

U 26/2022 vp Valtioneuvoston kirjelmä eduskunnalle komission ehdotuksesta Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviksi rakennusten energiatehokkuudesta (uudelleenlaadittu)

Eduskunnan ympäristövaliokunnan kuulemistilaisuus
19.4.2022

Jouni Parkkonen
Toimitusjohtaja
Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat – KOVA ry



KOVA lyhyesti

- KOVA on yleishyödyllisten ja omakustannusperiaatteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden valtakunnallinen järjestö. KOVAN tavoitteena on luoda sellaiset toimintaedellytykset jäsenilleen, että ne voivat toteuttaa omaa perustehtäväänsä.
- 113 jäsenyhtiötä.
- KOVAN jäsenillä on omistuksessaan yli 305 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa yli 100 kunnan alueella Suomessa.
 - Jäsenillämme asuu noin 500 000 henkilöä.
- KOVAN jäsenet omistavat
 - yli 80 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista, normaaleista ARA-vuokra-asunnoista,
 - yli 65 prosenttia kaikista rajoituksenalaisista ARA-vuokra-asunnoista ja
 - noin 85 prosenttia kaikista ASO-asunnoista.
- KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2022 yhteensä yli 6 000 kohtuuhintaisen asunnon rakennuttamisen.
 - KOVAN jäsenet rakennuttavat noin 75 prosenttia kaikesta ARA-asuntotuotannosta ja noin 80 prosenttia kaikesta ARA-vuokra-asuntotuotannosta.

Yleistä komission direktiiviehdotuksesta

- KOVA lähtökohtaisesti kannattaa energiatehokkuuden parantamista uusissa ja olemassa olevissa rakennuksissa. Keinojen valinnassa tulee kuitenkin aina ottaa huomioon erityisesti kustannustehokkuus sekä sosiaalisen oikeudenmukaisuuden periaatteet.
- KOVA katsoo, että yleisperiaatteena EU-tasolla tulisi keskittyä asettamaan jäsenmaille tavoitteita ja pyrkiä välttämään yksityiskohtaista sääntelyä, joka vähentää mahdollisuuksia löytää kansallisilla toimilla paras mahdollinen kustannustehokkuus ja vaikutukset.
- Korjausrakentamisen volyymin kasvaessa tulee myös ottaa huomioon, onko vaadittujen korjausten tekemiseen saatavilla tarvittavat resurssit. Suomessa rakennusosalalla on jo nyt pulaa osaavasta työvoimasta. Lisäksi korjausrakentamiseen vaikuttavat materiaalien saatavuus sekä hintataso. Myös rahoitukseen liittyy saatavuusongelmia. Näillä kaikilla tekijöillä on vaikutusta siihen, miten energiatehokkuutta parantavia korjauksia voidaan toteuttaa rakennuskantaamme.
- Esitettyjen vaatimusten merkitys rakentamislupamenettelyssä on jatkossa niin suuri, että kasvavien alueiden ulkopuolella yhä suurempi osuus kiinteistökannasta on taloudellisesti järkevämpää purkaa korjaamisen sijaan.
- KOVA katsoo tämän olevan tasapuolisen aluekehityksen vastaista ja aiheuttavan epätasapainoa kohtuuhintaisen asumisen kysynnän ja tarjonnan välille näillä alueilla.

Uusien rakennusten energiatehokkuus

KOVA kannattaa valtioneuvoston kannan mukaisesti, että

- päästöttömän rakennuksen primäärienergiankulutuksen sitovat enimmäisarvot tulee asettaa kansallisesti, jolloin voidaan huomioida muun muassa ilmasto-olosuhteet ja soveltuminen kansalliseen energiajärjestelmään.
- painokertoimet tulee jatkossakin voida päättää kansallisesti, jotta erityisesti hukkalämmön ja päästöttömän energiantuotannon ilmastomyönteiset vaikutukset voidaan ottaa huomioon, vaikkakaan ne eivät olisikaan uusiutuvaa energiaa.

Lisäksi KOVA haluaa painottaa, että

- esityksessä ehdotetut raja-arvot ovat niin tiukat, että niiden alittaminen tulisi olemaan hankalaa kylmällä ilmastovyöhykkeellä.
- vaihtelevat ilmasto-olosuhteet pitää ottaa huomioon ja Pohjoismaille tulee määritellä oma ilmastovyöhykkeensä.
- kansallisesti tulee voida päättää, milloin rakennus voi käyttää myös verkkosähköä ja kaukolämpöä sekä päätöksenteossa tulee huomioida valitun energianlähteen kustannustehokkuus.
- esitys ei huomioi yleisen sähkön- ja kaukolämmön tuotannon mahdollisuutta muuttua jatkossa kokonaan päästöttömiksi, jolloin päästöttömyysvaatimus toteutuisi myös. KOVA vaatii tämän epäkohdan korjaamista.
- esityksessä arvioitu uudisrakentamisen uusi kustannusoptimaalinen taso tarkoittaisi vaatimustason tiukentamista myös Suomessa ja sen myötä rakennuskustannusten kasvua.

Olemassa olevat rakennukset

- Energiatohokkuuden parantaminen esityksen tarkoittamalla tavalla tarkoittaisi KOVAN jäsenyhteisöjen rakennuskannassa merkittäviä lisäkorjaustarpeita vuoteen 2033 mennessä yhteensä noin 2 – 2,7 miljardin euron arvosta.
- KOVAN jäsenten ARA-kohteiden keskivuokra on 10,76 €/m²/kk vuonna 2022. Pelkästään direktiiviehdotuksen perusteella esitetyt lisäkorjaustarpeet tarkoittaisivat noin 1,2–1,6 €/m²/kk korotusta (11–15 %) nykyiseen vuokratasoon huomioimatta muita vuokraa mahdollisesti korottavia muutostekijöitä.
- KOVAN jäsenistön hallinnoima rakennuskanta kattaa arviomme mukaan noin 10 % Suomen rivi- ja kerrostalojen kokonaismäärästä.
- KOVAN jäsenistön asuntokannan keski-ikä on noin 32 vuotta.
- Vuotuinen korjausten määrän kasvu esityksen aikataulu huomioiden olisi noin 220-280 miljoonaa euroa vuodessa, joka tarkoittaisi jopa 60 %:n kasvua nykyisten korjausten volyymiin.
- Seuraavat tarkastelut 1 ja 2 ovat laadittu jäsenyhteisöjemme kiinteistömääristä siten, että tarkastelu 1 on tehty kiinteällä kokonaissummalla 139 € / h-m², jonka arvioidaan keskimäärin vastaavan 30 % energiatohokkuuden parantamistoimien kustannuksia. Tarkastelussa 2 energiatohokkuuden parantamisen kustannukseksi on arvioitu 4,00 €/kWh/m².

TARKASTELU 1				
			Liukuva investointisumma €/ h-m²	
	as m²	kpl	€/ h-m²	Kustannus €
- 1950 rakennetut	154 896	3 200	130 €	20 136 486 €
1950 -luku	295 711	6 109	135 €	39 920 935 €
1960 -luku	718 154	14 836	145 €	104 132 387 €
1970 -luku	2 914 862	60 219	150 €	437 229 292 €
1980 -luku	3 351 387	69 237	155 €	519 465 011 €
1990 -luku	4 238 519	87 564	165 €	699 355 646 €
2000 -luku	1 154 680	23 855	115 €	132 788 155 €
2010 -luku	1 605 286	33 164	55 €	88 290 746 €
2020 -luku	394 281	8 146	35 €	13 799 830 €
ka.			121 €	<u>2 055 118 488 €</u>
asuntojen määrällä ikäluokittain painotettu ka.			139 €	

Energian säästötavoite kiinteistöissä 30 %

Jotta Pariisin sopimuksen tavoiteuralle päästään, rakennusten keskimääräisen energiatehokkuuden täytyy maailmanlaajuisesti parantua 30 % vuoteen 2030 mennessä (vuoden 2015 tasosta). Suomessa tilojen lämmitys on rakennusten energiankulutuksen suurin päästölähde. Jotta Suomi pääsee oikealle uralle oman hiilineutraaliustavoitteensa saavuttamiseksi, uusien rakennusten keskimääräisen lämmitysenergiatarpeen tulee Suomessa pienentyä vuoteen 2030 mennessä noin 9–24 %, rakennustyyppistä riippuen (vuoteen 2020 verrattuna).

Rakennuskanta uudistuu 1–2 % vuosivauhdilla, joten olemassa olevien rakennusten päästöjä tulee myös pienentää nopeasti. Jotta hiilineutraalius voidaan saavuttaa, olemassa olevien rakennusten keskimääräisen lämmitysenergiatarpeen tulee pienentyä vuoteen 2030 mennessä suunnilleen samassa suuruusluokassa kuin uusienkin rakennusten: rakennustyyppistä riippuen noin 12–23% (vuoden 2020 tasosta). (Hiilineutraalisuomi.fi, tiedote 10.6.2020)

TARKASTELU 2								
			30 % parannus kaikissa ikäluokissa 2010-2020 rakennukset ZEB-tasoon					
	as m ²	kpl	Lämmitysenergian keskikulutus kWh/m ²	Tavoitekulutus kWh/m ² *	Kustannus €	Energiankulutus ennen MWh	Energiankulutus jälkeen	Energian säästö
- 1950 rakennetut	154 896	3 200	190	133	35 316 298 €	29430	20601	30 %
1950 -luku	295 711	6 109	190	133	67 422 024 €	56185	39330	30 %
1960 -luku	718 154	14 836	185	130	159 430 275 €	132859	93001	30 %
1970 -luku	2 914 862	60 219	175	123	612 121 009 €	510101	357071	30 %
1980 -luku	3 351 387	69 237	165	116	663 574 659 €	552979	387085	30 %
1990 -luku	4 238 519	87 564	175	123	890 089 004 €	741741	519219	30 %
2000 -luku	1 154 680	23 855	130	91	180 130 020 €	150108	105076	30 %
2010 -luku	1 605 286	33 164	85	75	64 211 452 €	136449	120396	12 %
2020 -luku	394 281	8 146	85	75	15 771 234 €	33514	29571	12 %

	ka.	153	111	2 688 065 975 €	2 343 366	1 671 349	29 %
asuntojen määrällä ikäluokittain painotettu ka.		165	113	→ säästö noin 32 %			

* 75 kWh/m² = ZEB

Energian säästötavoite kiinteistöissä 30 %

Energiatohokkuuden parantamisen kustannus 4,00 € / kWh/m²/v

Olemassa olevat rakennukset...

- KOVA toteaa, että rakennusten korjaaminen pelkästään energiatehokkuuden parantamisen vuoksi ei ole kustannustehokasta eikä suomalaisen kiinteistöjen ylläpidon periaatteiden mukaista.
- Esityksen mukaisesti uusittavien rakennusmateriaalien valmistus ja asennus aiheuttaisivat ennenaikaisia päästöjä ja niitä syntyisi myös purettavista materiaaleista. KOVA toteaa näiden vaikutuksien olevan kiertotalouden periaatteiden vastaisia.
- Esitettyjen korjausten rahoitukseen liittyy ARA-toimijoita koskevia ongelmia, jotka erityisesti korostuvat taantuvilla alueilla. ARA-toimijoilla on jo nyt vaikeuksia rahoittaa peruskorjauksia alueilla, joilla asuntomarkkinatilanne on haastava.
- Korjauskustannukset lisäksi väistämättä nostaisivat ARA-kohteissa omakustannusperiaatteella perittäviä vuokria ja käyttövastikkeita, jonka vuoksi nyt ehdotetut vaatimukset voivat olla mahdottomia toteuttaa niin, että asumiskustannukset eivät nousisi kohtuuttomasti.
- KOVA kannattaa valtioneuvoston näkemystä, että parhaimmat tulokset saataisiin esityksestä poiketen kansallisesti määritettävillä korjaustoimilla; jäsenvaltioilla on paras tieto rakennuskantansa korjausmahdollisuuksista ja niistä saatavista energiatehokkuus- ja ilmastohyödyistä.

Energiatehokkuuden vähimmäistasot ja energiatehokkuustodistukset

- KOVA kannattaa valtioneuvoston näkemystä siitä, että rakennuksia tulee voida jatkossakin korjata oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti niiden elinkaaren mukaisesti.
- Direktiiviehdotuksessa ei ole määritelty täsmällisesti, miten energiatehokkuudeltaan heikoin 15 % rakennuskannasta valitaan huonoimpaan G-luokkaan.
- Pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian 2020–2050 mukaan energiatodistusrekisterissä olevista rivitaloista vain 1 % on kuulunut nykyiseen G-luokkaan ja 3 % nykyiseen F-luokkaan. Kerrostaloissa vastaavat määrät ovat 2 % ja 8 %.
- Rekisteri ei kata koko Suomen rakennuskantaa mutta on suuntaa antava ja voidaan todeta, että 15 %:n vaatimus olisi kohtuuttoman suuri myös siksi, että Suomen rakennuskanta on jo nyt energiatehokkaampaa kuin EU-maissa keskimäärin.
- Heikoimpaan luokkaan kuuluvat rakennukset eivät olisi energiatehokkuudeltaan samanlaisia eri jäsenmaissa. **Ehdotus kohtelisi siis käytännössä ankarammin keskimääräiseltä energiatehokkuudeltaan parempien maiden rakennuskantaa.**
- KOVA vaatii, että rakennusten jakautuminen energiatehokkuusluokkiin tulisi perustua kansallisesti määritettävään luokitteluun.
- KOVA katsoo, että energiatehokkuustodistuksiin esitetyt muutokset tulisivat nostamaan todistusten hallinnollisia kustannuksia lyhyemmän voimassaoloajan sekä sisällön laajentumisen vuoksi. KOVA ei näe muutosten välttämättä kannustavan kiinteistönomistajia korjauksiin nykyistä enempää. **Vastustamme voimassaoloajan lyhentämistä kustannusten tarpeettoman kasvamisen vuoksi.**

Pysäköintipaikat

- Direktiivin vaatimus tarkoittaisi, että jatkossa rakennettaisiin sähkölatauspisteiden kaapelointeja, joita ei välttämättä koskaan tarvita käyttöön.
- Ehdotettu vaatimus keskittyy vain yhteen teknologiaan, vaikka tulevaisuudessa sähköajoneuvojen rinnalle voi yleistyä myös muita ympäristöystävällisiä vaihtoehtoja.
- Varautuminen sähkölatausasemiin voi siten tosiasiallisesti estää muiden energiatehokkuutta lisäävien ja ilmastonmuutoksen vastustamista tukevien innovaatioiden käyttöönottoa.
- KOVA pitää vaatimusta esikaapeloinnista epätarkoituksenmukaisena ehdotetussa laajuudessaan ja siksi KOVA vastustaa komission ehdotusta esikaapeloinnista.
- Ehdotetut muutokset yksittäisten latauspisteiden asentamiseksi omaan käyttöön vaatisivat, että Suomi joutuisi poikkeamaan kansalliseen omistusoikeus- ja vuokralainsäädäntöön perustuvista omistajan tai vuokranantajan suostumusvaatimuksista. KOVA vastustaa ehdotusta ja katsoo, ettei lainsäädännöllä tulisi joutua poikkeamaan näistä.
- KOVA vaatii, että nykyisen direktiivin latauspisteitä koskeva poikkeamismahdollisuus (kustannus yli 7 % laajan korjauksen kokonaiskustannuksista) säilytetään myös uudessa direktiivissä ja että tämä poikkeusmahdollisuus hyödynnettäisiin jatkossa Suomessa.
- Polkupyörien pysäköintipaikkojen osalta esityksestä ei selviä, mitkä ovat tarkat ominaisuudet pysäköintipaikoille. KOVA vaatii, ettei polkupyörien pysäköintipaikan ominaisuuksia tule määrittää EU-tasolla, vaan niistä tulee voida päättää kansallisesti. KOVA vaatii, ettei polkupyörien pysäköintipaikkoja tule edellyttää direktiivissä sisätiloihin.

Perusparannuspassi

- KOVA suhtautuu ehdotukseen perusparannuspassista myönteisesti mutta katsoo, että sen vapaaehtoisuuden vuoksi siitä tulisi voida säätää tarkemmin kansallisella tasolla, jotta se sopii parhaiten kansallisiin olosuhteisiin ja järjestelmiin.
- Mikäli perusparannuspassista tehdään hallinnollisesti liian raskas ja monimutkainen, on vaarana, että sen käyttöönotto ei yleisty hallinnolliset kulut ylittävät saavutettavat hyödyt.
- Suomessa on jo tällä hetkellä käytössä vapaaehtoisia pitkän aikavälin työkaluja, joita voidaan täydentää perusparannuspassilla.

Taloudelliset kannustimet ja markkinoiden esteet

- KOVA pitää tärkeänä rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöjen vähentämistä, mutta katsoo, ettei kenenkään asuminen saa ilmastotoiminen vuoksi kallistua kohtuuttomasti.
- KOVA katsoo, että energiatehokkuuden parantamiseen rakennuksissa on luotava tukijärjestelmä. Avustuksilla tulee tosiasiallisesti voida alentaa korjauksista maksettavaksi jääviä kustannuksia.
- KOVA esittää, että ARA-toimijoille olisi myönnettävä avustusta rakennusten korjaamiseen energiatehokkaammiksi. ARA-toimijoille suunnattu avustus toteuttaisi myös komission ehdotuksessa esitettyjä vaatimuksia tuen kohdentamisesta heikossa asemassa oleville kotitalouksille ja sosiaalisissa vuokra-asunnoissa asuville.
- ARA-asuntojen korjaamisessa energiatehokkaammiksi taloudelliset kannustimet hyödyttäisivät suoraan asukkaita.

Kiitos!

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen
omistajat - KOVA ry

Yliopistonkatu 5, 7. krs.

00100 Helsinki

jouni.parkkonen@kovary.fi

Puh. 040 593 3338

<http://www.kovary.fi>

