

Lausunto

06.07.2020

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Jyväskylän kaupungin lausunto asumisoikeuslain uudistuksesta (diaarinumero: VN/5985/2019)

Ympäristöministeriö on pyytänyt Jyväskylän kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Lausunto pyydetään antamaan vastaamalla lausuntopalvelu.fi:ssä julkaistuun lausuntopyyntöön 15.7.2020 mennessä.

Asumisoikeusjärjestelmän asukasvalintaan, asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin ja järjestelmän läpinäkyvyyteen on esitetty muutoksia jo pitkään ja hallituksen esityksen valmistelu on aloitettu jo edellisellä hallituskaudella. Nykyisen hallitusohjelman mukaan asumisoikeusjärjestelmää on tarkoitus uudistaa siten, että vahvistetaan kohtuuhintaisuutta, läpinäkyvyyttä ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia sekä uudistetaan asukasvalintaa. Tavoitteena on, että asumisoikeusjärjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.

Jyväskylässä valtion tukemalla kohtuuhintaisella asuntotuotannolla, kuten asumisoikeusasunnoilla, täydennetään markkinaehtoista ja yksityistä asuntotarjontaa. Asumisoikeusasuminen on houkutteleva asumismuoto vuokra- ja omistusasumisen välille ja tarjoaa mahdollisuuksia hyvään asumiseen myös pienempi tuloisille. Monipuoliset kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuudet vähentävät eriarvoistumista, hyvinvointieroja sekä asunnottomuutta ja sijoitettuna monipuolisesti eri asuinalueille voidaan välttää pienituloisuuden ja yhteiskunnallisen huono-osaisuuden kasaantumista ja asuinalueiden eriytymiskehitystä.

Jyväskylässä on tällä hetkellä noin 3000 asumisoikeusasuntoa. Kysyntä asumisoikeusasuntoihin on hyvää ja muun muassa senioriväestölle suunnatut asumisoikeusasunnot ovat olleet erittäin suosittuja. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa myös jatkossa asumisoikeustalojen toteuttaminen.

Jyväskylän kaupunki pitää asumisoikeuslain kokonaisuudistusta tarpeellisenä ja esitettyjä ehdotuksia pääosin hyvinä. Jyväskylän kaupungin näkökulmasta suurimmat muutokset liittyvät asumisoikeusasuntojen asukasvalintaan, järjestysnumeron hakemiseen, asumisoikeuden saajien hyväksymiseen sekä asumisoikeuden enimmäishinnan vahvistamiseen.

Lakiesityksen mukaan järjestysnumero muutettaisiin määräaikaiseksi ja että yhdellä hakijalla voisi olla vain yksi voimassa oleva järjestysnumero. Jyväskylän kaupunki pitää asumisoikeusasuntojen hakujärjestelmän yksinkertaistamista esitetyllä tavalla hyvänä, jotta voidaan vastata paremmin kunkin hetken tarpeisiin ja siihen, että asunnot kohdistuvat niitä eniten tarvitseville. Valtakunnallinen ja sähköisesti ARAn ylläpitämä järjestysnumerorekisteri on kannatettava. Nykyisten järjestysnumeroiden haltijoiden aseman turvaamista siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta ehdotetun lain voimaantulon jälkeen, voidaan pitää riittävänä.

Lakiesityksen mukaan talojen omistajat hoitaisivat asukasvalinnan jatkossa kuntien sijasta ja tarjouskierrosten välissä säädetystä kahden viikon odotusajasta luovuttaisiin. Jyväskylän kaupunki kannattaa asukasvalinnan siirtämistä kunnilta talojen omistajien tehtäväksi. Jatkossa tulee kuitenkin edelleen varmistaa, että haku- ja valintamenettely sekä säädöstulkinnat ovat yhdenmukaisia kaikilla talojen omistajilla ja asumisoikeuden hakijoita kohdellaan tasapuolisesti. Tarjouskierrosta koskevan säädöksen purkamisella haetaan joustavuutta asunnon luovuttamiseen, mitä voidaan pitää kannattavana. Edelleen on kuitenkin huolehdittava, että hakijoilla on riittävä aika harkita tarjotun asunnon vastaanottamista. Erityisesti asukasvalinnan siirtymävaiheessa ARAlta talojen omistajille annettavan neuvonnan tulee olla riittävää ja kattavaa, jotta asumisoikeuden hakijoiden tasapuolinen kohtelu valtakunnallisesti varmistetaan.

Lakiehdotuksen mukaan tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista nopeutettaisiin sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten muuttaminen vuokrasopimuksiksi tilanteissa, joissa asunnoille ei ole enää kysyntää asumisoikeusasuntoina, ja asumisoikeusasukkaita on jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista. Jyväskylän kaupunki kannattaa, että tapauskohtaisesti harkittavissa poikkeustapauksissa voidaan sallia mahdollisuus talojen rajoituksista vapauttamiseen. Jyväskylän kaupunki pitää kuitenkin tärkeänä, että ARA pyytää sijaintikunnan lausunnon ennen päätöstä rajoituksista vapauttamisesta, sillä rajoituksista vapauttamisella ja hallintamuodon muutoksella voi olla vaikutuksia kohteen maanvuokraan sekä alueen yleiseen asuntomarkkinatilanteeseen.

Lakiehdotuksessa esitetään muutoksia asumisoikeustalojen asukashallintoon, joilla parannetaan asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ja vahvistetaan asukashallinnon asemaa. Jyväskylän kaupunki pitää esitettyjä muutoksia kannatettavina, jotta asukkaiden osallistuminen ja vaikuttamisen mahdollisuudet päätöksentekoon voidaan turvata.

Jyväskylän kaupunki korostaa, että kuntien tulee saada myös jatkossa tarvitsemansa tiedot alueellaan sijaitsevasta asumisoikeusasuntokannasta ja sen markkinatilanteesta. Tietoja tarvitaan kaupungin maankäytön suunnitteluun sekä asuntopoliittiseen päätöksentekoon kuten asumisoikeustalohankkeiden kysynnän arviointiin.

Sipinen Piia

Jyväskylän kaupunki / Kaupunkirakennepalvelut - Kaupunkisuunnittelu ja maankäyttö/asumisen asiat