

Ympäristöministeriö

Lausuntopyyntö 17.5.2017

Lausunto asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Ympäristöministeriö on pyytänyt Kuntien asuntotoimen kehittämissyhdistys ry:ltä lausuntoa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylijohtaja Hannu Rossilahden selvitykseen sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista.

Selvitysmiehen tehtävänä oli selvittää asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta sosiaalisen asuntotuotannon edistämiseen. Tehtävä on tarpeellinen ja ajankohtainen, mutta monin tavoin haastava. Taustalla on RAKLI:n toimeksiannosta valmistunut Pellervon taloustutkimus PPT:n raportti, joka päätyi ehdottamaan uuden, asumisen vaihtoehtoja monipuolistavan asunto-osuuskuntamallin kehittämistä, mutta nimenomaan vapaarahoitteisena.

Rossilahti tarkastelee erinomaisen laajasti yhteiskunnan roolia ja tavoitteita suomalaisen asuntopolitiikan historiassa sekä nykyisen lainajärjestelmän ongelmia ja kehittämistarpeita. Asumisen kalleus nousee perustellusti keskeiseksi haasteeksi ja siihen pyritään nyt etsimään uudenlaisia, valtiontaloudellisesti keveitä ratkaisukeinoja esimerkiksi yhteisöllisyyttä ja suurempaa omaa vaikutusvaltaa korostamalla.

Selvitysmiehen kohderyhmänä ovat erityisesti pieni- ja keskituloiset ihmiset, joille pyritään löytämään uudenlainen kohtuuhintaista asumista edistävä omistuspohjaisen asunto-osuuskunta-asumisen vaihtoehto.

Tavoite on oikea ja sen toteutumiseksi esitetään realistisen tuntuksia rahoitusmalleja. Ja koska kyseessä on nimenomaan sosiaalisen asumisen malli, niin selvitysmiehen lähtökohtana on olemassa olevasta ARA-järjestelmästä tutut tulo- ja varallisuusrajat sekä kohtuuhintaisuuden valvonta.

Asunto-osuuskunta asumista on menestyksellisesti toteutettu vaihtoehtoisena mallina eri puolilla maailmaa, pienimuotoisesti myös Suomessa. Eri maiden järjestelmät poikkeavat historiallisista syistä hyvinkin paljon toisistaan. Suomalaisen yhtiömuotoisen omistusasumisen kulmakivenä on hyvin toimiva asunto-osakeyhtiölainsäädäntö, jonka vahvuuksia kannattaa hyödyntää myös asunto-osuuskuntamallia kehitettäessä. Näin selvitysmies on perustellusti esittänytkin.

Omistus- ja vuokra-asumisen välimaastoon on onnistuneesti luotu vaihtoehtoinen sosiaalisen vuokra-asumisen malli, asumisoikeusasuminen. Erilaisia osaomistusasumisen malleja on myös kokeiltu, viimeisimpänä hyvää suosiota saavuttanut ns. LAKEA:n Osta omaksi – osaomistusasunnot. Helsingin HITAS-asunnot ovat onnistunut esimerkki hintasäännellystä omistusasumisen mallista, jonka ehdottomasti tärkein saavutus on se, että HITAS-järjestelmän avulla on pystytty tuottamaan selkeästi markkinaehtoista tuotantoa edullisempaa omistusasumista laajoille kansanryhmille ilman raskasta byrokratiaa.

Haasteena tällä järjestelmällä on mm. jälleenmyyntihinnan sääntely, mutta Hitaksen myönteiset vaikutukset suomalaisen asumisen hintaan ja laatuun ovat olleet paljon suuremmat.

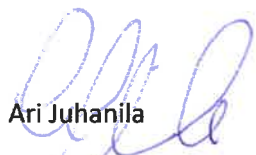
Asunto-osuuskuntajärjestelmän pitäisi siis pystyä tuomaan tähän suomalaisen asumisen kenttään joitain uusia elementtejä, jotka myös hillitsisivät asumisen kalleutta. Yhteisöllisyyden korostaminen on ajan henkeen sopiva tavoite, joskin yksilöllisyyden ja yhteisöllisyyden ihanteiden yhdistäminen toimivaksi lainsäädännöksi on haastava tehtävä. Mutta kannattaa ainakin yrittää luoda uusi vaihtoehto.

Selvitysmies ehdottaa, että osuuskunnat voisivat olla kuntakohtaisia ja kunnat toimia aktiivisina osuuskuntien perustajina ja rakennuttajina. Suuret, ammattimaiset toimijat loisivat kieltämättä vakaan pohjan asunto-osuuskuntien toiminnalle, mutta ihanteena voidaan pitää myös vapaasta kansalaistoiminnasta pulppuvaa yhteisöllistä asumista hieman ryhmärakentamisen tavoin. Kuntien vuokratoloyhtiöiden suunnalta ei tietävästi ole kuulunut suurempaa innostusta asunto-osuuskuntarakentamiseen. Toisaalta tämä malli voisi tarjota aktiivisille kunnille mahdollisuuden profiloitua asumisen edistäjänä konkreettisemminkin kuin pelkästään, sinällään erittäin tärkeänä, kaavoittajana ja pitkäjänteisen maapolitiikan tarjoajana. MAL-sopimuskunnat ovat varmaankin kiinnostuneita.

Asumisen byrokratiaa ei pidä lisätä. Selvitysmiehen tehtävänä oli tutkia asunto-osuuskuntamallin soveltuvuutta sosiaalisen asuntotuotantoon ja sen hän on kiitettävällä tavalla tehnyt. Toki ehdotus sisältää myös kehitettäviä yksityiskohtia, niihin tässä vaiheessa tarkemmin menemättä. Asunto-osuuskuntaa kannattaa jatkovalmistelussa lähteä kehittämään myös vapaarahoitteisena järjestelmänä, kuten aiemmin RAKLI ja PPT ovat esittäneet. Asumisen kohtuuhintaisuutta ei välttämättä edistetä sillä, että pyritään luomaan pieni- ja keskituloisille oma suljettu järjestelmänsä, joka lisäksi pitäisi toteuttaa ilman valtion todellisia panostuksia "valtion talouden näkökulmasta säästeliäästi", kuten selvitysmies hienosti asian muotoilee. Asunto-osuuskuntamuotoinen asuminen voi tarjota toimivan vaihtoehdon myös markkinaehtoisesti, esimerkiksi kuntien aktiivisella tuella kansalaisia osallistamalla. Asumisen kalleuteen tarvitaan laajempia ja pitkäjänteisempiä toimenpiteitä. Toisaalta myös pienemmilläkin panostuksilla voidaan saavuttaa hyviä tuloksia, esim. pitkän korkotuen lainajärjestelmää kehittämällä.

Asunto-osuuskuntamallin valmistelua on hyvä jatkaa tämän erinomaisen monipuolisen ja kattavan selvityksen pohjalta. Jatkovalmisteluun tarvitaan mukaan laajempi joukko potentiaalisia toimijoita. Valtion tahtotila todelliseen panostamiseen on myös varmistettava, mikäli tavoitteena on uusi sosiaalisen kohtuuhintaisen asumisen järjestelmä. Asunto-osuuskunta järjestelmän kehittäminen on suuri ja mielenkiintoinen, joskin monia haasteita sisältävä mahdollisuus suomalaisen asumisen monipuolistamiseksi.

Lahdessa 15.9.2017



Ari Juhanila

asuntoasiainpäälikkö

Kuntien asuntotoimen kehittämissyhistys ry, puheenjohtaja