

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 5/2024

ESITYSLISTA

Aika 26.8.2024 klo 14.00

Paikka Valtioneuvoston kokouskeskus, Sali 1, Eteläesplanadi 4, Helsinki.

Osallistuminen oli mahdollista myös etäyhteydellä.

Osallistujat, jäsenet	Riskilä Jari		puheenjohtaja
	Friman Mikael		
	Aspala Maria	Teams	
	Kiviranta Elias		
	Korpinen Seija	Teams	
	Martin Tuula	Teams	
	Mustonen Esa		
	Paatonen Pekka		
	Palviainen Harri		
	Salovuori Raimo		
	Tyvimaa Jari	Teams	
	Vihervuori Esa		
	Viita Anne	Teams	

Muut osallistujat	Karjalainen Anu		Ympäristöministeriö Valtiokonttori ARA
	Rinnemaa Marika	Teams	
	Turunen Sami		

1 § KOKOUKSEN AVAUS JA SIHTEERIN VALINTA

Esitys: Puheenjohtaja avaa kokouksen ja kokouksen sihteeriksi valitaan Esa Vihervuori.

Päätös: Puheenjohtaja avasi kokouksen klo 14.00 ja sihteeriksi valittiin Esa Vihervuori

2 § TYÖJÄRJESTYS

Esitys: Hyväksytään esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityslista kokoukselle työjärjestykseksi.

3 § EDELLISEN KOKOUKSEN PÖYTÄKIRJA

Esitys: Hyväksytään 17.6.2024 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja (liite 3).

Päätös: Hyväksyttiin 17.6.2024 pidetystä kokouksesta laadittu pöytäkirja.

4 § JÄSENEEN MANDAATIN MUUTOKSET

Neuvottelukunta päätti 17.6.2024, että puheenjohtaja laatii muistion neuvottelukunnan jäsenen mandaatin muutoksista. Puheenjohtajan laatima muistio on esityslistan liitteenä 4.

Esitys: Hyväksytään liitteestä 4 ilmenevät linjaukset joko sellaisinaan tai neuvottelukunnan tarpeelliseksi katsomin muutoksin/täydennyksin.

Päätös: Päätettiin lisätä muistioon jäsenen eroamisoikeutta koskeva kohta, ja että puheenjohtaja tuo näin täydennetyn muistion seuraavaan kokoukseen.

5 § ASUKASHALLINNON TOIMIVUUS

Asukashallinnon toimivuus on yksi lakiuudistuksen jälkiarvioinnin kohteista, jotka muilta osin ovat tulleet käsitellyiksi aiemmissa kokouksissa.

Asukasjäsenet ovat työstäneet Nina Maskulinin koordinoimana asukashallinnon toimivuutta koskevaa esitystä. Esitys ei valmistunut edelliseen 17.6. pidettyyn kokoukseen, jolloin neuvottelukunta päätti, että se esitetään seuraavassa kokouksessa.

Maskulin esittelee asian.

Esitys: Asian käsittely siirretään seuraavaan kokoukseen Nina Maskulinin poissaolon vuoksi.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

6 § ASO 2.0

Neuvottelukunta keskusteli kokouksessaan 17.6.2024 ympäristöministeriön 28.5.2024 tiedottamasta asumisoikeusasuntoja koskevasta selvityksestä ja tiedotteen yhteydessä julkaistusta 27.5.2024 päivätystä muistiosta. Neuvottelukunta totesi tarpeelliseksi laatia esitys asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä niin, että vastataan kritiikkiin valtion riskeistä ja valtion tuen huonosta kohdentumisesta.

Neuvottelukunta päätti, että puheenjohtaja laatii esitysluonnoksen Aso 2.0 -mallista. Esityksen perusteluissa tulee tuoda esiin, mihin yksilöiden ja yhteiskunnan tarpeisiin asoasuminen vastaa. Lisäksi esityksessä tulee pyrkiä vastaamaan muun muassa siihen, miten peruskorjaukset voidaan toteuttaa valtion riski minimoiden.

Liitteenä 6 on puheenjohtajan laatima esitys asiasta. Kyse ei vielä ole varsinaisesta ASO 2.0 -mallia koskevasta esitysluonnoksesta perusteluineen, vaan ennen kaikkea niiden muutosten esittelemisestä, joita asojärjestelmään voitaisiin ajatella tehtäväksi, jotta järjestelmään kohdistuvaan kritiikkiin vastattaisiin. Varsinaisen esitysluonnoksen laatiminen on mielekästä vasta, kun neuvottelukunta on ottanut kantaa esitettävien muutosten sisältöön.

Puheenjohtaja esittelee liitteenä 6 olevan esityksen.

Esitys: Neuvottelukunta käy asiasta keskustelun ja hyväksyy liitteessä 6 olevat linjaukset mahdollisesti tarpeellisiksi katsomine muutoksineen puheenjohtajan jatkovalmistelua varten.

Päätös: Aso 2.0 -mallista keskusteltiin monipuolisesti ja päätettiin, että jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon seuraavat näkemykset:

- Korostetaan vahvemmin asoasuntojen merkitystä segregaatiorjunnassa.
- Valtion taloudellista riskiä tulee kuvata tarkemmin, ja mieluiten lukujen avulla.
- Asotuotannon merkitys vastasyklisen talouspolitiikan välineenä tulee tuoda esiin.
- Rajoituksista vapauttamisen osalta tulee tuoda esiin uutta asolakia koskeneessa hallituksen esityksessä käytettyjä perusteluita.
- Ara-vuokra-asunnoista muuttaville hakijoille ei ehdoteta etusijaa asukasvalinnassa.
- Lisätään kehittämis ehdotuksiin järjestysnumeroista luopuminen. Jatkossa asuntoihin valittaisiin tarve-edellytyksen täyttäviä hakijoita hakemisjärjestyksessä.

Päätettiin, että puheenjohtaja valmistelee asiaa edelleen neuvottelukunnan näkemysten pohjalta, ja että käsittelyä jatketaan seuraavassa kokouksessa.

Mikael Friman ilmoitti kutsuvansa asukasjäseniä valmistelemaan ainakin joltain osin vaihtoehtoista mallia asojärjestelmän kehittämiseksi ja tuovansa sen neuvottelukunnan käsiteltäväksi.

7 § TAKAUSMAKSUN KÄYTTÖÖNOTTO

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoja hallituksen esitysluonnoksesta koskien ARA-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa. Määräaika lausunnon toimittamiselle päättyy 31.8.2024. Lausuntopyyntö on esityslistan liitteenä 7.

Esitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää omakustannusvuokraan tai asumisoikeusasunnon käyttövastikkeeseen. Tämä on erittäin vahingollinen linjaus Ara-asuntotuotannolle. Luonnoksen mukaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksu muilla tavoin. Esimerkiksi 10 miljoonan euron hankkeessa 0,5 prosentin takausmaksu olisi 50 000 euroa. Koska valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rakennuttavat yhteisöt ovat yleishyödyllisiä, niillä ei pääsääntöisesti ole muita omia varoja, vaan niiden tulot tulevat omakustannusperiaatteen mukaisesti kerättävistä vuokrista ja käyttövastikkeista. Jotta kohteiden uudistuotanto ja välttämättömät peruskorjaukset eivät takausmaksun vuoksi estyisi, yhteisöillä tulee olla mahdollisuus sisällyttää takausmaksu omakustannusperiaatteen mukaiseen vuokraan ja käyttövastikkeeseen. Peruskorjausten osalta tämä on erityisen tärkeää asumisoikeusyhteisöille, koska asuntojen pysyvien käyttö- ja luovutusrajoitusten vuoksi ne eivät saa korjauksiin markkinaehtoista rahoitusta. Mikäli korkotukilainoitus estyisi sen vuoksi, ettei asumisoikeusyhteisöllä olisi varoja takausmaksun maksamiseen, välttämättömät peruskorjaukset jäisivät tekemättä.

Luonnoksen mukaan takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 alkaen Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin. Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon rahoitusta ollaan lopettamassa niin, että päätöksiä rakentamiseen myönnettävistä korkotukilainoista tehdään 31.12.2025 saakka. Arassa on tällä hetkellä vireillä huomattavan paljon asumisoikeuskohteiden uudisrakentamishankkeita, ja 1.6.2025 alkaen Araan tulee vielä lukuisia lainahakemuksia. Lain voimaantulosäännökseen tulisi ehdottomasti sisällyttää poikkeus,

jonka mukaan takausmaksua ei sovelleta asumisoikeuskohteiden uudisrakentamisen lainoihin, vaikka niitä koskeva lainahakemus tehtäisiin 1.6.2025 alkaen. Muussa tapauksessa valmiiksi suunnitellut hankkeet voivat kariutua siksi, ettei niitä rakennuttavilla yhteisöillä ole varoja takausmaksun maksamiseen. Hankkeiden suunnitteluun ja valmisteluun on sitoutunut huomattavan paljon kustannuksia, jotka tällöin jäisivät asumisoikeusyhtiöiden, ja viime kädessä niiden asukkaiden maksettaviksi.

Esitys: Neuvottelukunta päättää antaa asiasta lausunnon, joka sisältää edellä mainitut muutosvaatimukset, sekä valtuuttaa puheenjohtajan laatimaan ja toimittamaan lausunnon ympäristöministeriölle.

Päätös: Päättiin valtuuttaa puheenjohtaja laatimaan ja toimittamaan lausunto ympäristöministeriölle.

8 § TIEDOTE KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Neuvottelukunta on päättänyt, että puheenjohtaja laatii käsitellyistä asioista tiedotteita. Edellinen tiedote on laadittu vuoden 2023 aikaisesta työskentelystä. Liitteenä 8 olevassa luonnoksessa tarkastelujaksoa on jatkettu puolella vuodella 30.6.2024 saakka.

Esitys: Neuvottelukunta käy keskustelun tiedotekäytännön mielekkyydestä sekä tiedotteiden julkaisukanavista ja sisällöstä.

Päätös: Todettiin, että

- puolivuositainen tiedote käsitellyistä asioista ei ole mielekäs, vaan tarkoituksenmukainen sykli hankeikkunassa julkaistavalle tiedotteelle voisi olla 3 kuukautta, ja että
- lisäksi päätetään erikseen yksittäisiä asioita koskevista tiedotteista ja niiden julkaisukanavista.

9 § MUUT ASIAT

Ei muita käsiteltäviä asioita.

10 § SEURAAVAT KOKOUKSET

Neuvottelukunta on aiemmin päättänyt syyskauden kokoukset pidettäväksi seuraavina aikoina:

ASUMISOIKEUSASIOIDEN VALTAKUNNALLINEN NEUVOTTELUKUNTA

KOKOUS 5/2024

ESITYSLISTA

ma 30.9. klo 14.00

ma 11.11. klo 14.00

ma 16.12. klo 14.00

Kokoukset pidetään myöhemmin ilmoitettavassa paikassa
pääkaupunkiseudulla.

11 §

KOKOUKSEN PÄÄTTÄMINEN

Puheenjohtaja päätti kokouksen klo 16.03.