

Oulun kaupunki

Lausunto

10.07.2020

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

Oulun kaupungin lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta

Yleistä

Asumisoikeusasuntoja koskevan lainsäädännön muuttamista on valmisteltu pitkään ja useamman hallituksen voimin. Kaupungin kannalta uusi lainsäädäntö tuo merkittävän muutoksen toimintaympäristöön siirtämällä aiemmat kunnan viranomaistehtävät ARAn ja toimijoiden vastuulle. Kaupungin asuntopoliittinen intressi tulee kuitenkin turvata mm. turvaamalla tiedon helppo

saavutettavuus ja käytettävyys, riittävä vuorovaikutus erityisesti kuntien ja ARAn välillä sekä painavissa asioissa lakiin perustuva kaupungin oikeus antaa lausunto ennen asian ratkaisua.

Oulun kaupunki suhtautuu tänä päivänä muutokseen myönteisesti. Aiemmin muutoksen analysoinnissa ja kaupungin lausunnossa vuonna 2017 painottuivat enemmän muutoksen riskit, nyt kaupunki näkee muutoksessa ennen kaikkea sen mahdollisuudet. Säädökset ovat myös parantuneet lisävalmistelun myötä.

Siirtymäajan toiminta mukaan lukien viestintä tulee suunnitella ja ohjeistaa tarkasti yhteistyössä kuntien kanssa. ARAn tulee lisäksi varmistaa riittävät resurssit neuvontaan ja ohjaukseen heti uuden toimintaympäristön käyttöönoton alusta saakka.

Järjestysnumerot ja asukasvalinta

Järjestysnumerouudistus on parannus nykyiseen menettelyyn. Se vastaa paremmin tarveperusteisuutta kuin nykyinen ikuisten numeroiden pitkittynyt hallussapito. Kahden vuoden määräaika tarkoittaa kuitenkin sitä, että on edelleen aika paljon sattumasta kiinni, kenellä sattuu olemaan pienin järjestysnumero milläkin hetkellä. Järjestysnumeron voimassaolon säilyminen numeron määräajan lopulla yli kesken olevan hakuprosessin tulee varmistaa; samoin lakitekstiin voisi kirjata näkyviin hakijan oikeuden hakea itselleen uusi järjestysnumero myös kesken hänen senhetkisen järjestysnumeron voimassaoloajan. Moni saattaa lisäksi uudessakin toimintaympäristössä ottaa numeron varalta ja hankkia uuden (viimeistään), kun edellinen vanhenee; tämä ei kuitenkaan ole varsinaisesti ongelma.

Kahden viikon odotusajasta luopuminen tarjouskierrosten välissä sekä kunnan hyväksynnän jääminen pois nopeuttavat asukasvalinnan prosessia. Edelliseen tulisi kuitenkin säätää riittävä minimiaika, jonka sisällä asumisoikeusasuntoa hakeneen olisi varmasti mahdollista tehdä päätöksensä tarjotusta asunnosta; tämän ajan tulisi olla useita päiviä. Kiireellisessä uuden asunnon tarpeessa olevilla on ollut pitkä aika odottaa nykyisenpituisen tarjouskierroksen päättymistä ja vielä sen jälkeistä kunnan hyväksyntää.

Esitetyt etusijaperiaatteet sekä kaikkien täysi-ikäisten huomioon ottaminen varallisuuden osalta ovat kannatettavia ja oikeita linjauksia asukasvalintaan. Hieman mietityttää, kuinka asuntoa keskenään vaihtavat löytävät toisensa, mutta tähän varmaan löytyy muitakin tapoja kuin nykyinen sosiaalinen media.

Toimijat hoitavat Oulussa pääosin moitteettomasti asukasvalintaa ja vain harvoin (muutamia kertoja vuodessa) hyväksymisvaiheessa tulee eteen tilanteita, joissa ehdotettu hakija hylätään liian varallisuuden tai väärän järjestysnumeron takia. Asukasvalinnan siirtäminen heille on luonteva muutos. Muutoksen vaikutus asukkaiden maksamiin käyttövastikkeisiin lienee vähäinen.

Yhdenmukaisen toiminnan varmistamiseksi toimijat tarvitsevat selkeän, yksiselitteisen ja valtakunnallisen ohjeistuksen ARAlta. Näissä ohjeissa ja jo säädösten tulee muistaa mainita ja käsitellä myös sähköiset asumisoikeussopimukset. Samoin tarveharkinnan sisältö (13 §) kaipaa täydentävää ohjeistusta.

Laajennetuilla valvontavaltuuksilla sekä seuraamusmaksu- ja sopimussakkosäännöksillä on riittävän hyvin varmistettu viranomaisen keinot puuttua mahdolliseen säädösten vastaiseen toimintaan. Keskustelua on perustellusti viritelty siitä, onko seuraamusmaksun suuruuden kohdalla (107 §) yksi ja sama peruste, lainan määrä, oikeudenmukainen vai tulisiko sovellettavia perusteita olla erilaisia tapauksia varten useampi. Tähän liittyen perusteiden soveltamisen säännöstellä voitaisiin estää kohtuuttomien tilanteiden syntyminen. Tämän kehitystarpeen esille nostaminen on ymmärrettävää. Sen sijaan vaikeaa on yhtyä seuraamusmaksun kattamiskieltoa käyttövastikkeista (106 §) koskevaan kritiikkiin; sanktion tulee kohdentua oikein.

Asukasdemokratia

Säädökset ovat parantuneet säädösten jatkokehittelyssä eniten asukasdemokratian osalta. Ne sisältävät paljon oikeanlaisia ja kannatettavia muutoksia. Joidenkin sanavalintojen täsmentäminen lienee vielä tarpeen. Näistä toimijat lausuvat varmasti itse tarkemmin omissa lausunnoissaan. Näitä tarpeita on perustellusti esitetty ainakin tiedottamisvelvollisuuden sisällön, yhteistyöelimen toimivallan sekä neuvottelukunnan jäsenten määrän osalta. Lisäksi tehtävien delegointimahdollisuuden myöntäminen toimijan organisaation sisällä on ollut perusteltu esitys toimijoiden taholta.

Vuorovaikutus, tiedon saatavuus ja laissa turvattu kunnan kuuleminen ennen ratkaisuja, joilla on asuntopoliittinen yhteys

ARAN tietojärjestelmä kannattaa suunnitella niin, että sitä voivat käyttää sekä ARA, toimijat, kunnat että hakijat. Kunnille on tärkeää saada tieto ASO-asuntojen käyttö- ja markkinatilanteesta alue-, talo- ja asuntotyypikohtaisesti asuntotuotannon ja maankäytön suunnittelun tueksi. ARAN asuntomarkkinakatsauksissa käytettävä taso ei pelkästään riitä. Järjestysnumeroiden ja enimmäishintojen oikeellisuus tarkistetaan suoraan tietojärjestelmästä. Kaikki tulevat käyttäjät tulee ottaa mukaan järjestelmän suunnitteluun.

Oulun kaupunki näkee, että hakualueen määrittelyn tulisi tapahtua vuorovaikutuksessa ratkaisuun liittyvien kuntien kanssa. Oulun kaupungin käsitys on, että hakualueena (esim. ehto hakualueella olevasta omistusasunnosta luopumisesta) Oulun seudulla olisi luontevinta pitää Oulun ja Kempeleen aluetta.

ARAn ja kaupungin välisen vuorovaikutuksen toimivuus on keskeisellä sijalla niin kaupungin asuntopoliittikan kuin asumisen viranomaistehtävien onnistuneessa hoidossa. Kyseisessä lakimuutoksessa tiedon kulku ja muu toimiva yhteistyö tulee varmistaa asumisoikeusasuntoihin liittyvän tiedon järjestelmätason saatavuuden (vrt. edellä) lisäksi muulla matalan kynnyksen vuorovaikutuksella sekä tarvittaessa lakiin kirjatulla kaupungin lausumisoikeudella asuntopoliittisen yhteyden omaavista asioista ennen niiden ratkaisua.

Pysyvän asumisoikeuden periaatteen hallittu murtaminen

Täsmennetty säännöstö pysyvän asumisoikeuden periaatteesta poikkeamisen osalta on tarpeellinen, perusteltu, kattava ja oikein mitoitettu – niin ehtojen kuin prosessin osalta. Asumisoikeuden haltijan asumisoikeus on turvattu säädöksissä riittävän hyvin.

Kaupungin asuntopoliittinen intressi edellyttää mm. lakiin kirjattua kaupungin lausumisoikeutta suunniteltaessa kohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista. Syy kaupungin lausumisoikeuden varmistamiseen on siis laajempi kuin vain lakiehdotuksen 88 §:n mukaisen asuntomarkkinoiden toimivuuden edistämisen varmistaminen, vrt. teksti edellä otsikon ”Vuorovaikutus, tiedon saatavuus ja..” alla.

Oulun asumisoikeusasuntojen merkittävän vuokratyön taustalla ovat merkittävässä roolissa lähiöiden tietyt ongelmakohteet, joissa vuokratyö on merkittävän suurta useista eri alue- ja kohdekohtaisista syistä. Keskustavyöhykkeellä kyseistä ongelmaa ei Oulussa ole lainkaan.

Vaikeimmissa vuokratyön tapauksissa lähiökohteen kilpailukyky ja muut edellytykset jatkaa asumisoikeusasuntokohteena on pitkälle menetetty. Toimijat ja kaupunki ovat yhteistyössä ARAn kanssa käyttäneet usean vuoden ajan suunnitelmallisesti kaikkia mahdollisia kevyempiä keinoja vuokratyön vähentämiseksi ja olemme myös onnistuneet siinä. Näiden keinojen vaikuttavuuden rajat on nyt saavutettu ja uuden lainsäädännön myötä Oulussa tulevat vaikeimpien kohteiden osalta harkittavaksi myös voimakkaammat tervehdyttämistoimet. Oululle siis edellä mainittu vuorovaikutus ja lausumismahdollisuus kustakin kohteesta niiden luonteen muuttuessa merkittävästi on erityisen tärkeä toivomus.

Oulussa 10.7.2020

Kohteliaimmin,

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö

Oulun kaupunki

Kokkinen Jukka
Oulun kaupunki