

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry

**KOVAn kuntavaaliohjelma 2025–2029 ja
kuntavaalitavoitteet kuntavaalikaudelle 2025-2029**

KOVAn kuntavaaliohjelma 2025–2029

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry tavoittelee kaikille Suomessa asuville kohtuuhintaista, ihmisen tarpeisiin vastaavaa ja laadukasta asumista. Asuminen on turvallista ja terveellistä kaikille. Asuntopolitiikalla on vahva yhteys elinkeinopolitiikkaan, aluepolitiikkaan ja kuntien menestykseen. Kohtuuhintainen asuminen edistää työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta sekä talouskasvua. Kohtuuhintaisella asumisella torjutaan segregatiota.

KOVA edustaa vastuullisia ja pysyviä vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden omistajia

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusyhtiöitä ja vuokranantajia. KOVAn jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 133 jäsenyhtiötä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAn jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAn jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista ARA-vuokra-asunnoista Suomessa ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAn jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

Kohtuuhintaista asumista tarvitaan kaikkialla Suomessa

Kohtuuhintaista asumista tarvitaan kaikkialla Suomessa. Se ei ole vain kasvukeskusten asia, sillä kohtuuhintainen asuminen palvelee etenkin pienituloisten asumistarpeita sekä edistää työvoiman liikkuvuutta ja saatavuutta. Kohtuuhintaista asuntokantaa rakennettava erityisesti lisää niille alueille, joilla siitä on suurin kysyntä. Kohtuuhintaisella asuntokannalla on laajaa vaikuttavuutta, sillä se tukee kuntien elinvoimaisuutta sekä veto- ja pitovoimaa.

Kohtuuhintaista asuntokantaa on rakennettava hyvillä sijainneilla palveluiden ääreen. Alueilla, joissa väestö vähenee, on kuntien vuokrataloyhtiöiden asuntokantaa sopeutettava alenevaan kysyntään. Samalla tulee kuitenkin huomioida se, että väestön ikääntyessä uutta, energiatehokasta ja esteetöntä asuntokantaa tarvitaan taajama-alueille palveluiden ääreen.

Kuntien omistamat vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöt ovat keskeisiä kohtuuhintaisen asuntokannan omistajia ja rakennuttajia. Kuntien on turvattava niiden toimintaedellytykset.

Kuntien harjoittama asuntopoliitikka on keskeistä valtion vetäytyessä asuntopoliittisesta roolistaan

Kuntien tulee omassa asuntopoliitikkassaan turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomiota kuntien on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon, sillä siitä on eniten pulaa.

Kunnilla on lähivuosina aiempaa keskeisempi asuntopoliittinen rooli. Tämä johtuu siitä, että valtio on omien linjaustensa perusteella vetäytymässä aiemmin aktiivisesta asuntopoliittisesta roolistaan. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimusten muuttuneen roolin vuoksi niillä ei ole enää roolia kuntien asunto- ja maapolitiikassa. Tämä asettaa kunnat myös kilpailuasetelmaan toisiinsa nähden, sillä nyt kunnat voivat kilpailla paremmin toisiinsa nähden asumisen hinnalla ja sillä kuinka paljon kuntaan rakennutetaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Kuntien asuntopoliitikan pitkäjänteisyyden takaamiseksi kuntien olisi laadittava pitkäaikaiset asunto-ohjelmat. Ohjelmissa määriteltäisiin kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja keinot tavoitteisiin pääsemiseksi. Asunto-ohjelmat sisältäisivät myös pitkäaikaisen maapoliittisen ohjelman ja tonttiohjelman, joissa kunta määritteli kaavoitustavoitteensa ja sen, kuinka paljon tonteista osoitettaisiin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.

Kuntien on sitouduttava asunnottomuuden poistamiseen vuoden 2027 loppuun mennessä. Riittävällä kohtuuhintaisten asuntojen määrällä ja asumisneuvonnalla on tärkeä ennaltaehkäisevä rooli asunnottomuustyössä.

Aktiivinen maapolitiikka ja riittävä tonttituotanto luovat edellytykset asuntorakentamiselle

Riittävän tonttituotannon edellytyksenä kunnissa on halu kaavoittaa kysyntää vastaavasti ja osoittaa riittävät resurssit kaavoitukseen. Etenkin monissa kasvukeskuksissa asuntotuotantoon tarkoitettu tonttivaranto ei riitä vastaamaan kysyntään. KOVAN mielestä kuntien tulee harjoittaa aktiivista maapolitiikkaa.

Kuntien on kaavoituksella ja tontinluovutuksin pyrittävä tasapainoisiin asuinalueisiin asunto- ja asukasrakenteeltaan. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on sijoitettava kunnissa myös keskeisille sijainneille. Tämä ehkäisee eriytymistä, jonka vastaista työtä tulee vahvistaa etenkin suurimmissa kunnissa. Se edellyttää monipuolista asuntotuotantoa asuntoalueille. KOVA kannattaa hallintamuodoltaan niin sanottujen sekakohteiden suosimista. Tällöin kortteleissa olisi niin omistus-, vuokra- kuin asumisoikeusasuntoja.

KOVAN mielestä kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Kasvukeskuksissa hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrelle, kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrän tulee olla

vähintään 35 prosenttia. Kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistamiseksi kuntien on luovutettava tähän tuotantoon kohtuuhintaisia tontteja ja toteutettava asukkaiden maksukyvyyn huomioon ottavaa kaavoitusta.

KOVAn mielestä kuntien on alennettava maankäyttösopimukseen liittyviä maankäyttömaksuja silloin, kun tontille rakennetaan valtion tukemaa, 40 vuoden vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoa.

Tämä lisäisi yksityisten maanomistajien kiinnostusta kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja lisäisi siten myös kohtuuhintaisen asuntokannan määrää kunnissa. Lisäksi maankäyttömaksujen alentaminen tällaisessa tapauksessa on perusteltua myös asukkaiden matalan tulotason vuoksi.

KOVAn mielestä kunnissa kannattaa edistää paitsi täydennysrakentamista, myös olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä asuntorakentamisessa. Molemmat keinot ovat hyviä ja nopeita uusien asuntojen rakennuttamisessa. Täydennysrakentamista voidaan edistää kunnissa täydennysrakentamiskorvauksella, joka hyödyttää taloudellisesti myös tontinvuokralaista. KOVAn mielestä tontinvuokralaisen tai omistajan saaman täydennysrakennuskorvauksen tulee olla aina vähintään puolet nettoarvonnoususta.

Asumisen ja rakentamisen määräysten sujuvoittamistalkoot käyntiin kunnissa

KOVAn mielestä kuntien on käynnistettävä rakentamisen määräysten sujuvoittamistalkoot. Kuntien on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset määräykset kaavoista ja muusta kuntatason rakentamisen ohjauksesta. Yksityiskohtaiset kaavamerkinnot nostavat investointikustannusten lisäksi myös ylläpitokustannuksia ja kohottavat siten osaltaan asumismenoja. Yksityiskohtaiset kaavamerkinnot myös hidastavat investointien toteuttamista. Kaavamääräyksiä tulee joustavoittaa niin, että ne esimerkiksi sallisivat tonteille useampia käyttötarkoituksia.

Kuntien kaavamuutosprosesseja tulee sujuvoittaa. Tämä mahdollistaa etenkin täydennysrakentamisen nopeuttamisen ja siten uuden asuntotuotannon olemassa olevassa kaupunki-infrastruktuurissa. Kuntien tulee helpottaa rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia. Näin voidaan hyödyntää olemassa olevaan rakennuskantaa myös uusiokäyttöön.

Kuntien kannattaa hyödyntää tavoitteellisia ja sopimuksellisia menettelyjä moninaisten asumiseen liittyvien tavoitteiden aikaansaamiseksi. Niillä on mahdollista saavuttaa paras mahdollinen toimintatapa kuntien ja asuntotoimijoiden kesken.

KOVA katsoo, että kaavoituksessa on aina varmistettava etenkin kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon tarkoitettujen tonttien suunnitteluratkaisujen edullisuus. Esimerkiksi kumppanuuskaavoituksella voidaan vaikuttaa kaavaratkaisujen kustannustehokkuuteen samalla kun tähdätään toimivaan ja viihtyisään kaupunkiympäristöön.

KOVA kannattaa kaupunkikuvaa käsittelevien neuvottelukuntien toiminnan kehittämistä kuntien tehtäväkentän muuttuessa. KOVA ymmärtää viihtyisän ja laadukkaan ympäristön merkityksen. Kaupunkikuvallinen laatu voidaan yhdistää rakentamisen kustannustehokkuuden kanssa, mutta se vaatii kuntien määräyksiltä myös joustavuutta.

Autopaikat ovat merkittävä lisäkustannus kaikissa asuntohankkeissa, ellei kaavoissa erityisesti ole poistettu autopaikkavaatimusta kiinteistöiltä. KOVAN mielestä kaavoituksessa autopaikkojen rakentamisen määrän pitäisi aina lähteä autopaikkojen realistisesta tarpeesta kussakin rakennushankkeesta. Tämä koskee niin uudisrakentamista kuin täydennys- ja lisärakentamista. Kohtuuhintaisissa asuntokohteissa osa autopaikoista jää usein tyhjiksi, sillä talot sijaitsevat joukkoliikenneyhteyksien saavutettavissa. KOVAN mielestä autopaikkojen rakentamisvaatimusta on kevennettävä nykyisestä yleisesti ja erityisesti kohtuuhintaisten asuntokohteiden kohdalla.

Kaavojen vaatimukset liike- ja palvelutilojen rakennuttamisesta kiinteistöihin ovat etenkin kohtuuhintaisille asuntotoimijoille vaikeita, sillä nämä tilat tulee rahoittaa erillisellä rahoituksella. Ara-asuntokohteisiin ei tule edellyttää liike- eikä palvelutilojen rakennuttamista asemakaavoissa, ellei kunta sitoudu välivuokraamaan niitä ja siten kannan niihin liittyvää liiketaloudellista riskiä.

KOVA pitää erittäin keskeisenä, että kuntien rakennusvalvonnoilla olisi mahdollisimman yhtenäiset toimintatavat ja että säännösten tulkinta eri kunnissa olisi samansuuntaista. Lähtökohtana pitää olla, että lainsäädäntöä tulkitaan ja sovelletaan mahdollisimman samalla tavalla koko Suomessa. Rakennusvalvonnan prosesseja tulee nopeuttaa kunnissa.

Kuntien ja hyvinvointialueiden välistä yhteistyötä kehitettävä

Vuonna 2023 voimaantulleen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksen jälkeen kuntien rooli muuttui merkittävästi. Kuntien tehtävissä korostuvat nyt muun muassa elinvoima, asuminen ja maapolitiikka.

Kuntien ja hyvinvointialueiden välistä yhteistyötä on kehitettävä asumisen kysymyksissä. On tärkeää, että kuntien ja hyvinvointialueiden yhteistyö toimii, jotta esimerkiksi asunnottomille on tarjolla riittävästi tukipalveluita ja asunnottomuutta saadaan vähennettyä.

Ikääntyvien asumiseen tarvitaan erilaisia ratkaisukeinoja. Yhteisöllinen asuminen on tärkeä keino tarjota ikäihmisille kodinomaisia asumisratkaisuja ja hillitä hyvinvointialueiden kustannuspaineita. Kuntien vuokrataloyhtiöt ja muut yleishyödylliset asuntotoimijat ovat käytännössä ainoat toimijat, jotka voivat toteuttaa asumista ikääntyville, kuten yhteisöllistä asumista. Se kuitenkin vaatii, että hyvinvointialueiden tulee sitoutua uusiin rakennettaviin ikääntyvien asumisen kohteisiin vähintään 20 vuoden vuokrasopimuksilla. Kunnan vuokrataloyhtiö tai muukaan yleishyödyllinen asuntotoimija ei voi ryhtyä rakennuttamaan ikääntyvien asumisen kohdetta ilman, että hyvinvointialue sitoutuu investointiin.

Kuntien sitouduttava Suomen hiilineutraalisuustavoitteeseen 2035

Kunnilla on merkittävinä kiinteistöomistajina suuri rooli ilmastotyössä. Välillisesti kuntien omistamilla vuokra- ja asumisoikeusyhtiöillä on tärkeä rooli kuntien ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. KOVA:n mielestä kuntien tulee edelleen sitoutua tavoitteeseen tehdä Suomesta hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä.

Kuntien päästöjä voidaan pienentää esimerkiksi muuttamalla kaukolämpö vähäpäästöisillä energiaratkaisuilla tuotetuksi sekä mahdollistamalla maalämmön ja muiden päästöttömien energiaratkaisujen käyttöönotto.



KOVAn kuntavaalitavoitteet kuntavaalikaudelle 2025–2029

1. Kohtuuhintaista asumista tarvitaan kaikkialla Suomessa. Kohtuuhintaista asuntokantaa on rakennettava hyvälle sijainneille palveluiden ääreen, myös väestöään menettäville alueille.
2. Kuntien tulee turvata omistamiensa vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöidensä toimintaedellytykset.
3. Kuntien vastuu asuntopolitiikasta kasvaa valtion vetäytyessä. Samalla ne voivat kilpailla aiempaa paremmin asumiskysymyksissä toistensa kanssa. Kuntien tulee turvata riittävä ja kysyntää vastaava asuntotuotanto. Erityistä huomioita on kiinnitettävä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon.
4. Kuntien asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä on lisättävä. Hyvä keino tähän on esimerkiksi pitkäaikaisen asunto-ohjelman laadinta. Ne sisältäisivät myös maapolitiittisen ohjelman ja tonttiohjelman.
5. Kuntien on sitouduttava asunnottomuuden poistamiseen vuoden 2027 loppuun mennessä. Riittävällä kohtuuhintaisten asuntojen tarjonnalla, tiiviillä yhteistyöllä hyvinvointialueiden kanssa ja asumisneuvonnalla on tärkeä rooli asunnottomuuden ennaltaehkäisyssä.
6. Kuntien on harjoitettava aktiivista maapolitiikkaa ja pyrittävä kaavoituksessa tasapainoisiin asuinalueisiin. Kohtuuhintaista asuntotuotantoa on sijoitettava kunnissa myös keskeisille sijainneille. Kasvukeskusalueilla kunnilla on oltava vähintään viiden vuoden rakentamiskelpoinen tonttivaranto. Kasvukeskusalueilla kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon osoitettavien tonttien määrän on oltava vähintään 35 prosenttia.
7. Kuntien perimiä maankäyttömaksuja on alennettava silloin, kun tonteille rakennetaan 40 vuoden lainoituksessa toteuttavaa vuokra- tai asumisoikeusasuntotuotantoa. Täydennysrakentaminen on hyvä tapa edistää kunnan kasvua ja asuinalueiden tasapainoista asukasrakennetta. Täydennysrakentamiseen voidaan kannustaa muuttamalla täydennysrakentamiskorvausta niin, että tontinvuokralaisen tai omistajan saama korvaus on aina vähintään puolet tontin nettoarvon noususta.
8. Kuntien on käynnistettävä rakentamisen ja asumisen määräysten sujuvoittamistalkoot. Kaavoista on poistettava tarpeettoman yksityiskohtaiset merkinnät, jotka nostavat rakentamisen hintaa. Kaavamuutosprosesseja tulee sujuvoittaa, mikä nopeuttaa esimerkiksi täydennysrakentamista. Etenkin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa kaavoituksessa on varmistettava tontteja koskevien määräysten vaikutus asumisen hintaan. Kuntien kannattaa hyödyntää kumppanuuskaavoitusta sekä tavoitteellisia ja sopimuksellisia menettelyjä asumisen tavoitteiden aikaansaamiseksi. Kaupunkikuvaneuvottelukuntien toimintaa on kehitettävä niin, että rakentamisen kustannustehokkuus huomioidaan osana kaupunkikuvallisia näkökulmia. Kuntien autopaikkamääräyksiä on kevennettävä, erityisesti kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. ARA-kohteilta tulee poistaa velvoite liike- ja palvelutilojen rakennuttamiseen, ellei kunta ota vastatakseen palvelutilojen välivuokrausta ja siihen liittyvää liiketaloudellista riskiä. Rakennusvalvonnan toiminta- ja tulkintatapojen on oltava yhdenmukaisia ja sen prosesseja on nopeutettava.
9. Kuntien ja hyvinvointialueiden välistä yhteistyötä on kehitettävä myös asumisen kysymyksissä. Asumiseen liittyviä palveluita on oltava saatavilla asunnottomuuden vähentämiseksi. Ikääntyvien asumiseen tehtävät investoinnit edellyttävät, että hyvinvointialueet sitoutuvat vuokraamaan kohteet vähintään 20 vuodeksi.
10. Kuntien on edistettävä Suomen reilua siirtymää hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä. Kuntien tulee mahdollistaa ja edesauttaa päästöttömien energiaratkaisujen käyttöönottoa.

KOVA ry

KOVAlla on 133 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 330 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista ARA-vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2024 yhteensä noin 6 200 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

Lisätietoja: Toimitusjohtaja Jouni Parkkonen, puh. 040 593 3338, jouni.parkkonen@kovary.fi