



Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 Valtioneuvosto

Lausuntopyyntö YM 002/2017 ja YM2/052/2017

Lausunto asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Tampereen kaupunki antaa pyydettyä lausuntona:

Tampereen kaupunki ottaa kiitollisena vastaan esityksiä kohtuuhintaisen asumisen kehittämiseksi, kun vuosien ajan Suomessa on vaadittu kohtuuhintaisen asumisen järjestelmien uudistamista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ylijohtaja Hannu Rossilahden selvitys valottaa ansiokkaasti ja laajasti valtion tukeman kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tilannetta ja esittää perustavaa laatua olevia uudistuksia sekä muutoksia nykyisiin järjestelmiin. Esityksen mukaan valtion tukema sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli tulisi ottaa käyttöön.

Rossilahden mukaan valtion korkotuettuja vuokra-asuntoja omistavien tahojen tulisi selvittää ja salkuttaa kohteensa kohtuuhintaisessa vuokra-asuntokäytössä säilytettäviin, asunto-osuuskunnille myytäviin, purettaviin tai kohteisiin, joista nykykäyttö poistuisi. Kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina säilytettävien kohteiden rahoitukset valtion tulisi esityksen mukaan uudistaa mahdollistamaan pysyvä kohtuuvuokraisuus. Kiinteistöomaisuuden salkuttamisen kautta saatava kokonaiskuva ja sen pohjalta tehtävien toimenpiteiden ohjelmointi on hyvää kiinteistöomaisuuden hoitoa.

Korkotukilainoja lyhennetään hyvin takapainotteisesti. Kohteen vanhetessa sen omakustannusvuokra nousee ja samanaikaisesti peruskorjaukset painavat jo päälle. Lainoista aiheutuu sekä valtiolle että asuntojen omistajatahoille riskiä. Nykyisellään matalien korkojen aikana valtiolta ei tule juurikaan korkotukea. Valtiovarainministeriön on vaikeaa ennakoida korkojen nousua ja siitä valtiolle aiheutuvia riskejä. Asuntojen omistajille takapainotteisuudesta aiheutuu riskiä erityisesti niillä alueilla Suomea, joilla ei ole tarvetta uudisasuntotuotannolle ja vuokrien tasaus eri asumiskohteiden kesken vaikeutuu. Tampereen kaupunkikonsernin asuinyhteisöjen vuokra-asuntojen käyttöasteet ovat erittäin korkeat, yhteisöt perusparantavat kohteitaan ja rakennuttavat uudistuotantoa, ja kaikkiaankin Tampereen asuntomarkkinat toimivat suhteellisen hyvin. Myös Tampereella asumistuki- ja toimeentulotukimenot ovat



kasvaneet merkittävästi. Korkotukilainoitusjärjestelmä luotiin aikana, jolloin Suomessa voimakas inflaatio alensi pääoman reaaliarvoa. Voisivatko kunnat hyödyntää osuuskuntia välineenä kehittää, uudistaa ja monipuolistaa asuntokantaa ja sen omistus- ja hallintokäytäntöjä? Epäkohtia, joita aiheutuu korkotukilainoituksen nykymallista, tulee joka tapauksessa jollain tavalla pystyä korjaamaan. Tampereen kaupunkikonserniin kuuluvat asuinyhteisöt käyttävät sekä osaan uudistuotantoon että perusparannuksiin kaupungin takaamia markkinaehtoisia lainoja.

Tampere haluaa osaltaan turvata kohtuuhintaisen asuntotuotannon. Kaupunki on sitoutunut MAL3-sopimuksessa tavoitteeseen, että kokonaisasuntotuotannosta 30 prosenttia toteutuu kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona. Tuotannon varmistamiseksi tulee konsernin vuokra-asuntoyhteisöillä sekä muilla yleishyödyllisillä toimijoilla olla käytettävissään nykyaikaiset ja toimivat rahoitus-systeemit.

Rossilahden asunto-osuuskuntien rahoitusmallissa valtio ei myöntäisi korkotukea ja vain osalla lainoja olisi valtion takaus. Asukas maksaisi osuuskunnalle vähintään 10 prosenttia asuntonsa hankintahinnasta. Pois muuttaessaan hän saisi rajoitetun omien varojensa koron ja tuoton. Koska asukkaan maksama osuus olisi oman pääoman ehtoista rahoitusta, asukas voisi huonon kysynnän tilanteessa saada osuudestaan vähemmän kuin itse oli maksanut. Osuuskunta-asuntojen rakennushankkeisiin osuuskunta ei tarvitsisi omia varoja, toisin kuin nykyisessä korkotuetussa vuokra-asuntotuotannossa, vaan nämä varat tulisivat suoraan asukkailta.

Jos elämäntilanne mahdollistaa samassa asunnossa asumisen pitkään ja kotitalouden tulot ovat vakaat ja riittävän korkeat, omistusasuminen toimii investointina tulevaisuuteen. Rossilahden esitys suuntaa huomion siihen suureen asunnontarvitsijakuntaan, joka varallisuutensa tai tulojensa puolesta ei saa valtion tukemaa sosiaalista vuokra-asuntoa eikä toisaalta kykene itse järjestämään sopivaa omaa omistusasuntoa markkinoilta, tai jolle vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot tulevat kalliiksi. Ruotsissa, Tanskassa, Norjassa ja Itävallassa tämän asukasryhmän tarvetta palvelee suuri määrä osuuskunta-asuntoja.

Tampereella ikääntymässä olevat tai ikääntyneet asukkaat ovat moneen otteeseen tiedustelleet, kuinka kaupunki voisi edistää yhteisöllisen asumisen syntymistä. Suunnittelemalla ja toteuttamalla tarpeisiin nähden soveltuvia kohtuuhintaisia, yhteisöllisiä, asukasryhmänsä näköistä ja kotona asumista edistäviä asumismalleja, voitaisiin todennäköisesti saavuttaa myös merkittäviä kustannussäästöjä laskevien sosiaaliturvien ja sosiaalipalveluiden muodossa. Kaupunki on viime vuosina järjestänyt arkkitehti- ja



tontinluovutuskilpailuja, joissa tavoitteena on ollut yhteisöllisen asumisen kehittäminen sekä hallintamuodoiltaan monipuolisten asuntojen ja kaiken ikäisten asukkaiden elinkaarikorttelit.

Tampereen kaupungin yhtiömuotoiselle asuntotuotannolle luovutettavat tontit ovat jo nykyisellään myös ryhmärakennuttajien ja osuuskuntien haettavissa. Kaikkiaan osuuskunta-asumisen onnistuminen edellyttäisi selkeät lait, järjestelmän tulisi olla läpinäkyvä, helposti ymmärrettävissä ja viestinnässä tulisi nostaa esille onnistuneita toteutuksia.

Tampereelle rakennetaan runsaasti pieniä asuntoja, erityisesti pieniä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Asumisoikeusasuntokohteissa on paljon perheasuntoja. Kuitenkin aso-kohteissa päätävävaltaa käyttävät omistajat, yhtiöt tasaavat kohteiden kuukausikorvauksia ja kuukausikorvauksen kohtuuhintaisuus verrattuna alueen vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ei aina toteudu. 1980-luvun lopulla osuuskuntapohjalle laadittu malli sai lopullisen muotonsa asumisoikeusjärjestelmänä. Tamperelaiset perheet varmastikin ostaisivat myös suuria asuntoa, jos niillä olisi siihen varaa. Osuuskunta-asuminen mahdollistaisi kotitaloudelle sen hetkistä tarvetta vastaavaa asumisväljyyttä.

Nykyisten asuntojen rakennuttamis-, hallinta- ja omistusmuotoja rikastamaan tarvitaan uusia asumisen hallintamuotoja. Erityisesti senioreille, lapsiperheille, yhden tulonsaajan kotitalouksille ja myös kaikkiaan pieni- ja keskituloisille tarvittaisiin uudenlaisia asumisratkaisuja. Aiemmin valtio tuki myös kohtuuhintaista omistus-asumista, mutta sen rahoitus on loppunut jo kauan sitten. Kun uusissa asumismuodoissa asukkaat pääsisivät vaikuttamaan asumiseensa jo suunnitteluvaiheessa ja asuminen olisi kohtuuhintaista, vaikuttaisi se mahdollisesti myös muun vapaarahoitteisen asuntotuotannon hintaan. Asumiseen kytkeytyvät palvelut, naapuriapu ja yhteisöllisyys tullevat näkemyksemme mukaan korostumaan jatkossa ikääntyvässä yhteiskunnassa.

Rakentaja ei pystyisi asunto-osuuskunnan rakennushankkeessa myymään asuntoja alueen maksimaaliseen markkinahintaan, mutta hanke olisi rakentajalle vähäriskinen, koska osuuskunta sitoutuisi kohteen ostamiseen jo ennen rakentamisen käynnistymistä. Perinteinen asunto-osakeyhtiö toimii voittoa tuottamattomana vasta sen jälkeen, kun asukkaat ovat ostaneet kotinsa kohteesta, jonka rakentamisesta perustajarakentaja tai -rakennuttaja riskillään vastaa. Myös perustajaurakoitsijan tai -rakennuttajan myyntiriski on asuntojen hinnassa mukana.





Selvitys ei mielestämme ota riittävästi kantaa rakennusomaisuuden arvon säilyttämiseen rakennuksen elinkaaren aikana. Ehdotammekin tutkittavaksi esim. viimeistään markkinaehtoisien lainan takaisinmaksamisen jälkeen kerättävää, tuleviin peruskorjauksiin ja -parannuksiin rahastoitavan vastikkeen keräämistä. Näin varmistetaan myös osuuden haltijoiden vaihtumisesta riippumattomasti tulevien korjaus- ja perusparannusinvestointien tekemistä oikea-aikaisesti ja rakennusomaisuuden arvon säilymistä osuuskunnan yksittäisessä kohteessa. Näin myös vanheneva osuuskuntapohjainen asuntokanta on mahdollista säilyttää nykyaikaisena ja houkuttelevana.

Rossilahden selvityksen asiakokonaisuus on vaikea. Vaikutusten arvioimiseksi ja niiden hahmottamiseksi olisi toivottavaa seuraavaksi tarkemmin tutkia esityksen toteutumisen vaikutuksia valtion, kuntien, asuntojen omistajien ja asukkaiden kannalta. Voisiko valtion omistama A-Kruunu tuottaa sen tehtäväksi asetetun valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäksi myös asunto-osuuskunta-asumista kasvavien kaupunkien alueille?

Anna-Kaisa Heinämäki
Apulaispormestari

Lisätietoja

Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävä
puh. 040 800 7391, etunimi.sukunimi@tampere.fi