



Päätöshistoria

Asuntolautakunta 16.03.2017 § 12

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Lausunto

Asuntolautakunta antoi kaupunginhallitukselle ympäristöministeriön lakiluonnoksesta seuraavan sisältöisen lausunnon:

Esityksen keskeinen sisältö

Esitys toteuttaa nykyisen hallituksen hallitusohjelman kirjausta asuminen- ja asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä omana itsenäisenä hallintamuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta. Tavoitteena on kehittää asuminen- ja asumisoikeudesta varteenotettava kolmas hallintamuoto. Esityksellä uudistetaan asuminen- ja asumisoikeuslaki. Nykyinen asuminen- ja asumisoikeusasunnoista annettu laki 16.7.1990/650 kumotaan.

Esityksessä asukasvalintaa ja hakujärjestelmää yksinkertaistetaan ja nopeutetaan luopumalla ikuisesti voimassa olevista järjestysnumeroista. Uudet määräaikaiset järjestysnumerot ovat voimassa vuoden ja numeroiden määrä rajataan yhteen järjestysnumeroon henkilöä kohden. Järjestysnumerot haetaan ARA:n ylläpitämästä, valtakunnallisesta järjestysnumerorekisteristä. Talojen omistajat hoitavat asukasvalinnan. Nykyisten asuminen- ja asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvataan siten, että vanhat järjestysnumerot ovat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Lisäksi esityksessä ehdotetaan parannettavan asuminen- ja asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa, mm. asukashallinnon asemaa vahvistamalla. Asumisen kohtuuhintaisuuden toteutumisesta edellytetään raportoitavan osana yhteisön toimintakertomusta. ARA:lle ehdotetaan laajempia valvontavaltuuksia ja uusia sanktioita, joilla turvataan luovutus,- asukasvalinta,- asukashallinto,- ja käyttövastikesäennösten noudattaminen. Lakiin esitetään myös yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

Nykytilanne asukasvalinnan ja hakujärjestelmän osalta

Nykyisen lainsäädännön mukaan kunnat pitävät yllä järjestysnumerorekisteriä sekä hyväksyvät asukasvalinnat ja vahvistavat luovutushinnat. Kuluttajat hakevat asuminen- ja asumisoikeusasuntoja omistajayhteisöiltä.



Helsingin seudun kunnat ovat muodostaneet yhteisen asumisoikeuden hakualueen. Seudulla on yhteensä 25 606 asumisoikeusasuntoa, mikä on yli puolet Suomen asumisoikeusasuntokannasta. Kuntien asumisoikeuden viranomaistehtävät on keskitetty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asunto-osastolle Espoota lukuun ottamatta. Asunto-osastolla asumisoikeusasioita hoitaa kaksi asuntosihteerä, jotka asukkaiden hyväksymispäätösten ja luovutushintojen vahvistusten ohella hoitavat myös asiakaspalvelun. Yhtenäiset tulkinnot ja periaatteet takaavat kaikkien asiakkaiden tasavertaisen kohtelun.

Helsinki laskuttaa mukana olevia kuntia toteutuneiden suoritteiden perusteella. Vuoden 2015 asunto-osaston hallintokuluihin sekä asumisoikeuden kustannuksiin perustuva suoritteiden hinta oli 8.86 €/suorite. Hintaan sisältyy ATK-järjestelmän ylläpidosta ja pienkehittämisestä aiheutuneita kuluja 1€/suorite. Asumisoikeuden suoritteita ovat annetut järjestysnumerot ja tehdyt päätökset. Viime vuonna suoritteita oli yhteensä 20 268, näistä päätöksiä 6 219 ja annettuja järjestysnumeroita 14049. Asumisoikeuden kustannukset yhteensä olivat vajaat 180 000 euroa, josta Vantaan ja Kuuma-kuntien osuus noin 80 000 euroa.

Järjestelmä toimii hyvin ja kustannustehokkaasti. Omistajayhteisöt saavat asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset jo saman päivän aikana. Kustannustehokkuus on saavutettu palvelun laadun ja sähköisiä asiointipalveluita kehittämällä. Koska tehtävä työ hoidetaan keskitetysti ja ohjelmiston ylläpitokustannukset ja jaetaan suuren lopputuotteiden määrälle, muodostuvat kustannukset alueen kunnille varsin kohtuullisiksi.

Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille on ongelmallinen

Esityksessä ehdotetaan asukasvalinnan siirtoa kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Järjestysnumerorekisterin ylläpito keskitettäisiin ARA:an ja ARA hoitaisi myös asukasvalintojen valvonnan.

Esittelijän näkemyksen mukaan asukasvalinnan siirto omistajille on ongelmallinen asukasvalintaperusteiden soveltamisen ja niiden tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alueella. Tämä vaarantaa asukkaiden ja asunnonhakijoiden yhdenvertaisen kohtelun. Helsingin seudulla asukasvalintojen hajauttamista omistajille ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana ratkaisuna mm. siirrosta omistajayhteisöille aiheutuvien välittömien kustannusten johdosta. Siirto edellyttää omistajayhtiöiltä paitsi asukasvalintajärjestelmien myös päätösten arkistointi- ja raportointijärjestelmien rakentamista. Tehtävien siirto voi myös aiheuttaa lisähenkilöstön tarpeen. Syntyvät kustannukset siirtyvät asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin, jolloin jo muutoinkin



asumisoikeuden haltijoiden korkeina pitämät vastikkeet nousisivat nykyisestä.

Lakiesityksen tulisikin perustua eri toteuttamisvaihtoehtojen objektiiviseen kustannus-hyötyvertailuun. Lausunnolla olevan lakiehdotuksen perusteluista ei näitä löytynyt. Eri vaihtoehtojen selvittelyä tulisikin jatkaa vielä ennen lopullisen esityksen antamista. Helsingin malli voisi toimia vertailussa sekä jatkokehittämisessä hyvänä pohjana. Tarkoituksenmukaista olisi myös nykyisin toimivien, hyvien käytänteiden hyödyntäminen. Vaihtoehtoisia malleja esitetyille ovat esimerkiksi malli, jossa asumisoikeuden tehtävät keskitetään maakuntien keskuskaupunkeihin, Helsinkiin, Turkuun, Tampereelle ja Ouluun, tai kuntien tehtävien keskittäminen kokonaisuudessaan ARA:n hoidettaviksi. Kaupungeista muilla, paitsi Turulla, on jo käytössään sama asumisoikeusjärjestelmä.

Asumisoikeusjärjestysnumero

Järjestysnumero valintakriteerinä on hyvä ja yksiselitteinen. Järjestysnumeroiden muuttaminen ikuisesti voimassa olevista määräaikaisiksi on perusteltu. Määräaikaa mietittäessä olisi kuitenkin hyvä ottaa huomioon omistajayhteisöjen näkemys numeron riittävästä voimassaolajasta mm. uudiskohteiden hakua ajatellen. Myös numeroiden määrän rajoittamista kerrallaan yhteen voidaan pitää perusteltuna etenkin, jos asuntoa vaihtaessaan ei asumisoikeudenhaltija enää tarvitse järjestysnumeroa.

Vanhojen numeroiden päättymiseen on ehdotettu kahden vuoden siirtymäaikaa lain voimaantulosta alkaen. Se, miten siirtymäajalla on järjestysnumerorekisteriä ajateltu hoidettavan ja kunnan rooli siinä eivät käy lakiesityksestä ilmi. Siirtymäajan tulee kuitenkin olla riittävän pitkä, jotta numeronsa aiemmin hakeneet ennättävät sen hyödyntää ja uusi rekisteri ennätetään perustaa.

Asumisoikeusjärjestelmän rooli kunnan asuntopolitiikassa

Asumisoikeusasunnot muodostavat itsenäisenä hallintamuotona vaihtoehdon vuokra- ja omistusasumiselle. Kuntien asuntopolitiikassa asumisoikeusjärjestelmällä on tärkeä rooli segregaaation ehkäisemisessä sekä monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen luomisessa. Helsingissä asumisoikeusjärjestelmän merkitys vaihtoehtona vuokra- ja omistusasumiselle on korostunut etenkin kireässä asuntomarkkinatilanteessa. Esittelijä pitääkin tärkeänä asumisoikeusjärjestelmän kehittämistä omana hallintamuotonaan siten, että asumisoikeusasuminen säilyy edelleen hyvänä ja toimivana asumisvaihtoehtona ja kuntien asuntopoliittiset tavoitteiden saavuttaminen on tältä osin jatkossakin mahdollista.



Käsittely

16.03.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä päätti muuttaa esitystään siten, että kappaleiden (8) ja (9) välissä oleva väliotsikko "Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille" muutetaan muotoon "Asukasvalinnan siirto kunnilta omistajille on ongelmallinen".

Esittelijä

osastopäällikkö
Markku Leijo

Lisätiedot

Merja Liski, palvelupäällikkö, puhelin: 310 34184
merja.liski(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 08.03.2017 § 49

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 segregaaation ehkäisemisessä ja asukas- ja hallintamuutorakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen järjestämisessä. Asumisoikeusasunnot ovat turvallinen, haluttu ja kohtuuhintainen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että järjestelmän toimivuus, omistusasumiseen rinnastettava pysyvä asumisturva ja käyttövästikkeiden 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 käyttövastikkeisiin.

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 lisäisi valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.



Järjestysnumeroihin perustuvassa hakumenettelyssä kehittämisen varaa

Valtakunnallinen järjestysnumeron 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 kestona vähintään kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.

Asukasvalinnoissa käytettävien vuoronumeroiden muuttaminen määräaikaisiksi 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 tasa-
puolinen 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 henkilöresursien 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 tarpeellisena 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 lainaehtoja on väliaikaisesti muutettu syys-



kuussa 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:

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



10.4.2017

Kaj/3

lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokrataloissa 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 tasausperusteita 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 käyttövastikesäännösten 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