

Näkemyksiä vuokranantajilta – yhteishallintolaki ja aso- neuvottelukunta

Vuokralaiset VKL ry:n Vuokralaispäivät
9.9.2023, m/s Gabriella

Vilma Pihlaja
Lakimies
KOVA



KOVA lyhyesti

- Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry on valtakunnallinen, omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. **KOVA täytti 10 vuotta 29.8.2023.**
 - KOVAN aiempi nimi oli Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät – KOVA ry (8/2013-11/2020).
- KOVA on ainoa vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen edunvalvoja Suomessa.
- KOVA tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset yleishyödyllisille vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille, jotta ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- KOVAN jäsenenä on vuokrataloyhteisöjä, erityisryhmien asuntoja omistavia yhtiöitä sekä asumisoikeusyhteisöjä, jotka kaikki toimivat omakustannusperiaatteella.
- Lisätietoja <https://www.kovary.fi/>.

Mitä KOVA tekee?

- Olemme vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen valtakunnallinen edunvalvoja.
 - Toimimme kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantokijärjestelmien vahvistamiseksi.
 - Edunvalvonta kohdistuu vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen yleisiin toimintaedellytyksiin ja toimintaympäristöön, kuten korkotukijärjestelmiin, verotukseen ja asumistukeen vaikuttamiseen.
 - Nyt agendalla mm. hallitusohjelman toimeenpanoon vaikuttaminen.
- Annamme neuvontaa jäsenillemme ja kehitämme erilaisia jäsenpalveluita (mm. korjausvelkатыökalu).
- Edistämme jäsentemme välistä yhteistyötä.
- Koulutamme jäsentemme henkilöstöä.
- Teemme selvitys- ja tutkimustoimintaa.
- Järjestämme asuntopoliittisia tilaisuuksia.
- Järjestämme opintomatkoja.
- Vaikutamme asuntopolitiikkaan myös Pohjoismaisella ja Euroopan tasolla.

KOVA lukuina

- KOVAlla on 122 jäsenyhtiötä.
- KOVAN jäsenillä on omistuksessaan noin 320 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 120 kunnan alueella Suomessa.
 - Jäsenillämme asuu yli 500 000 henkilöä.
- KOVAN jäsenet omistavat
 - noin 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
 - noin 70 prosenttia kaikista ARA-vuokra-asunnoista ja
 - yli 80 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2023 yhteensä lähes 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
 - KOVAN jäsenet rakennuttavat kaikesta ARA-asuntojen uudistuotannosta noin 75 prosenttia ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntojen uudistuotannosta.

KOVAn tavoitteet yhteishallintolain uudistuksessa

- **Yhteishallintolaki tulee päivittää tähän päivään ja vastaamaan vuokratoyhteisöjen muuttuneeseen toimintaympäristöön sekä asukashallinnon kehittämistarpeisiin.**
- **Toimiva yhteishallinto tarvitsee aktiivisia asukkaita. Tästä syystä uudistuksessa tulisi luoda osallistumistapoja, jotka kannustavat useampia asukkaita osallistumaan asukastoimintaan.**
- **Kaikessa yhteishallintolain sääntelyssä tulee säilyttää joustavuus ja mahdollistaa paikalliset hyvät käytännöt, jotta yhteishallinto toteutuu tarkoituksenmukaisesti erilaisissa ja eri kokoisissa vuokratoyhteisöissä.**

Hyviä asioita lakiuudistuksessa

- Joustavuus säilytetty sääntelyssä
 - Yhteisöt ovat erilaisia ja erikokoisia, mahdollistaa olemassa olevien hyvien käytänteiden jatkumisen.
- Mahdollisuus hybridikokouksiin ja erilaisten sähköisten toimintatapojen ja alustojen hyödyntämiseen
 - Erityisryhmäkohteiden huomiointi ja niiden mahdollisuus toimia jopa kokonaan etänä.
- Yhteistyöelimen roolin korostaminen uudistamisessa
 - Monista asioista päätetään yhtiötasolla, joten niiden käsittely myös yhteishallinnossa on hyvä tehdä yhtiötason elimessä.
 - Esim. yhteisten autopaikkojen, saunojen, pesutupien ja vastaavien tilojen vuokrausperiaatteiden (eli maksujen) laatimiseen osallistuu jatkossa yhteistyöelin.

Kehitettävää yhteishallinnoissa

- Kokonaisvaltainen päivitys jäi tekemättä.
- Yhteishallinto nojaa edelleen kokoustamiseen ja byrokraattiseen toimintamalliin.
- KOVA olisi toivonut, että asukastoimikunnalta olisi siirretty enemmän tehtäviä yhteistyöelimelle.
- Uusien asukkaiden saaminen mukaan toimintaan olisi oleellista niin yhteisöllisyyden kuin asukasdemokratian toteutumisenkin kannalta.
 - Vuokrataloyhteisöt tarvitsevat tähän työkaluja.

ASO-neuvottelukunta

- KOVA edustaa asumisoikeusyhteisöjä, SASO asumisoikeusasukkaita.
- KOVAN varsinainen jäsen lakimies Vilma Pihlaja
 - Varajäsen toimitusjohtaja Jouni Parkkonen
- Neuvottelukunnassa on käsitelty tähän mennessä aso-asukkaita tulleita kysymyksiä.
- KOVA katsoo, että neuvottelukunnan olisi hyvä työssään hakea yhteistä näkökulmaa: asukkaiden etu on yhtiönkin etu.
- Yksi tärkeistä asioista on yleisesti viestinnän ja yhteydenpidon kehittäminen yhtiön ja asukkaiden välillä.
- Neuvottelukunnassa myös ympäristöministeriön, ARA:n ja Valtiokonttorin edustajat – tärkeää neuvottelukunnan vaikuttavuuden kannalta, väylä jonka kautta viedä asioita ja kehittämistä eteenpäin.
- Rooli ASO-järjestelmän näkyvyyden lisäämisessä.

Kiitos!

Vilma Pihlaja

Lakimies

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat - KOVA ry

vilma.pihlaja@kovary.fi

050 472 9430

<https://www.kovary.fi/>