

LUONNOS

Aso 2.0

Asumisoikeusasioiden neuvottelukunta 26.8.2024 / 30.9.2024 / 11.11.2024

Jari Riskilä



Asoasuntojen merkityksestä yhteiskunnan kannalta

- Mm. perheiden monimuotoistuminen edellyttää erilaisia asumisvaihtoehtoja (sijainti, talotyyppi, huoneistokoko, asumiskustannukset), joita aso tarjoaa.
- Segregaation torjuminen. Alueen asuntojen monimuotoisuus torjuu tehokkaasti segregaatiota ja näin mm. vahvistaa sisäistä turvallisuutta.
- Tukee työvoiman liikkuvuutta erityisesti verrattuna omistusasumiseen.
- Edullisuuden ansiosta parantaa mahdollisuuksia asumiseen kasvukeskuksissa lähellä työpaikkoja ja palveluita. Keskusta-alueiden työvoiman saatavuus paranee. Pendelöinnin väheneminen ja julkisen liikenteen parempi tavoitettavuus edistävät vihreää siirtymää.
- Edullisuus vähentää asukkaiden asumistuen tarvetta.
- Omistusasumista olennaisesti matalampi kynnys synnyttää vaihtuvuutta valtion tukemiin vuokra-asuntoihin, joita vapautuu näin eniten tarvitseville.
- ASO-tuotanto on edullisin tapa toteuttaa julkisesti tuettua asuntotuotantoa, sillä valtion takausvastuu on asumisoikeusasunnoissa (85 %) 10 % pienempi kuin vuokra-asunnoissa (95 %).
- Aso-tuotanto osana Ara-tuotantoa toimii tehokkaana keinona tasoittaa taloudellisten suhdanteiden vaihtelua (vastasyklisyys).

Asoasuntojen merkityksestä yksilön kannalta

Turvallinen investointi (indeksisidonnaisuus, pääosa asunnoista suurten yhtiöiden omistuksessa).

Asumisen jatkuvuus on turvattu, jos asukas ei olennaisesti laiminlyö velvoitteitaan. Omistaja ei voi irtisanoa sopimusta.

Asumisesta perittävien kustannusten kehitys lailla säännelty (omakustannusperiaate).

Asuminen on huoletonta, koska omistaja kantaa kaikki kiinteistön omistamiseen sisältyvät riskit ja huolehtii kustannuksellaan tavanomaisen kulumisen edellyttämistä korjauksista sekä mm. rikkoutuneiden kodinkoneiden uusimisesta.

Pieni vaihtuvuus > yhteisöllisyys > fyysinen turvallisuus

Tarjonnan monipuolisuus > helppoa löytää erilaisiin elämäntilanteisiin sopivia asuntoja.

Asunnon vaihtamisen helppous.

Edullisuus parantaa mahdollisuuksia asumiseen kasvukeskuksissa lähellä työpaikkoja ja palveluita. Tämä vähentää liikkumisesta aiheutuvia kustannuksia ja siihen kuluva-aikaa.

Asumisoikeuteen kohdistuva kritiikki

1) Valtion riski:

Käyttö- ja luovutusrajoitukset pysyviä

> kohteilla ei vakuusarvoa

> markkinaehtoista rahoitusta ei saatavissa ja valtion täytetakaus tosiasiallisesti ensisijainen vakuus

2) Valtion tuen kohdentuminen:

Asojärjestelmässä ei sovelleta tulorajoja ja varallisuusrajatkin koskevat vain alle 55-vuotiaita hakijoita

> valtion tuki ei kohdistu sitä eniten tarvitseville

Kommentit lyhyesti

- *Valtion täytetakauksia 90-luvulta alkaen. Aso-lainoihin liittyviä takausvastuita ei ole realisoitunut.*
- *Merkittävä osa uusista asoasukkaista tulee Ara-vuokra-asunnoista, joita näin vapautuu eniten tarvitseville.*

Kehittämisehdotusten lähtökohdista

- Kritiikki on osittain perusteltua, mutta hallituksen johtopäätös (tuotannon lakkauttaminen) väärä. Epäkohtiin tulisi puuttua järjestelmää kehittämällä.
- Esitettävät kehittämistoimet perustuvat oletukseen, että asojärjestelmän alasajolta vältytään ja uudistuotantoa jatketaan.
- Oletuksena myös, että tulevana vuosikymmeninä kaupungistuminen Suomessa jatkuu. Tähän tulokseen on päädytty mm. valtioneuvoston teettämässä PERUS-SKENE –hankkeessa. Aalto-yliopiston, Suomen ympäristökeskuksen ja MAL-verkoston toteuttaman hankkeen loppuraportti julkaistiin 6.9.2022.
- Uudistuotantoa vain kasvaville kaupunkiseuduille. Näin valtion takausriskit pysyvät hallittavissa, kuten valtion budjeteissa on vakiintuneesti todettu.
- Pääosa ehdotettavista lakimuutoksista ei loukkaisi asukkaiden tai asoyhteisöjen omaisuuden suojaa ja olisi siten hyväksyttävissä ns. tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Lähinnä rajoituksista vapauttamista/vapautumista koskevat ehdotukset saattaisivat edellyttää perustuslainsäätämisyjärjestystä. Erityisesti valtion riskienhallinnan kannalta ei ole syytä sulkea tätäkään säätämisyjärjestysvaihtoehtoa pois.

Ehdotus 1: Rajoituksista vapauttaminen ⁶

Lakiin tulisi lisätä säännös, jonka mukaan ARA (jatkossa VARKE) voisi vapauttaa asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos talossa olisi jäljellä asumisoikeuden haltijoita alle puolessa talon huoneistoista.

➤ Kohteilla olisi vakuusarvo

- Uudistuotanto ja korjaaminen eivät enää yhden lainoitusvaihtoehdon varassa
- Vaikka uudiskohde rahoitettaisiin lainalla, jossa valtion täytetakaus, valtion riskin kasvu varsin vähäistä, koska ensisijaisena vakuutena kiinnitys lainoituskohteeseen.

Valtion
riski

Mikäli edellisen asolain uudistamisen tapaan edelleen katsottaisiin, että säännös edellyttäisi perustuslainsäätämisyjärjestystä, eikä tähän haluttaisi turvautua, uusi sääntely voitaisiin määrätä koskemaan vain lakimuutoksen voimaantulon jälkeen tehtäviä asosopimuksia. Tällöinkin olemassa olevaan asuntokantaan liittyvä valtion riski pienenesi, mutta vasta vähitellen asukasvaihtuvuuden myötä.

Rajoituksista vapauttaminen vajaakäyttötilanteissa/ perusteluja HE 189/2020

- *Rajoituksista vapauttamisella ”pyritäisiin parantamaan asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä ja vähentämään taloista aiheutuvia tappioita mahdollistamalla luopuminen niistä asumisoikeustaloista, joissa sijaitsevilla huoneistoilla ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina.”*
- *”Jos asumisoikeuskysynnältään huomattavasti heikentyneen talon kohdalla joudutaan odottamaan kaikkien asumisoikeuden haltijoiden pois muuttamista, prosessi voi olla huomattavan pitkä ja aiheuttaa merkittäviä tappioita yhtiölle ja kuluja maksettavaksi muiden asumisoikeuden haltijoiden käyttövastikkeissa.”*
- *”ARA myöntäisi luvan vain tapauksissa, joissa edellytysten täytyessä on aidosti asumisoikeusyhteisön ja sen asunnoissa asuvien asumisoikeuden haltijoiden yhteisen edun mukaista luopua kyseisestä asumisoikeustalosta.”*
- *”Lupa rajoituksista vapauttamiseen tulisi myöntää vain, jos omistajan toimenpitein taloutta ei saataisi tervehdytettyä.”*
- *”Menettelyssä tärkeintä olisi asumisoikeuden haltijan asumisturvan säilyttäminen siitä huolimatta, että talo on tarpeen myydä tai muuttaa vuokrataloksi.”*
- *”ARA tarkistaisi, että asumisoikeuden haltijoille olisi tarjottu asumisoikeus- tai vuokra-asuntoa ja että heillä on ollut lunastusmahdollisuus, jos talo muutetaan yksityishenkilöiden enemmistönä omistamaksi asunto-osakeyhtiöksi.”*

Ehdotus 2: Rajoituksista vapautuminen konkurssissa

- Lakiin tulisi lisätä säännös, jonka mukaan asumisoikeusyhteisön koko asumisoikeusasuntokanta vapautuisi suoraan lain nojalla käyttö- ja luovutusrajoituksista, mikäli yhteisö asetetaan konkurssiin.

- Kohteilla vakuusarvo
- Uudistuotanto ja korjaaminen eivät enää yhden lainoitusvaihtoehdon varassa
- Vaikka uudiskohde rahoitettaisiin lainalla, jossa valtion täytetäkaus, valtion riskin kasvu varsin vähäistä, koska ensisijaisena vakuutena kiinnitys lainoituskohteeseen.



Uusi sääntely saattaisi edellyttää perustuslainsäätämisjärjestystä.

Ehdotus 3: Vertailuvuokrasta luopuminen

- Lain mukaan käyttövastikkeet tulee määrittää omakustannusperiaatteella. Lisäksi on määrätty, että käyttövastikkeen on oltava alempi kuin käyttöarvoltaan ja sijainniltaan vastaavista vuokra-asunnoista perittävä vuokra (vertailuvuokra), ja että omistaja saa tasata kustannuksia, joihin asukkaat eivät voi omalla toiminnallaan vaikuttaa.
- Asuntomarkkinoiden jakautuminen
 - > heikoimman kysynnän alueilla käypä vuokrataso alittaa kustannukset
 - > vaatimus, että käyttövastikkeen tulee alittaa vertailuvuokra, pakottaa tasaukseen ja omakustannusperiaatteesta poikkeamiseen
- Jatkossa vaatimuksena tulisi olla vain omakustannusperiaate. Lisäksi mahdollisuus tasaukseen.
- Heikoimman kysynnän alueilla käyttövastikkeiden nostaminen kustannusten tasolle johtaisi asosopimusten vähenemiseen, mikä mahdollistaisi rajoituksista vapauttamisen ja selvästi kannattamattomista kohteista luopumisen.



Valtion
riski

Ehdotus 4: Varallisuustarkastelun ikärajan nostaminen

Edun
kohdentuminen

- Ikärajaa, jonka jälkeen hakijan varallisuutta ei tarvitse asukasvalinnassa selvittää, tulisi nostaa 55 vuodesta 60 vuoteen.

Ehdotus 5: Varallisuusrajan alentaminen

Edun
kohdentuminen

- Lasketaan asumisoikeusasunnon tarveharkinnan varallisuusraja 40 %:iin vastaavan asunnon ostohinnasta. Nykylain mukaan hakijalla ei saa olla varallisuutta, joka ylittää 50 % haettavaa asuntoa vastaavan asunnon ostohinnasta. 40 %:n varallisuusraja olisi samalla tasolla kuin ARA-vuokratalojen asukasvalinnan varallisuusraja. Varallisuusrajan lasku 40 %:iin parantaisi asuntojen kohdistumista, mutta ei rajaa potentiaalisia asukkaita liikaa eikä heikennä ASO-tuotannon roolia segregaaation ehkäisijänä.

Ehdotus 6: Järjestysnumeroista luopuminen

Järjestysnumeroista luovutaan ja asuntoihin valitaan tarve-edellytyksen täyttäviä hakijoita hakemisjärjestyksessä.

- Vahvistaa asuntojen kohdentumista hakijoille, jotka asukasvalinnan hetkellä eniten asunnon tarpeessa.
- Yksinkertaistaa hakuprosessia > madaltaa kynnystä hakea asuntoa > lisää kysyntää > parantaa käyttöastetta.
- Tiedonkeruu hakijoista ja asukkaiksi valittavista hoidettavissa hakemuksen sisältövaatimuksilla.

Onnella
on osoite.