



§ 49

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto kaupunginhallitukselle ympäristöministeriön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ympäristöministeriön lakiluonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle ehdotetaan asumisoikeusasuntojärjestelmää muutettavaksi monin tavoin. Asuntotuotantotoimikunta keskittyy lausunnossaan asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta keskeisimpiin näkökohtiin. Asumisoikeusjärjestelmällä on Helsingissä tärkeä tehtävä segregaatoin ehkäisemisessä ja asukas- ja hallintamuotorakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen järjestämisessä. Asumisoikeusasunnot ovat turvallinen, haluttu ja kohtuuhintainen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että järjestelmän toimivuus, omistusasumiseen rinnastettava pysyvä asumis- turva ja käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteet säilytetään ja niitä kehitetään kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja toiminnan läpinäkyvyys säilyttäen.

Asukasvalintaan ja hakuprosessiin esitetään muutoksia

Lakiesitykseen sisältyviä merkittävimpiä muutoksia vaikutuksiltaan Helsingin kannalta ovat asukasvalintoihin ja hakujärjestelmään ehdotettavat uudistukset. Kun tällä hetkellä kunta ylläpitää asunnon haussa tarvittavaa järjestysnumeroa, lakiuudistus muuttaisi numeron valtakunnalliseksi ja siirtäisi järjestysnumerorekisterin pitämisen ARA:lle.

Nykyisen järjestelmän mukaisesti asumisoikeusyhtiöt ilmoittavat asunnot haettaviksi ja ottavat vastaan hakemukset, valitsevat asumisoikeuden saajat järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä sekä hyväksyvät kunnalla asunnon saannin edellytykset täyttävät hakijat. Kunta vahvistaa nykyisin mukaisesti asumisoikeusasunnon enimmäishinnan. Lakiehdotuksen mukaisesti niin asukkaiden valinta- kuin myös hintapäätökset siirtyisivät yhtiöille ja päätösten valvonta ARA:lle. Kunnalla ei näin ollen olisi lakiesityksen mukaan enää mitään roolia asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa ja hakuprosessissa, mitä ei voitane pitää tavoiteltavana kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden ja vastuun näkökulmasta.



Helsingin seudun vapaaehtoinen vastuukuntamalli toimii nykyisellään hyvin ja kustannustehokkaasti

Helsingin seudun 12 kuntaa ovat keskittäneet asumisoikeusasuntojen hakuprosessiin kunnalle kuuluvat tehtävät Helsingin kaupungille vapaaehtoisella sopimuksella. Alueella toimii tällä hetkellä yhteensä yhdeksän asumisoikeusasuntoja omistavaa yhtiötä tai yhdistystä, jotka omistavat alueella yhteensä 25 237 asumisoikeusasuntoa eli yli puolet koko Suomen asumisoikeusasunnoista.

Helsingin kaupunki vastuukuntana hoitaa järjestysnumeroiden seudullisen haun ja myöntämisen sähköisesti reaaliaikaisena. Asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset tehdään yhtiöille 24 tunnin sisällä. Asiakkaita neuvoo sama työpari kaikissa prosessin vaiheissa, jolloin mahdolliset vaativimmat tulkinnat ja linjaukset ovat periaatteiltaan yhteneväiset kaikissa kunnissa ja yhtiöissä. Seudullinen malli takaa myös kaikille asukkaille tasapuolisen viranomaiskohtelun riippumatta kunnasta tai yhtiöstä. Keskitetty järjestelmä toimii kustannustehokkaasti ja säästää kuntien ja myös yhtiöiden resursseja, mikä vaikuttaa osaltaan myös omakustannusperiaatteella määriteltäviin käytösvastikkeisiin.

Asuntotuotantotoimikunta pitää vastuukuntamallia Helsingissä saatujen kokemusten perusteella säilyttämisen ja muuallakin maassa kehittämisen arvoisena lähtökohtana. Kunnilla on jatkossakin laaja vastuu asuntopoliittisten linjausten ja toimenpiteiden toteuttamisesta alueillaan. Merkittävä osa kaikista valtion korkotukilainoilla toteutettavista kohteista rakennetaan kuntien luovuttamille, ARA-hintaisille tonteille. Yleisen luottamuksen säilyttäminen koko asumisoikeusjärjestelmään, asumisoikeusasukkaiden valintaan ja hintapäätöksiin edellyttää tuekseen luotettavaa ja tasapuolista viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla. Valvonnan asianmukainen hoitaminen ARA:n toimesta edellyttäisi lisäresursseja ja lisäksi valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.

Järjestysnumeroihin perustuvassa hakumenettelyssä kehittämisen varaa

Valtakunnallinen järjestysnumeroiden haku ARA:n kautta helpottaisi esimerkiksi työvoiman liikkuvuutta muualta Suomesta pääkaupunkiseudulle työn vuoksi muuttaville. Lakiehdotuksessa esitetty järjestysnumeroiden määräaikaisuus vuoden mittaisena on rakennusprojektien ja asukasvalintojen keston huomioon ottaen liian lyhyt. Uudiskohteiden rakennusprosessi ja asukasvalinnat kestävät usein 12-24 kk, jolloin vuoronumero ehtisi vanhentua. Vuoronumeron keston vähintään kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.



Asukasvalinnoissa käytettävien vuoronumeroiden muuttaminen määräaikaiksi vähentäisi nykyisen kaltaista numeroiden hallinnointia ja pitämistä varalla ilman todellista asunnon tarvetta tai edes tarkoitusta muuttaa asumisoikeusasuntoon. Tällä hetkellä Helsingin halutuimmilla paikoilla asumisoikeusasunnon saavat käytännössä ne, jotka ovat odottaneet hyvälle paikalle valmistuvia asuntoja jopa järjestelmän alkuvuosilta lähtien. Tämä ei enää palvele alkuperäistä asumisoikeusasuntojen tarkoitusta. Riittävän pitkä, vähintään kolmen tai neljän vuoden siirtymäaika tarvitaankin turvaamaan vanhoille vuoronumeroille tasapuolinen kohtelu.

Kahden viikon odotusajasta luopuminen tarjouskierrosten järjestämisen välissä nopeuttaa rakennuttajan prosessia ja asumisoikeussopimusten solmimista. Se myös pienentää hakijan, asumisoikeusyhtiön ja rakennuttajan kuluja.

Asukasvalintojen siirtyminen talojen omistajille merkitsisi henkilöresurssien tarpeen kasvamista valintatyön käytännössä tekeville. Samaten lisäresurssia rakennuttamisprosessiin edellyttää asunto-osakeyhtiölain elementtien tuominen asumisoikeuslakiin.

Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

Asuntotuotantotoimikunta pitää vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja perusparantamista koskevan pitkän korkotukilainoituksen ehtojen uudistamista erittäin tarpeellisenä toimenpiteenä kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi. Elokuussa 2016 voimaan tulleessa uudessa 10 vuoden korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallissa huomattavasti pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä muun muassa sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja korkotukea maksetaan koko rajoitusaika. Myös vuokra-asuntojen osalta lainaehdot on väliaikaisesti muutettu syyskuussa 2016 alentamalla omavastuukorko 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin vuoden 2019 asti.

Asumisoikeusasuntojen lainaehdot tulisi tasapuolistaa vuokratalolainojen kanssa. Omavastuukorkoa tulisi alentaa 3,5 prosentista ja lainojen takapainotteisuus korjata. Korkotuen maksuaikaa tulisi pidentää nykyisestä. Ylikorkoiset aravalainat tulisi voida konvertoida korkotukilainoiksi. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen yhteydessä arvioitaisiin mahdollisuudet alentaa omavastuukorkoa ja kehittää tukiehtoja myös asumisoikeustalolainoissa, jotka ovat jääneet lainaehdotparannusten ulkopuolelle.

Hallituksen esityksen pääasiallinen sisältö:

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi, asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaa-rahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan ja selkiytettävän. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta ehdotetaan luovuttavan. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat suorittaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista, eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokratiloissa annetussa laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia



ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäennösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Janne Paasimies, myyntipäällikkö, puhelin: 310 32351
janne.paasimies(a)att.hel.fi
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 YM, lausuntopyyntö 23.2.2017
- 2 YM, esitysluonnos asumisoikeusasunnoista 23.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt asuntotuotantotoimikuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 16.3.2017 mennessä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Janne Paasimies, myyntipäällikkö, puhelin: 310 32351
janne.paasimies(a)att.hel.fi
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 YM, lausuntopyyntö 23.2.2017
- 2 YM, esitysluonnos asumisoikeusasunnoista 23.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano