

Asia: VN/23836/2022

Valtioneuvoston asetus asuinrakennusten energia-avustuksista vuodelle 2023

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA VALTIONEUVOSTON ASETUKSEKSI ASUINRAKENNUSTEN ENERGIA-AVUSTUKSISTA VUODELLE 2023

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 6.10.2022 VN/23836/2022

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta valtioneuvoston asetukseksi asuinrakennusten energia-avustuksista vuodelle 2023, ja lausuu kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestö. KOVAN jäsenet omistavat pääasiassa joko normaaleja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja. Osa KOVAN jäsenistä omistaa myös erityisryhmien vuokra-asuntoja, kuten palvelu-, opiskelija- ja nuorisoasuntoja.

KOVAlla on 117 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 310 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu noin 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat yli 100 kunnassa. 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 Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 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 jäsenyhteisöt ylläpitävät asuntomarkkinoilla kilpailua, erityisesti hintakilpailua. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

Asetusluonnos on pääasiassa samansisältöinen kuin vuosina 2020-2022 voimassa oleva asetus asuinrakennusten energia-avustuksista.

Avustusta voidaan myöntää asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen lisäksi myös valtion tuella rahoitettujen vuokra- tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille. Rajoituksenalaisia ARA-asuntoja omistavat yhteisöt voivat kuitenkin saada avustusta vain, jos korjaushankkeelle myönnetään samaan aikaan korkotukilain mukaista perusparannuskorkotukilainaa. Asunto-osakeyhtiöitä ja pientalojen omistajia eivät koske samat käyttö- ja luovutusrajoitukset kuin ARA-asuntojen omistajia. KOVA pitää epäoikeudenmukaisena, että ARA-toimijat, jotka eivät toteuta korjauksia perusparannuskorkotukilainalla, eivät ole oikeutettuja samaan avustukseen kuin asunto-osakeyhtiöt ja pientalojen omistajat. Myös rajoituksenalaista kantaa korjataan usein muulla kuin korkotukilainalla, ja myös pienempien korjausten yhteydessä on mahdollista toteuttaa energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä.

KOVA on pitänyt nykyisessä tukijärjestelmässä epäkohtana sitä, ettei ARA-toimijoille ole lainkaan tarjolla sellaista avustusta energiatehokkuuskorjauksiin, joka olisi saatavilla myös ilman korkotukilainaa. KOVA esittää, että ARA-toimijoille olisi myönnettävä avustusta rakennusten korjaamiseen energiatehokkaammiksi. Lisäksi KOVA huomauttaa, että ARA-asuntojen korjaamisessa energiatehokkaammiksi taloudelliset kannustimet hyödyttäisivät suoraan vuokralaisia.

Säännöskohtaiset kommentit

5 § Avustuksen saaja

Asunto-osakeyhtiöiden ja pientalojen lisäksi avustusta voidaan myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille. Edellytyksenä on, että korjaushanke täyttää korkotukilainan myöntämiselle säädetyt edellytykset ja hankkeelle myönnetään korkotukilain mukaista perusparannuskorkotukilainaa.

Asetusluonnos rajaa avustuksen ulkopuolelle ARA-toimijat, jotka eivät toteuta korjauksia perusparannuskorkotukilainalla. Valtion tukemia vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistavat yhteisöt toteuttavat korjauksia myös muulla rahoituksella kuin siihen tarkoitukseen myönnettävällä perusparannuskorkotukilainalla, esimerkiksi käyttämällä kassaan kertyneitä varoja.

Asetusluonnoksessa avustusta ehdotetaan myönnettäväksi myös asunto-osakeyhtiöille ja pientalon omistajille. Näitä toimijoita eivät koske samat käyttö- ja luovutusrajoitukset kuin ARA-asuntojen omistajia. Myös rajoituksenalaista kantaa korjataan usein muulla kuin korkotukilainalla, ja myös pienempien korjausten yhteydessä on mahdollista toteuttaa energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä.

Vaatus perusparannuskorkotukilainasta voi myös rajata mahdollisuuksia energia-avustuksen käyttöön kasvukeskusten ulkopuolella, jossa ARA voi korkotukilainaa myöntäessään edellyttää lainalle kunnan omavelkaista takausta. Olisi tarkoituksenmukaista, että myös näillä alueilla voisi saada tukea rakennuksen energiatehokkuuden parantamiseen, vaikka korjaushankkeeseen ei saataisikaan korkotukilainaa.

KOVA vaatii, että asetusluonnosta muutetaan siten, että myös kaikki muulla kuin perusparannuskorkotukilainalla rahoitetut ARA-asuntojen energiatehokkuutta parantavat korjaushankkeet kuuluvat energia-avustuksen soveltamisalan piiriin.

KOVA esittää, että 5 §:n 1 momenttia muutetaan seuraavasti:

Avustusta voidaan myöntää asuinrakennuksen omistavalle yhteisölle ja pientalon omistajalle. Avustusta voidaan myöntää valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja omistaville yhteisöille.

Helsingissä 18.10.2022,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Tekninen johtaja Sami Ylenius, puh. 044 359 5816, sami.ylenius@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry