

Lausunto

28.10.2024

Asia: VN/27014/2024

## Hallituksen esitys Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI VALTION TUKEMAN ASUNTORAKENTAMISEN KESKUKSESTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 17.10.2024 DNRO VN/27014/2024

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta, ja lausuu pyydettyinä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVAN jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVAlla on 135 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 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.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

### Yleiset kommentit

KOVA vastustaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) tehtävien siirtoa uudelle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle. KOVA katsoo, ettei Aran tehtävien siirrolle ympäristöministeriöön ole edelleenkään esitetty olennaisia eikä riittäviä perusteluja. KOVA kritisoi lainsäädännön ja uuden keskuksen valmistelua monilta osin. Aran lakkauttamista ja tehtävien siirtoa uudelle keskukselle esitetään jo vuoden 2025 alusta. KOVA huomauttaa, että valtiosihteeri Mika Nykäsen johtaman työryhmän, jonka tehtävänä on laatia ehdotuksia valtion tukeman asuntotuotannon ja sen hallinnoinnin kehittämiseksi, työ on kuitenkin edelleen kesken. KOVA ihmettelee, miksi uudistus halutaan viedä läpi selvästi liian kiireellisessä aikataulussa, vaikka Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen valmistelussakin on tiedostettu siihen liittyvät ongelmat.

KOVA korostaa, että itsenäisen viraston tehtävien siirtäminen suoraan ministeriön alaisuuteen on poikkeuksellista. Ministeriöt vastaavat lainsäädännön valmistelusta, ja virastot toimeenpanotehtävistä. KOVA huomauttaa, ettei Aran nykyisten lakisääteisten tehtävien siirto ympäristöministeriön yhteyteen ole linjassa sen kanssa, millaisten tehtävien on vakiintuneesti katsottu kuuluvan ministeriöille.

Tästä syystä KOVA on huolissaan Valtion tukeman asuntotuotannon keskuksen itsenäisestä roolista. KOVA pitää uuden keskuksen itsenäisyyttä erittäin tärkeänä. KOVA katsoo, ettei lakiluonnoksen perusteluissa ole riittävästi osoitettu miten keskuksen itsenäinen rooli käytännössä varmistetaan. KOVA on myös huolissaan mahdollisen poliittisen ohjauksen lisääntymisestä. KOVA huomauttaa, että riski poliittiseen ohjaukseen on selvästi suurempi ministeriön alaisessa keskuksessa kuin se on erillisessä virastossa.

### Esityksen tavoitteet ja aikataulu

Esitysluonnoksen mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tavoitteena on tehostaa ympäristöhallinnon tehokkuutta. Uutta Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta koskevan esitysluonnoksen perusteluissa todetaan, että saavutettavat säästöt riippuvat myöhemmin mahdollisesti tehtävistä toiminnan ja sen organisoinnin kehittämisestä. Perusteluissa arvioidaan, että Ara-viraston lakkauttamisen ja tehtävien siirtämisen kustannukset ovat yli miljoona euroa. KOVA ihmettelee, miksi tällaisia kustannuksia aiheuttavia hallinnollisia muutoksia toteutetaan tilanteessa, jossa hallitus samanaikaisesti leikkaa muista valtion menoista merkittävästi. KOVA ei pidä Aran lakkauttamista tästäkään näkökulmasta tarkoituksenmukaisena.

Saavutettavista säästöistä tai tehokkuusvaikutuksista ei ole perusteluissa laskelmia. KOVA kiinnittää huomiota siihen, ettei perusteluissa näin ollen esitetä mitään arvioita siitä, millä tavalla tai kuinka paljon uuden keskuksen perustaminen lisää tehokkuutta. KOVA katsoo, että koska siirrolla saavutettavia säästöjä ei ole tuotu esiin vaikutustenarvioinnissa, niiden voidaan arvioida jäävän vähäisiksi.

KOVA kyseenalaistaa edelleen Aran lakkauttamisen perusteet. KOVA katsoo, ettei lainvalmistelussa ole osoitettu mitään konkreettisia tehokkuusvaikutuksia, jotka syntyisivät Aran lakkauttamisen seurauksena.

Tästä syystä KOVA vastustaa Aran lakkauttamista ja tehtävien siirtämistä ympäristöministeriön perustettavaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen.

KOVA ilmaisi jo Aran lakkauttamista koskevalla lausuntokierroksella huolensa muutosten aikataulusta. Tehtävien esitetään siirtyvän Aralta uudelle keskukselle vuoden 2024 lopussa. KOVA pitää siirron aikataulua liian kiireisenä. KOVA katsoo, että kokonaisen viraston tehtävien siirtäminen ja tarvittavan lainsäädännön valmistelu tulisi tehdä huolella ja varmistaa, että tästä ei aiheudu kohtuuttomia viivästyksiä tai muita negatiivisia vaikutuksia esimerkiksi korkotukilainahakemusten käsittelyyn. KOVA huomauttaa, että myös Aran tietojärjestelmät tulee tässä ajassa siirtää ympäristöministeriölle, ja organisoida kokonaan uuden keskuksen toiminta. Tehtävien siirto ei saa aiheuttaa työn katkeamista. KOVA pitää epätodennäköisenä, että muutokset saadaan toteutettua tässä aikataulussa ilman, että aiheutuu viivästyksiä esimerkiksi tuen myöntöprosesseissa.

KOVA kiinnittää huomiota esitysluonnoksen perusteluihin, jossa siirron aikataulun haittavaikutukset myös todetaan. Mahdollisia viivästyksiä ja katkoksia toiminnassa ei kuitenkaan pidetä merkittävinä, vaikka niiden esiintymistä pidetään mahdollisena. KOVA ihmettelee, miksi siirrossa painotetaan aikataulua sen sijaan, että se toteutettaisiin huolellisesti ja hallitusti. KOVA huomauttaa myös, että siirron kiirehtiminen ja sen mahdolliset vaikutukset Aran tehtävien hoitamiseen on erittäin haitallista nykyisessä suhdannetilanteessa. Rakennusalan edelleen erittäin heikko suhdannetilanne huomioiden olisi suotavaa, ettei valtion toimilla vaikeutettaisi tai hidastettaisi uusien, kohtuuhintaisten asuntorakennushankkeiden käynnistymistä.

KOVA haluaa korostaa liian kiireisen aikataulun vaikutuksia myös niihin perusoikeuksiin, joita valtion tukemalla asuntotuotannolla turvataan. Perustuslain 19 §:n 4 momentin mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. KOVA pitää selvänä, että uudesta keskuksesta annetun lain astuminen voimaan ilman riittävää siirtymäaikaa vaarantanee Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen lakisääteisten tehtävien asianmukaisen ja viivytyksettömän toteuttamisen. Tämä voi tarkoittaa viivästyksiä ja katkoja paitsi korkotukilainahakemusten käsittelyyn, myös tällä hetkellä Aralle kuuluviin valvontatehtäviin.

KOVAn mielestä Aran tehtävien siirtäminen ympäristöministeriölle toteutetaan liian kiireellisellä aikataululla. KOVA huomauttaa, että kun nykyuotoinen Ara-virasto perustettiin vuonna 2008 jatkamaan Valtion asuntorahaston tehtäviä, sitä koskeva lainsäädäntö valmisteltiin jo vuonna 2006. KOVA katsoo, että nyt on kyse suuremmasta organisaatiomuutoksesta kuin silloin.

Tästä syystä KOVA esittää, että Aran tehtävien siirto uudelle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle tulisi voimaan aikaisintaan 1.6.2025 alkaen.

KOVA pitää tärkeänä, että siirrossa varmistetaan tehtävien riittävät resurssit ja valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvän erityisosaamisen säilyttäminen. Tästä syystä KOVA pitää tärkeänä, että perustettavassa keskuksessa on sama määrä virkoja kuin Arassa tämän vuoden lopussa.

KOVA haluaa kiinnittää huomiota myös valtion tukemasta asuntotuotannosta käytettäviin nimityksiin. KOVA pitää tärkeänä, että huolimatta Ara-viraston todennäköisestä lakkauttamisesta, voitaisiin valtion tukemaan asuntotuotantoon jatkossakin viitata termillä Ara-tuotanto. Termi on vakiintunut käyttöön ja sillä on pitkä historia. Lisäksi se on lyhenteenä tunnettu ja helppo käyttää.

#### Neuvottelukunnan asettaminen

KOVA esittää, että Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle nimitetään neuvottelukunta. Neuvottelukunnan tehtävänä olisi käydä virallista keskustelua keskuksen ja alan toimijoiden välillä, seurata kohtuuhintaisen asuntotuotannon järjestelmän toimintaa ja huolehtia tiedon jakamisesta keskuksen ja alan toimijoiden välillä. KOVA katsoo, että ministeriön alaisuudessa toimiva keskus on toimialan käytännön toiminnasta melko etäällä oleva toimielin, ja neuvottelukunta parantaisi keskuksen kykyä ymmärtää toimialan kehitystä ja tilannetta.

Neuvottelukunnan puheenjohtajana toimisi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen johtaja. Jäseninä olisivat toimialan edustajat. KOVA ehdottaa, että mukana olisi yksi toimialajärjestö niin valtion tukemien asuntojen omistajien kuin asukkaiden edustajina. Lisäksi jäsenenä tulisi olla myös

suoraan vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edustajia. Neuvottelukunnassa olisi myös muita viranomaisten edustajia.

KOVA esittää, että lakiin lisätään Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen neuvottelukuntaa koskeva uusi 4 § ja muutetaan esitysluonnoksen mukaista pykälänumerointia sen mukaisesti.

#### 4 § Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen neuvottelukunta

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämistä varten ympäristöministeriö asettaa neuvottelukunnan. Neuvottelukunnan tehtävänä on seurata valtion tukemaa asuntotuotantoa sekä antaa lausuntoja ja ehdotuksia sen kehittämiseksi.

Neuvottelukunnan puheenjohtajana toimii Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen johtaja. Neuvottelukunnassa on jäsenenä valtion tuella rakennettua asuntotuotantoa omistavien yhteisöjen edustajia, valtion tuella rakennettuja asuntoja omistavien yhteisöjen toimialajärjestön ja asukkaita edustavan järjestön edustajat sekä edustajat ympäristöministeriöstä, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta ja Valtiokonttorista.

#### Säännöskohtaiset kommentit

##### 3 §. Johtaminen ja ratkaisovalta.

Lakiluonnoksen mukaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksella on johtaja, jonka ympäristöministeriö nimittäisi enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. KOVA katsoo, että tehtävän merkittävyyden kannalta olisi perusteltua, että johtajan nimittää valtioneuvosto.

KOVA esittää, että lain Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta 3 § 1 momenttia muutetaan seuraavasti:

Keskuksessa on johtaja, jonka valtioneuvosto nimittää viideksi vuodeksi kerrallaan.

#### Muut kommentit

KOVA kritisoi lyhyttä lausuntoaikaa. KOVA katsoo, että lausunnonantajille tulisi varata riittävä aika lausunnon valmisteluun, jotta voidaan aidosti todeta kuulemisen tapahtuneen. KOVA toteaa, että

lyhyt lausuntoaika kiireessä toteutettavasta merkittävästä hallinnollisesta muutoksesta ei anna kuvaa siitä, että muutosta valmisteltaisiin huolellisesti.

Helsingissä 28.10.2024,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen, toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakimies Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni  
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry