

Ympäristöministeriö
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO
kirjaamo@ym.fi

Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 17.5.2017 DNRO YM002:00-2017 ja YM2/052/2017

LAUSUNTO ASUKKAIDEN SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLISTA

Lausunnon antajasta

Asuntosäätiö sr on kehittänyt jo vuodesta 1951 alkaen asukkaiden kysyntää ja toiveita vastaavia asuntoalueita ja koteja eri elämänvaiheisiin. Toiminta-alueemme asumisoikeusasuntojen osalta on tällä hetkellä koko Suomi. Vuokra- ja vapaarahoitteisten asuntojen osalta toimimme pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Alueillamme on toteutettu asiakkaillemme koteja eri rahoitusmalleilla esimerkiksi korkotuettuja vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja sekä vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Näin toimien Asuntosäätiö on voinut vaikuttaa siihen, että asuntoalueista tulee sosiaalisesti tasapainoisia asuinympäristöjä.

Asuntosäätiö kiittää mahdollisuudesta lausua asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista ja toteamme seuraavaa:

Yleistä

Asuntosäätiö sr:n sääntöjen mukaisesti säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asutorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisista asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmälläpitäen.

Sosiaalisten asunto-osuuskuntien kohtaamat haasteet tulevat olemaan hyvin samankaltaisia kuin vuokra- ja asumisoikeus- ja osaomistustalojen haasteet. ARA-hintapuitteen mukaisten tonttien saatavuus hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien varrelta tulee olemaan rajallista. Tiukentuvat energiamääräykset, autopaikoituksen järjestelyihin liittyvät vaatimukset sekä kasvaneet laatuvaatimukset kaavamääräysten sekä monissa tapauksissa pakollisten arkkitehtuurikilpailujen kautta nostavat asumiskustannukset usein pienen ja keskituloksen palkansaajan maksukyvyyn ulottumattomiin.

Kymmenen vuotta sitten käytössä ollut asunto-osakeyhtiölainojen korkotuetussa laissa tarkoitettu asunto-osakeyhtiön rahoitusmalli voitaisiin ottaa uudelleen käyttöön. Tässä mallissa korkotukilainan määrä oli 40 prosenttia hankkeen hinnasta, 30 prosenttia normaalieläkeläispankkilainaa ja 30 prosenttia asukkaalle sijoitusta. Samoin Lakea Oy:n Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa kehittämä Omaksi - mallia tulisi kehittää ja hyödyntää aiempaa enemmän.

Edellä mainittuja vaihtoehtoja voidaan käyttää myös kohtuuhintaisen perheasuntojen rakentamiseen.

ASUNTOSÄÄTIÖ

Kunta osuuskuntien perustajana ja jäsenenä

Lausunnossa esitetään, että uusi valtion tukema asunto-osuuskunta antaisi toimivan ja käytännössä ilmaisen välineen järjestellä ja kehittää asunto-oloja niille kuntalaisille, jotka eivät pääse kovan rahan asuntomarkkinoille ja korkotuettuihin vuokra-asuntoihin.

Lausunnossa edelleen todetaan että, osuuskunta voisi olla väline kunnille kehittää vuokra-asuntokantaansa siten, että esim. väestöltään vähenevillä paikkakunnilla sijaitsevat vuokra- ja asumisoikeuskohteet kohteet olisi mahdollista osoittaa asunto-osuuskunnille.

Mikäli edellä mainituilla alueilla ei ole vuokra- ja asumisoikeuskysyntää niin on hyvin arveluttavaa saada asuntoja sosiaaliseen asunto-osuuskunta käyttöön.

Hankkeiden hyväksyminen tuen piiriin

Esityksen mukaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyisi hankkeiden rakennus- ja muut kulut sekä hyväksyisi hankkeet tuen piiriin. Perusteluna on, että näin varmistettaisiin kohteiden kohtuulliset asumiskulut ja niiden pysyminen kohtuullisena myös tulevaisuudessa.

ARA ei kuitenkaan voi asettaa ehtoja rahalaitokselta otettavaan noin 30 prosentin ilman minkäänlaisia tukielementtejä olevaan pankkilainaan. Korkotason vaihdellessa pieni- ja keskituloisen asukkaan asumiskustannukset tulevat vaihtelevaan huomattavasti.

Asunto-osuuskunnan rahoitus

Selvityshenkilön esityksen mukaan asunto-osuuskunnan hankkeiden rahoitus on jaettu kahteen eri lainaan, joista toinen on normaali pankkilaina ja toisella lainalla on valtion täytetäkaus. Edellä mainituille lainoille ei ole esitetty selvityksessä minkäänlaista korkotukea.

Sosiaalisen asunto-osuuskunnan asunnot on tarkoitettu lähinnä pieni- ja keskituloisille perheille. Korkotason noustessa asumiskustannukset nousevat huomattavasti, koska hankkeet ovat 85 – 90 prosenttisesti lainoitettuja. Tämä todennäköisesti vaikeuttaa osuuskunnan jäsenten käsitystä hahmottaa todellisia tulevia asumiskustannuksia.

Asukkaiden valintaan liittyvä tarveharkinta ja asunto-osuuskunnan edellytykset

Lausunnossa esitetyssä mallissa asukasvalintaan liittyvillä rajoituksilla voidaan varmistaa, että valtion tukema asuntokanta kohdistuu sellaisille ihmisille, jotka eivät kykene hankkimaan asuntoa markkinaehtoisesti. Lausunnossa esitetty vuokrataso on noin 17,00 euroa/m²/kk. Korkean vuokran lisäksi asukkaan pitää saada omarahoitusosuudelleen (10 – 15 %) pankkilaina ja suoritua myös henkilökohtaisen lainansa kustannuksista.

Mikäli tulo- ja varallisuusrajat ovat saman tasoisia kuin valtion korkotukemassa tuotannossa niin henkilökohtaisen omarahoitusosuutta varten tarvittavan pankkilainan saanti saattaa olla varsinkin pienituloisille mahdotonta.

Arvonnousu, tulouttaminen ja osuuskunnan lopettaminen

Selvityshenkilön esittämä malli arvonnoususta, tulouttamisesta ja osuuskunnan lopettamisesta on hyvin perusteltu ja estää asuntokannan siirtymisen muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on tarkoitettu.

Lopuksi

Asuntosäätiö toteaa, että lausuntokierroksella oleva asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin kehittämisen suuntaviivoissa ei mielestämme esitetä järjestelmään sellaisia toimenpiteitä ja parannuksia, jotka kannustaisivat alan toimijoita tuottamaan kohtuuhintaisia omistusasuntojen kaltaisia asuntoja.

Nykyisten jo hyväksi havaittujen asumismallien edelleen kehittäminen olisi käsityksemme mukaan järkevämpää kuin luoda uusi asumisen malli, joka ei oleellisesti poikkea nyt käytössä olevista runsaista asumisen malleista.

Kunnioittavasti

ASUNTOSÄÄTIÖ SR



Esa Kankainen
toimitusjohtaja