

01.10.26

Pöördumine korterelamute renoveerimistoetuse kavandatud tingimuste muutmiseks

Pöördume saarte omavalitsuste ja arendusorganisatsioonide nimel Vabariigi Valitsuse ja taristuministri poole ettepanekuga muuta valitsuse heaks kiidetud riigieelarve eelnõuga seotud korterelamute renoveerimistoetuse kavandatud lähtekohti. Palume säilitada piirkondlikke rahastamistingimusi arvestav toetus ning hinnata enne 2027. aasta vooru tingimuste kinnitamist ühtse 20-protsendilise määra ja tehaselisele renoveerimisele suunatud rahastuse koosmõju.

Tegeleme igapäevaselt kortermajade renoveerimisega saartel. Meie töös väljenduvad riiklikud toetustingimused konkreetsete hoonete rahastamiskavades, korteriomanike maksekoormuses ja ühistute suutlikkuses renoveerimisotsuseni jõuda. Sellest praktilisest kogemusest lähtudes peame kavandatud muudatust oluliseks riskiks saarte korterelamute korrastamisele.

Kliimaministeeriumi teatel kavandatakse renoveerimiseks 160 miljonit eurot, millega soovitakse kahe aasta jooksul aidata korda teha ligikaudu 500 kortermaja. Rahastamise jätkamine Euroopa Liidu eelarveperioodide vahel on vajalik. Samal ajal ei taga eelarve olemasolu, et toetuse tingimused võimaldavad renoveerida ka seal, kus ehitusmaksumuse, kinnisvaraväärtuse ja elanike maksevõime suhe on ebasoodne.

Ühtne toetusmäär suurendab kõige järsemalt seni kõrgemat tuge vajanud ühistute koormust

Toetuse vähendamine suurendab ühistute omaosalust olukorras, kus tõmbekeskustest väljaspool on renoveerimiseks vajaliku rahastuse leidmine keeruline juba seniste toetusmäärade juures. Suurim lisakoormus langeb piirkondadele, mille puhul on riik seni pidanud põhjendatuks kõrgemat toetust.

Renoveerimisega saavutatav energiasääst toetab investeeringu tasuvust, kuid toetuse vähendamine ei suurenda sama projekti energiasäästu. Täiendav kohustus tuleb katta korteriomanike sissetulekust. Seetõttu tuleb muudatuse mõju hinnata renoveerimisjärgse eluasemekulu kaudu, arvestades üheskoos laenumakset, energia-, hooldus- ja muid kulusid.

Piirkondlikud rahastamistakistused jäävad alles

Madalama turuväärtusega korterelamu renoveerimine ei ole selle tõttu odavam. Katuse, küttesüsteemi ja ventilatsiooni maksumus kujuneb ehitusturul ega vähene proportsionaalselt korterite müügihinnaga. Saartel mõjutavad maksumust täiendavalt transport, töötajate majutus ja pakkujate piiratum ring.

Renoveerimine parandab elutingimusi ning pikendab hoone kasutusiga, kuid investeering ei pruugi samas ulatuses kajastuda korteri turuväärtuses. See piirab omaniku võimalust tehtud kulutust elukoha vahetamisel tagasi saada ning muudab pikaajalise kohustuse võtmise keerulisemaks.

Ka EIS käsitleb korterelamulaenu käenduse tingimustes madalat korterite turuväärtust ja suurt investeeringut ruutmeetri kohta kõrgema laenuriski põhjustena. Käendus võib parandada laenu kättesaadavust, kuid ei vähenda ühistu tagasimakstavat põhiosa. Laenu saamine ja selle jõukohane teenindamine on erinevad küsimused.

Piirkondlike toetuserisuste kaotamine ei kõrvalda neid takistusi, vaid suurendab. See suurendab korteriomaniike vastutust nende ületamise eest, ilma et avalikust põhjendusest selguks, mille arvelt nende rahastamisvõime paraneb.

Käesoleval aastal võttis Euroopa Komisjon vastu [Euroopa Liidu esimese saarte strateegia](#), mis tunnistab, et saared vajavad oma geograafilisest eripärasest tulenevalt teistsugust lähenemist kui mandripiirkonnad.

Maksutuluargument ei asenda meetme mõjuanalüüsi

Ministeerium põhjendab kavandatavat 20-protsendilist määra eesmärgiga hoida riigi kulu renoveerimisega kaasneva maksutulu piires. See on eelarveline lähtekoht, kuid ei tõenda valitud määra piisavust ega meetme tulemuslikkust.

Eeldatud maksutulu tekib üksnes siis, kui ühistu suudab projekti rahastada ja tööd tellida. Kui vajalik omaosalus ületab elanike võimalusi, jäävad selle projekti puhul saavutamata nii ehitusmaht, energiasääst kui ka maksulaekumine.

Renoveerimisprojektide ärajäämine saartel vähendab ka kohalikule ehitusturule jõudvaid investeeringuid. Koos toetusega jääb saarte projektidesse kaasamata ühistute eraraha ning saarte ehitusettevõtetele ja teenusepakkujatele jäävad saamata nende projektidega seotud tellimused. Toetusraha kasutamine mujal Eestis ei asenda saartel ära jäävaid investeeringuid. Kui väheneb kohalike elanike tööhõive ja palgatulu, väheneb ka omavalitsustele laekuv tulumaks. Seetõttu tuleb riigi maksutulu kõrval hinnata kavandatud muudatuse mõju saarte ettevõtlusele ja omavalitsuste tulubaasile.

Samuti tuleb hinnata toetuse lisamõju: millised projektid viiakse ellu just tänu avalikule rahale ning millised toimuksid ka väiksema toetuse või toetuseta. Madalam määr võib võimaldada toetada rohkem tugeva rahastamisvõimega ühistuid, jäädes samal ajal ebapiisavaks seal, kus avaliku sekkumise vajadus on suurem.

Toetusvooru eelarve täielik kasutamine ei tõenda seetõttu iseenesest meetme edukust. Hinnata tuleb ka seda, millised hooned ja piirkonnad jäävad kavandatud tingimustel renoveerimisvõimalusest kõrvale.

Tehaselise renoveerimise suunitlust tuleb hinnata koos toetuse määraga

Tehaseline renoveerimine võib aidata kiirendada ehitamist, ühtlustada kvaliteeti ja suurendada tootlikkust. Selle sobivus ja majanduslik põhjendatus sõltuvad aga konkreetsest hoonest ning asukohast.

Saarte projektide puhul peab võrdlus hõlmama kogu maksumust, sealhulgas transporti, tõstetöid, ligipääsu ja hoone kohandamise vajadust. Eraldi tuleb hinnata väiksemate ning tüüplahendustest erinevate korterelamute võimalusi.

Madala toetusmäära ja tehnoloogilise suunitluse koosmõjul võib meede osutuda sobivaimaks suurematele, standardsetele ja parema rahastamisvõimega ühistutele. Selle riski ulatus tuleb välja selgitada enne tingimuste kinnitamist. Hoonetele, mille puhul tehasealine lahendus ei ole tehniliselt või majanduslikult põhjendatud, peab säilima toimiv renoveerimisvõimalus.

Ettepanekud Vabariigi Valitsusele ja taristuministrile

Palume:

1. Tagada nii suur- kui ka väikesaarte korteriühistutele eraldi rahastusvõimalus ja kõrgem toetusmäär, mis arvestab saarte ehitusmaksumust, kinnisvaraväärtust ja elanike maksevõimet ning võimaldab renoveerida ka neid korterelamuid, mille korrastamine jääks 20-protsendilise toetusega rahaliselt kättesaamatuks.
2. Avalikustada enne 2027. aasta voozu tingimuste kinnitamist mõjuanalüüs, mis käsitleb kavandatava määra mõju eri piirkondadele ja eri suurusega korterelamutele. Analüüs peab hõlmama projekti maksumust, laenu kättesaadavust, korteriomanike maksekoormust ja toetatavate projektide eeldatavat piirkondlikku jaotust.
3. Esitada 500 kortermaja renoveerimise eesmärgi ning maksutulu arvestuse aluseks olevad eeldused, sealhulgas projektide keskmine maksumus, vajalik erarahastus ja hinnang ühistute võimele seda kaasata.
4. Hinnata tehasealise renoveerimise suunitluse ja toetuse vähendamise koosmõju ning võimaldada põhjendatud juhtudel toetada ka muid tervikrenoveerimise lahendusi.
5. Näha ette üleminekutingimused juba ettevalmistusi teinud ühistutele, et varasemate rahastamiseelduste põhjal tehtud kulutused ja saavutatud kokkulepped ei muutuks tingimuste järsu muutumise tõttu kasutuks.
6. Kaasata tingimuste väljatöötamisse EIS ning renoveerimisega tegelevad organisatsioonid, ühendused ja spetsialistid, sealhulgas piirkondlikud energiaagentuurid, omavalitsused, korteriühistute esindajad ja tehnilised konsultandid, et kontrollida kavandatud mudeli teostatavust tegelike projektide põhjal.

Oleme valmis osalema selles töös ning aitama hinnata kavandatavate tingimuste mõju saarte korterelamute renoveerimisele.

Palume pöördumisele sisulist kirjalikku vastust ning kohtumist enne 2027. aasta toetusvooru tingimuste lõplikku kinnitamist. Vastuses palume selgitada, millise analüüsi alusel on kavandatud ühtne 20-protsendiline määr ning kuidas tagatakse renoveerimise kättesaadavus seni kõrgemat toetust vajanud piirkondades.

Riigieelarve piirangud ja korteriomanike maksevõime piirid on mõlemad reaalsed. Toimiv renoveerimispoliitika peab arvestama mõlemaga. Seni 50-protsendilise toetusega arvestanud projekti omaosaluse suurendamine 60 protsendi võrra vajab valitsuselt majanduslikult põhjendatud vastust, kuidas jääb selline projekt elanikele jõukohaseks.

Lugupidamisega

Saarte Energiaagentuur
Taavi Liivandi, juhataja kohusetäitja

Saare Arenduskeskus SA
Rainer Paenurk, juhataja

Saaremaa Vallavalitsus
Rainer Antsaar, vallavanem

Hiiumaa Arenduskeskus SA
Liis Lukas, juhatuse liige

Hiiumaa Vallavalitsus
Hergo Tasuja, vallavanem

Muhu Vallavalitsus
Raido Liitmäe, vallavanem

Kihnu Vallavalitsus
Ingvar Saare, vallavanem

Vormsi Vallavalitsus
Tanel Viks, vallavanem