

Ympäristöministeriölle

Viite: Lausuntopyyntöne 17.5.2017, Dnro YM002:00/2017 ja YM2/052/2017

Asia: OULUN KAUPUNGIN LAUSUNTO SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLISTA

Oulun kaupunki osoittaa heti alkuun lämpimät kiitokset erittäin perusteellisen ja ansiokkaan selvityksen tekijälle ylijohtaja Hannu Rossilahdelle. Selvitys on erinomainen, paitsi aiheeltaan, niin erityisesti laatunsa osalta. Raportti on näyttö siitä, millainen asiantuntemuksen taso ja aiheen tarkastelun syvyys on saavutettavissa kymmenien vuosien aikana asumisen näköalapaikoilla alaan syventyneenä toimijana. Kiitokset ansaitsevat myös työssä Rossilahtea ansiokkaasti avustaneet henkilöt.

Aihe on tärkeä ja ajankohtainen. Osuuskuntamuotoisen asumisen esitys on molempien vaihtoehtojensa osalta hyvin perusteltu ja kannatettava. Yhteenveto-osioon on koottu onnistuneesti oleelliset asiat.

Hyötyä kohdentuu asunto-osuuskunnan asukkaalle niin asunnon hinnassa, rahoituksessa, kiinteistön ylläpitokuluissa, yhteisöllisyydessä, kevyemmässä hallinnossa kuin myös itse ja yhdessä tehdyissä kohdekohtaisissa ratkaisuissa.

Malli ratkaisee ikuisten rajoitusten tuomat epäkohdat ja on rahoitusta koskevilta osiltaan onnistunut. Tontti on luovutettavissa asukkaiden yhteenliittymälle alle käyvän hinnan EU:n valtioneuvoston estämättä ja ilman poikkeuslupamenettelyä. Esitetty asumismuoto tuottaisi kuntien asumisen kenttään lisäarvoa tukemalla niin asumisen kohtuuhintaisuutta, monimuotoisuutta kuin yhteisöllisyyttäkin.

Kohtuuhintaisuus

Asumisen kohtuuhintaisuus on ollut Oulun kaupungin keskeinen tavoite jo vuosikymmenten ajan. Luvun 7 ajatusleikki jatkuvan auton käytön järjestämisestä kertoo vakavasta aiheesta: kansalaisten oikeuksista heille kokonaisedulliseen asumiseen; siis kaikkeen, myös omistusasumiseen. Yhteiskunnan kannalta kohtuuhintaisen asumisen edut ovat moninaiset:

- Kohtuulliset asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kaupungin vetovoimatekijä ja tätä kautta edistävät mm. työvoiman saatavuutta.
- Työvoiman saatavuuden lisäksi yritysten ei tarvitse kompensoida palkoissa asumiskustannuksia.
- Kun asuminen on edullista, asumisen hintaan kytkeytyvien yhteiskunnan tukieurojen määrä on pienempi.
- Kuntalaisten ostovoimaan ja kulutukseen jää enemmän euroja asumiskustannusten jälkeen.
- Palvelutuotannon edellytykset paranevat.
- Asunnottomien määrä on Oulussa marginaalinen eikä johdu asuntojen puutteesta eikä niiden hinnoista tai vuokrista, vaan ihmisten elämänhallinnan ongelmista.

Osuuskunta-asuminen – kuten ryhmärakentaminen, Oulun asuntojen enimmäishintojen sääntely ja ARA-rakentaminen – leikkaavat eri tavoin asuntojen hinnoista pois asuntojen markkinahinnan ja tuotantokustannusten erotuksen. Yksin markkinavoimien ohjaamat asuntomarkkinat eivät ole hyvinvointikunnan intressissä. Käynnissä oleva markkinavaltio- ja markkinakuntakehitys on ristiriidassa pohjoismaisen hyvinvointivaltio- ja hyvinvointikunta-ajattelun kanssa.

Osuuskunta-asuminen tuo kohdekohtaisen vaikuttavuuden kustannussäästöille sekä edistää muutoinkin asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kustannusten muodostumiseen ja kaikkeen muuhun omaan kohteeseensa liittyvään päätöksentekoon. Oulun kaupunki haluaa käyttää monipuolisesti eri välineitä ja keinoja asumisen kohtuuhintaisuuden edistämiseksi.

Monimuotoisuus

Oulun kaupunki kannattaa julkisyhteisönä asumisen monimuotoisuutta niin asukkaiden, asuntotyyppien, asuntojen hallintamuotojen, rahoituksen kuin eri asumismuotojenkin osalta. Monimuotoisen yhdyskuntarakenteen yksi voimistuva asumisen elementti on myös lähipalvelujen ja asumisen voimakkaampi sekoittuminen. Osuuskunta-asuminen olisi tervetullut asumisen monimuotoisuuden edistäjä myös Ouluun.

Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden luominen vaatii ajattelun samanhenkisyyttä. Yhteisten tilojen rakentaminen ei yksin sitä tuota. Osuuskunta-asuminen sitoo sopivan määrän asukkaita yhteen jo suunnitteluvaiheessa ja edelleen asuntojen toteutuksessa. Tämä jokaisen itse valitsema tapa toteuttaa asuntonsa ja asua osuuskuntamuotoisessa kohteessa luo yhdessä itse rakennutetun ja ylläpidetyn kohteen tuottamien kustannussäästöjen kanssa asukkaita yhdistävän tekijän sekä aktivoi me-henkeä kohteessa. Yhteisöllisyys toteutuu tässä kohdin - kuten muuallakin – helpoiten samalla tavalla ajattelevien ihmisten yhteisen viiteryhmän sisällä.

Mainittakoon, että yhteisöllisyyden lisääminen voi tapahtua myös ihmisten ajattelua, arvoja ja asenteita muuttamalla. Oulu on valmistellut lähimmäiskortteliajatusta sekä keinoja yhteisöllisyyttä tukevan lähimmäisresurssin aktivoimiseksi kaikissa asunto-osakemuotoisissa yhtiöissä. Lähimmäisresurssi tarvitaan käyttöön yhteiskunnan tuleviin haasteisiin vastaamisessa. Tämä hyvinvointia lisäävä, yksinäisyyttä poistava, ikäihmisten, pakolaistaustaisten ja muiden ongelmiin ja arkeen tukea tuottava sekä yhteiskunnan resursseja säästävä voimavara on liian tärkeä hukattavaksi. Tehtävän sisältämä haaste on kova, mutta resurssi on niin tärkeä, että sitä kannattaa tavoitella. Oulun ajatukset liittyvät siis laajempaan vaikuttamiseen kuin vain sukupolvi- tai lähimmäiskortteleiden konseptien sisällä. Ajatuksia koskevat implementointipäätökset puuttuvat vielä.

Kunnan rooli

Kunnan tehtäviin kuuluvat tuki ja apu, neuvonta, asukasvalintojen hyväksyminen, tonttitarjonnasta huolehtiminen, maksua vastaan rakennuttamisosaamisen tarjoaminen, aktiivisuus asunto-osuuskuntien perustamisessa sekä osuuskuntahallinnossa (hallitus) vaikuttaminen ovat perusteltuja vastuita. Kunnat varmistavat suuruuden ekonomian hyötyjen toteutumisen. Samoin on oikein linjaus, että kunnan puoltoharkinnalle ei ole tarvetta.

Oulun kaupunki tuo lisäksi esille joitakin lyhyitä kommentteja selvityksen eri kohtiin:

Yhtenä osuuskuntamallin etuna on mainittu perustajaurakoinnin tiettyjen lisäkustannusten säästyminen. Asuntojen myynnin ja myynnin pitkittymisen kustannusten osalta tämä on totta. Myös on lausuttu, että mallilla on vähentävä vaikutus asuntojen tuottamisen kustannuksiin. Edelleen on mainittu, että malli ”siirtää hankintahintaa lähemmäs ARA-vuokratuotannon hintoja”. Näissä yhteyksissä on jäänyt kuitenkin sanomatta suoraan oleellisin hyöty eli markkinahinnan ja tuotantokustannusten välisen hintaeron säästäminen (tuotantokustannus sisältää luonnollisesti rakennusliikkeen kohtuullisen katteen). Tämä perustajarakentajan ylimääräinen sijoittajan voitto ei ole kustannusta, vaikka rakentaja luonnollisesti lisääkin sen markkinaohjautuvalla alueella asuntojen myyntihintoihin.

Asunto-osakeyhtiövaihtoehdon kohdalla on selvityksessä lausuttu huoli siitä, että tontin hinnoittelu ei jäisi pysyvästi kohtuuhintaiseksi lainarahoitusajan jälkeen. Tämä huoli on ylimitoitettu niiden kuntien markkinaohjautuvilla alueilla, joissa markkinahinnan ja tuetun hinnan ero on vähäinen. Lisäksi huoli on turha Oulussa ei-markkinaohjautuvilla alueilla, joissa asuntojen enimmäishinnat ovat säänneltyjä eivätkä asuntojen myyntihinnoittelun irtiotot onnistu. Tämän takaa se, että ao. alueet ovat riittävän suuria, kunnan omistamia kaava-alueita, jotka muodostavat yhtenäisen markkina-alueen sekä toteutuvat pitkän ajan kuluessa tasaisesti kunnan oman tontinluovutuksen kautta. Tietenkin joka paikassa asia on hoidettavissa tontin maanvuokrasopimuksen ehdolla, joka sisältää vuokran määrää nostavan ehdon.

Oikeutetusti esille nostettu perustuslain 19 §:n ”asumisen omatoimisen järjestämisen tukeminen” sisältää kunnan toiminnassa jo nyt tonttien luovuttamisen ryhmärakentamiseen ja valtion korjausavustushankkeiden edistämisen tiedottamisella, laadukkaalla asiakaspalvelulla sekä erikseen kohteiden katselmoinneilla.

Pistokeet eivät ole riittävä tapa toimia asuntojen myyntihintojen valvonnassa. Päinvastoin, valvonnan tulisi toimia erityisen tehokkaasti mm. pimeiden kauppahintojen käytön estämiseksi.

Maininnasta tiivistelmän sivun 7 viimeisessä kappaleessa yleisestä ohjauksesta puuttuu yksilöinti vastuutahosta. Lainsäädännön tulkitsijan rooli olisi varmaankin yksin ARA:lla.

Oulussa vanhojen ja uusien asuntojen hintaero on lisääntynyt. Lisäksi keskustan voimakas markkinaehtoinen asuntorakentaminen eriyttää keskustaa hintasäänneltyjen alueiden hintatasosta, jolloin asunnon vaihdon kynnyks nousee hintasäännellyltä alueelta keskustaan siirtymiselle. Kauempana keskustasta sijaitsevan omakotitalon myyntihinnalla saisi Oulussakin helpommin hankittua asunnon asuntonosuuskunnasta keskeisemmältä paikalta ja lähempää palveluja.

Tiivistelmässä kritisoidaan kuntien puoltavia ARA-hankkeiden lausuntoja yksityisiltä hankituille tonteille. Keskustan lähellä uuden täydennysrakentamisen potentiaali on rajallinen. Mikäli Oulu haluaa keskustan tuntumaan kovien markkinahintapaineiden alueelle myös alemman hintatason ARA-tuotantoa, se edellyttää hankkeiden puoltamista yksityisellä maalla tehtävien kaavamuutosten kortteleihin. Tällöin rakennusliike on lähes aina keskeisessä roolissa korttelin kehittämisessä ja rakentamisen ARA-hinta määritetään neuvottelu-urakkana, jonka hinnan ARA harkitsee.

Miksi vasta nyt?

Osuuskunta-asumisen tuominen vaihtoehdoksi edellyttää lakiperusteista asumismuodon toimintaympäristön määrittelyä. Tämä edistää myös mallin tunnettavuutta ja omaksuttavuutta.

Toivottavasti selvitystä noudattavan lainsäädännön valmistelu alkaa viivytyksettä. Onkin aiheellista kysyä: miksi vasta nyt? Miksi asumisoikeusasumisen katsottiin näin pitkään täyttäneen riittävän hyvin osuuskunta-asumisen roolin? Miksi Ruotsista tuodun ajattelun muuttuminen toisenlaiseksi asumisoikeusmalliksi unohdettiin? Miksi molempia ei viety kymmeniä vuosia sitten rinnakkain säädöstasolle? Asumisoikeusasumisen suuntaaminen osuuskunta-asumisen suuntaan on kohdannut vuosien varrella ylivoimaisia vaikeuksia, viimeksi tuoreen asumisoikeuslainsäädännön uudistuksen yhteydessä.

Esitys sosiaalisen asumisen osuuskuntamalliksi on niin ensimmäisen asteen osuuskunnan kuin osuuskunnan omistamien asunto-osakeyhtiöiden osalta kannatettava ja se tukee erinomaisesti Oulun kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita.

Oulussa 14.9.2017

Kohteliaimmin,



Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäälikkö

Oulun kaupunki