

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 2/2025

PÖYTÄKIRJA

Aika 3.3.2025 klo 12.00

Paikka TA-Asumisoikeus Oy
Kutojantie 6-8, Espoo.

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari Paatonen Pekka	puheenjohtaja varapuheenjohtaja
	Airaksinen-Rajala Oili Friman Mikael Kiviranta Elias Kuosa Jarmo Lavonen Mirva Lehtimäki Erkki	Vaasan Asumisoikeus SaSo puheenjohtaja Avain Asumisoikeus KAS Asumisoikeus tj Asokodit asukasedustaja Vaasan Asumisoikeus asukasedustaja
	Lindholm Heidi	Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti pj
	Mustonen Esa Norontaus Liisa Palviainen Harri Pihlaja Vilma Salovuori Raimo Semenov Evgeni Vihervuori Esa	TA Asumisoikeus tj Vaso hallitus HASO tj Kova lakimies Avain asukasedustaja HASO asukasedustaja TA asukasedustaja
Muut osallistujat	Karjalainen Anu Kurki Maija-Helena Karttunen Soile	Ympäristöministeriö Ympäristöministeriö Valtiokonttori

1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja kokouksen sihteeriksi valitaan Marianna Ala.

Päätös: Sihteeriksi valittiin Mikael Friman, koska sihteerivuorossa edellä olleet olivat estyneitä.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin

3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 29.1.2025 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Hyväksyttiin siten korjattuna, että asetetun työryhmän jäseneksi valittiin Esa Mustonen eikä Esa Vihervuori.

4 § ASO 2.0

Neuvottelukunta päätti 17.6.2024 laatia esityksen asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä niin, että vastataan kritiikkiin valtion riskeistä ja valtion tuen huonosta kohdentumisesta. Puheenjohtajan laatimaa luonnosta kehittämiskohteista (liite 4A) käsiteltiin neuvottelukunnan 26.8., 30.9. ja 11.11.2024 pidetyissä kokouksissa.

Neuvottelukunnan 30.9.2024 pidetyssä kokouksessa Mikael Friman esitteli yhdessä eräiden asukasjäsenten kanssa valmistelevaansa ainakin joltain osin vaihtoehtoja mallia asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi (liite 4B). Samassa kokouksessa neuvottelukunta totesi yksimielisesti tarkoituksena olevan, että neuvottelukunta laatii yhden yhteisen esityksen järjestelmän kehittämis ehdotuksista.

Neuvottelukunta päätti 29.1.2025 kokouksessaan perustaa työryhmän työstämään Aso 2.0 -ehdotusten yhteensovittamista. Työryhmään valittiin Jari Riskilä, Mikael Friman, Pekka Paatonen, Raimo Salovuori, Mirva Lavonen ja Esa Mustonen. Työryhmä on tähän mennessä kokoontunut kahdesti, 14. ja 28. helmikuuta.

Esitys: Työryhmän jäsenet kertovat työskentelyn etenemisestä. Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää linjauksista asian jatkovalmistelun perusteeksi.

Kertomukset:

Mikael esitteli tehtyä työtä työryhmän kokouksissa 14.2 ja 28.2. Keskustelua oli käyty mm. vain toteutuneiden riskien tasaamis- mahdollisuuksista, muuttotappioalueiden kustannusten kattamisesta, näiden kustannusten kattamistarpeen ratkaisuista ja lopuksi oli sovittu mahdollisuuksien mukaan 90-luvun, 00-luvun, 10-luvun ja 20-luvun kantaa edustavien kohteiden vertailusta omakustannushintaisten kulujen kattamisen suhteen ja tasauksenvaikutuksesta neliövuokriin Asuntosäätiön kannasta noin 4-5 kohdetta per vuosikymmen Mikaelin ja Asuntosäätiön talousjohtajan toimesta. Jari täydensi että yhtiössä on laadittu tarkastelu, jossa on mukana kaikki ennen vuotta 2016 valmistuneet kohteet. Niistä löytyy jälkilaskelmat sähköisessä muodossa ajalta 2016-2024. Alustavan analyysin perusteella tasausta merkittäviä määriä saaneita kohteita on ympäri maata, myös pääkaupunkiseudulla, mutta eniten muuttotappioalueilla. Aineiston perusteella tasausta eniten maksavat kohteet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, muutamia poikkeuksia.

Omakustannushintaisuus ei useinkaan toteudu hyvissä kohteissa eikä liioin heikoissa kohteissa. Tilannetta heikentää jatkuva muuttoliike kohti asutuskeskuksia, ja muuttoliike voimistuu koko ajan. Pitkällä aikajänteellä kohdekohtaisen omakustannuksen toteutumista pidettiin tärkeänä.

Mikael kertoi uusille osallistujille Aukkaan ASO 2.0 keskittyen tällä kertaa sivuihin 5 Markkinahinta läpinäkyväksi ja 6 Yhteisöjen toimien tarkoituksenmukaisuus ja niiden tehokkuus.

Keskustelu: Asioista käytiin työryhmässä laajaa keskustelua. Tiedonkulussa yhtiöiltä asukkaille todettiin olevan selviä puutteita ja sitä pitäisi tehdä tavalla, joka tavoittaa asukkaat paremmin. Asukashallinto voi käyttää oikeuksiaan tehokkaasti vain, jos tiedottaminen toimii tarkoitetulla tavalla.

Pekka totesi, että markkinahintaa ei missään nimessä voida ylittää. Raimo totesi, että kaikki mitä etsitään ratkaisuksi tulee kirjata jotta kaikille asioille saadaan ohjeita. Esa M. näki, että ratkaisut voivat liittyä viranomaisohjeistuksiin, aina ei tarvita lakimuutoksia.

Päätös: Työryhmä jatkaa työtään kokouksessaan 28.3

5 § MUUT ASIAT

Anu kertoi, että uusi ministeri on päättänyt tutustua nk. ajankohtaisselvityksen raporttiin ennen sen julkaisua. Lähinnä järjestelmän talous ja riskit ovat asioita, joihin tutkijat ottaneet kantaa, lähiviikkoina pitäisi olla valmista.

Anu ilmoitti että Varken toiminta alkaen 1.3.25 jatkuu keskeytyksettä hoitaen samoja tehtäviä kuin Ara aiemmin.

Esitettiin yhtiöiden harkittavaksi korvauksen maksamista ASO 2.0 -työryhmän jäsenille samalla tavalla kuin YTE:ssä, koska monet joutuvat ottamaan loma- tai vapaapäivän osallistuakseen neuvottelukunnan ja sen työryhmän toimintaan. Tämä edistäisi työryhmän työtä tehokkaasti.

6 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Seuraava kokous on päätetty pitää 7.4.2025 klo 12, mutta kokouspaikka on jätetty avoimeksi.

Esitys: Neuvottelukunta päättää

- toisena seuraavan kokouksen pidettäväksi 12.5.2025 klo 12,
- kolmantena seuraavan kokous pidettäväksi 16.6.2025 klo 12

sekä näiden ja 7.4.2025 pidettävän kokouksen paikoista.

Päätös: Seuraavat kokoukset pidetään

- 7.4 klo 12 Avain Asumisoikeus Oy, Lautatarhankatu 8 B, Helsinki
- 12.5 klo 14 Haso, Työpajankatu 8, Helsinki
- 9.6 klo 14 Asuntosäätiö, Tuulikuja 2, Espoo

7 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Kokous päätettiin klo 14:03