

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2024

PÖYTÄKIRJA

Aika 6.5.2024 klo 14.09

Paikka Valtiokonttori, Sörnäisten rantatie 13, Helsinki, kokoushuone Töölö

Osallistuminen mahdollista myös etäyhteydellä (Teams-linkki kalenterikutsussa, joka toimitettu 29.4.2024 osoitteesta Assistentit@valtiokonttori.fi.)

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari	puheenjohtaja
	Friman Mikael	varapuheenjohtaja
	Aspala Maria	
	Jalkanen Salla	Teams
	Kiviranta Elias	
	Korpinen Seija	Teams
	Maskulin Nina	Teams
	Maunula Anna	Teams
	Mustonen Esa	
	Paatonen Pekka	
	Pihlaja Vilma	
	Remes Katja	
	Salovuori Raimo	
	Savolainen Veli	Teams
	Tyvimaa Jari (kohdasta 3 alkaen)	Teams
	Vehmanen Hannele	Teams
Vihervuori Esa		
Viita Anne	Teams	
Muut osallistujat	Niskanen Piia, ARA	Teams
	Karjalainen Anu, Ympäristöministeriö	Teams
	Rinnemaa Marika, Valtiokonttori	

1 § KOKOUKSEN AVAUS JASIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja kokouksen sihteeriksi valitaan Raimo Salovuori.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.09 ja sihteeriksi valittiin Raimo Salovuori.

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityslista sillä käsittelyjärjestyksen muutoksella, että kohta 8.1 käsitellään ennen kohtaa 5.

3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 18.3.2024 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liitteet3A ja 3B).

Päätös: Hyväksyttiin edellisen kokouksen pöytäkirja.

4 § NEUVOTTELUKUNNAN KOKOUSKÄYTÄNNÖT

4.1 Asian jättäminen pöydälle

Puheenjohtaja kertasi pyynnöstä toimikunnan yleiset kokouskäytännöt, mm. miten esityslista muodostuu ja että pöytäkirjan merkinnät tehdään päätöksistä pääasiallisine perusteineen, mutta käytyjen keskustelujen sisältöä ei pääsääntöisesti kirjata. Mahdollisen eriävän mielipiteen ilmoittanut jäsen tuottaa itse mielipiteen sisältävän dokumentin, joka liitetään pöytäkirjaan. Hyväksytyt pöytäkirjat ovat julkisia ja julkaistaan ympäristöministeriön hankeikkunassa.

Maria Aspala ja Pekka Paatonen esittivät, että kokouskäytännöt koonnettaisiin yhteen dokumenttiin.

Neuvottelukunta on aiemmin päättänyt, että ensimmäistä kertaa esillä oleva asia jätetään yksittäisenkin jäsenen pyynnöstä pöydälle seuraavaan kokoukseen, jotta asiaan tutustumiselle ja sitä koskevan kannan muodostamiselle turvataan riittävä aika. Poikkeuksellisissa tilanteissa voi kuitenkin olla niin, että asian käsittely ei siedä viivytystä, vaan neuvottelukunnan toiminnan vaikuttavuus edellyttää, että asiaa ei jätetä pöydälle.

Esitys: Neuvottelukunta päättää, että pääsääntöisesti ensimmäistä kertaa esillä oleva asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen, jos jäsen tätä pyytää. Poikkeuksellisesti neuvottelukunta voi kuitenkin asian pöydälle jättämistä koskevasta jäsenen pyynnöstä huolimatta ottaa käsiteltäväkseen ensimmäistä kertaa esillä olevan asian ja

päittää siitä, jos neuvottelukunnan toiminnan vaikuttavuus sitä edellyttää.

Päätös: Päätösesitys hyväksyttiin, sillä huomiolla, että kokouskäytäntöön kuuluu asiakirjojen hyvissä ajoin toimittaminen, jotta pöydälle panoilta vältyttäisiin ja kannanottojen muodostaminen olisi helpompaa. Lisäksi päätettiin, että puheenjohtaja koontaa kokouskäytännöt yhdeksi dokumentiksi.

4.2 Eriävän mielipiteen toimittaminen

Neuvottelukunta on aiemmin päättänyt, että eriävän mielipiteen kokouksessa ilmoittaneen jäsenen tulee toimittaa mielipide kirjallisesti puheenjohtajalle pöytäkirjaan liitettäväksi. Jotta pöytäkirjan ja eriävän mielipiteen muodostama kokonaisuus päästään jakamaan jäsenille mahdollisimman pian kokouksen jälkeen, eriävän mielipiteen toimittamiselle on syytä asettaa määräaika.

Esitys: Neuvottelukunta päättää, että eriävä mielipide tulee toimittaa kirjallisesti puheenjohtajalle kokousta seuraavien viiden työpäivän kuluessa, muussa tapauksessa jäsenen katsotaan luopuneen eriävästä mielipiteestä.

Päätös: Hyväksyttiin esitys Mikael Frimanin pyynnöstä siten muutettuna, että viiden työpäivän määräaika lasketaan siitä päivästä, jolloin pöytäkirjaluonnos on toimitettu neuvottelukunnan jäsenille tuota päivää lukuun ottamatta.

5 § LAKIUUDISTUKSEN JÄLKIARVIOINTI

Anu Karjalainen on esittää nyt uuden asumisoikeuslain jälkiarvioinnin kannalta neuvottelukunnan käsiteltäväksi seuraavia kysymyksiä/aiheita:

- *Miten jatkossa voitaisiin ratkaista asuntojen tyhjillään olon aiheuttamaa rasisuutta asumisoikeusyhtiöille, kun perustuslakivaliokunta ei hyväksynyt hallituksen lakiesitykseen sisältyneitä helpotuksia asuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksiin?*
- *Asukasvalinnan toimivuus*
- *Asukashallinnon toimivuus*

5.1 - **Asuntojen tyhjäkäytöstä aiheutuva rasisitus**

Puheenjohtaja totesi 5.2.2024 kokouksessa kysymyksen lähtökohdana olevan, että tyhjäkäyttöä esiintyy ja siitä aiheutuu taloudellista rasisitusta asumisoikeusyhtiöille. Asumisoikeusyhtiöt ovat kysymyksen tarkoittamassa suhteessa kuin kaikki muutkin yritykset, niidenkin rahat tulevat asiakkailta. Jos asiakkaita ei ole, ei siitä aiheutunutta rasisitusta voida yrityksen omin toimin pienentää. Rasisitusta voisi pienentää lähinnä vain jokin ulkopuolinen tuki, jonka rahoituksen on vaikea nähdä tulevan muualta kuin verovaroista. Edes hyvä käyttöaste ei välttämättä suojaa taloudelliselta rasisitukselta, sillä paikallisen markkinatilanteen mukaan määräytyvä käyttöastikoiden enimmäistaso ei kaikissa kohteissa riitä kattamaan näiden kohteiden omakustannusperiaatteen mukaisia kustannuksia.

Tyhjäkäytöstä Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle vuonna 2023 aiheutuneet vastikemenetykset olivat 4,32 M€. Yhtiöllä oli vuoden aikana keskimäärin 17 000 asuntoa, joista keskimäärin 373 oli tyhjiillään. Yhtiön asuntojen keskimääräinen asuinpinta-ala on 67,5 m². Kun vuoden 2023tyhjäkäyttömenetykset jaetaan asuttuina olleille asunnoille, tästä aiheutuva kustannusvaikutus oli 32,08snt/m²/kk. Tämän menetyksen kattaminen nostaa keskikokoisen asunnon vastiketta 21,65€/kk, eli noin 260 euroa vuodessa.

Edellä olevia lukuja arvioitaessa on syytä huomata, että ne perustuvat käyttöasteeseen, joka on varsin hyvällä noin 98 %:n tasolla. Jo kahden prosenttiyksikön lasku käyttöasteessa merkitsisi tyhjäkäyttömenetyksen ja sen kattamiseen kerättävien vastikkeiden kaksinkertaistumista.

Neuvottelukunnan kokouksessa 18.3.2024 todettiin, että tyhjäkäytön keskeiset syyt liittyvät ennen kaikkea asuntomarkkinoiden suhdannetilanteeseen ja yleisemmin talouden isoon kuvaan. Näihin alan toimijoiden on hyvin vaikeaa, ja varsin usein täysin mahdotonta, vaikuttaa. Neuvottelukunta päätti jatkaa keskustelua asiasta seuraavassa kokouksessa.

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun tyhjäkäytöstä aiheutuvan taloudellisen rasisitteen merkityksestä ja mahdollisista keinoista, joilla sitä voitaisiin rajoittaa, sekä päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä asiassa.

Päätös: Todettiin, että eri toimijoilla käyttöaste ja tyhjäkäyttö kehittyvät samansuuntaisesti.

Veli Savolainen esitti, että ”viihtyvyyssremonteista” tulisi siirtyä ”elinkaarikorjauksiin” ja että asukkaan vastuuta huoneiston kunnossapidosta tulisi lisätä.

Pekka Paatonen ja Maria Aspala kannattivat keskittymistä perusparannuksiin, joita asukkaat kokemuksen mukaan arvostavat.

Elias Kiviranta totesi, että Avaimella perusparannuksen on todettu parantavan kohteen käyttöastetta.

Puheenjohtaja kertoi, että aiemmin Asuntosäätiöllä käytössä olleesta Staileri-palvelusta, jossa asukas saattoi teettää remonteja osittain yhtiön kustannuksella, on kustannussyistä luovuttu. Puheenjohtaja jatkoi toteamalla, että toimijoilla on käytössä erilaisia malleja palkita pitkäaikaista asumista.

Esa Mustonen kertoi, että TA:lla on vallitsevassa tilanteessa panostettu myyntiresurssien lisäämiseen.

Päätettiin, että keskustelua aiheesta ei toistaiseksi jatketa, mutta mikäli ideoita tyhjäkäytöstä aiheutuvan taloudellisen rasituksen helpottamiseksi syntyy, niiden esittäminen neuvottelukunnassa on erittäin toivottavaa.

5.2. Asukasvalinnan toimivuus

Neuvottelukunnan kokouksessa 5.2.2024 päätettiin, että Elias Kiviranta valmistele esityksen asukasvalinnan toimivuudesta. Esitys ei valmistunut vielä 18.3.2024 pidettyyn kokoukseen, joten asia päätettiin jättää pöydälle tähän kokoukseen.

Elias Kiviranta esitteli asian (Liite 5).

Esitys: Käydään keskustelu asiasta ja tehdään sen osalta tarvittavat päätökset.

Päätös: Todettiin esitys varsin kattavaksi ja merkittiin se tiedoksi. ARA:lle tehtävät päivitykset ovat työllistäviä ja siihen toivotaan esim. sähköistä asiointia helpotusta. Asukasvalinnan kehittämiseen on vieläkin tarvetta. Kohteen sisäisen vaihtajan etusijan rajoittamista koskeva aloite on lausunnoilla lausuntopyyntöön lähettämishetkellä jäsenenä olleiden yhteisöjen yhteistyöelimillä. Maria Aspala pyysi

myös VASOn 22.5.2024 kokoontuvalle yhteistyöelimelle mahdollisuutta lausua asiasta. Pyyntöön suostuttiin lausuntopyynnössä asetetusta määräpäivästä 20.5.2024 huolimatta. Todettiin, että TA:n yhteistyöelin kokoontuu lausuntopyynnön ja neuvottelukunnan seuraavan kokouksen kannalta liian myöhään.

5.3 Asukashallinnon toimivuus

Neuvottelukunnan kokouksessa 5.2.2024 päätettiin, että asukasjäsenet jatkavat asukashallinnon toimivuutta koskevan esityksen valmistelua Nina Maskulinin koordinoimana. Esitys ei ole vielä valmistunut ja Maskulin on pyytänyt käsittelyn siirtämistä kesäkuun kokoukseen.

Esitys: Asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Päätös: Hyväksyttiin.

6 § KOVA RY:N TAVOITTEET KEHYSRIIHEEN

KOVA ry valmisteli liitteenä 6 olevan muistion hallituksen huhtikuun kehysriiheen.

Neuvottelukunnan kokouksessa 18.3.2024 kannan ottaminen KOVA ry:n tavoitteisiin päätettiin jättää pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun sekä toteaa muistion asumisoikeusasuntojen uudistustoimintaa ja asumisoikeusjärjestelmän uudistamista koskevat tavoitteet kannatettaviksi. Neuvottelukunta valtuuttaa puheenjohtajan julkaisemaan tiedotteen, jossa ilmaistaan neuvottelukunnan vahva tuki muistion asumisoikeusasumista koskeville tavoitteille joko sellaisinaan tai neuvottelukunnan tarpeelliseksi katsomin tarkennuksin.

Päätös: Hyväksyttiin esitys siten täydennettynä, että tiedotteeseen tulee lisätä maininta, että neuvottelukunnan asukasjäsenistä kolme oli asiasta eri mieltä.

7 § SELVITYS ASUMISOIKEUSASUMISEN MERKITYKSESTÄ JA ROOLISTA ASUNTOMARKKINOILLA

TA-Asumisoikeus Oy on hakijana, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy yhteistyökumppanina ja Owl Group Oy toteuttajana vastikään

käynnistetyssä, otsikossa mainitussa Ara-rahoitteisessa selvityksessä.

Esa Mustonen kertoi tarkemmin selvityksen tavoitteista ja toteutuksesta.

Esitys: Neuvottelukunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös: Merkittiin asia tiedoksi.

8 § MUUT ASIAT

8.1 Hallituksen uudistuotantoa koskevat linjaukset

Hallituksen aiemman linjauksen mukaisesti aso-uudistuotantoa koskevia lainapäätöksiä olisi tehty enää kuluvan vuoden loppuun saakka. Hallituksen talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti kuitenkin 20. helmikuuta, että aso-uudistuotannon lainapäätöksiä tehdään vuoden 2025 loppuun saakka ja että Aran korkotukilainavaltuuksia korotetaan tälle vuodelle 1,5 miljardista eurosta 2,25 miljardiin euroon. Lisäksi päätettiin vuoden 2025 lainavaltuuksien korottamisesta 1,5 miljardista 1,725 miljardiin euroon.

Asiaa ei ehditty käydä läpi 18.3.2024 pidetyssä kokouksessa, vaan se siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

Maria Aspala kertoi ministeri Mykkäsen kannanottojen aiheuttamasta huolesta asukkaiden ja toimijoiden keskuudessa ja totesi, että neuvottelukunnan olisi hyvä tehdä tiedote, jolla huolia hälvennetään. Pekka Paatonen vahvisti asukkaiden huolen, koska julkisuudessa kerrottu tieto on vaillinaista ja tästä syystä sitä on syytä julkisesti täsmentää.

Puheenjohtaja totesi, että uutisoinnissa mainittu riski ei kohdistu asumisoikeusmaksuihin tai asumiseen vaan valtion takausvastuisiin ja niiden kasvamiseen.

Mikael Friman kertoi mielipiteenään, että käytössä olevat varat suunnattaisiin mieluummin korjaustoimintaan kuin uustuotantoon. Friman valmistelee asiasta esityksen neuvottelukunnan seuraavaan kokoukseen.

Esitys: Neuvottelukunta merkitsee tiedoksi mainitut hallituksen linjaukset.

Päätös: Merkittiin tiedoksi. Päätettiin julkaista tiedote, jolla hälvennetään nykyisten asukkaiden huolta. Maria Aspala ja Pekka Paatonen valmistelevat 13.5. alkavan viikon alussa tiedoteluonnoksen, joka toimitetaan sähköpostitse koko neuvottelukunnan kommentoitavaksi.

8.2 Tupakointikiellot ja parvekkeilla grillaaminen

Veli Savolainen on esittänyt keskusteltavaksi savuttomuudesta. Nykykäytäntö, jossa uudet sopimukset ovat täysin savuttomia, mutta vanhat eivät, on huono yhdistelmä ja monen asukkaan mielestä siinä ei tasa-arvo, eikä oikein muukaan toteudu. Olisiko neuvottelukunnan paikallaan antaa suositus tupakointikielloista?

Mikael Friman on esittänyt samalla mietittäväksi suhtautumista parvekkeilla grillaamiseen.

Esitys: Neuvottelukunta keskustelelee asiasta ja päättää mahdollisista jatkotoimenpiteistä.

Päätös: Siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

8.3 Yhteiskäyttöautojen kustannukset

Ara on tiedustellut neuvottelukunnan kantaa seuraavaan kysymykseen, voidaanko yhteiskäyttöautojen perusmaksut sisällyttää vastikkeisiin.

Yhteiskäyttöautojen avulla voidaan joissakin tapauksissa vähentää autopaikkojen määrää ja sitä kautta kustannuksia. Selkeintä olisi, että linjaukset vastaisivat toisiaan – vuokra-asunnoissa linjaus on: asumiseen liittyvien palveluiden perusmaksut voidaan sisällyttää vuokraan, muuten niistä laskutetaan todellisen käytön mukaan.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja ottaa kantaa esitettyyn kysymykseen.

Päätös: Siirrettiin seuraavaan kokoukseen

8.4 Asukasvalintapäätösten automatisointi

Asukas on toimittanut ministeriölle kysymyksen, voisiko aso- (ja vuokra-asukas) valinnassa kokeilla automaattista päätöksentekoa ja osin aso-asunnon hakijoiden profilointia. Aso-asunnon (myös

vuokra-asunnon) hakijalta tulee etukäteen pyytää automaattiseen päätöksentekoon ja profilointiin allekirjoitettu suostumus. Tämä olisi aso-asuntoa hakevien yhdenvertaisempaa kohtelua ja edistäisi (myös kohtuuhintaisena jatkossakin pidettävän) suosituksen aso-järjestelmän läpinäkyvyyttä ja luotettavuutta.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja ottaa kantaa esitettyyn kysymykseen.

Päätös: Siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

8.5 Ympäristöministeriön asettamat selvitys-/työryhmät

Ympäristöministeriö tiedotti 23.4.2024 käynnistäneensä yhteistyössä Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kanssa selvityksen vuokra- ja omistusasumisen välimallista. Selvityksen toteuttavat tekniikan tohtori Matti Kuronen ja johtaja, pääekonomisti Juhana Brotherus. Selvityksen tavoitteena on arvioida tarvetta vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimallille ja esittää mahdollista uutta mallia. Selvitykselle asetettu määräaika päättyy 31.8.2024.

Ympäristöministeriö tiedotti 26.4.2024 asettaneensa valtiosihteeri Mika Nykäsen johtaman työryhmän laatimaan ehdotukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämiseksi. Ehdotuksille asetettu määräaika päättyy 31.12.2024.

Esitys: Neuvottelukunta merkitsee selvitys- ja työryhmän asettamisen tiedoksi.

Päätös: Merkittiin tiedoksi.

9 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Neuvottelukunta on aiemmin päättänyt seuraavan kokouksen pidettäväksi 17.6.2024 klo 14.00 myöhemmin ilmoitettavassa paikassa pääkaupunkiseudulla.

Esitys: Neuvottelukunta päättää 17.6.2024 pidettävän kokouksen kokouspaikasta sekä jälkimmäisen vuosipuoliskon kokoukset pidettäväksi

ma 26.8. klo 14.00

ma 30.9. klo 14.00

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 3/2024

PÖYTÄKIRJA

ma 11.11. klo 14.00

ma 16.12. klo 14.00

Kokoukset pidetään myöhemmin ilmoitettavassa paikassa
pääkaupunkiseudulla.

Päätös: Siirrettiin seuraavaan kokoukseen.

10 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.07.