

15.9.2017

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto/Lähiympäristö ja asuminen
Valtioneuvosto

Lausuntopyyntönne 17.5.2017 sosiaalisen asumisen osuuskuntamalli-raportista, Asiantuntijalausunto

Selvitysmies Hannu Rossilahden raportti sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoa raportista, joka koskee sosiaalisen asumisen osuuskuntamallia.

Osuuskuntamuotoisesta asumisesta on käyty vilkasta asuntopoliittista keskustelua, johon myös hallitus nyt ottaa osaa; ympäristöministeri antoi keväällä ARA:n ylijohtaja Hannu Rossilahdelle tehtäväksi selvittää asunto-osuuskunnan mahdollisuuksia sosiaalisessa asuntotuotannossa.

Selvitysmiehen raportissa julkisesti tuetulla, osuuskuntamuotoisella asuntotuotannolla nähdään merkittävä yhteiskunnallinen tehtävä. Siitä visioidaan uusi public housing -sektori, joka laskisi pieni- ja keskituloisten asumismenoja.

ARA-malleilla ja -tukimuodoilla on vaikutuksensa asumisen hintaan, mutta vaikutukset ovat kuitenkin vaatimattomampia kuin raportti antaa ymmärtää. Omaan mittaansa skaalattuna tukijärjestelmien tavoitteet ovat kuitenkin tärkeitä, ja osuuskuntamalli itsessään on ansiokkaasti rakennettu.

Valtio vetäytyisi, vastuu jäisi kunnalle

Valtion tukema vuokra-asuntokanta on tällä hallituskaudella haluttu kohdentaa aiempaa tarkemmin pienituloisimmille asukkaille. Selvitysmies kulkee toiseen suuntaan. Osuuskuntamallin avulla hän laajentaisi ARA-tuotantotuen koskemaan myös keskituloisten asumista. Perusteissaan selvitysmies viittaa arava-järjestelmään, jolla tuotettiin 1990-luvulle asti edullisia omistusasuntoja vuokra-asuntojen rinnalla.

Osuuskuntamuotoista tuotantoa tuettaisiin kuitenkin ennen kaikkea kuntien toimin; tontinluovutuksen kautta, mutta myös siten, että kunnat ryhtyisivät osuuskunta-asuntojen rakentajiksi ja osuuskuntien perustajiksi ja koordinaattoreiksi.

Valtiolle aiheutuisi kustannuksia hyvin vähän; korkotukea ei maksettaisi eikä valtiontakauksia-kaan juuri tarvittaisi. Näin ollen aktiivinen julkinen toimija olisi varsinaisesti kunta. Yksipuolinen kuntien vastuuttaminen on raportin heikkous ja epäloogista siinä mielessä, että raportissa vanha, vahvasti valtion tukema omistusrava nostetaan esikuvaksi osuuskuntamallille.

Joustava rahoitustuki kolmesta komponentista

Raportissa esitellään osuuskunnalle sopiva rakentamisen rahoituksen tukimalli. Mallissa on ansiokkaasti ratkottu ongelmia, jotka vaivaavat nykyistä pitkää ARA-rahoitusta. Ratkaisu perustuu rahoitukseen, joka rakentuu kahdesta eriehtoisestä lainasta sen lisäksi, että asukkaat maksavat oman pääoman osuusmaksun muodossa. Mallin olennaisia etuja ovat:

- Rakentamiseen otettu laina lyhenee riittävän nopeasti eikä vaikeuta peruskorjauksen rahoitusta.
- Kun suhdanteet ja/tai rakennuspaikkojen vaativuus nostavat tuotantokustannuksia ja edellyttävät isompaa lainaa, valtion takaamaan lainan osuutta kokonaisrahoituksesta voidaan kasvattaa. Korkojen noustessa myös maksuaikaa voidaan jatkaa.

- Kiinteistö toimii toisen lainan vakuutena, joten tarve valtion takausvastuuseen pienee.
- Rakennuskustannusten yhteys kohteen asumiskustannuksiin on selkeä ja läpinäkyvä: Kustannuksia ei tasata lainoituskohdeiden välillä kuten nyt tehdään ARA-vuokra- ja ASO-kannassa.

Mikään uusi rahoituksen apukeino ei ratkaise asuntomarkkinoiden epätasapainoa, jota nopea väestönkasvu aiheuttaa. Parhaimmillaan rahoitusmallit kuitenkin lisäävät kilpailua ja ajavat ahtaalle hinta-laatu-suhteeltaan heikoimmat tuotteet.

Perustajaurakoitu uustuotanto kaipaa rinnalleen kilpailua. Esim. lisääntynyt yhtiölainan käyttö henkilökohtaisten asuntolainojen jatkeena kertoo edullisemman asunnonhankkimisvaihtoehdon tarpeesta nykymarkkinoilla.

Osuuskuntamalli sopisi osaksi kaupunkien kehittämistä

Voisiko osuuskuntien uutta tuleamista nähdä tavalla, joka sopisi kaupunkien strategiaan valintoihin? Kaupungit kilpailevat keskenään elävyydellään ja virikkeellisellä elämänmenolla. Päikallinen osallisuus ja asukkaiden toimijuus nähdään olennaisina hyvän kaupungin ominaisuuksina.

Osuuskuntamuotoinen asuminen ja toiminnallisuutta korostava kaupunginosien vetovoima sopisivat hyvin samaan kuvaan.

Asumisen kehittäminen ansaitsee julkista panostusta, niin valtiolta kuin kunnilta. Voisiko kumppanuus julkisen, yksityisen ja/tai kolmannen sektorin kesken toteuttaa osuuskuntamuotoista asuntotuotantoa, jää toimijoiden mietittäväksi.

SUOMEN KUNTALIITTO


Jarkko Huovinen
johtaja


Laura Hassi
asuminen, asiantuntija