

Lausunto

26.06.2020

Asia: VN/5985/2019

Asumisoikeuslain uudistus

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

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

Ympäristöministeriö on pyytänyt Kuopion kaupungilta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laeiksi asumisoikeusasunnoista sekä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta. Uusi asumisoikeuslaki oli valmisteilla jo vuonna 2017, jolloin se ei edennyt eduskuntaan. Nyt lakiesitystä on valmisteltu ja korjattu uudelleen, jonka lisäksi esitetään myös lakia tukevia muutoksia vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annettuun lakiin. Näillä näkymin laki tulisi voimaan vuoden 2022 alusta alkaen.

Yleistä

Kuopion kaupunki kannattaa lain rakenteen, sisällön ja työnjaon selkiyttämistä siten, että asumisoikeusasumisen pääperiaatteet kuitenkin säilyisivät ennallaan ja asukkaiden valinta tähän asumismuotoon muotoutuisi vieläkin aiempaa tasapuolisemmaksi ja oikeudenmukaisemmaksi lakiuudistuksen myötä. Kaiken kaikkiaan lakiuudistus on kannatettava, jotta tämän asumismuodon ja asukasvalinnan periaatteet saadaan päivitettyä nykyaikaan.

Kuopiossa asumisoikeusasumisesta on muodostunut erittäin houkutteleva asumismuoto vuokra- ja omistusasumisen välille. Etenkin varttuneempi väestö on löytänyt asumismuodon hyvin ja asuntojen kysyntä on jatkunut korkeana. Asuntokantaa on saatu lisättyä ja myös tuleville vuosille on suunnitteilla useita uusia asumisoikeustaloja. Tällä hetkellä Kuopiossa on reilut 1200 asumisoikeusasuntoa, joka on osuutena hyvin lähellä koko maan keskimääräistä tasoa asuntokannasta. Kuopion tavoitteena on mahdollistaa asumisoikeustalojen toteutuminen kaikille uusille asuntoalueille sekä kaupunkirakennetta täydentäviin suurimpiin kortteleihin.

Asuntomarkkinatilanteen seuranta

Kuopion kaupunki on ohjannut asumisoikeusasumisen tuotantoa niin, että uusia asuntoja on saatu sopiville paikoille, eri puolille Kuopiota ja kysyntää vastaavasti. Kaupungin asuntotoimella on erittäin hyvä näkemys asumismuodon kysynnän ja tarjonnan tilanteesta ja hintatasosta ja on ilmeistä, että näiden asuntojen tuotannolla voidaan tasapainottaa hyvin alueiden väestörakennetta. Kaupungille on tärkeää, että asumismuodon markkinatilanne pystytään myös uuden lain oloissa hahmottamaan vähintään yhtä hyvin kuin tällä hetkellä.

Kaupungilla tulisi olla oikeus saada tilannetietoa myös jatkossa yhtiöiltä ja ARAlta. Näitä tietoja ovat mm. tiedot hakijamääristä taloittain ja tiedot tyhjänä olevista tai vuokratuista asunnoista. Lisäksi yhtiöiltä tulisi saada tietoa käyttövastikkeista ja asumisoikeusmaksuista. Näin kaupungin näkemys asumisoikeusasumisen tilanteesta ja hintatasosta pysyisi jatkuvasti ja hyvin ajan tasalla ja uusia hankkeita voidaan suunnitella kaupunkiin tonttiluovutuksen sekä korkotukihakemuspuoltojen avulla.

Asukasvalinta, hakujärjestelmä ja työnjaon muutokset

Lakiehdotuksessa esitetyt muutokset asukasvalintaan ja hakujärjestelmään ovat Kuopion kaupungin näkökulmasta hyvin kannatettavia. Niiden avulla asukasvalintaa yksinkertaistettaisiin asukaslähtöisempään, joustavampaan ja nopeampaan suuntaan.

Ikuisista järjestysnumeroista on erittäin hyvä luopua, jolloin asuntojen voisi olettaa päätyvän enemmän niitä tarvitseville, joustavammin ja tasapuolisemmin. Järjestysnumeroiden kahden vuoden voimassaolo on hyvin kannatettava ja lisäksi useamman voimassa olevan numeron mahdollisuus tulisi poistaa. Aktiivisen hakuprosessin aikana olisi kuitenkin turvattava järjestysnumeron säilyminen ainakin tietyn kyseisen hakuprosessin ajan. Lisäksi nykyisten jo haettujen järjestysnumeroiden säilyminen esim. kaksi vuotta tulevan lain oloissa on hyvinkin oikeudenmukaista ja kannatettavaa. Tämä ns. siirtymäaika tulisi suunnitella kaupunkien kanssa yhteistyössä hyvinkin tarkkaan.

Uusi ehdotus pitää sisällään työnjaon muutoksen kunnilta ARAlle. Jatkossa ARA (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) hallinnoisi ja luovuttaisi järjestysnumerot kaikille hakijoille. Yhteinen koko maata koskeva ja ARAn ylläpitämä sähköinen järjestysnumerojärjestelmä on järkevä. Kuopio kannattaa myös ehdotettua muutosta, jossa talojen omistajat eli asumisoikeusyhteisöt voivat kuntien sijaan uuden lain oloissa itsenäisesti hoitaa asukasvalinnan. Menettely tuo nopeutta ja joustavuutta asukasvalintaan, mutta edellyttää kuitenkin asukasvalintaa tarkentavia asetuksia ja ohjeita, jotta tasapuolisuus ja menettelytavat olisivat samat yhtiöiden välillä ja kautta maan.

Uudistetussa hakumenettelyssä hyvää on asuntoon muuttavien kaikkien aikuisten huomioiminen varallisuuden osalta. Muutoin asumisoikeusasunnon tarvetta koskevat asiat ovat pitkälti nykyisen lain mukaiset ja edelleen kannatettavat. Myös tarpeen arvioinnin osalta olisi hyvä olla tarkempia ohjeita tai asetuksia, jotta arvioinnin toteuttaminen olisi mahdollisimman yhdenmukaista ja tasapuolista eri yhtiöiden välillä. Lakimuutoksen tultua voimaan tulisi ARAssa löytyä tarpeeksi ohjaus

ja neuvontaresursseja heti ensimmäisinä vuosina, kuten myös jatkossa suurten asiakasmäärien neuvomiseksi.

Asukashallinto

Uusi laki toisi muutoksia asumisoikeustalojen asukashallintoon, mutta ehdotuksessa on säilytetty mahdollisuus toteuttaa asukashallinnon malli yhteisökohtaisesti. Tätä Kuopion kaupunki kannattaa joustavuuden ja yhteisöjen erilaisuuden vuoksi. Pakollisiksi esitetyt kaksi tasoa (talotaso ja yhtiötaso) ovat perusteltuja sekä kannatettavia. Näillä elementeillä asukkaiden osallistuminen ja vaikuttamisen mahdollisuudet päätöksentekoon voidaan hyvin turvata.

Käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttaminen ja asukkaan irtisanominen ja asunnon vaihtaminen

Asumisoikeusasuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen nopeuttaminen on tappiollisten talojen tapauksessa hyvinkin järkevää. Kuopion kaupungin näkökulmasta asuntojen muuttaminen vuokra-asunnoiksi tai asunto-osakeyhtiöiksi on hyvä mahdollistaa niissä tapauksissa, joissa nämä muutokset ovat perusteltuja ja markkinatilanteen mukaisia. Näissä harvinaisissa poikkeustapauksissa Kuopion kaupungin toiveena on, että asiasta neuvotellaan kunnan kanssa ja pyydetään kunnalta erillinen lausunto. Rajoituksista vapauttamisella ja hallintamuodon muutoksella voi olla vaikutuksia esimerkiksi kohteen maanvuokraan, mutta myös alueen asuntomarkkinatilanteeseen.

Kuopion kaupunki pitää tärkeänä, että uusi asumisoikeuslaki muodostuisi selkeäksi ja ymmärrettäväksi, eikä lain noudattamisessa jäisi liikaa mahdollisuutta eri tulkintoihin. Siksi erilaisten ohjeiden ja asetusten tulisi täydentää ja tarkentaa lakia, jonka lisäksi käytännön ohjeistusta tulisi olla saatavilla riittävästi ARasta.

Kuopion kaupunki kannattaa myös asumisurien mahdollistamista, jolloin asunnon vaihto asukkaan tilanteen, tarpeiden ja iän myötä olisi joustavaa. Asunnon vaihtamiseen tulisi kuitenkin olla hyvät perusteet. Hyvin tiheään asunnon vaihtaminen ei tulisi perusteettomasti olla kuitenkaan mahdollista (esim. hakeudutaan aina uuteen asuntoon säännöllisesti) ainoastaan mukavuussyistä. Elinikäinen asumismahdollisuus on hyvä taata, mutta toki asunnon irtisanomisen mahdollisuus on myös lain mukaan mahdollistettava, mutta ainoastaan tietyin erittäin painavin perustein. KOVAN (Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät ry) esittämät kiintiöt valtion korkotuetusta vuokrakannasta asumisoikeuteen siirtyville on myös Kuopion kaupungin kannalta tutkittavan arvoinen asia. Asukkaiden elämäntilanteen muuttuessa joustavien asumisurien mahdollistaminen on aina kannatettavaa.

Lopuksi

On ensi sijaista, että asumisoikeusasuminen säilyisi myös jatkossa kohtuuhintaisena ja joustavana asumismuotona yhä useammalle suomalaiselle. Kuopion kaupungin näkökulmasta tämä

asumismuoto palvelee etenkin Itäisessä Suomessa asukkaita erittäin hyvin ja on myös todellinen vaihtoehto esim. varttuneemman väestön asumiseen. Kaiken kaikkiaan lakimuutokset ovat pääsääntöisesti kannatettavia ja hyödyllisiä niin asumisoikeusyhteisöiden kuin myös asukkaiden näkökulmasta.

Hiltunen Katri
Kuopion kaupunki / maaomaisuuden hallintapalvelut - Asuntotoimi