

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 6/2023

PÖYTÄKIRJA

Aika 30.10.2023 klo 14.00

Paikka Ympäristöministeriö, Aleksanterinkatu 7, Helsinki, kokoushuone Norppa 114

Osallistuminen on mahdollista myös etäyhteydellä (Teams-linkki on toimitettu sähköpostitse 27.9.2023 osoitteesta maija-helena.kurki@gov.fi).

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari	puheenjohtaja
	Friman Mikael	varapuheenjohtaja
	Jalkanen Salla	
	Kiviranta Elias	poissa
	Korpinen Seija	Teams
	Maskulin Nina	Teams, paikalla osittain kohdassa 7 §, paikalla kohdat 8- 10 §
	Maunula Anna	Teams
	Pihlaja Vilma	
	Salovuori Raimo	Teams
	Savolainen Veli	Teams
	Sormunen Hannu	Teams
	Tyvimaa Jari	Teams
	Remes Katja	

Muut osallistujat	Huuhka Heli	ARA	poissa
	Meritähti-Lustig Liisa	ARA	
	Karjalainen Anu	Ympäristöministeriö	Teams
	Kurki Maija-Helena	Ympäristöministeriö	
	Rinnemaa Marika	Valtiokonttori	paikalla
		kohdat 1-6 §, osittain 7 §	
	Pälsi Sanna	Valtiokonttori	poissa

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 Vilma Pihlaja.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

4 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 26.9.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (Liite 4).

Päätös: Lisätään Seija Korpinen läsnäolleeeksi edelliseen kokoukseen. Hyväksyttiin yksimielisesti 26.9.2023 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja näin täydennettynä.

5 § NEUVOTTELUKUNNAN KOKOONPANO

Puheenjohtajisto on käynyt ympäristöministeriön Anu Karjalaisen kanssa alustavaa keskustelua mahdollisista muutoksista neuvottelukunnan kokoonpanoon. On keskusteltu mm. vaihtoehdosta, että myös TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle tarjottaisiin mahdollisuus nimetä edustajat neuvottelukuntaan, ja että niiden sekä jo nyt jäseninä olevien Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n, Avain Asumisoikeus Oy:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n edustajien toimikauden määräaikaaisuudesta luovuttaisiin. Edustajilla tarkoitetaan tässä sekä yhteisön toimihenkilö- että asukasedustajia.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja ottaa siihen kantaa.

Päätös: Neuvottelukunta kävi asiasta keskustelun ja päätti yksimielisesti esittää mallia, jossa TA-Asumisoikeus Oy:lle ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle tarjotaan mahdollisuus nimetä edustajat neuvottelukuntaan, ja että niiden sekä jo nyt jäsenenä olevien Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n, Avain Asumisoikeus Oy:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n edustajien paikat olisivat kahden vuoden välein uusiutuvia.

Lisäksi päätettiin esittää, että myös Vuokralaiset VKL ry:lle tarjotaan mahdollisuus nimetä edustajat neuvottelukuntaan, että sen ja Suomen Asumisoikeusasukkaat ry:n vuorottelusta neuvottelukunnan jäsenenä luovutaan, ja että myös näiden järjestöjen paikat olisivat kahden vuoden välein uusiutuvia.

Todettiin, että lain mukaan neuvottelukunta nimetään aina kahden vuoden määräajaksi, joten virallisesti ympäristöministeriö lähettää nimeämispyyntöjä yhteisöille kahden vuoden välein.

6 § HALLITUKSEN ARA-TUOTANTOA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Neuvottelukunta päätti kokouksessaan 26.9.2023 jättää tämän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen:

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 täytetäkauksen antajana ja korkohyvityksen maksajana omavastuukoron ylittävän koron osuudesta. Korkohyvitys maksetaan budjetin ulkopuolisesta Valtion asuntorahastosta. Vuonna 2024 kaikista vuosikymmenten aikana myönnetyistä 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 täytetäkaus 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- ja vuokratulo- ja 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 volyyymi 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 segregaaation 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: Hyväksyttiin yksimielisesti.

7 § TALOUS JA KÄYTTÖVASTIKE

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty seuraavia talouteen ja käyttövastikkeisiin liittyviä kysymyksiä/aiheita, joita ei ole käsitelty aiemmissa kokouksissa tai joihin on päätetty palata myöhemmin mahdollisen jatkovalmistelun jälkeen:

- Tasauksen vaikutus omakustannushinnan toteutumiseen? Esimerkiksi prosenttijakautuma alueittain ja ikäryhmittäin (remontin/peruskorjauksen jälkeen kohde nousee uuteen ikäryhmään).

- Miltä tasolta mihin tasaus lisää kustannuksia hyvillä alueilla remontoimattomissa/ei peruskorjatuissa asunnoissa? esimerkiksi xx% yy%.

- Miten tasaus kohdistuu eri kuntiin? Esimerkiksi +xx % -yy%.

Esityslistaan on liitetty taulukko, josta ilmenee peruskorjausten tähänastinen vaikutus käyttövastikkeisiin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asuntokannassa (Liite 7).

Käyttövastikkeiden tasaus ei vaikuta omakustannuseriaatteen toteutumiseen koko asumisoikeusyhteisön asuntokannassa. Sen sijaan yksittäisen kohteen tasolla vaikutus voi olla tuntuva riippuen lukuisista eri tekijöistä, kuten kohteen iästä ja korjaustarpeista. Vaikutus ei myöskään pysy samana, vaan kohde, joka tänä vuonna on tasauksessa maksajana, voi ensi vuonna olla saamapuolella. Liitteestä 7 ilmenevä käyttövastikkeen varsin maltillinen nousu peruskorjauksen yhteydessä ei olisi ilman tasausta mahdollinen.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja päättää mahdollisista kannanotoista sekä enemmän selvityksen tarpeesta, ja mikäli toteaa tarvetta olevan, tarkentaa kysymyksiä ainakin sen osalta, mitä "alueilla" ja "hyvillä alueilla" tarkoitetaan.

Päätös: Neuvottelukunta kävi asiasta keskustelua. Todettiin että asiaa on selvitetty riittävästi, ja että tasausjärjestelmä toimii tarkoitetulla tavalla ja on yleisesti asukkaiden edun mukainen.

8 § MUUT ASIAT

Neuvottelukunnan käsiteltäväksi on esitetty myös seuraavia kysymyksiä/aiheita, jotka on jo useampaan kertaan päätetty siirtää käsiteltäväksi myöhemmässä kokouksessa:

- 8.1 *Yhtenäiset käytännöt: Miten asumisoikeuden voi lunastaa kuolinpesän nimiin? Onko aika kohtuuton, jos pitää odottaa perukirjaa, eikä virkatodistukset riitä? Kolmen kuukauden lunastusajan vastikkeiden maksaminen pitäisi riittää, muuten tilanne voi muodostua kohtuuttomaksi, jos kuolinpesä ei pääse velvoitteesta eroon. Joillakin yhtiöillä riittää virkatodistukset, joillakin ei. Toisaalta virkatodistuksista ei käy ilmi testamentinsaajat. Jos on kuitenkin kyse lunastuksesta, voisiko sen maksaa kuolinpesän tilille.*
- 8.2 *Yhtenäiset käytännöt: Asumisoikeusmaksujen käsittely asunnonvaihtotilanteissa – onnistuuko tämä asukkaan kannalta vaivattomasti?*
- 8.3 *Vertailtavien tunnuslukujen kehittäminen yhteisöille, aso-yhtiöiden vertailtavuus hakijoille.*
- Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun kohdissa 8.1-8.3 mainituista asioista sekä päättää mahdollisesti hankittavista lisäselvityksistä ja kannanotoista.
- Päätös: Neuvottelukunta kävi keskustelun kohdissa 8.1-8.3 mainituista asioista. Todettiin, ettei tarvita lisäselvityksiä. Päätettiin, että puheenjohtajisto valmistelee suosituksen siitä, miten asumisoikeusyhteisöjen vertailtavuutta asunnonhakijoille voitaisiin lisätä.
- 8.4 Nina Maskulin esitti käsiteltäväksi kysymystä siitä, millä perusteilla asumisoikeushaltija voi toimia vuokranantajana kauemmin kuin kaksi vuotta. Päätettiin siirtää asia käsiteltäväksi seuraavassa kokouksessa.

9 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Neuvottelukunta on päättänyt seuraavan kokouksen pidettäväksi 11.12.2023 klo 13-16 myöhemmin ilmoitettavassa paikassa pääkaupunkiseudulla. Kokouksen aluksi syödään lounas.

Esitys: Neuvottelukunta päättää

- toisena seuraavan kokouksen pidettäväksi 5.2.2024 klo 14 ja
- kolmantena seuraavan kokouksen pidettäväksi 18.3.2024 klo 14

sekä päättää näiden kokouksen pitopaikoista.

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 6/2023

PÖYTÄKIRJA

Päätös: Päätettiin pitää kokoukset esityksen mukaisina ajankohtina. Päätettiin, että 5.2.2024 kokous pidetään Helsingin Asumisoikeus Oy:n tiloissa Kalasatamassa ja 18.3.2024 kokous ympäristöministeriön tiloissa.

10 § KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 15.32.