

**Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry**

**Vuoden 2023 eduskuntavaali- ja hallitusohjelmataivoitteet**



# KOVAn teesit eduskuntavaaleihin 2023

1. Kohtuuhintainen asuminen edistää Suomen kasvua ja menestystä.
2. Kohtuuhintainen asuminen on kustannustehokasta yhteiskunnalle ja sen tuesta hyötyvät asukkaat.
3. Kohtuuhintainen asuntotuotanto tarvitsee toimivan tukijärjestelmän ja vakaan toimintaympäristön.
4. Kohtuuhintainen asuntotuotanto vakauttaa kiinteistö- ja rakentamisalan suhdanteita.
5. Kuntien kaavoitus ja tonttitarjonta mahdollistavat rakentamisen.
6. Rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen toteutetaan sosiaalisesti oikeudenmukaisesti.
7. Asunnottomuuden poistaminen edellyttää kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

# KOVAn eduskuntavaaliohjelma 2023

## **Kohtuuhintainen asuminen edistää Suomen kasvua ja menestystä**

Asuminen on kohtuuhintaista, ihmisen tarpeisiin vastaavaa ja laadukasta. Asuminen on turvallista ja terveellistä kaikille. Asuntopolitiikka kytketään vahvasti muihin politiikkalohkoihin, muun muassa elinkeinopolitiikkaan. Kohtuuhintainen asuminen edesauttaa Suomea kasvamaan ja menestymään edistämällä työvoiman liikkuvuutta, yritysten ja julkisen sektorin työllistämistä sekä talouskasvua.

Vuokra- ja asumisoikeusasuminen ovat arvostettuja ja haluttuja asumismuotoja. Ne sopivat kaikkiin elämäntilanteisiin. ARA-asunnot tarjoavat asumisen laatua asumisväljyyden kautta ja tarjoavat laajasti myös perheasuntoja. Vuokra- ja asumisoikeusasumisen arvostuksen kasvua tulee edistää ja eurooppalaistaa vuokra-asumisen status Suomessa. Vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa asuu tavallisia ihmisiä. Vuokra- ja asumisoikeusasunnot ovat pysyviä koteja ihmisille.

## **Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on lisättävä**

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitetasoa nostetaan nykyisestä 10 000 asunnosta 30 prosentilla 13 000 asuntoon vuodessa. Tavoitteen saavuttamiseksi kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuus nostetaan MAL-sopimusalueilla 40 prosenttiin.

Asuntopolitiikkaa harjoitetaan Suomessa pitkäjänteisesti. Asuntopolitiikan 8 vuoden kehittämisohjelma päivitetään hallituskauden aikana. Toimiva asuntopolitiikka edellyttää tiivistä kuntien ja valtion yhteistyötä, johon kytketään myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon toimijat. Nykyiset MAL-sopimukset säilytetään 12-vuotisinä ja rullaavina. Niitä kehitetään sitovimmiksi ja sopimuksissa myös määritellään sanktiot, jos sopimuksen tavoitteita ei saavuteta. ARA-asuntotuotannolle asetetut tavoitteet on tähän mennessä aina jääneet saavuttamatta. Nykyisiä MAL-sopimuksia kevyempiä valtion ja kuntaseutujen välisiä sopimuksia otetaan käyttöön maakuntien keskuskaupunkialueiden kanssa. Näissä sopimuksissa sovitaan kunkin kuntaseudun kehittämisen kannalta keskeisistä kysymyksistä ja myös mahdollistetaan ARA-uudistuotannon toteuttaminen sekä ARA-asuntokannan peruskorjaaminen näillä alueilla.

## **Kaavoitus ja maankäyttö ovat asuntotuotannon kivijalka - normien purkamista myös jatkettava**

Kunnilla on kaavamopolin haltijoina keskeinen rooli asuntotuotannon edellytysten luomisessa. Kunnat voivat vaikuttaa asumisen hintaan keskeisimmin riittävällä tonttitarjonnalla. Kunnilla on kasvukeskusalueilla vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Jotta tämä onnistuu, kunnissa on riittävät resurssit maankäytössä, kaavoituksessa ja rakennusvalvonnoissa. Kaavoituksessa on varmistettava asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien suunnitteluratkaisujen kustannustehokkuus.

Erityistä huomioita kunnissa on kiinnitettävä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tonttitarjontaan, sillä siitä on eniten pulaa. Kunnat pyrkivät tasapainoisiin asuinalueisiin niin asuntojen hallintamuodoiltaan kuin asukasrakenteeltaan. Täydennysrakentamisella voidaan parhaiten muokata asuinalueiden asuntojen hallinta- ja asukasjakaumaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuusuudistus toteutetaan kokonaisuudessaan seuraavalla hallituskaudella. Uudistuksessa joustavoitetaan kaavamääräyksiä ja veloitetaan kunnat laatimaan arvio kaavojen kustannusvaikutuksista.

Uudistustyössä myös arvioidaan, kuinka kuntien rakentamiseen liittyviä määräyksiä voidaan keventää. Etenkin autopaikka- ja liiketilaveloitteet ovat ARA-toimijoille hankalia ja kustannuksia lisääviä.

Kunnat joko perustavat erilliset yhtiöt omistamaan liiketiloja ARA-kiinteistöissä tai sitoutuvat välivuokraamaan liiketilat pitkällä vuokrasopimuksilla. ARA-toimijoiden tehtävänä ei ole liiketilavuokraus eikä siihen liittyvät taloudelliset riskit.

Rakentamisen kaikki ohjaus keskitetään valtionhallinnossa yhteen ministeriöön. Maankäytön, asumisen ja liikenteen sekä MAL-sopimusten koordinaation vahvistamiseksi ympäristöministeriö yhdistetään liikenne- ja viestintäministeriön kanssa. Asuntopolitiikan painoarvon lisäämiseksi valtioneuvostossa on asuntonministeri.

## **Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukijärjestelmän uudistamista on jatkettava**

Kohtuuhintainen asuntotuotanto on yhteiskunnalle kustannustehokasta. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukijärjestelmä on toimiva ja siinä on valtion tukea rajoitusten vastapainoksi. Omakustannuseriaatteen ansiosta tuki kohdentuu asukkaille. Pitkän korkotukijärjestelmän uudistamista jatketaan. Uudistuksessa lisätään valtion tukea muun muassa korkotuen tasoa parantamalla ja muuttamalla omavastuukoron määräytymistä niin, että se seuraa automaattisesti korkotason muutoksia. Uudistuksessa myös kevennetään valtion riskienhallintaa siten, että ARA-asuntojen peruskorjaus ja uudistuotanto korkotukilainoilla mahdollistuu myös kasvukeskusalueiden ulkopuolelle. Velvoite kuntien omavelkaisen takauksen edellyttämisessä ARA-kohteiden uudistuotannossa ja peruskorjaamisessa poistetaan.

Asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä jatketaan itsenäisenä asumismuotona. Järjestelmässä mahdollistetaan vakavissa asuntojen vajaakäyttötilanteissa asumisoikeussopimusten irtisanominen tiukkojen kriteerien täytyessä. Tämä on myös asukkaiden etu, sillä tyhjäkäytöstä johtuvat kulut pienenevät.

Kohtuuhintaista asuntotuotantoa tarvitaan kaikissa suhdannetilanteissa. Rakennusalan matalasuhdanteessa on kuitenkin perusteltua kasvattaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jotta rakennusalan suhdanneluonteista työllisyyttä voidaan tukea.

Mahdollisessa matalasuhdannetilanteessa rakennusalan elvytys toteutetaan ensisijaisesti lisäämällä 40 vuoden korkotukijärjestelmällä toteutettavaa, kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Uusia suhdanneluonteisia asuntorakentamisen malleja ei oteta käyttöön.

ARA-asuntojen uudistuotannossa huomioidaan erilaiset energiatehokkaat ratkaisut, kuten maalämpö, jotka tuovat pitkällä aikavälillä säästöjä ylläpitokustannuksiin ja tukevat rakennuskannan vähähiilisyttä.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukseen liittyvät ARA-asuntotuotannon tukielementit säilytetään vähintään nykyisellä tasolla. ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustuksia on kaikilla MAL-sopimusalueilla ja ne on porrastettu asuntomarkkinatilanteen perusteella alueittain. Myös kunnallistekniikka-avustukset säilytetään. MAL-sopimuksia kevyemmissä valtion ja kuntaseutujen sopimuksissa sovitaan ARA-asuntojen uudistuotannon toteuttamisesta ja asuntokannan peruskorjausmahdollisuuksista. Maakuntien keskuskaupunkien ARA-vuokra-asuntotuotannon kannustamiseksi otetaan käyttöön käynnistysavustus. Vähähiilisen asuntotuotannon edistämiseksi ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustuksissa otetaan käyttöön vähähiilisyyslisä.

ARA-asuntokannan sopeuttaminen väestöltään vähenevillä alueilla tarvitsee jatkossakin valtion tukijärjestelmiä. Väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokrataloyhtiöiden toimintaedellytyksiä parannetaan, jotta näiden alueiden asuntomarkkinat kokonaisuudessaan tervehtyvät, kun asuntojen ylitarjontaa vähennetään. Purkuakordien ja -avustusten määriä korotetaan. Myös konversiolainat otetaan käyttöön. Väestöltään vähenevillä alueilla toimiville vuokrataloyhtiöille mahdollistetaan korkotukilainoilla sekä asuntojen peruskorjaus että rajattu mahdollisuus toteuttaa normaalia ARA-asuntojen uudistuotantoa, sillä myös väestöltään vähenevillä alueilla tarvitaan uutta, esteetöntä ja energiatehokasta asuntokantaa.

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksessa osalle nykyistä palveluasuntokantaa ei ole välttämättä enää käyttöä. Mikäli tarpeettomiksi jäävät kiinteistöt on rahoitettu arava- tai korkotukilainoilla, niitä varten luodaan erillinen akordijärjestelmä, jolla katetaan kaikki loput lainakustannukset ja kiinteistöjen purkukustannukset.

Rakentaminen ja rakennukset tuottavat noin 40 prosenttia hiilidioksidipäästöistä. Euroopan Unionin (EU) tavoitteet hiilineutraalista EU:sta vuoteen 2050 mennessä tarkoittavat merkittäviä lisäkorjaustarpeita rakennuskantaan. Vaikka rakennuskannan hiilipäästöjen vähentäminen on välttämätöntä, energiatehokkuuden parantaminen aiheuttaa merkittäviä lisäkustannuksia. Rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen toteutetaan sosiaalisesti oikeudenmukaisesti, niin ettei kenenkään asuminen kallistu kohtuuttomasti. ARA-kiinteistöjen peruskorjauksien edistämiseksi ja asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi luodaan uusi, pysyvä peruskorjausavustusmalli. Avustuksen suuruus sidotaan rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseen ja kytketään peruskorjauskorkotukilainan nostamiseen. Samalla näitä ARA-kohteita koskevat käyttö- ja luovutusrajoitukset pidentyvät. Lisäksi muita avustusjärjestelmiä, esimerkiksi lämmitystapamuutoksien toteuttamisen tukemiseen on saatavilla. Kiertotalouden periaatteita edistetään asuntokannan peruskorjauksissa ja uudistuotannossa.

Erityisryhmille on tarjolla laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Erityisryhmille tarkoitettujen ARA-vuokra-asuntojen rakennuttamiseen tarkoitettu investointiavustusjärjestelmä säilytetään. Erityisryhmien investointiavustusvaltuuksien taso on riittävällä tasolla valtion talousarviossa. Määräaikaisista avustushauista erityisryhmähankkeiden osalta luovutaan.

Valtion asuntorahastolla keskeinen merkitys paitsi kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistajana, myös suhdanneluonteisena välineenä rakennusalan työllisyyden tukemisessa. Asuntorahasto säilytetään valtion talousarvion ulkopuolisena erityistehtävärahastona. Asuntorahastolle etsitään kiireisesti uusia tulolähteitä, jotta se voi toimia pysyvästi valtion budjettirahoituksesta riippumattomana rahastona.

## **Asunnottomuus on poistettava**

Asunnottomuus on vakava yhteiskunnallinen ongelma. Asunnottomuus poistetaan vuoden 2027 loppuun mennessä. Asunnottomuuden poistamiseksi tarvitaan valtakunnallinen asunnottomuusohjelma, jossa valtio, kunnat, hyvinvointialueet ja asuntotoimijat sitoutuvat yhdessä asunnottomuuden poistamiseksi. Asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi ja asukkaiden asumisen onnistumisen edistämiseksi asumisneuvonnasta tehdään kuntien lakisääteinen tehtävä, jolle varataan riittävät resurssit. Hyvinvointialueet tarjoavat riittävästi sosiaalipalveluita etenkin tukiasunnoissa asuville. Erityistä huomiota kiinnitetään nuorten ja maahanmuuttajien asumisen tukemiseen.

Valtion tuella rakennetut ARA-asunnot ovat pysyviä koteja niissä asuville pienituloisille. ARA-asunnot kohdentuvat selvitysten mukaan hyvin pienituloisille ja vähävaraisille. ARA-asuntojen asukasvalinta säilytetään muuten nykyisellään, mutta palveluasumisessa poistetaan varallisuusrajat, jotta palveluasunnot saadaan tehokkaampaan käyttöön etenkin kasvukeskuksissa.

## **Asumistukijärjestelmää on uudistettava**

Yleinen asumistuki on tärkeä pienituloisille asumisen turvaamiseksi kohtuuhintaisen asunnon lisäksi. Yleisen asumistuen kuntaluokitus uudistetaan, jotta se vastaa paremmin asuntomarkkinoiden nykytilannetta. Asumistukeen palautetaan neliökohtainen enimmäisvuokra, jotta asumistukijärjestelmä ei ohjaa liian pienten asuntojen rakennuttamiseen. Asumistuet on tarkoitettu pienituloisille asumiskustannuksiin ja tämän turvaamiseksi asukkaille myönnettyjen asumistukien tilitystä helpotetaan nykyisestä vuokranantajille.

## **Asumisen tutkimusta on lisättävä**

Tutkimus on tärkeää rakentamisen ja asumisen kehittämiseksi sekä alan tietopohjan vahvistamiseksi. Asumiseen liittyvä tutkimus on tällä hetkellä vähäistä ja hajanaista Suomessa. Asumiseen liittyvää tutkimusta kokonaisuudessaan lisätään ja keskitetään, jotta hajanaiset resurssit saadaan tehokkaampaan käyttöön. Valtio rahoittaa asumista koskevaa tutkimusta enemmän ja yliopistoissa. Suomen ympäristökeskukseen (SYKE) perustetaan asumisen tutkimusyksikkö.

# KOVAn hallitusohjelmatavoitteet hallituskaudelle 2023–2027

1. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tavoitetasoa nostetaan vähintään 13 000 asuntoon vuodessa. Matalasuhdannetilanteessa tavoitetasoa nostetaan entisestään. Uusia suhdanneluonteisia asuntorakentamisen malleja ei oteta käyttöön. MAL-sopimusalueilla ARA-asuntotuotannon määrä nostetaan 40 prosenttiin. Päivitetään asuntopolitiikan 8 vuoden kehittämisohjelma. Säilytetään MAL-sopimukset 12-vuotisinä ja rullaavina. Lisätään MAL-sopimusten sitovuutta. MAL-sopimuksia kevyempiä sopimuksia otetaan käyttöön maakuntakeskusalueiden kanssa.
2. Kasvukeskuskunnilla täytyy olla vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Erityistä huomioita kiinnitetään kohtuuhintaisen asuntotuotannon tonttitarjontaan. Kunnat pyrkivät tasapainoisiin asuinalueisiin. Kunnissa käynnistetään kaavoituksen normitalkoot liian yksityiskohtaisten kaavamääräysten poistamiseksi. Kunnat joko perustavat yhtiöt liiketiloille ARA-kohteissa tai sitoutuvat välivuokraamaan liiketilat pitkillä vuokrasopimuksilla.
3. Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus toteutetaan kokonaisuudessaan. Uudistuksessa joustavoitetaan kaavamääräyksiä. Rakentamisen ohjaus keskitetään yhteen ministeriöön. Ympäristöministeriö ja liikenne- ja liikenneministeriö yhdistetään. Valtioneuvostossa on asuntoministeri.
4. Vuokra- ja asumisoikeusasumisen korkotukijärjestelmän uudistamista jatketaan. Parannetaan korkotuen tasoa ja muutetaan omavastuukoron määräytymistä niin, että se seuraa automaattisesti korkotason muutoksia. Valtion riskienhallintaa kevennetään, jotta ARA-asuntojen peruskorjaus ja uudistuotanto korkotukilainoin mahdollistuu myös kasvukeskusten ulkopuolella. Kuntien omavelkaisen takauksen vaatimus ARA-kohteiden uudistuotannossa ja peruskorjauksissa poistetaan. ARA-tuotannossa sallitaan energiatehokkaiden ratkaisujen, kuten maalämmön käyttöönotto. ARA-vuokra-asuntotuotannon käynnistysavustuksia on käytössä kaikilla MAL-alueilla porrastettuna vähintään nykyisen tasoissa. Myös kunnallistekniikka-avustukset säilytetään. MAL-sopimuksia kevyemmissä maakuntakeskus-alueiden sopimuksissa otetaan käyttöön ARA-vuokra-asuntotuotannon 1 000 euron asuntokohtainen käynnistysavustus. Otetaan käyttöön pysyvä, enintään 4 000 euron asuntokohtainen ARA-vuokra-asuntojen perusparannusavustus, jonka suuruus kytketään energiatehokkuuden parantamiseen ja korkotukilainan ottamiseen. Käynnistysavustuksissa otetaan käyttöön 30 prosentin vähähiilisyyssisiä.
5. Asumisoikeusjärjestelmää kehitetään itsenäisenä asumismuotona. Vakavissa vajaakäyttötilanteissa mahdollistetaan asumisoikeussopimusten irtisanominen.
6. Parannetaan väestöltään vähenevillä alueilla toimivien vuokratyöyhtiöiden toimintaedellytyksiä akordeja ja purkuavustusta korottamalla ja helpottamalla niiden saamista. Otetaan käyttöön konversiolainat. Mahdollistetaan ARA-asuntojen peruskorjaus ja rajoitettu uudistuotanto kasvukeskusalueiden ulkopuolella.
7. Valtion asuntorahasto säilytetään valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Sen varoja käytetään vain nykyisten sääntöjen mukaisiin kohteisiin. Etsitään asuntorahastolle uusia tulolähteitä.
8. Poistetaan asunnottomuus vuoden 2027 loppuun mennessä. Käynnistetään oma valtakunnallinen asunnottomuusohjelma tavoitteen saavuttamiseksi. Asumisneuvonnasta tehdään kuntien lakisääteinen tehtävä. ARA-vuokra-asumisen asukasvalinta säilytetään muuten nykyisellään, mutta palveluasumisen varallisuusrajat poistetaan.
9. Yleisen asumistuen kuntaluokittelu uudistetaan. Asumistukeen palautetaan neliokohtainen enimmäisvuokra. Asukkaille myönnettyjen asumistukien tilittämistä vuokranantajille helpotetaan.
10. Asumisen tutkimusta yliopistoissa lisätään. SYKEen perustetaan asumisen tutkimusyksikkö.

## KOVA ry

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen valtakunnallinen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAlla on 117 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet omistavat yli 80 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, [jouni.parkkonen@kovary.fi](mailto:jouni.parkkonen@kovary.fi)

