

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 5/2023

PÖYTÄKIRJA

Aika 26.9.2023 klo 14.00

Paikka Avain Yhtiöiden toimisto, Lautatarhankatu 8, Helsinki

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari	puheenjohtaja
	Friman Mikael	varapuheenjohtaja
	Kiviranta Elias	
	Korpinen Seija	Teams
	Maskulin Nina	Teams
	Maunula Anna	Teams
	Pihlaja Vilma	Teams
	Salovuori Raimo	Teams
	Savolainen Veli	
	Sormunen Hannu	Teams
Viljakainen Juha	Teams (paikalla kohdasta 5 alkaen)	

Muut osallistujat	Meritähti-Lustig Liisa	ARA
	Karjalainen Anu	Ympäristöministeriö
	Rinnemaa Marika	Valtiokonttori

1 § KOKOUKSEN AVAUS

Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.00.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

3 § SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Sihteeri valitaan kokouskohtaisesti neuvottelukunnan jäsenistä sukunimen mukaan kiertävässä aakkosjärjestyksessä lukuun ottamatta puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa. Tämän kokouksen sihteeriksi valitaan Anna Maunula.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § EDELLISTEN KOKOUSTEN PÖYTÄKIRJAT

19.6.2023 pidetyn kokouksen pöytäkirjaa ei hyväksytty 21.8.2023 pidetyssä kokouksessa, vaan asia päätettiin siirtää tähän kokoukseen. 19.6.2023 kokouksen pöytäkirjaan on liitetty 5 §:ssä käsiteltyä asiaa koskeva varapuheenjohtaja Frimanin eriyvä mielipide.

Esitys: Hyväksytään 19.6.2023 ja 21.8.2023 pidetyistä kokouksista laaditut pöytäkirjat (Liitteet 4A ja 4B).

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

5 § HALLITUKSEN ARA-TUOTANTOA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Hallitus linjasi budjettiriihessään 19.9.2023 asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoituksen lopettamisesta. Lainavaraushakemuksia otetaan ARA:ssa vastaan 31.12.2023 saakka ja lainapäätöksiä tehdään vuoden 2024 loppuun saakka. Kokonaisuudessaan korkotukilainavaltuutta suunnitellaan alennettavaksi kuluvan vuoden 1,95 miljardista eurosta 1,50 miljardiin euroon.

Korkotukilainat tulevat rahalaitoksilta ja valtion roolina on toimia täytetakauksen antajana ja korkohyvityksen maksajana omavastuukoron ylittävän koron osuudesta. Korkohyvitys maksetaan budjetin ulkopuolisesta Valtion asuntorahastosta. Vuonna 2024 kaikista vuosikymmenten aikana myönnettyistä korkotukilainoista aiheutuvaksi korkohyvityksen tarpeeksi arvioidaan nykyisissäkin korko-oloissa vain 180 M€. Tästä vain pieni murto-osa kohdistuu asumisoikeusyhteisöjen korkotukilainoihin. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon lopettamisella aikaansaavat säästöt jäävät marginaalisiksi. Jos huomioidaan rakentamisen kustannuksista valtiolle kertyvät verotulot, kuten valtiontalouden kokonaisuutta tarkasteltaessa toki tulee tehdä, uudistuotannon lakkauttaminen on valtiontalouden kannalta selvästi haitallinen toimenpide.

Yleisen valtiontalouden tasapainottamistavoitteen lisäksi hallituksen nuivaa suhtautumista asumisoikeusasumiseen selittävät erityisesti kaksi perustetta, joista toisessa on kyse järjestelmään liittyvästä valtion riskistä ja toisessa valtion tuen kohdentumisesta. Korkotukilainaan liittyvä valtion täytetakausta nähdään valtiolle

merkittävänä riskinä, koska asumisoikeuskohteiden pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi kohteilla ei katsota olevan vakuusarvoa. Valtion tuen kohdentumisen osalta ongelmaksi katsotaan se, että järjestelmä ei sisällä tulo rajoja eikä 55-vuotta täyttäneiden osalta myöskään varallisuusrajoja, joten tuki ei kohdistu sitä eniten tarvitseville.

Sen sijaan, että asumisoikeusasuntojen rakentaminen lopetetaan, voitaisiin valtion riskiä vähentää ja myös tuen kohdentumista parantaa järjestelmää kehittämällä.

Valtion tukea asuntotuotannolle on käytetty todistetun tehokkaasti vastasyklisenä lääkkeenä mm. 90-luvun lamaan ja myöhemmin finanssikriisiin. Tänä vuonna rakentamisen volyymi jää selvästi alle finanssikriisin aikaisen tason. Valtion tukeman asuntotuotannon voimakas jarruttaminen ja asumisoikeustuotannon lopettaminen pahentavat tilannetta entisestään.

ARA-tuotannon merkittävä vähentäminen vaikeuttaa mm. pieni- ja keskituloisten ihmisten hakeutumista uusille ja kehittyville alueille ja heikentää erityisesti kaupunkikeskusten palvelualueiden työvoiman saatavuutta. Erityisesti asumisoikeusasuminen on myös todettu tehokkaaksi keinoksi suurimmissa kaupungeissa lisääntyvän segregaation torjumisessa (mm. case Jakomäki Helsingissä).

Näissä ja lukuisissa muissakin suhteissa hallitusohjelman linjaukset asumisoikeustuotannon lakkauttamisesta ja muun ARA-tuotannon vähentämisestä ovat asuntopoliittisesti epäonnistuneita ja yhteiskunnan kokonaisedun vastaisia.

Esitys: Neuvottelukunta toteaa pääasiassa edellä mainituilla perusteilla, että valtiovallan suunnittelema asumisoikeustuotannon lakkauttaminen ja muun ARA-tuotannon vähentäminen ovat toimenpiteinä asuntopoliittisesti epäonnistuneita ja yhteiskunnan kokonaisedun vastaisia, ja että valtion asumisoikeusjärjestelmässä näkemiin ongelmiin tulee vastata järjestelmää kehittämällä, ei uudistuotannon lakkauttamisella.

Päätös: Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

6 § ALOITTEET

6.1 *Rajoituksista vapauttaminen*

Uutta asumisoikeuslakia koskeneeseen hallituksen esitykseen (HE 189/2020) sisältyi ehdotus helpottaa vajaakäyttötilanteissa asumisoikeuskohteiden vapauttamista käyttö- ja luovutusrajoituksista. Esityksestä antamassaan lausunnossa perustuslakivaliokunta kuitenkin edellytti ehdotuksen poistamista, jotta lakiesitys voitiin käsitellä tavallisen lain säätämisyksityksessä.

Perustuslakivaliokunta totesi vajaakäyttöä koskevien numeeristen tietojen perusteella olevan ”ilmeistä, että asumisoikeusasuntojen vajaakäytön merkitys ei asumisoikeusyhteisöjen toiminnan kannalta ainakaan toistaiseksi ole niin merkittävä, että niiden toiminta muodostuisi taloudellisesti mahdottomaksi, vaikka asumisoikeustaloja ei vapautettaisikaan rajoituksista.” Valiokunta totesi edelleen, että ”Kun otetaan huomioon se, että ehdotus merkitsee asumisoikeuden haltijan kannalta pysyvän asumisoikeuden lakkaamista ja asumisoikeuden aseman muuttumista vuokralaiseksi, ei tällainen ennakoiva varautuminen ongelmaan, joka ei ole vielä esitettyjen selvitysten perusteella kärjistynyt asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä uhkaavaksi, täytä omaisuudensuojan rajoitukselle ja perusteltujen odotusten suojalle käsillä olevassa erityisessä sääntelykontekstissa asetettavaa oikeasuhtaisuuden vaatimusta.”

Sekä yhteisökohtaisissa asukashallintoelimissä että asumisoikeusasioiden neuvottelukunnassa on käyty paljon keskustelua asumiskustannusten tasosta ja viimeaikaisesta nopeasta kasvusta. Näissä keskusteluissa päädytään toistuvasti keskustelemaan tasausjärjestelmästä ja siitä, miten hyvän asuntokysynnän alueella sijaitsevat kohteet joutuvat tasauksen kautta osallistumaan heikomman kysynnän alueella sijaitsevien kohteiden kustannuksiin, joita aiheutuu mm. tyhjäkäytöstä.

Kuten edellä 5 §:n kohdalla on todettu, asumisoikeuskohteiden pysyvistä käyttö- ja luovutusrajoituksista seuraa, että korkotukijärjestelmään sisältyvän valtion täytetakauksen katsotaan muodostavan valtiolle merkittävän riskin.

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun ja päättää siitä, olisiko neuvottelukunnan syytä ryhtyä valmistelemaan aloitetta asumisoikeuskohteiden käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen helpottamiseksi niin, että vajaakäytössä olevista kohteista aiheutuvaa kustannusrasitetta muiden kohteiden asukkaille voitaisiin vähentää ja valtiolle täytetakauksesta aiheutuvaa riskiä pienentää.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 5/2023

PÖYTÄKIRJA

Päätös: Päätettiin yksimielisesti aloittaa esityksessä tarkoitetun aloitteen valmistelu.

6.2 *Valtion tuen kohdentuminen*

Kuten edellä 5 §:n kohdalla on todettu, hallitus katsoo, että koska asumisoikeusjärjestelmä ei sisällä tulorajoja eikä 55-vuotta täyttäneiden osalta myöskään varallisuusrajoja, asumisoikeusasuntojen tuotantoon annettava tuki ei kohdistu sitä eniten tarvitseville.

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun siitä, miten asumisoikeusjärjestelmää voitaisiin kehittää niin, että asuntojen tuottamiseen annettavan tuen kohdentumista eniten tukea tarvitseville voitaisiin parantaa, ja päättää mahdollisen tätä tarkoittavan aloitteen valmistelun käynnistämisestä.

Päätös: Päätettiin yksimielisesti, että esityksessä tarkoitetun aloitteen valmistelua ei aloiteta.

7 § **MUUT ASIAT**

7.1 Budjetointi 2024

Käytiin keskustelua budjetoinnin periaatteista ja asuntojen perusparannuksista. Todettiin, että nämä eivät ole neuvottelukunnan asioita, mutta keskustelua asukkaiden paremmasta kuulemisesta perusparannustarpeiden osalta on hyvä jatkaa.

7.2 Valtakirjan käyttäminen asukashallinnossa

Todettiin, että lain mukaan asumisoikeuden haltija voi valtuuttaa toisen henkilön edustajakseen asukaskokouksessa, mutta että muissa asukashallintoelimissä edustajan käyttäminen ei ole mahdollista. Ara on laatimassa tähän ohjeistusta.

8 § **SEURAAVAT KOKOUKSET**

Neuvottelukunta on päättänyt seuraavien kahden kokouksen ajankohdat ja paikat:

30.10. klo 14-16 / Ympäristöministeriö

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 5/2023

PÖYTÄKIRJA

11.12.2023 klo 13-16 / Myöhemmin ilmoitettava paikka
pääkaupunkiseudulla. Kokouksen aluksi syödään lounas.

9 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.04.