-asuntoa. Jäsenten vuokra-asuntojen määrä vastaa lähes 70 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa. Jäsenten kaikkien vuokra-asuntojen kokonaismäärä vastaa noin 50 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-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 2019 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 2019 aikana yhdeksän (9) kertaa. Osa kokouksista pidettiin sähköpostikokouksina.

Yhdistyksen kevätkokous pidettiin 4.-5.4.2019 Vantaalla Original Sokos Hotel Vantaassa. Kevätkokouksessa oli edustettuna 14 jäsenyhteisöä. Kokouksen yhteydessä KOVA järjesti seminaarin jäsenyhteisöille rahoituksen ajankohtaisista asioista. Seminaariin osallistui yhteensä 29 henkilöä 20 jäsenyhteisöstä.

Yhdistyksen syyskokous pidettiin 13.11.2019 Helsingissä. Syyskokouksessa oli edustettuna 23 jäsenyhteisöä. Syyskokouksessa valittiin yhdistyksen hallitus vuodelle 2020. Vuoden 2020 halli-



tukseen valittiin Jaana Närö (puheenjohtaja), Teppo Forss (varapuheenjohtaja), Timo Hyttinen, Juha Kaakinen, Esa Kankainen, Jarmo Kuosa, Birgit Mäkinen, Teija Ojankoski ja Tuomo Svanberg.

Syyskokouksen 13.11.2019 yhteydessä järjestettiin korkeatasoinen ajankohtaisseminaari, jonka aiheena oli kiinteistökannan kehittämisen ja ilmastotavoitteiden yhteensovitus. Seminaariin osallistui yhteensä 71 henkilöä niin jäsenyhteisöistä ja kuin yhdistyksen sidosryhmistä. Lisäksi seminaari livestreamattiin internetissä.

Yhdistyksen tilintarkastajana vuonna 2019 toimi Leif-Erik Forsberg, KHT, HT.

Henkilöstö ja toimisto

Yhdistyksellä on ollut vuonna 2019 kaksi (2) palkattua työntekijää: toiminnanjohtaja ja lakimies. Toiminnanjohtajana toimi Jouni Parkkonen. KOVA:n lakimiehenä aloitti 1.2.2019 lukien Vilma Pihlaja. Lakimiehen tehtävä on KOVA:ssa uusi.

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

Lakimies vastasi yhdistyksen edunvalvonnasta, jäsenneuvonnasta, koulutusten ja tapahtumien sisällöistä ja järjestelyistä sekä tietosuojaa-asioista.

Yhdistyksen toimisto sijaitsi Helsingin ydinkeskustassa ns. Heimolan talossa, osoitteessa Yliopistonkatu 5, 7. krs. Yhdistys on SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:n vuokralaisena tiloissa.

Talous

Yhdistyksen tulot muodostuvat jäseniltä kerättävistä jäsenmaksuista ja koulutusten osallistumismaksuista sekä 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 35 000 euroa vuodelle 2019. Yhdistys sai em. valtionavustusta 7 000 euroa vuodelle 2019.

Lisäksi vuonna 2019 yhdistys sai Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) erityisavustuksen ensimmäisen valtakunnallisen ARA-vuokra-asukkaiden asukastyytyväisyyskyselyn toteuttamiseen. Erityisavustus oli suuruudeltaan 12 500 euroa ja se käytettiin täysimääräisesti asukastyytyväisyyskyselyn kuluihin. Muilta osin kyselyn kuluista vastasivat siihen osallistuneet KOVA:n jäsenyhteisöt.

Yhdistyksen vuoden 2019 tilinpäätös osoittaa 28 965,69 euron ylijäämää. Ylijäämä johtuu erityisesti budjetoitua merkittävästi suuremmasta jäsenmäärän kasvusta ja siten kasvaneista jäsenmaksutuloista sekä ennakoitua suuremmista koulutustoiminnan tuotoista.



Jäsenyydet ja edustukset

Yhdistys oli jäsenenä vuoden 2019 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 vuokratotaloyhteisöjen toimintaedellytyksien kehittämiseen.

NBO:n hallituksessa yhdistystä vuonna 2019 edustivat 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 2018 kevääseen 2021. Toiminnanjohtaja on osallistunut SOSTEn kautta myös sosiaali- ja terveysalan järjestöjen toiminnanjohtajien väliseen yhteistyöhön.

Toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen jatkoi hallituksen jäsenenä Asuntoreformiyhdistyksen hallituksessa vuonna 2019.

KOVA on Rakennustietosäätiö RTS sr:n taustayhteisö. Taustayhteisöstatuksen myötä KOVALLa on edustus RTS:n edustajistossa. KOVAN varsinainen jäsen edustajistossa oli 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. Hanke päättyi vuonna 2019.

Ympäristöministeriön Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn toimenpideohjelman ohjaus- ja yhteistyöryhmään KOVAN varsinaisena edustajana toimi toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen ja varaedustajana hallituksen puheenjohtaja Jaana Närö. Ohjelma päättyi vuonna 2019.

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

Edunvalvonta ja muu asuntopoliittinen toiminta

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

Toimintavuoden aikana vaikuttamistoiminnan tavoitteena oli parantaa yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratotaloyhteisöjen 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 2019 aikana aktiivisesti puolueiden eduskuntavaali- ja hallitusohjelmatavoitteisiin. Vaikuttamistyö käynnistyi tältä osin jo syksyllä 2018. Lisäksi yhdistys tarjosi puolueille asiantuntemustaan asuntopoliittisten linjausten määrittelyssä. Lisäksi yhdistys vaikutti muun muassa väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytysten parantamiseksi sekä maankäyttö- ja rakennuslain uudistamiseen.

KOVA onnistui vaikuttamistyössään, sillä kevään 2019 eduskuntavaalien perusteella muodostetun hallituksen ohjelmassa kohtuuhintainen vuokra-asuminen nousi monella myönteisellä tavalla esille. KOVAN kaikki keskeiset tavoitteet saatiin osaksi hallitusohjelmaa. KOVA on erityisen tyytyväinen siihen, että asuntopoliittikan pitkäjänteisyyttä on tarkoitus lisätä ja että 40 vuoden korkotukijärjestelmään lisätään valtion tukea. Lisäksi KOVA on tyytyväinen siihen, että uusi peruskorjausavustus otetaan käyttöön ARA-asuntojen korjaamiseen, että ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustus tulee käyttöön kaikilla maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusalueilla ja että purkuavustusta korotetaan. KOVA pitää myös erittäin hyvänä tavoitetta poistaa asunnottomuus kahden eduskuntavaalikauden aikana.

Toimintavuoden aikana KOVA alkoi seurata hallitusohjelman toimeenpanoa. KOVA vaikutti hallituksen budjettiriiheen vuonna 2019. Valitettavasti valtion vuoden 2020 talousarvio ei vastaa kaikilta osin hallitusohjelmaneuvoituissa ja hallitusohjelmassa sovittua.

Toimintavuoden aikana rakennusten energiatehokkuuteen ja sähköajoneuvojen latausvalmiuksiin liittyvät asiat olivat paljon esillä. KOVAN tavoitteena näihin asioihin liittyvissä lausunnoissa oli varmistaa, ettei rakentamisen ja asumisen kustannuksia lisättäisi vaatimuksilla, jotka eivät KOVAN jäsenistön näkemyksen mukaan ole tarpeellisia tai eivät kustannustehokkaalla tavalla lisää energiatehokkuutta ARA-asunnoissa. Näiden tavoitteiden edistämisessä KOVA ei täysin onnistunut. KOVAN tavoitteena on ollut myös tuen lisääminen ARA-asuntojen peruskorjaamisessa. Tämä tavoite toteutui, kun valtioneuvosto antoi asetuksen asuinrakennusten energiatehokkuutta parantaviin korjaushankkeisiin myönnettävään avustuksesta. Energia-avustus ei kuitenkaan ole kohdennettu vain ARA-asuntojen korjaamiseen.

KOVA onnistui lausunnollaan vaikuttamaan avustukseen ARA-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille. KOVAN antaman lausunnon jälkeen asetuksen perusteluihin lisättiin mahdollisuus avustusta myönnettäessä ottaa huomioon asuntojen sijaintikunnan asuntomarkkinatilanne ennen mahdollista kuntaliitosta.

Lisäksi KOVA kannatti lausunnossaan erityisryhmien investointiavustuksen alimman tukiluokan enimmäisavustusmäärän korottamista. Alimman tukiluokan avustuksen enimmäismäärän korottaminen on ollut pitkään KOVAN tavoitteena, ja tämä tavoite toteutui syksyllä 2019.

KOVA järjesti korkeatasoisen asuntopoliittisen ajankohtaisseminaarin marraskuussa 2019. Seminaarin teemana oli kiinteistökannan kehittämisen ja ilmastotavoitteiden yhteensovitus. Seminaariin kutsuttiin jäsenyhteisöjen lisäksi myös sidosryhmiä ja asuntopoliittikan vaikuttajia. Semi-



naariin osallistui yhteensä 71 henkilöä. Seminaari oli osa yhdistyksen tekemää valistus- ja neuvontatoimintaa.

Yhdistys antoi vuoden 2019 aikana 15 tiedotetta ja 15 lausuntoa. Tiedotteita annettiin ajankohtaisista asioista, joilla yhdistys osallistui asuntopoliittiseen keskusteluun tai tiedotti esimerkiksi uusista jäsenistä. Lausuntoja annettiin ympäristöministeriölle, eduskunnan ympäristövaliokunnalle 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 2019 kuultavana molemmissa valiokunnissa valtion budjetista. Lisäksi ympäristövaliokunnassa yhdistys oli kuultavana ajankohtaisista asuntoalan lakiesityksistä.

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-verkoston vuonna 2018 laadittujen hallitusohjelmatavoitteiden hallituskaudelle 2019-2023 merkeissä tavattiin eri puolueita. Lisäksi levitettiin eduskuntavaaliehdokkaille laadittua tietopakettia 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 kehittämiskeskuksen (ARA) edustajia säännöllisesti. KOVA järjesti jäsenyhteisöjensä ja ARA:n johdon keskinäisen tapaamisen kesäkuussa 2019, jossa käsiteltiin vuokrataloyhtiöiden yhteisiä, ARA:n toimivaltaan kuuluvia asioita. Tapaamiseen osallistui edustajat 18 KOVA:n jäsenyhteisöstä.

Jäsenneuvonta

KOVA tekee myös neuvonta- ja valistustoimintaa. Osana neuvonta- ja valistustoimintaa annettiin vuonna 2019 myös juridista neuvontaa ARA-lainsäädännöstä ja asuntojen vuokraukseen liittyvästä lainsäädännöstä. Neuvontaa annettiin jäsenille myös muista kiinteistöjuridiikkaan liittyvistä asioista sekä esimerkiksi tietosuojaan liittyvissä kysymyksissä. Neuvonnasta vastasi vuoden 2019 helmikuussa aloittanut lakimies. Neuvontatoiminta kohdistettiin vain jäsenille.

Lisäksi neuvontatoimintaan kuului muun muassa valtion asuntopoliittisten päätösten perusteella tehtävää neuvontaa ja tiedottamista. Neuvontatoimintaan kuuluu myös yhdistyksen jäsenyhteisöjen henkilöstölle tarkoitettu koulutustoiminta. Neuvontatoiminta edellytti palkatulta henkilöstöltä myös erilaisia selvittelytehtäviä muun muassa viranomaisien kanssa. Se vei lakimiehen työajasta noin 35 prosenttia ja toiminnanjohtajan työajasta noin viisi (5) prosenttia.



Työryhmät

KOVAssa työskenteli kahdeksan työryhmää hallituksen apueliminä vuonna 2019. Nämä ryhmät olivat asiakkuusryhmä, henkilöstöasioiden työryhmä, koulutustoimikunta, lakimiesverkosto, rakennuttamisryhmä, remonttityöryhmä, talous- ja hallintotyöryhmä ja tilastoryhmä. Työryhmätyön avulla on laajennettu KOVAN toimintaa ja edistetty jäsenjärjestöjen laajempaa osallistumista KOVAN toimintaan. Ryhmistä henkilöstöasioiden työryhmä, lakimiesverkosto, remonttityöryhmä ja talous- ja hallintoryhmä perustettiin vuoden 2019 aikana.

Asiakkuusryhmä

KOVAn asiakkuusryhmä kokoaa vuokratyöryhtiöiden 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 (31.8.2019 saakka) ja Y-Säätiö sr:n asiakkuusjohtaja Eeva Tammisalo (1.9.2019 lukien). Ryhmän muut jäsenet vuonna 2019 olivat Lotta Funck (30.9. saakka) (Espoon Asunnot Oy), Juha Heino (VAV Asunnot Oy), Anu Kärkkäinen (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy), Ella Remonen (Setlementtiasunnot Oy), Mirka Saarholma (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Riitta Savolainen (30.9. saakka) (Kiinteistö-KYS Oy) ja Maritta Schavikin (Oulun Sivakka Oy).

Ryhmän sihteerinä toimi KOVAN lakimies Vilma Pihlaja.

Asiakkuusryhmä kokoontui vuoden 2019 aikana kolme (3) kertaa.

Henkilöstöasioiden työryhmä

KOVAn henkilöstöasioiden työryhmä kokoaa vuokratyöryhtiöiden henkilöstöhallinnosta vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä käsittelee KOVAN jäsenyhtiöiden erilaisia henkilöstöhallintoa ja työsuhteasioita koskevia asioita. Ryhmä on tarkoitettu erityisesti yhtiöiden henkilöstöhallinnosta vastaaville henkilöille. Ryhmä perustettiin loppuvuodesta 2019. Se käynnistää toimintansa keväällä 2020.

Ryhmän puheenjohtajaksi valittiin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n HR-johtaja Marita Ailio ja sihteeriksi KOVAN toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen. Ryhmän muut jäsenet valitaan alkuvuodesta 2020.

Lakimiesverkosto

KOVAn lakimiesverkosto kokoaa vuokratyöryhtiöissä työskenteleviä lakimiehiä yhteen. Ryhmä käsittelee vuokratyöryhtiöiden yleisjuridisia kysymyksiä ja tukee KOVAN jäsenneuvontaa. Ryhmässä käsiteltäviä asioita nostetaan esille myös KOVAN edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu yhtiöiden lakimiehille. Ryhmä perustettiin syksyllä 2019.

Ryhmän puheenjohtajana toimi KOVAN lakimies Vilma Pihlaja. Ryhmän muut jäsenet vuonna 2019 olivat Harri Keskiäho (TVT Asunnot Oy), Elina Lehtonen (Espoon Asunnot Oy), Timo Mutalahti (Y-Säätiö sr), Sanna Mäkilä (Helsingin kaupungin asunnot Oy) ja Riikka Vitakoski (A-Kruunu Oy).

Ryhmän sihteerinä toimi puheenjohtajuutensa ohella KOVAN lakimies Vilma Pihlaja.



Lakimiesverkosto kokoontui vuoden 2019 aikana kaksi (2) kertaa.

Rakennuttamisryhmä

KOVAn rakennuttamisryhmä käsittelee uudisrakennuttamiseen ja kaavakehitykseen liittyviä kysymyksiä - erityisesti ARA-vuokra-asuntojen tuotannon 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 uudisrakennuttamisesta ja kaavakehityksestä vastaaville henkilöille.

Ryhmän puheenjohtajana toimi A-Kruunu Oy:n toimitusjohtaja Jari Mäkimattila. Ryhmät muut jäsenet vuonna 2019 olivat Jukka Aalto (VAV Asunnot Oy), Janne Haverinen (30.5.2019 saakka) (Setlementtiasunnot Oy), Toni Helin (30.5.2019 saakka) (Kiinteistö-KYS Oy), Lauri Isotalo (1.6.2019 lukien) (Setlementtiasunnot Oy), Vesa Jurmu (30.5.2019 saakka) (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Esa Kankainen (Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy), Pekka Kampman (1.10.2019 lukien) (Y-Säätiö sr), Eero Lehtomäki (A-Kruunu Oy), Johannes Malmi (1.10.2019 lukien) (TVT Asunnot Oy), Vesa Nevala (1.6.2019 lukien) (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Rami Nurminen (1.6.2019 lukien) (Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto ATT), Jaana Ojares (1.6.2019 lukien) (Tampereen Vuokratalosäätiö sr) ja Pirjo Räihä (Espoon Asunnot Oy).

Ryhmän sihteerinä toimi KOVAn toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen.

Rakennuttamisryhmä kokoontui vuoden 2019 aikana kolme (3) kertaa.

Remonttityöryhmä

KOVAn remonttityöryhmä käsittelee ARA-asuntojen korjausrakennuttamiseen liittyviä kysymyksiä. Ryhmä toimii tästä alueesta vastaavien henkilöiden keskustelu- ja yhteistyöfoorumina. Ryhmä avustaa KOVAn edunvalvontaa korjausrakennuttamiseen liittyvissä asioissa, ja ryhmässä tunnistettuja kehittämistarpeita nostetaan esille KOVAn edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu yhtiöiden korjausrakennuttamisesta vastaaville henkilöille. Ryhmä perustettiin keväällä 2019.

Ryhmän puheenjohtajana toimi Hämeenlinnan Asunnot Oy:n toimitusjohtaja Tuukka Tuomala. Ryhmät muut jäsenet vuonna 2019 olivat Jukka Aalto (VAV Asunnot Oy), Samuli Anttila (Enontekiön kunnan asunnot Oy), Vesa Jurmu (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Tuomas Mikkola (Hämeenlinnan Asunnot Oy), Aki Moilanen (Espoon Asunnot Oy), Vesa Moisio (Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy), Juha Niskanen (Y-Säätiö sr), Jaana Ojares (Tampereen Vuokratalosäätiö sr), Petteri Puolanne (A-Kruunu Oy), Hannu Rahkila (Espoon Asunnot Oy), Terhi Toppinen-Häyrinen (Setlementtiasunnot Oy) ja Jussi Virta (Tampereen Vuokratalosäätiö sr).

Ryhmän sihteerinä toimi KOVAn lakimies Vilma Pihlaja.

Remonttityöryhmä kokoontui vuoden 2019 aikana kolme (3) kertaa.

Talous- ja hallintoasioiden työryhmä

KOVAn talous- ja hallintoasioiden työryhmä kokoaa vuokratuotantoyhtiöiden taloudesta vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä käsittelee ja pohtii laajasti KOVAn jäsenyhtiöiden erilaisia talous- ja hallintoasioita (esim. verotus, jälkilaskelmat). Ryhmässä käsiteltäviä asioita nostetaan esille



myös KOVAN edunvalvonnassa. Ryhmä on tarkoitettu erityisesti yhtiöiden taloudesta vastaaville henkilöille. Ryhmä perustettiin loppuvuodesta 2019. Se käynnistää toimintansa keväällä 2020.

Ryhmän puheenjohtajaksi valittiin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n talousjohtaja Raija Anjala ja sihteeriksi KOVAN toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen. Ryhmän muut jäsenet valitaan alkuvuodesta 2020.

Tilastoryhmä

KOVAn tilastoryhmä kokoaa vuokratyöyhtiöiden 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 2019 olivat Raija Anjala (Helsingin kaupungin asunnot Oy), Isto Jortikka (Tampereen Vuokratulosäätiö sr), Juha Niskanen (Y-Säätiö sr), Juhani Simpanen (Kiinteistö-KYS Oy) ja Tuukka Tuomala (Hämeenlinnan Asunnot Oy).

Ryhmän sihteerinä toimi KOVAN toiminnanjohtaja Jouni Parkkonen.

Tilastoryhmä kokoontui vuoden 2019 aikana kaksi (2) kertaa.

Koulutustoiminta ja koulutustoimikunta

Koulutustoiminta on yksi jäsenpalveluista. Yhdistyksen koulutustoiminnan tavoitteena on tarjota koulutuksia jäsenyhteisöjen henkilöstölle ja vahvistaa vuokratyöyhtiöiden vaikuttavuutta. KOVAN koulutustoiminta täydentää muiden 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 2019 olivat Aija Sundell (Tampereen Vuokratulosäätiö sr), Laura Laine (Kunta-asunnot Oy) ja Minni Lumme (Espoon Asunnot Oy).

Ryhmän sihteerinä toimi KOVAN lakimies Vilma Pihlaja.

Koulutustoimikunta kokoontui vuoden 2019 aikana neljä (4) kertaa.

Vuoden 2019 aikana järjestettiin neljä (4) koulutusta, joista kaksi kevään 2019 aikana ja kaksi syksyn 2019 aikana.

Kahdessa koulutuksessa aiheensa oli esimiehenä toimiminen, ja ne olivat osa kolmen koulutuksen sarjaa, joista ensimmäinen toteutettiin syksyllä 2018. Esimieskoulutuksissa ulkopuolisena yhteistyökumppanina oli CM & HR Consulting Oy. Muut koulutukset KOVA suunnitteli ja järjesti itse.

Yksi koulutuksista käsitteli ARA-uudiskohteen toteuttamista. Neljäs koulutus oli suunnattu vuokratyöyhtiöiden hallitusten jäsenille.



Huhtikuussa pidettyyn ARA-uudiskohteen toteuttamiskoulutukseen osallistui 37 henkilöä 17 jäsenyhteisöstä, ja huhtikuussa pidettyyn esimieskoulutukseen 29 henkilöä 12 jäsenyhteisöstä, lokakuussa pidettyyn vuokralatoyhtiöiden hallitusten jäsenille suunnattuun koulutukseen 98 henkeä 19 jäsenyhteisöstä ja lokakuussa pidettyyn esimieskoulutukseen 28 henkilöä 8 jäsenyhteisöstä.

Syksyllä 2019 koulutustoimikunta valmisteli ja suunnitteli vuonna 2020 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 2019 aikana kolme (3) kertaa. Yhdistys toimii aktiivisesti NBO:n toiminnassa.

NBO:n hallituksen kokouksissa vuonna 2019 tutustuttiin kohtuuhintaisen asuntorakentamisen ajankohtaisiin kysymyksiin Tanskassa, Ruotsissa ja Islannissa. Lisäksi kokouksissa käytiin lävitse kunkin maan ajankohtaisia asuntopoliittisia ja muita yleispoliittisia asioita.

KOVA osallistui Housing Europen kautta Euroopan tason asuntopoliittiseen edunvalvontaan. Housing Europen edunvalvonnassa korostuivat EU-vaalit ja uuden EU-Komission työohjelma. KOVA laati Housing Europelle Suomen maaraportin asumisen tilanteesta koko Euroopan kattavaan raporttiin "The State of Housing in the EU 2019". KOVA osallistui myös Housing Europen seminaariin ja vuosikokoukseen kesäkuussa Lyonissa, Ranskassa. Seminaarin ja vuosikokouksen yhteydessä Lyonissa järjestettiin järjestyksessään toinen kansainvälinen sosiaalisen asumisen festivaali.

KOVA järjestää vuonna 2021 Housing Europen vuosikokouksen ja sen yhteydessä olevan seminaarin Helsingissä. Sen yhteydessä järjestetään myös järjestyksessään kolmas kansainvälinen sosiaalisen asumisen festivaali, joka on kestoltaan nelipäiväinen. Festivaalin päävastuullisina järjestäjinä ovat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) ja Helsingin kaupunki. KOVAlla on kuitenkin järjestelyissä erityisen keskeinen ja tärkeä rooli Housing Europen jäsenyyden vuoksi. ARA, Helsingin kaupunki ja KOVA käynnistivät syksyllä 2019 festivaalin suunnittelun.

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. Hanke päättyi vuoden 2019 lopussa.



KOVA toteutti helmikuussa 2019 ensimmäisen valtakunnallisen asukastyytyväisyyskyselyn ARA-vuokra-asunnoissa asuville. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa asukkaiden näkemyksiä asumiseen liittyvistä teemoista:

- Tyytyväisyys asuntoon, asuintaloon, asuinympäristöön, vuokranantajaan sekä asuntoon ja asuintaloon liittyviin palveluihin,
- Onnistumiset ja kehitettävät asiat asumisessa,
- Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat tekijät,
- Todennäköisyys suositella vuokranantajaa,
- Näkemykset asumisen kohtuuhintaisuudesta, omasta taloudellisesta tilanteesta sekä asumiseen liittyvistä valintamahdollisuuksista.

Kysely tuotti uutta tietoa ARA-vuokra-asumisesta:

- Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuottajien, omistajayhteisöjen ja vuokralaisten välisen yhteistyön kehittämiseen.
- Julkiseen keskusteluun sekä yhteiskunnalliseen päätöksentekoon.
- Jäsenyhteisöjen oman toiminnan kehittämiseen.
- Vertailuun KOVAN jäsenyhteisöjen välillä sekä KTI:n vapaarahoitteista asuntokantaa kuvaavaan markkina-aineistoon.

Selvitykseen osallistui 16 KOVAN jäsenyhteisöä eri suuruisilla otoksilla. Kyselyn kokonaisotos oli noin 20 000 kotitaloutta ja keskimääräinen vastausprosentti oli 28 prosenttia. Kyselyn toteutti kilpailutuksen perusteella KTI Kiinteistötieto Oy. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on mukana kyselyssä yhteistyökumppanina ja avusti taloudellisesti kyselyn toteuttamista erityisavustuksella.

KOVA tilasi syksyllä 2019 selvityksen vuokraloyhtiöiden rahoituksen vaihtoehtoista Averio Oy:n toimitusjohtaja Pekka Averiolta. Selvityksessä kuvataan vuokraloyhtiöiden vuokra-asuntotuotannossa ja sen rahoituksessa sekä niiden toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia. Selvityksessä pohditaan vuokraloyhtiöiden taloutta ja luottokelpoisuutta. Lisäksi selvityksessä on asuntorahoitusmallien kansainvälinen vertailu. Selvityksen rahoitti KOVAN lisäksi neljä KOVAN jäsenyhtiötä.

Viestintä

Yhdistyksen viestintä on kokonaisvaltaista ja keskittyy asumisen ja asuntopolitiikan 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 asuntopolitiikasta.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja antoi vuoden 2019 aikana useita radio-, tv- ja lehtihaastatteluja medialle ja yhdistyksen sidosryhmien lehdille ajankohtaisista asuntopoliittisista asioista. Haastattelut ovat edistäneet yhdistyksen tunnettuutta ja tavoitteita. Lisäksi toiminnanjohtaja kirjoitti useita mielipidekirjoituksia eri sanomalehtiin.

Yhdistyksen toiminnanjohtaja ja hallituksen jäsenet ovat osallistuneet asiantuntijapuheenvuorojen käyttäjinä useissa asuntopoliittisissa tilaisuuksissa vuonna 2019.

Yhdistyksen sisäisessä viestinnässä keskityttiin välittämään monipuolista ja ajankohtaista tietoa jäsenyhteisöille.