

Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Ympäristöministeriölle

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 17.5.2017 Dnro YM002:00/2017 ja YM2/052/2017

Vuokralaiset ry kiittää mahdollisuudesta lausua sosiaaliseseen asumisen osuuskuntamallista

Vuokralaiset VKL ry on pitkäikäinen asuntosektorin toimija, jonka edunvalvonnan piirissä olevia asukkaita järjestelmän kehittäminen auttaisi sijoittumaan asuntomarkkinoille

Taustaa

Vuokralaiset ry on säännönmukaisesti kantanut huolta pienituloisten asukkaiden asumiskustannusten kalleudesta. Erityisesti on kaihtanut valtion korkopolitiikka vuokratalo lainoituksessa. Valtion toiminta on ollut näkemyksemme mukaan vuosia moraalitonta, koska pienituloisimmat ja tulorajojen perusteella valitut vuokralaiset, ovat maksaneet valtiolle asumisestaan selkeästi asuntolainojen korkotasoa korkeampaa korkoa. Tästä näkökulmasta vain varakkaiden ihmisten on järkevä ja mahdollista asua vuokralla.

Asuntomarkkinoilta puuttuu erityisesti kasvukeskuksissa keski- ja pienituloisten ihmisten asumista tukevat ratkaisut. Asunto-osakeyhtiö malli on nuorille hektisessä maailmassa eläville talouksille riski. Pirstaloituvat työmarkkinat ja työelämän muutokset vievät pohjan (työ)elämän mittaiselta asuntolainalta ja sen myötä vaurastumiselta. Pääkäytöllisyys on monissa kotitalouksissa arkea eikä siten mahdollista omistusasunnon ostoa.

Asunto-osuuskunta mallista

Vuokralaiset ry pitää mallin tavoitteita erinomaisen hyvinä. Asukkaiden sitoutuminen asumiseensa tuo yhteisöön turvallisuutta sekä viihtyisyyttä. Yhteisöllisyys tukee kaikkia hallintamuotoja. Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli antaa asumiseen ideaalin viitekehyksen, jota on helppo tukea.

Kuitenkin asunto-osuuskuntien kohtaamat haasteet ovat kuitenkin ovat hyvin samankaltaiset ja osittain samat kuin vuokra- ja asumisoikeustalojen sekä ryhmärakentamisen haasteet. Näitä ovat tonttien saatavuus, erityisesti hyvältä paikalta sekä rahoituksen saaminen uudelle kohteelle

Osuuskuntajärjestelmän nopea kehittyminen edellyttäisi sekä kunnalta että valtiolta tahtotilaa viedä järjestelmää eteenpäin, ohi muiden mallien. Tällaista toimintaa emme kuitenkaan pidä realistisena emmekä oikeudenmukaisena jo käytössä olevien asumisen vaihtoehtojen kannalta.

Malli puuttuu ansiokkaasti rakentamiskustannusten kalleuteen, joiden hillitsemistavoitteet ovat aina hyviä. Ongelmaksi muodostuneen kustannustason

hillitsemisen kannalta se, että rakennusmääräykset ovat samat hallintamuodosta riippumatta.

Erityistä kiitosta saa mallissa osuuskunnan omaisuuden (kiinteistön hyvä hoito) hyvän hoidon kytkeminen myyntitilanteessa osuusmaksun suuruuteen. Tämä voimistaa erityisesti asukkaiden asumisaikaista kiinnostusta kiinteistön hyvään hoitoon. Asunto-osakeyhtiöiden osalta on erityisesti hallitustyön osalta nähtävissä suuria haasteita.

Rahoituksesta

Rahoituksen osalta on esitetty, että osuuskunta ottaisi rahoituksena jäseniltään omaa pääomaa ja lisäksi otettaisiin sekä korkotukilainaa että pankkilainaa. Eri tahoilta otettavat lainat vaikeuttavat rahoituksen hahmottamista. Sinänsä asumiskustannusten ennakoitavuuden ja hallittavuuden näkökulmasta rahoitukseen liittyvien laina-aikojen limittyminen on järkevää.

Osuuskunnille pitää kuitenkin antaa mahdollisuus riittävään omien varojen kerryttämiseen, jotta yllättävät kiinteistöön kohdistuvat kulut pystytään hoitamaan. ”Yhteisten” kerättyjen varojen käyttö pitää lainsäädännössä määritellä riittävän tarkasti, jotta vuokratalo puolelta tuttu kerättyjen varojen karkaaminen asukaspuolen ulottumattomiin ei pääse toteutumaan. Isännättömille varoille löytyy nopeasti ja runsaasti käyttäjiä ja käyttötarkoituksia, jotka eivät palvelu osuuskunnan etua eikä osuuskunnan jäsenten etua.

Rahoituksen ehdot ja asukkaille asetutut tulorajat aiheuttavat näkemyksemme mukaan haasteita kohderyhmälle, jolle tuote on tarkoitettu. Ylempien tulorajojen mukaan ei yksin asuva saa tienata enempää kuin 3500 euroa bruttona. Nettotuloilla kuitenkin maksetaan asumisen kustannukset. Osuusmaksuna suoritettava omaan pääomaan joutuu moni talous ottamaan lainaa, jolloin asumiskustannusten osuus menoista on jälleen merkittävä. Nykyiset rakennuskustannukset asettavat asuntojen hinnat tasolle, jossa sekä osuuden maksaminen ja vuokran maksaminen yhtä aikaa on haasteellista.

Epäselväksi mallissa jää se, onko tulorajoja tarkoitus tarkistaa määräajoin ja mitkä ovat seuraukset tulojen kasvusta? Hallitusohjelmaan 2015-2019 on kirjattu tulorajojen määräaikaistarkastusten vaikutusten selvittäminen valtion tukemien vuokratalojen asukkaiden osalta. Hallintamuotojen yhdenvertainen kohtelu edellyttäisi tätä myös valtion tukeman osuuskuntamallin asukkaiden osalta.

Muuta järjestelmästä

Asunto-osuuskuntakannan ripeä kasvattaminen olisi järjestelmän toiminnan edellytys. Asuntojen vaihtomahdollisuus järjestelmän sisällä elämäntilanteen muuttuessa luo siihen kiinnostavuutta ja on järjestelmän yleistymiselle elin ehto.

Emme näe realistisena ratkaisuna valtiontalouden ongelmiin muuttotappioalueilla vuokratalojen muuttamista osuuskuntamallisiksi. Jos alueella ei riitä väestöä vuokrataloihin maksajiksi, tuskin uuden asumisen hallintamuodon tuominen alueelle ratkaisee väestököyhyyttä ja tyhjien asuntojen ongelmaa.

Esityksessä pohditaan myös asumisoikeustalojen muutosmahdollisuutta osuuskunta muotoisiksi. Vuokralaiset ry:n näkemyksen mukaan aina hallintamuodon muutostilanteissa on ensin selvitettävä kohteen toimintaedellytykset vuokralalona. Toissijaisena vaihtoehtona voidaan selvittää kohteen elinvoima ja kiinnostavuus osuuskuntamallisena.

Osuuspääoman sijoitukseen pitää voida käyttää asuntosäästöpalkkio tilin säästöjä vastaavilla ehdoilla kuin asunto-osakeyhtiön osaketta ostettaessa. Tämä ratkaisu on ainoa, joka lisää keskituloisten perheiden mahdollisuuksia osuuden ostoon.

Varsinaista uutta lisäarvoa emme näe tuotteen tuovan asuntomarkkinoille. Olemassa olevien järjestelmien kehittämisellä voidaan asuntomarkkinoiden toimivuutta parantaa. Hintasäänneltyyn omistusasumiseen lukeutuu HITAS-järjestelmä, jonka kiinnostavuus riippu voimakkaasti kohteen sijainnista ja on vaikea ajatella tilanteen olevan erilainen osuuskuntamallisissa.

Vuokralaiset ry:ssä olemme usein nostaneet esiin valtion voimakkaan tuen ja ohjauksen asunnon omistamiseen. Mallin kohdalla jälleen kysymme, onko valtion tehtävänä edistää omistusasunnon hankintaa ja talouksien varallisuuden kasvua?

Anne Viita
toiminnanjohtaja
Vuokralaiset ry
Puh. 050 588 3483
anne.viita@vuokralaiset.fi