

**TOIMINTASUUNNITELMA VUODELLE 2026, HYVÄKSYTTY SYYSKOKOUKSESSA
12.11.2025****Yleistä ja vuoden 2026 toiminnan erityiset tavoitteet**

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on vuonna 2013 perustettu yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvontana, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. Vuosi 2026 on KOVAN 13. varsinainen toimintavuosi.

KOVAn tarkoituksena on sääntöjensä mukaisesti edistää kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeusasumista sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntojen yleisiä ja yhteisiä tuotannollisia edellytyksiä. KOVA kehittää myös kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuottajien ja omistajayhtiöiden ja asukkaiden välistä yhteistyötä ja keskustelua sekä edistää oikean tiedon leviämistä vuokra- ja asumisoikeusasumista koskevissa asioissa ja tuottaa puolueetonta ja ajantasaista tietoa vuokra- ja asumisoikeusasumisesta eri sidosryhmille.

KOVAn vuoden 2026 erityisinä tavoitteina on

- eduskuntavaaliohjelman ja HO-tavoitteiden 2027 valmistelu ja vaikuttamisen aloittaminen,
- sote-uudistuksen seurannan jatkaminen,
- asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain uudistus,
- rakennusten energiatehokkuusdirektiivin kansallinen valmisteluun vaikuttaminen ja
- asuntopolitiikkaan vaikuttaminen EU-tasolla.

Jäsenet

KOVAn jäsenenä on omakustannusperiaatteella toimivia vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöitä. Jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAn jäsenenä on marraskuun 2025 lopussa 137 vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiötä. Niiden pitkäaikaisessa omistuksessa on 340 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 ihmistä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. Jäsenten vuokra-asuntojen määrä vastaa noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista, valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista Suomessa. Jäsenten kaikkien valtion tuella rakennettujen vuokra-asuntojen kokonaismäärä vastaa noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista vuokra-asunnoista Suomessa. Asumisoikeusasunnoista KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia.

Hallinto

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

Vuonna 2026 KOVAN hallituksessa on 11 henkilöä. Hallituksen kokoonpano heijastelee KOVAN jäsenkenttää ja hallitukseen pyritään saamaan mahdollisimman monipuolinen edustus jäsenistöstä.

Hallituksen apueliminä toimivat vuonna 2026 seuraavat työryhmät ja toimikunnat, joita on yhteensä 13:

- asiakkuusryhmä
- asumisoikeusasioden työryhmä
- erityisasumisen työryhmä
- henkilöstöasioiden työryhmä
- isännöinnin työryhmä
- juristiverkosto
- kestävyysraportoinnin työryhmä
- kiinteistöjohtamisen työryhmä
- koulutustoimikunta
- rakennuttamisryhmä
- talous- ja hallintoasioiden työryhmä
- tutkimus- ja tilastoryhmä
- viestintäverkosto

Työryhmät ja toimikunnat ovat avoimia KOVAN jäsenyhtiöiden 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 vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden asiakastyöstä ja asumisesta vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä käsittelee erityisesti valtion tukemaan vuokra-asumiseen ja asumisoikeusasumiseen liittyviä kysymyksiä sekä asiakkuuksien hallintaa ja niiden kehittämistä. Työryhmä tukee myös KOVAN edunvalvontatyötä.

Asumisoikeusasioden työryhmä kokoaa asumisoikeusyhtiöissä työskenteleviä henkilöitä yhteen. Työryhmä käsittelee asumisoikeusasumiseen ja asumisoikeusjärjestelmään liittyviä kysymyksiä. Työryhmä kokoontuu asumisoikeusasuntoja omistavien jäsenten yhteistyö- ja keskustelufoorumina. Työryhmä tukee myös KOVAN edunvalvontatyötä.

Erityisasumisen työryhmä käsittelee erityisryhmien asumiseen liittyviä kysymyksiä. Työryhmä toimii erityisryhmien asuntoja omistavien jäsenten yhteistyö- ja keskustelufoorumina. Työryhmä tukee myös KOVAN edunvalvontatyötä.

Henkilöstöasioiden työryhmä kokoaa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden henkilöstö- ja HR-asioista vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä käsittelee vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden henkilöstöhallintoon liittyviä kysymyksiä.

Isännöinnin työryhmä koostuu isännöitsijöistä sekä kiinteistöjen ylläpidosta ja asukasyhteistyöstä vastaavista henkilöistä. Käsiteltävät aiheet tukevat isännöinnin laajaa tehtäväkenttää kiinteistöjen ylläpidon, talouden, lainsäädännön sekä asukasyhteistyön ja vuokrauksen saralla.

Juristiverkosto käsittelee valtion tukemaan vuokra-asumiseen, asumisoikeusasumiseen ja -asuntokantaan sekä vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaan liittyviä juridisia kysymyksiä. Verkoston jäsenet ovat OTK- tai OTM-tutkinnon suorittaneita jäsenyhtiöiden työntekijöitä. Verkosto tukee KOVAN neuvontatoimintaa ja edunvalvontatyötä.

Kestävyyssraportoinnin työryhmä kokoaa yhteen yritysten kestäväysraportointia koskevan direktiivin piirissä olevia KOVAN jäsenyhtiöitä. Työryhmä perustettiin joulukuussa 2023 tavoitteena perehtyä uuden raportointivelvoitteen sisältöön ja auttaa kohtuuhintaisia asuntotoimijoita muuttamaan omaa vastuullisuustoimintansa ja siitä raportointia direktiivin velvoittamalle tasolle. Vuonna 2025 ehdotettujen raportointivelvoitteen lievennysten ja siten ryhmän tarpeiden muutosten takia, vuodelle 2026 ryhmässä käsiteltäviä aiheita tullaan muuttamaan koskemaan laajemmin kestävä kehityksen aihepiiriä. Työryhmän kuvausta, toimeksiantoa ja mahdollista nimenmuutosta käsitellään 2025 loppuvuoden kokouksissa.

Kiinteistöjohtamisen työryhmä käsittelee korjausrakennuttamiseen liittyviä käytännön kysymyksiä korjaushankkeiden näkökulmasta. Lisäksi työryhmä käsittelee tarpeen mukaan uudisrakennushankkeiden käytännön kysymyksiä työryhmän jäsenten rakennushankkeissa. Ryhmä avustaa KOVAN edunvalvontaa uudis- ja korjausrakennuttamiseen liittyvissä asioissa. Ryhmä on tarkoitettu yhteisöjen korjausrakennuttamisesta vastaaville henkilöille sekä henkilöille niissä yhteisöissä, joissa uudisrakennuttamista tehdään vuosittain yksittäisten hankkeiden muodossa tai harvemmin kuin vuosittain.

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

Rakennuttamisryhmä käsittelee uudis- ja korjausrakennuttamiseen ja kaavakehitykseen liittyviä kysymyksiä koko asuntotuotantoprosessi huomioiden rakennuttamisen tontinhankinnan, kaavoituksen, sopimustekniikan ja juridiikan, kustannushallinnan ja hankesuunnittelun näkökulmasta. Ryhmä on tarkoitettu yhtiöiden uudis- ja korjausrakennuttamisesta ja kaavakehityksestä vastaaville henkilöille niissä yhteisöissä, joissa uudisasuntotuotantoa tehdään jatkuvatoimisesti. Ryhmä avustaa KOVAN edunvalvontaa rakennuttamiseen ja kaavoitukseen liittyvissä asioissa.

Talous- ja hallintoasioiden työryhmä kokoaa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden taloudesta ja hallinnosta vastaavia henkilöitä yhteen. Ryhmä käsittelee muun muassa yhtiöiden talouteen, hallintoon ja ICT-asioihin liittyviä kysymyksiä.

Tutkimus- ja tilastoryhmä kokoaa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialan tilastoista ja tutkimuksesta kiinnostuneita henkilöitä yhteen. Ryhmä kerää jäsenyhtiöiltä vuosittain erilaisia niiden toimintaa mittaavia tilastoja. Lisäksi ryhmä suunnittelee ja kehittää muun muassa jäsenyhtiöiltä ja viranomaisilta saadun tiedon raportointia ja analysointia sekä niistä tehtävää tutkimusta. Ryhmä seuraa asumiseen liittyvää tutkimusta ja osallistuu mahdollisuuksiensa mukaan yhteistyötahojen tutkimushankkeisiin.



Viestintäverkosto toimii KOVAN jäsenyhtiöissä viestintää tekevien henkilöiden yhteistyö- ja keskustelufoorumina. Verkostossa keskustellaan erilaisista ajankohtaisista viestintään liittyvistä asioista sekä jaetaan ideoita, vinkkejä ja hyviä toimintatapoja toisille jäsenyhtiöiden viestijöille.

Kaikkien työryhmien työtä hyödynnetään KOVAN toiminnassa.

KOVAN hallituksen asettamien työryhmien lisäksi KOVAN kevätkokous asettaa vuosittain vaalivaliokunnan, jonka tehtävänä on valmistella KOVAN syyskokoukselle esitys seuraavan kalenterivuoden hallituksen kokoonpanoksi.

Talous

KOVAN toiminta rahoitetaan jäseniltä kerättävillä jäsenmaksuilla, järjestettävien koulutusten tuotoilla ja ympäristöministeriöltä haettavalla valtionavustuksella. Jäsenen henkilöstölle ja luottamushenkilöille järjestettävien koulutusten osallistumismaksuihin sisällytetään kohtuullinen yleiskulu, joka kattaa koulutusten järjestämiseen käytettävää KOVAN henkilöstön työpanosta.

KOVAN jäsenmaksu koostuu kertaluonteisesta liittymisjäsenmaksusta, vuosittaisesta yhtiökohtaisesta perusjäsenmaksusta ja vuosittaisesta yhtiön asuntomäärään perustuvasta jäsenmaksusta. Jäsenmaksuista päätetään vuosittain syyskokouksessa.

KOVA jatkaa sijoitustoimintaansa, jota ohjaa sijoitussuunnitelma. Sijoitustoiminnan tukena on sijoitustoimikunta. Sijoituspäätökset tekee KOVAN hallitus toimitusjohtajan ja sijoitustoimikunnan valmistelun pohjalta.

Henkilöstö ja toimisto

KOVALLA on vuoden 2026 alussa palkattuna viisi työntekijää; toimitusjohtaja, tekninen johtaja, juristi, pääekonomisti ja viestintäasiantuntija.

Toimitusjohtaja vastaa KOVAN operatiivisen toiminnan johtamisesta, hallinnosta ja taloudesta, toiminnan kehittämisestä, yhteiskuntasuhteista ja kansainvälisestä toiminnasta. Lisäksi toimitusjohtaja vastaa yhdessä viestintäasiantuntijan kanssa ulkoisesta viestinnästä ja mediasuhteista. Toimitusjohtaja osallistuu edunvalvontatoimintaan sekä koulutusten ja tapahtumien suunnitteluun. Toimitusjohtaja tekee myös aktiivista asiantuntija- ja vaikuttamisviestintää.

Tekninen johtaja vastaa rakentamisen säädösasioista ja teknisistä kysymyksistä, uudis- ja korjausrakentamisasioista, rakentamisen laadusta, vastuullisuuden, kiertotalouden sekä vähähiilisyiden ja valtion tukeman asuntorakennuttamisen asioista. Tekninen johtaja osallistuu edunvalvontatoimintaan sekä koulutusten ja tapahtumien suunnitteluun.

Juristi vastaa KOVAN neuvontatoiminnasta, johon sisältyy myös KOVAN jäsenille annettava jäsenneuvonta. Juristi vastaa edunvalvonnasta, erityisesti KOVAN lausuntojen valmistelusta, ja tietosuoja-asioista. Juristi osallistuu lisäksi koulutusten ja tapahtumien suunnitteluun.

Pääekonomisti vastaa asuntomarkkinoiden ja talouden seurannasta ja analysoimisesta, tiedon tuottamisesta sekä KOVAN tutkimus- ja selvitystoiminnasta. Pääekonomisti osallistuu edunvalvontatoimintaan sekä koulutusten ja tapahtumien suunnitteluun. Pääekonomisti tekee myös aktiivista asiantuntija- ja vaikuttamisviestintää.

Viestintäasiantuntija vastaa KOVAN sisäisestä viestinnästä ja viestinnän kehittämisestä sekä koulutusten ja tapahtumien sisällöistä ja järjestelyistä. Ulkoista viestintää viestintäasiantuntija tekee yhdessä toimitusjohtajan kanssa.

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

Jäsenyydet

KOVA on jäsenenä seuraavissa kotimaisissa ja kansainvälisissä organisaatioissa:

- Cecodhas Housing Europe
- Green Building Council Finland ry
- Housing Nordic – NBO
- Rakennustietosäätiö RTS sr
- Rakentamisen Laatu RALA ry
- SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry

Strategia

KOVAn voimassa oleva strategia on hyväksytty keväällä 2025. Se on laadittu toistaiseksi voimassa olevaksi vuodesta 2025 lukien.

Strategian mukaan KOVAN visiona on olla vaikuttavin kohtuuhintaisen asumisen toimialajärjestö. KOVAN missiona on edistää kohtuuhintaista ja hyvää asumista sekä jäsentensä edellytyksiä toteuttaa sitä.

KOVAn arvot ovat:

- vastuullisuus
- yhteistyö
- vaikuttavuus
- ratkaisukeskeisyys

Strategian toimeenpanon painopisteet vuodelle 2026 ovat:

- Turvaamme ja kehitämme kohtuuhintaista ja hyvää asumista koko Suomessa
- Edistämme rahoituksen saatavuutta kohtuuhintaisille asuntotoimijoille
- Tavoittelemme kestäväää asumista
- Kehitämme jäsenpalveluitamme ja lisäämme näkyvyyttämme

Edunvalvonta

KOVAn tärkeimpänä tehtävänä on vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden elinkeinopoliittinen ja muu niiden toimintaedellytyksiin liittyvä edunvalvonta sekä asuntopoliittinen toiminta. KOVA toteuttaa edunvalvontaa aktiivisesti eri keinoin.

KOVAn vaikuttamistoiminnan tavoitteena on parantaa yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaedellytyksiä ja vahvistaa kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon tuotantotukijärjestelmää. Koska KOVAn jäsenten toimintaympäristöön kohdistuu edelleen voimakkaita muutospaineita, KOVA kehittää edunvalvontatoimintaansa.

Toimintavuoden aikana KOVA toimii eri keinoin kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon sekä vuokra- ja asumisoikeusasuntokannan ylläpidon edellytysten parantamiseksi koko Suomessa. KOVA vaikuttaa myös asumisen ja rakentamisen sääntelyyn. KOVAn edunvalvonta- ja vaikuttamistoiminta kattaa myös verotukseen, asumistukiin ja elinkeinopoliittikkaan liittyviä kysymyksiä.

KOVAn vuoden 2026 vaikuttamistyössä korostuvat:

- eduskuntavaali- ja hallitusohjelmavaikuttaminen,
- rahoituksen saatavuuden edistäminen,
- sosiaaliturvamuutosten vaikutusten seuranta,
- asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain uudistus,
- hyvän vuokratavan päivittäminen,
- alueidenkäyttölain uudistus,
- rakennusvalvontauudistus,
- asumisoikeusjärjestelmän tulevaisuus ja
- rakennuskannan energiatehokkuus ja ilmastotavoitteet sekä niihin liittyvät sääntelyn muutokset.

KOVA vaikuttaa keväällä 2026 hallituksen kehysriiheen ja budjettiriiheen syksyllä 2026.

KOVA edistää kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakennuttamista kasvukeskusten ulkopuolelle. Kasvukeskusalueiden ulkopuolisille alueille uusien kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttaminen ja olemassa olevan kohtuuhintaisen asuntokannan korjaaminen ovat tällä hetkellä käytännössä mahdottomia. KOVA edistää valtion riskienhallintapolitiikan kehittymistä niin, että kohtuuhintaisen asuntokannan korjaaminen ja myös uusien asuntojen rakennuttaminen olisi mahdollista.

KOVA käynnistää vuoden 2026 keväällä eduskuntavaali- ja hallitusohjelmavaikuttamisen laatimalla eduskuntavaaliohjelman ja hallitusohjelmataavoitteet. Näitä tavoitteita edistetään puolueiden eduskuntavaaliohjelmiin ja hallitusohjelmataavoitteisiin. Lisäksi KOVA tarjoaa laajemminkin asiantuntemustaan puolueiden käyttöön asuntopoliitikassa.

KOVA seuraa yritysten kestävyysraportointia koskevan uuden direktiivin (CSRD) toimeenpanoa ja käytännön soveltamista kansallisesti. Tätä koskeva lainsäädäntö on muuttumassa ja siinä ly-

kätään kestävyysraportoinnin velvoitteiden voimaantuloa kahdella vuodella. EU:ssa neuvotellaan lokakuussa 2025 paketin seuraavasta vaiheesta, jonka toteutuessa raportointivelvoite rajattaisiin vain suurempiin yrityksiin.

KOVA jatkaa sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen etenemisen seuraamista ja seuraa sen vaikutuksia palveluasumiseen. KOVA keskittyy etenkin välivuokraukseen liittyvien asioiden seuraamiseen. Välivuokrauksen osalta vuosi 2026 on merkittävä, sillä kunnilta hyvinvointialueille tapahtuneiden vuokrasopimusten siirtojen siirtymäajat päättyvät. Monilla KOVAn jäsenillä on omistuksessaan palveluasumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä.

KOVA jatkaa erityisryhmien asuntotuotantoon vaikuttavien muutosten seuraamista. Erityisryhmien investointiavustuksen merkittävä leikkaaminen ja kohdentaminen ensisijaisesti vammaisten asumisen turvaaviin kohteisiin tarkoittaa, ettei seuraavina vuosina ole juuri mahdollisuuksia saada investointiavustusta esimerkiksi ikääntyneiden tai opiskelijoiden asuntohankkeisiin.

KOVA jatkaa asumisneuvonnan lakisääteistämisen edistämistä. KOVA osallistuu asumisneuvonnan kokeilulain seurantaryhmän työhön. Seurantaryhmän työhön kuuluu myös asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kokonaisuus.

KOVA seuraa edelleen myös sosiaaliturvaan tehtäviä uudistuksia, erityisesti asumistuen ja toimeentulotuen leikkauksia sekä opiskelijoiden palauttamista opintotuen asumislisälle, ja niiden vaikutusta KOVAn jäsenyhtiöihin ja niiden asukkaisiin.

KOVA jatkaa vuoden 2026 aikana vaikuttamista kiinteistökannan hiilineutraalisuuden edistämiseksi. KOVAn tavoite on, että kiinteistökannan hiilineutraalisuus tapahtuu sosiaalisesti oikeudenmukaisesti, kestävästi ja taloudellisesti tehokkaasti. Suomen kansalliset tavoitteet hiilineutraaliudesta ja kansainväliset sitoumukset edellyttävät hiilipäästöjen merkittävää pienentämistä jo 2020-luvulla. Asumisen ja rakentamisen hiilipäästöjen leikkaaminen vaatii paitsi energiatehokkuuteen liittyviä toimenpiteitä, niin myös kiertotalouteen, vaihtoehtoihin rakennusmateriaaleihin sekä rakennusten elinkaariajatteluun liittyviä toimintatapamuutoksia.

KOVA jatkaa osallistumista rakennusten energiatehokkuuteen liittyvään keskusteluun ja tuo esille pitkäjänteisen kiinteistönpidon ja tehtyjen investointien elinkaarikustannusten tärkeyttä. KOVA pitää tärkeänä, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen hankearviointia kehitetään nykyistä laajemmin huomioimaan elinkaarenaikaisia kustannuksia pelkän rakentamiskustannuksen sijaan. Kohtuuhintaisten asuntotuotannon edellytyksien säilyttämiseksi on välttämätöntä voida suunnata rajalliset resurssit vaikuttavimpiin toimenpiteisiin. Vihreä siirtymä, ilmastomuutos, energiaköyhyys sekä energiakriisi koettelevat koko yhteiskuntaa ja erityisesti omakustannusperiaatteella toimivaa asuntotuotantoa, jonka toimintaedellytykset KOVA haluaa turvata. Ratkaisut investointiineen vaativat uutta rahoitusta ja sosiaalisen oikeudenmukaisuuden periaatteita tulee noudattaa. Energiatehokkuus on jatkossa yhä enemmän kustannus- ja ilmastovaikutuksiensa lisäksi myös turvallisuuskysymys.

Vuonna 2026 KOVA tukee jäseniään varautumiseen liittyvissä asioissa.

KOVA seuraa EU:ssa käynnissä olevan rakennusten energiatehokkuusdirektiivin EPBD:n uudistamistyötä tiiviisti ja tekee yhteistyötä muiden kiinteistöomistajajärjestöjen kanssa uudistustyöhön vaikuttamiseksi. Vuonna 2026 painopiste on direktiivin toimeenpanossa. KOVA on mukana kansallisen rakennusten energiatehokkuusdirektiivin toimeenpanosäädösten valmistelun seuranryhmässä sekä sen säädöskohtaista valmistelua tekevissä alatyöryhmissä. EPBD:n vaikutukset ovat kauaskantoisia ja ne tulevat vaikuttamaan merkittävästi kiinteistöjen energiatehokkuusvaatimuksiin, myös olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuusvaatimuksiin muun muassa korjausrakentamisen osalta. Tiukkenevat energiatehokkuusvaatimukset vaikuttavat myös KOVA:n jäsenyhteisöjen toimintaympäristöön.

KOVA seuraa kiertotalouden Green dealiin mukaan lähtevien toimijoiden vähähiillistä kiertotaloutta edistäviä sitoumuksia ja toimia. Kiertotalouden Green deal on yritysten, kuntien, maakuntien, järjestöjen ja valtion yhteinen vapaaehtoisuuteen perustuva strateginen sitoumus. Se on keino edistää resurssitehokkuutta ja muutosta kohti kestäväää taloutta Suomessa vuoteen 2035 mennessä. Kestävä talous auttaa hillitsemään ilmastokriisiä, luontokatoa ja luonnonvarojen ylikulutusta.

KOVA osallistuu rakennusvalvontauudistusta valmistelevan työryhmän toimintaan. Työryhmän työ käynnistyi vuonna 2024. Uudistuksen tavoitteena on varmistaa, että rakennusvalvontatoinnissa on joka puolella Suomea riittävä osaaminen ja palvelutaso sekä mahdollisimman yhtenäiset tulkinnot.

KOVA vaikuttaa vuonna 2026 asuinhuoneistojen vuokrausta koskevan lainsäädännön uudistamiseen. Vuoden 2026 aikana käynnistetään myös Hyvän vuokratavan uudistus, jossa KOVA on mukana.

KOVA seuraa vuonna 2026 tapahtumaa pienten riita-asioiden menettelyn käyttöönottoa ja kokemuksia menettelyn toimivuudesta. Pienriitamenettelyä on tarkoitus soveltaa häätöä ja huoneenvuokraa koskevissa pienemmissä riita-asioissa.

KOVA on avoimuusrekisterilain mukaan ilmoitusvelvollinen vaikuttamistoiminnastaan, ja ilmoittaa myös vuonna 2026 vaikuttamistoimintansa avoimuusrekisteriin. Avoimuusrekisteriin ilmoitetaan eduskuntaan ja ministeriöihin kohdistuvasta pitkäjänteisestä ja suunnitelmallisesta vaikuttamistoiminnasta. Vaikuttamistoiminnasta ilmoitetaan myös rekisteriin vaikuttamistoimintaan käytetyt resurssit.

KOVA tekee kohtuuhintaiseen asumiseen liittyvää edunvalvonnallista yhteistyötä Sillanrakentajat -verkoston kanssa. Lisäksi KOVA tekee aktiivista edunvalvonnallista ja muuta yhteistyötä asunto-, kiinteistö- ja rakennusalan eri järjestöjen kanssa. Vuonna 2026 KOVA jatkaa yhteistyötä tietosuoja-asioissa alan muiden järjestöjen kanssa.

KOVA tekee yhteistyötä asumiseen liittyvissä kysymyksissä sosiaali- ja terveysalan järjestöjen kattojärjestö SOSTE Suomen sosiaali ja terveys ry:n kanssa ja pitää esillä SOSTEn toiminnassa asumiseen liittyviä kysymyksiä.



KOVA pitää esillä kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä ja jäsenistönsä toimintaan vaikuttavia kysymyksiä julkisessa keskustelussa. KOVA osallistuu ajankohtaiseen asuntopoliittiseen keskusteluun järjestämällä asuntopoliittisia tilaisuuksia, laatimalla lehdistötiedotteita ja antamalla lausuntoja. KOVA järjestää vähintään yhden korkeatasoisen asuntopoliittisen ajankohtaisseminaarin vuoden 2026 aikana. Seminaariin kutsutaan jäsenyhtiöiden edustajien lisäksi sidosryhmiä ja asuntopoliitiikan vaikuttajia.

KOVAlla on asema kuultavana asiantuntijana ministeriöiden ja muun valtionhallinnon sekä eduskunnan eri valiokuntien suuntaan asuntopoliittisissa ja muissa sellaisissa kysymyksissä, jotka vaikuttavat yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien asuntotoimijoiden toimintaedellytyksiin ja -ympäristöön. KOVA osallistuu kutsuttuna myös ministeriöiden ja muiden viranomaisten asettamien erilaisten työryhmien ja toimikuntien toimintaan.

KOVA tapaa ministeriöiden ja muun valtionhallinnon edustajia säännöllisesti. KOVA järjestää toimintavuoden aikana tapaamisen ympäristöministeriön johdon ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen johdon kanssa. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen kanssa järjestettävässä tapaamisessa käsitellään etenkin yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden yhteisiä ja ajankohtaisia asioita, jotka liittyvät sen toimivaltaan.

Jäsenpalvelut

KOVAn tarjoamiin jäsenpalveluihin kuuluvat ajankohtaisista asioista tiedottaminen, erilaiset ohjeistukset ja oppaat, KOVAn juristin ja teknisen johtajan antama jäsenneuvonta sekä koulutukset ja seminaarit. KOVAn jäsenistön käytössä on oma sivusto, johon kootaan jäsenpalvelumateriaaleja.

Asukasvalinnan virkavastuuta koskevat säännökset tulivat voimaan 1.9.2023. KOVA tarjoaa jäsenistölleen ohjeistusta asukasvalinnasta julkisena hallintotehtävänä ja on järjestänyt aiheesta webinaarin jäsenistön henkilöstölle. Kirjallinen kooste asukasvalinnassa noudatettavista hallinnon yleislaeista ja rikosoikeudellisen virkavastuun vaikutuksista on saatavilla KOVAn jäsenisivuilta.

KOVA on laatinut erityisesti uusille toimitusjohtajille tarkoitetun hallinnon oppaan. Oppaaseen on koottu perustietoa valtion tukeman asuntotuotannon järjestelmästä ja lainsäädännöstä, samoin kuin vinkkejä toimitusjohtajan käytännön työhön.

KOVA on laatinut oppaan vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiön hallituksen jäsenille. Oppaaseen on koottu perustietoa valtion tukeman asuntotuotannon järjestelmästä ja lainsäädännöstä, myös tietoa hallituksen jäsenen roolista ja vastuista.

Kiinteistöjen korjausvelkalyökalu on tarkoitettu jäsenten oman kiinteistökannan korjausvelan laskentaan. Työkalu soveltuu erityisesti pienempien ja keskisuurten yhtiöiden omatoimiseen korjausvelan laskentaan silloin kun laskentaa ei näin laajasti ole aiemmin tehty.

Hiilijalanjälkiopas ja –laskuri auttavat jäsenistöämme laskemaan oman toiminnan hiilijalanjälkeä. Opas sisältää teoretietoa ja auttaa ymmärtämään päästölaskennan periaatteita ja sen merki-



tystä kiinteistöalan toimijoille. Laskurin avulla päästöjä voidaan raportoida CHG-protokollan mukaisesti. Oppaan ja laskurin tarkoituksena on myös yhdenmukaistaa jäsenemme päästölaskentaa muun muassa tulosten vertailtavuuden parantamiseksi.

Vastuullisuusraportointimalli sisältää malliraportointipohjan, jonka avulla jäsenistömme voi aloittaa oman vastuullisuusraportointityönsä. Raportointimalli perustuu GRI-standardiin ja siinä on pyritty korostamaan kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden kannalta olennaisimpia vastuullisuuteen liittyviä teemoja. Elokuussa 2025 julkaistiin kestävyysraportoinnin työryhmän johdolla päivitetty excel-laskentapohja. Päästölähteitä on muokattu vastaamaan paremmin jäsenten käytännön tarpeita. Lisäksi päästökertoimet on päivitetty ja linkkejä ja selitystekstejä lisätty.

KOVA on laatinut ohjeistuksen reklamaatioiden ja vuokrahyvitysten käsittelyyn. Ohjeistuksessa käydään muun muassa läpi huoneenvuokralain säädökset vuokrahyvityksen myöntämisestä ja annetaan neuvoja reklamaatiotilanteiden ratkaisemiseksi.

KOVA tuottaa vuosittain julkisesti jaettavan toimialakatsauksen keväisin, missä käsitellään kohtuuhintaisten asumisen toimialaa koskevia ilmiöitä laajasti. Toimialakatsaus julkaistaan myös englanniksi kansainvälisiä yhteyksiä varten. Lisäksi KOVA laatii vuonna 2026 alueellisen toimialakatsauksen pilotin.

KOVA julkaisee suhdanne-ennusteensa kahdesti vuodessa. Suhdanne-ennusteessa arvioidaan sekä Suomen talouden että rakennusalan ja asuntomarkkinoiden kehitystä. Lisäksi KOVA julkaisee jäsenistölleen alkusyksyisin talouskatsauksen, jonka tavoitteena on toimia tukena seuraavan vuoden budjetoinnissa.

KOVA on luonut karttatyökalun, jonka avulla jäsenyhtiöt voivat tarkastella kohtuuhintaista asuntokantaa Suomessa. Karttatyökalussa on mahdollista interaktiivisesti tarkastella esimerkiksi yksittäisiä kuntia tai rakennustyyppejä. Karttatyökalu perustuu julkisiin aineistoihin ja se päivitetään vuosittain uudella aineistolla.

KOVA laajentaa vuoden aikana jäsenistölle tarjottavaa aineistopankkia, jonne tulee jatkossa muun muassa erilaisten vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöissä tarvittavien dokumenttien mallipohjia.

Neuvontatoiminta

Osana jäsenpalvelutoimintaa KOVA antaa vain jäsenille suunnattua jäsenneuvontaa. KOVAN neuvontatoiminnasta vastaa juristi.

Yleistä lakineuvontaa annetaan:

- asuntojen vuokraukseen ja asumisoikeusasumiseen,
- valtion tukeman asumisen ja asuntorakentamisen lainsäädäntöön,
- tietosuoja-asioihin ja
- yhtiö- ja säätölainsäädäntöön.

KOVA antaa neuvontaa myös muista vuokrataloyhtiöiden ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaan vaikuttavista asioista, joita ovat esimerkiksi:

- kiinteistökehittäminen,



- rakennuttaminen,
- kiinteistöjen ylläpito,
- korjausvelka,
- isännöinti ja
- Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen myöntämät avustukset.

Neuvontatoimintaan kuuluu yleinen tiedottaminen ja KOVAN jäsenyhtiöiden henkilöstölle tarkoitettu koulutustoiminta. Neuvontatoiminta sisältyy osaksi KOVAN henkilöstön työtehtäviä. Se vie juristin työajasta 40 prosenttia, teknisen johtajan työajasta 15 prosenttia, pääekonomistin työajasta 10 prosenttia ja toimitusjohtajan työajasta 10 prosenttia. Koulutustoiminta vie viestintäasiantuntijan työajasta 50 prosenttia. Neuvontatoiminta edellyttää henkilöstöltä myös erilaisia selvittelytehtäviä muun muassa viranomaisten kanssa.

Koulutustoiminta

KOVA kouluttaa jäsenyhtiöidensä henkilöstöä järjestämällä koulutusta itse ja hankkimalla sitä tarkoituksenmukaisiksi katsotuilta ulkopuolisilta yhteistyökumppaneilta. Koulutustoimintaa koordinoi koulutustoimikunta.

Vuoden 2026 aikana järjestetään yhdeksän (9) koulutusta. Koulutukset suunnataan jäsenyhtiöiden eri henkilöstöryhmille. KOVAN koulutustoiminta vahvistaa vuokratulo- ja asumisoikeusyhtiöiden yleistä vaikuttavuutta, henkilöstön osaamista sekä antaa mahdollisuuden verkostoitumiseen ja hyvien toimintamallien jakamiseen. Koulutusten sisällöt suunnitellaan koulutustoimikunnassa.

Lisäksi KOVA välittää tietoa jäsenilleen viranomaisten, esimerkiksi ympäristöministeriön ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen järjestämistä koulutuksista.

Kansainvälinen toiminta

KOVA osallistuu kansainväliseen toimintaan sekä pohjoismaisella että eurooppalaisella tasolla. Kansainvälinen toiminta mahdollistaa KOVAlle tutustumisen muiden Pohjoismaiden ja Euroopan maiden asuntopoliittisiin järjestelmiin, kokemusten vaihdon, osaamisen jakamisen ja kansainvälisen verkostoitumisen. Lisäksi kansainvälinen toiminta mahdollistaa ajankohtaisen tiedon saamisen muun muassa Euroopan Unionin päätöksenteosta.

KOVA on jäsenenä pohjoismaisessa yleishyödyllisten ja osuuskuntamuotoisten asuntotoimijoiden yhteistyö- ja edunvalvontajärjestö Housing Nordicissa – NBO. KOVA toimii aktiivisesti NBO:ssa. KOVALLa on NBO:n hallituksessa kaksi varsinaista ja kaksi varajäsentä. Toinen varsinaisista jäsenistä, KOVAN toimitusjohtaja, toimii NBO:n varapuheenjohtajana. Lisäksi KOVA osallistuu NBO:n sisäisten työryhmien, esimerkiksi energia-asioiden ja varautumisen työryhmien, työhön ja mahdollisiin NBO:n hankkeisiin. NBO:ssa koordinoidaan myös Cecodhas Housing European pohjoismaisten jäsenten yhteisiä tavoitteita.

KOVA on jäsenenä Cecodhas Housing Europe -järjestössä, joka on Euroopan tasolla toimiva yleishyödyllisten ja osuuskuntamuotoisten asuntotoimijoiden yhteistyö- ja edunvalvontajärjestö. Jäsenyys Housing Europessa antaa KOVALLa mahdollisuuden vaikuttaa Euroopan Unionissa tehtävään lainsäädäntötyöhön. KOVAN toimitusjohtaja on edustettuna Housing European vaali valiokunnassa. Vuoden 2026 aikana KOVA vaikuttaa Housing European kautta erityisesti EU:ssa



laadittavaan Euroopan kohtuuhintaisen asumisen suunnitelmaan ja myös uuteen asuntoasioista vastaavaan komissaariin. Housing Europessa KOVA tuo aktiivisesti esille suomalaista näkökulmaa ajankohtaisiin kysymyksiin.

KOVAn kansainväliseen toimintaan kuuluu myös ulkomaisten vierailijaryhmien tapaaminen Suomessa ja erilaisen tiedon levittäminen asumisesta ja asuntojärjestelmistä Suomessa.

KOVA järjestää vuonna 2026 opintomatkan NBO:n vuosikokoukseen Kööpenhaminaan, Tanskaan lokakuussa 2026.

Tutkimus- ja selvitystoiminta

KOVA seuraa aktiivisesti asumiseen ja asuntoalaan liittyvää tutkimus- ja selvitystoimintaa. KOVA välittää tietoa jäsenistölleen ajankohtaisista alan tutkimuksista ja selvityksistä. KOVA selvittää jäsenkuntansa tarpeita asuntoalan tutkimus- ja selvitystietoon. KOVA edesauttaa omalla toiminnallaan asumiseen liittyvän tutkimus- ja selvitystiedon kasvamista.

KOVA osallistuu resurssiensa rajoissa yhteistyökumppanina ja asiantuntijana sellaisiin asumista koskeviin tutkimus- ja selvityshankkeisiin, jotka palvelevat KOVAa ja sen jäsenkunnan tarpeita. Tällaisia voivat olla muun muassa yliopistojen ja tutkimuslaitosten tutkimushankkeet, kansalliset tai kansainväliset selvitykset sekä korkeakoulujen opinnäytetyöt. Lisäksi KOVA avustaa SOSTEa sosiaalibarometrin asumisosioon kuuluvien kysymysten kehittämisessä.

KOVA toteuttaa asukastyytyväisyys selvityksen jäsenyhteisöilleen jatkossa vuosittain. Selvityksellä saadaan tietoa hyödynnettäväksi jäsenyhteisöjen oman toiminnan kehittämiseen, kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuottajien, omistajayhteisöjen ja asukkaiden välisen yhteistyön kehittämiseen sekä julkiseen keskusteluun ja yhteiskunnalliseen päätöksentekoon.

KOVA varaa vuodelle 2026 määrärahan selvitystoimintaan. Määrärahavaraus käytetään tarpeen mukaan KOVAn ja sen jäsenistön tarpeitten mukaan esimerkiksi johonkin ajankohtaiseen asiaan liittyvän selvityksen toteuttamiseen.

KOVA osallistuu aktiivisesti valtiovarainministeriön Rakennusalan suhdanneryhmän (Raksu) työskentelyyn. KOVA tuottaa ryhmälle ja muulle valtionhallinnolle tilastoja KOVAn jäsenistön toimialasta, kuten jäsentensä investoinneista, sekä varmistaa kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden näkökulman huomioinnin suhdanneryhmän raporttien laadinnassa.

KOVA julkaisee keväällä 2026 kohtuuhintaisen asumisen toimialakatsauksen, jossa tarkastellaan alan ajankohtaisia ilmiöitä laaja-alaisesti. Näitä ovat muun muassa alueellinen väestönkasvu, asuntotuotanto, asuntojen hinta- ja vuokrakehitys, kohtuuhintainen asuntokanta, julkisen sektorin, rahoitusnäköymien ja rakennusalan työmarkkinoiden rooli sekä kohtuuhintaisen asumisen tulevaisuus. Toimialakatsaus julkaistiin ensimmäisen kerran keväällä 2025. Lisäksi KOVA laatii vuonna 2026 alueellisen toimialakatsauksen pilotin.

Lisäksi alkusyksystä 2026 julkaistaan talouskatsaus, jonka ensisijaisena tarkoituksena on toimia tukena jäsenyhtiöiden budjetointityössä ja esimerkiksi seuraavan vuoden vuokra- ja käyttövastikkeiden määrittämisessä. Talouskatsaus sisältää muun muassa KOVAn jäsenille relevanttien hintatasojen sekä vuokramarkkinoiden analyysit.



KOVA julkaisee suhdanne-ennusteensa kahdesti vuodessa, keväällä ja syksyllä. Suhdanne-ennusteessa arvioidaan Suomen talouden kehitystä esimerkiksi bruttokansantuotteen ja työttömyyden osalta, asuntorakentamisen volyymia sekä vuokra-asumisen hintaa. Ensimmäinen suhdanne-ennuste julkaistiin keväällä 2025.

KOVA julkaisee ja kehittää karttatyökalua, jolla voidaan interaktiivisesti tarkastella valtion tuella rakennettuja rakennuksia. Karttatyökalu päivitetään vuosittain uudella aineistolla. Työkalusta julkaistaan laajempi versio KOVAN jäsenyhtiöiden ja joidenkin viranomaisten käyttöön sekä suppeampi versio julkisesti jaettavaksi. KOVAN jäsenet voivat käyttää karttatyökalua esimerkiksi uudistunto- tai hankintasuunnittelussaan, viranomaiset esimerkiksi aluepoliittisten toimenpiteidensä kohdentamisessa.

Viestintä

KOVAn viestinnän periaatteina ovat ajankohtaisuus, monipuolisuus ja laaja-alaisuus. KOVA toteuttaa viestintäänsä jäsenistölle ja ulkoisille sidosryhmille.

KOVA jatkaa vuonna 2026 järjestön yleisen tunnettuuden kasvattamista.

Toimintaympäristön murroksen vuoksi KOVA jatkaa mielipidevaikuttamista kohtuuhintaisen asumisen puolesta ja kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden toimintaedellytysten kehittämiseksi. KOVA myös tukee jäsenistöään tässä työssä.

KOVAn viestintävälineinä toimivat internetsivut, sähköposti, MailChimp-sähköpostimarkkinointialusta, STT:n tiedotteiden lähetyspalvelu sekä Facebook-, LinkedIn-, X- ja Bluesky-yhteisöpalvelut. Näitä kanavia hyödynnetään ajankohtaisen tiedon välittämisessä. KOVAN käytössä olevan mediaseurantapalvelun avulla seurataan ajankohtaista keskustelua asumisesta. KOVA hyödyntää analytiikkatyökaluja viestinnän toteuttamisessa ja kohdentamisessa.

KOVA julkaisee verkkosivuillaan kuukausittain kommenttipuheenvuoroja, joissa KOVAN henkilöstö kommentoi ajankohtaisia, KOVAN jäsenten toimintaympäristöön vaikuttavia asioita. Kommenttitextit julkaistaan myös kaikissa KOVAN sosiaalisen median kanavissa sekä jaetaan STT:n tiedotepalvelun kautta medialle sekä KOVAN jäsenille ja sidosryhmille.

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

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

KOVAn sisäisessä viestinnässä keskitytään välittämään monipuolisesti jäsenyhtiöiden toiminnan kannalta merkityksellistä ja ajankohtaista tietoa. KOVA lähettää jäsenilleen uutiskirjeitä yhteensä yksitoista (11) kertaa vuodessa. Uutiskirjeet keskittyvät ajankohtaisiin edunvalvonta-asioihin ja vaikuttamistyöhön sekä tapahtumiin ja koulutuksiin.



KOVA lähettää ulkoisille sidosryhmilleen neljä (4) kertaa vuodessa sidosryhmäkirjeen, jossa kerrotaan KOVAN toiminnasta sekä ajankohtaisista kuulumisista.

KOVA laatii lisäksi vähintään kerran vuodessa asiantuntijakirjoituksen jostakin ajankohtaisesta kiinteistö- ja rakennusalan ilmiöstä ja tarjoaa sitä julkaistavaksi alan lehdissä.