



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

Ympäristöministeriö
Gentz Anu
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

§ 421

Lausunto ympäristöministeriölle laista asumisoikeusasunnoista sekä suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi

HEL 2017-002304 T 03 00 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon laista asumisoikeusasunnoista sekä suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi:

Asumisoikeuslakiesityksen ja korkotukimallin kehittämisen keskeisestä sisällöstä

Ympäristöministeriön lakiluonnos asumisoikeusasunnoista, aso-asunnoista, on valmisteltu pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelman kirjausten pohjalta. Uusi laki kumoaisi nykyisen lain asumisoikeusasunnoista (asumisoikeuslaki 650/1990). Keskeiset muutokset asumisoikeuslain uudistuksessa liittyvät asukasvalintaan, asunnonhakujärjestelmään ja asukashallinnon aseman vahvistamiseen.

Uudessa asumisoikeuslaissa ei oteta kantaa rahoitusjärjestelmään vaan pitkän korkotuen rahoitusmuodon kehittäminen tapahtuu erikseen ja sisältää niin asumisoikeus- kuin vuokra-asuntotuotannon rahoituksen. Valtion tukeman asuntotuotannon tukiehdoista säädetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta annetussa laissa (korkotukilaki 604/2001). Korkotukilain uudistamiseksi ympäristöministeriö on pyytänyt kommentteja alustavista suuntaviivoista. Tämän lausunnon yhteydessä on otettu kantaa myös korkotukilain uudistamiseen.

Tukijärjestelmän kehittämisestä

Valtion tukema asuntotuotanto mahdollistaa kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasumisen asuntomarkkinoiltaan kireillä kasvuseuduilla. Kohtuuhintaisuus on viime vuosina turvattu erityisesti omakustannusperiaatteen avulla, koska varsinaista korkotukea ei matalan korkotason tilanteessa ole syntynyt yhtiölle maksettavaksi. Tukijärjestelmän kehit-



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

tämisen tavoitteina tulee pitää kohtuuhintaisuutta asukkaille sekä tuki-
muodon kiinnostavuutta, jotta uudistuotanto kiinnostaa toimijoita.

Keskeinen ero korkotuettujen asumisoikeus- ja vuokra-asuntojen välillä on, että vuokra-asuntojen rajoitukset päättyvät laina-ajan jälkeen, mutta asumisoikeusasunnot ovat ikuisesti rajoitusten alaisuudessa. Asumisoikeusasukkaiden oma taloudellinen panostus asumiseen tuo omat huomioitavat erityispiirteet kehittämiseen.

Asumisoikeusasunnot voivat olla joko vapaarahoitteista tai korkotuki-lainsäädännön nojalla tuotettua asuntotuotantoa. Pääosin toteutetut asuntohankkeet ovat olleet säänneltyjä. Asumisoikeusyhdistyksiä koskee oma erillislainsäädäntönsä (asumisoikeusyhdistyslaki 1072/94). Tätä lainsäädäntöä ei kumota tässä yhteydessä. Olennaista asumisoikeusasumisen kehittämisessä on huomioida, että puolet koko Suomen aso-asuntokannasta sijaitsee Helsingin seudulla. Hallintamuotona aso-asuminen on erityisesti kasvukeskusten kireään asuntomarkkinatilanteeseen toimiva hallintamuoto.

Asumisoikeusjärjestelmän sisällä on kahden tyyppisiä asuntoyhtiöitä. Isot, institutionaalisten toimijoiden ja kuntien omistamat yhtiöt, ovat toiminnallaan vakaita ja kasvavat erityisesti kaupunkiseuduilla. Yhdistyspohjaiset aso-toimijat luonnollisesti luovat asukkaille merkittävästi enemmän mahdollisuuksia osallistua päätöksentekoon. Nämä yhdistyspohjaiset, pienempinä toimijoina, ovat herkempiä esimerkiksi asuntomarkkinoiden sekä kysynnän ja tarjonnan muutoksille. Yhtiöllä on lain mukaan velvollisuus lunastaa asumisoikeus takaisin kolmen kuukauden kuluessa asukkaan ilmoituksesta.

Asumisoikeusjärjestelmän asuntopoliittinen merkitys

Helsingissä asumisoikeusjärjestelmä toimii merkityksellisenä vaihtoehtona vuokra-asumisen ja omistusasumisen välillä. Korkean hintatason alueilla on tärkeää, että välimuodon hallintamuotoina tuotetaan uusia asumiskuluiltaan kohtuullisia asuntoja. Asumisoikeusasuntoja rakennetaan sekä uusille että täydennysrakentamisalueille. Tällä hallintamuodolla luodaan polkuja yksilöllisille asumisurille.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen ja kehittämisen keskeisinä piirteinä tulee pitää järjestelmän läpinäkyvyyttä, kustannustehokkuutta ja kohtuuhintaisuutta.

Eri hallintamuuodoilla on iso merkitys asukasrakenteeltaan tasapainoisten asuinalueiden rakentamisessa ja kehittämisessä. Kaupungilla tulee olla tiedossaan eri asuntojen hallintamuuotoihin liittyvät kysyntätilanteet. Kotitalouksien kiinnostus asumisoikeusasuntoihin, kokonaisvaihtuvuu-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

den seuraaminen, vuokratkäyttöön siirtyvien asuntojen ja tyhjäkäynnin seuraaminen ovat osa kaupunkien kokonaisvaltaista asuntopolitiikkaa. Puoltaessaan asumisoikeusasuntojen rakentamista kaupungilla tulee olla asuntomarkkinakysynnästä ajankohtaista ja alueellista tietoa.

Lakiesityksen mukaan kunnalla ei olisi enää mitään roolia asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa ja hakuprosessissa, mitä ei ole tavoiteltavaa kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden ja vastuun näkökulmasta.

Järjestysnumeron, asukasvalinnan ja hakuprosessin muuttaminen

Nykyisen lainsäädännön mukaan kunnat ylläpitävät järjestysnumerorekisteriä sekä hyväksyvät asukasvalinnat ja vahvistavat luovutushinnat. Kotitaloudet hakevat asumisoikeusasuntoja suoraan omistajayhteisöiltä. Lakiluonnoksessa ehdotetaan asukasvalinnan siirtoa kunnilta asumisoikeusyhteisöille. Järjestysnumerorekisterin ylläpito keskitettäisiin ARA:an ja ARA hoitaisi myös asukasvalintojen valvonnan.

Helsingin seudun kunnat ovat muodostaneet yhteisen asumisoikeuden hakualueen. Seudulla on yhteensä 25 600 asumisoikeusasuntoa, mikä on yli puolet Suomen asumisoikeusasuntokannasta. Kuntien asumisoikeuden viranomaistehtävät hoidetaan Helsingin kaupungin toimesta, Espoota lukuun ottamatta. Asumisoikeusasioita hoitaa kaksi asuntosihteeriä, jotka asukkaiden hyväksymispäätösten ja luovutushintojen vahvistusten ohella hoitavat myös asiakaspalvelun. Asiakaspalvelu kohdentuu sekä asukkaisiin että omistajayhteisöihin. Yhtenäiset tulkinnot ja periaatteet takaavat kaikkien asiakkaiden tasavertaisen kohtelun.

Lakiehdotuksessa esitetty valtakunnallinen järjestysnumeron haku ARA:n kautta helpottaisi työvoiman liikkuvuutta muualta Suomesta pääkaupunkiseudulle, esimerkiksi työn vuoksi muuttavia. Pääkaupunkiseudulle muuttavien osalta kriittistä asunnon järjestymisen osalta ei yleensä ole asumisoikeusnumeron puuttuminen vaan tyypillisesti ensimmäinen asunto on vuokra-asunto. Työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen asuntokysymys on vuokra-asuntojen saatavuus hyvin saavutettavilla sijainneilla.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asumisoikeusnumeroiden muuttaminen määräaikaisiksi on tarkoituksenmukaista, jolloin järjestelmä vastaisi paremmin kotitalouden kulloiseenkin todelliseen asunnon tarpeeseen. Tällä hetkellä on voimassa erittäin paljon numeroita ja samalla henkilöllä voi olla voimassa useita numeroita. Lakiehdotuksessa esitetty järjestysnumeroiden määräaikaisuus vuoden mittaisena on rakennusprojektien ja asukasvalintojen keston huomioon ottaen liian lyhyt. Uudiskohteiden rakennusprosessi ja asukasvalinnat kestävät usein



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

12 - 24 kk, jolloin vuoronumero ehtii vanhentua. Vuoronumeron kesto-
na kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.

Asukasvalintojen hyväksymiskäytäntö toimii hyvin ja kustannustehok-
kaasti Helsingin seudulla. Omistajayhteisöt saavat asukkaiden hyväk-
symispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset jo saman päivän aikana.
Kustannustehokkuus on saavutettu palvelun laatua ja sähköisiä asioin-
tipalveluita kehittämällä. Koska tehtävä työ hoidetaan keskitetysti ja oh-
jelmiston ylläpitokustannukset jaetaan suurelle lopputuotteiden määräl-
le, ovat kustannukset alueen kunnille varsin kohtuullisia.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan asukasvalinnan siirto omis-
tajille on ongelmallinen asukasvalintaperusteiden soveltamisen ja nii-
den tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alu-
eella. Tämä vaarantaa asukkaiden ja asunnonhakijoiden yhdenvertai-
sen kohtelun. Helsingin seudulla asukasvalintojen hajuttamista omis-
tajille ei voida myöskään pitää kustannustehokkaana ratkaisuna mm.
siirrosta omistajayhteisöille aiheutuvien välittömien kustannusten joh-
dosta. Siirto edellyttää omistajayhtiöiltä paitsi asukasvalintajärjestel-
mien myös päätösten arkistointi- ja raportointijärjestelmien rakentamis-
ta. Tehtävien siirto voi myös aiheuttaa lisähenkilöstön tarpeen. Synty-
vät kustannukset siirtyvät asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin,
jolloin jo muutoinkin asumisoikeuden haltijoiden korkeina pitämät vas-
tikkeet nousisivat nykyisestä. Asukasvalintojen jälkivalvonnan järjestä-
minen olisi liki mahdotonta, koska asumisoikeussopimukset olisivat jo
omistajan ja asukkaan välille solmittu.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan eri vaihtoehtojen selvittelyä
tulisi jatkua vielä ennen lopullisen esityksen antamista. Helsingin
malli voisi toimia vertailussa sekä jatkokehittämisessä hyvänä pohjana.
Tarkoituksenmukaista olisi myös nykyisin toimivien, hyvien käytänteiden
hyödyntäminen.

Helsingin kaupunki haluaa korostaa, että yleisen luottamuksen säilyttä-
minen koko asumisoikeusjärjestelmään, asumisoikeusasukkaiden va-
lintaan ja hintapäätöksiin edellyttää tuekseen luotettavaa ja tasapuolis-
ta viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla. Valvonnan asian-
mukainen hoitaminen ARA:n toimesta edellyttäisi lisäresursseja ja lisäi-
si valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.

Omistajien ja asukkaiden yhteistoiminta

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumi-
seensa ehdotetaan parannettaviksi. Omistajan ja asukkaan yhteishal-
lintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista an-
nettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta säädettyssä laissa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitus-suunnitelmaa sekä tasausperusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Esityksessä ehdotetaan lakiin 6 §:ksi otettavaksi määräys asumisoikeusyhteisön tai säätiön johdon velvollisuudesta huolellisesti toimien edistää asumisoikeuden haltijoiden etua. Voimassa olevan osakeyhtiölain mukaan yhtiön johdon tehtävänä on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua. Osakeyhtiölaki ei mahdollista yhtiön johdon edistävän minäkään yksittäisen ryhmän etua, vaan kokonaisvaltaisesti yhtiön etua. Vastaavasti voimassa olevan säätiölain mukaan säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä säätiön tarkoituksen toteutumista ja säätiön etua. Ottaen huomioon osakeyhtiö- ja säätiölain säännökset osakeyhtiön ja säätiön johdon tehtävistä, hallituksen esityksessä ehdotettu johdolle asetettu nimenomainen velvollisuus edistää yhtiön ja säätiön yhden intressiryhmän eli asumisoikeuden haltijoiden etua ylitse muiden on ongelmallinen ja ristiriidassa osakeyhtiölain ja säätiölain kanssa. Sen sijaan toimiessaan yhtiön tai säätiön edun mukaisesti, asumisoikeustaloja omistavan osakeyhtiön tai säätiön johto luonnollisesti ottanee huomioon myös asumisoikeuden haltijoiden edun pitämään yhtiön kilpailukykyisenä asuntomarkkinoilla.

Esityksessä ehdotetaan lakiin 45 ja 46 §:iin määräyksiä omistajayhteisön tai säätiön ja asumisoikeuden haltijoiden välisestä yhteistyöelimestä, jonka työskentelyyn osallistuisivat sekä omistajan että asumisoikeuden haltijoiden edustajat. Yhteistyöelimen kokoonpanosta ei ole sisällytetty esitykseen selkeitä määräyksiä. Äänivaltaa yhteistyöelimestä säädetäisiin kuitenkin olevan vain asumisoikeuden haltijoilla, mutta ei lainkaan omistajan edustajilla, mikä muun muassa mitätöi yhteistyöelimeksi nimetyn toimijan luonteen ”yhteistyöelimenä”. Esityksen mukaan yhteistyöelimen rooli ja asema olisikin käytännössä yhteistyöelimen sijaan osakeyhtiön tai säätiön lakisääteisen ja pakollisen hallitus-toimielimen yläpuolella. Yhteistyöelimellä olisi veto-oikeus yhtiön tai säätiön hallituksen tai jopa yhtiön yhtiökokouksen päätettäväksi kuuluviin asioihin. Hallituksen esityksen perusteluosassa todetaankin suoraan, että asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen rajoittaa omistajien päätöksentekovaltaa. Tästä huolimatta yhteistyöelimen jäsenten vastuista tai velvollisuuksista ei esityksessä ole muuta mainintaa kuin että yhteistyöelimen tarkastelee asioita kokonaisvaltaisen yhtiön edun näkökulmasta. Sen sijaan osakeyhtiölain ja säätiölain nojalla viimekätisen vastuun omistajayhtiön ja –säätiön asioiden hoitamisesta niin vahingonkorvaus-



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

kuin rikosoikeudellisestikin kantaa yhtiön tai säätiön johtoon kuuluvat henkilöt henkilökohtaisesti, hallituksen jäsenet mukaan lukien. Ottaen huomioon edellä mainitun, ehdotukset omistajayhtiön tai -säätiön hallituksen yläpuolelle asettuvan ”yhteistyöelimen” muodostamisesta, tehtävistä ja päätöksentekovallasta ovat ristiriidassa osakeyhtiö- ja säätiölain määräysten kanssa ja ongelmallisia muun muassa vastuukysymysten valossa.

Osakeyhtiölaissa ja säätiölaissa on säännökset, jotka mahdollistavat hallituksen toimintaa valvovan toimielimen eli hallintoneuvoston muodostamisen. Edellä mainittujen lakien mukaan hallintoneuvostosta tulee kuitenkin määrätä yhtiön yhtiöjärjestyksessä tai säätiön säännöissä. Lisäksi hallintoneuvoston tehtäväksi ei voida antaa mitä tahansa tehtäviä, eikä esimerkiksi yhtiön ylin johto voi olla jäsenenä hallintoneuvostossa. Nyt kyseessä olevan esityksen säännösehdotukset yhteistyöelimistä eivät täytä myöskään hallintoneuvostosta osakeyhtiölaissa ja säätiölaissa annettuja määräyksiä.

Jaettuun päätöksentekovaltaan liittyviä riskejä on yritetty esityksessä vähentää rajaamalla asumisoikeuden haltijoiden päätöksenteko esityksen mukaan linjausasioihin, jotka eivät edellytä välitöntä toimenpiteiden toteutusta, edellyttämällä määräänemmistöä veto-oikeuden käyttöpäätöksiltä ja sallimalla päätöksen toimeenpano toisen, yhteistyössä tehdyn valmistelun jälkeen, vaikka yhteistyöelin pysyisi edelleen veto-päätöksessään. Vaikka esityksen mukaan päätöksentekoon osallistuvien asumisoikeuden haltijoiden olisi katsottava päätöksenteossaan koko yhtiön etua ja talojen elinkaartiloutta, ei tämä välttämättä toteudu käytännössä, kun päätöksentekovallan ja -oikeuden vasapainoksi ei ehdoteta säädettävän yhteistyöelimen jäsenten mahdollisesta vahingonkorvausvastuusta tai rikosoikeudellisesta vastuusta, vaan niistä vastuun kantaisivat omistajayhteisöjen laki-, sääntö- ja yhtiöjärjestysmääräysten mukaisten toimielinten jäsenet. Yhtiön tai säätiön edun mukaisten päätösten tekeminen saattaisi myös viivästyä aiheuttaen haittaa yhtiölle sekä kaikille asumisoikeuden haltijoille. Lisäksi on haasteellista rakentaa toimielin, jolla on toiminnan laajuuden huomioiden riittävä tieto, taito ja päätöksentekoon vaadittava osaaminen ohjatakseen yhtiön pitkäjänteistä toimintaa.

Helsingin asumisoikeus Oy

Helsingin asumisoikeus Oy, Haso, on Helsingin kaupungin omistama yhtiö. Yhtiöllä on tällä hetkellä noin 3 800 asuntoa. Yhtiön asukasvaihtuvuus on pysynyt erittäin alhaisella tasolla, ollen vuonna 2016 alle viisi prosenttia ja asuntojen käyttöaste oli 99,5 %. Yhtiön kohteet ovat erittäin kysytyjä, eikä kohteita ole vuokrakäytössä. Yhtiöstä pois muutet-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginhallitus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

taessa siirrytään joko toiseen asumisoikeusasuntoon tai omistusasuntoon. Sisäänmuuttajista monet tulevat vuokra-asunnoista tai asumisoikeusasunnoista.

Yhtiön kohteiden keskimääräinen vastike on 9,75 €/m²/kk. Yhtiön vanhin kohde on vasta 24-vuotias, joten peruskorjaukset eivät ole vielä ajankohtaisia, mutta tarkoituksenmukaiset kylpyhuoneremontit on vanhimmissa kohteissa tehty. Muutoin keskitytään huoltokorjaustyypisiin toimiin.

Yhtiön hallituksen seitsemästä jäsenistä kolme on asukkaita. Yhtiön hallitus on lisäksi nimennyt kolmihenkisen työvaliokunnan, jonka jäsenistä kaksi on asukasedustajia. Työvaliokunta valmistelee hallituksen kokouksen asioita.

Yhtiön asuntokohteissa toimivat talohallitukset, joiden jäsenet valitsee asukaskokous. Kokous valitsee myös kohteelle puheenjohtajan tai yhteyshenkilön. Kullakin asuntokohteella on oma edustaja Hason puheenjohtajien kokouksessa. Puheenjohtajien kokous tekee ehdotuksen kaupungille asukasjäsenistä Hason hallitukseen. Hason hallituksen valitsee kaupunginhallituksen konsernijaosto. Talohallituksen tehtävänä on talokohtaisen talouden seuranta, talokohtaisen budjetin laadintaan osallistuminen, lausunnon antaminen yhtiön hallituksen budjettiesityksestä, ehdotuksen tekeminen vuosikorjauksista ja hankinnoista, korjaustoiminnan suunnitteluun, toteutukseen ja valvontaan osallistuminen, lausunnon antaminen teknisistä ja taloudellisista pitkän tähtäimen suunnitelmista, huolto- ja siivoustoiminnan palvelukuvausten laadintaan ja väestönsuojelu- ja turvallisuussuunnitteluun osallistuminen. Näiden lisäksi talohallitus edistää asukkaiden osallistumista talon hallintoon, päättää yhteisten piha-alueiden ja yhteistilojen käytön periaatteista, suunnittelee ja järjestää yhteisiä tilaisuuksia.

Yhtiön yhteistoiminta asukkaiden kanssa on nykyisin järjestelyin toteutettu tarkoituksenmukaisella tavalla eikä yhtiön näkökulmasta lakiin esitettyä yhteistyöelintä pidetä tarkoituksenmukaisena.

Helsingin kaupungin näkökulmasta on tärkeää, että asukkailla on selkeä rooli ja merkitys asumisoikeusyhtiöiden hallinnossa. Asukkaat ovat sijoittaneen omaa pääomaa asumiseensa 15 prosentin osuuden. Helsingin kaupungin omassa yhtiössä asukasyhteistyö on toiminut erittäin hyvin ja luontevasti edellä kuvatulla tavalla.

Helsingin kaupunki ei näe tarpeelliseksi eikä tarkoituksenmukaiseksi muuttaa nykyistä toimivaa järjestelmää lakiluonnoksessa olevan yhteistyöelimen kaltaiseksi.



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

Asumisoikeusjärjestelmän valvonta

ARA ohjaa ja valvoo asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden määrätymisperusteita ja niistä asukkaille annettavia tietoja. Järjestelmää, jonka tarkoituksena on ylläpitää kohtuuhintaista asumista tuleekin valvoa systemaattisesti ja huolehtia, että käyttövastikkeet pysyvät kohtuullisina. Lakiehdotukseen on sisällytetty uudenlaisia seuraamusmenettelyjä väärinkäyttötilanteita varten.

Yleinen julkisuudessa asukkaiden esittämä kritiikki järjestelmää kohtaa liittyy pääosin vastikkeiden määrätymisen perusteisiin ja mahdollisuuden vaikuttaa omaan asumiseen. Aso-järjestelmä mahdollistaa osittain kulujen tasaamisen kaikkien yhtiön kohteiden välillä. Asukaskokemukset tasauksen oikeudenmukaisuudesta vaihtelevat. Mikäli valtakunnallinen yhtiö tasaa voimakkaasti yhteisiä kustannuksia koko kannassa, nousevat erityisesti pääkaupunkiseudun kohteiden vastikkeet korkeiksi. Tähän voidaan puuttua esimerkiksi tekemällä alueelliset tasausalueet.

Pitkän korkotukimallin kehittäminen

Ympäristöministeriö on pyytänyt kommentteja muistioon suuntaviivoista pitkän korkotukimallin kehittämiseksi.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja perusparantamista koskevan pitkän korkotukilainoituksen ehtojen uudistaminen on erittäin tarpeellinen toimenpide kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi.

Ympäristöministeriön esityksessä pitkän korkotuen kehittämiseksi on monia kannatettavia kehittämissuhteita. Esityksessä ei kuitenkaan ole pureuduttu riittävän voimakkaasti keskeisimpään syyhyn miksi pitkän korkotuen käyttö toimijoiden keskuudessa on vähentynyt. Uuteen esitykseen ei edelleenkään sisälly varsinaista korkotukea vaan ainoastaan optio mahdolliseen korkotukeen mikäli markkinakorkotaso nousee nykyisestä tasosta. Rajoitusten ja tuen suhde jää edelleen epäkohdaksi. Korkotuettu tuotanto omaa hyviä ja kannatettavia ominaisuuksia, kuten omakustannusperiaatteen ja sen seurauksena kohtuuhintaisuuden sekä asuntojen kohdentumisen suoraan kuluttaja-asiakkaille. Asuntomarkkinoiden tasapainon vuoksi korkotuetulla tuotannolla on merkittävä rooli kasvavien kaupunkiseutujen kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa.

Yhtenä ratkaisuna voisi olla, että omavastuukorko seuraisi automaattisesti yleisen korkotason muutoksia ja olisi sidottu esim. valtiovarainministeriön peruskorkoon ja marginaaliin. Tällaisessa mallissa olisi aina tukea, mutta myös omavastuu lainansaaajalle.



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

Elokuussa 2016 voimaan tulleessa uudessa 10 vuoden korkotukimallis-
sa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden
korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutus-
ta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallisessa huomattavasti
pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä muun muassa sovellettava lai-
nansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja
korkotukea maksetaan koko rajoitusaika. Pitkän korkotuen vuokra-
asuntojen osalta lainaehdot on väliaikaisesti muutettu syyskuussa
2016 alentamalla omavastuukorko 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin vuo-
den 2019 loppuun asti. Asumisoikeusasuntojen korkotuen rajana on
edelleen 3,5 prosenttia ja asumisoikeusasuntojen rajoitukset jatkuvat
ikuisesti lainoitusajan jälkeenkin. Helsingin kaupungin näkemyksen mu-
kaan asumisoikeusasuntojen lainaehdot tulisi tasapuolistaa vuokratolo-
lainojen kanssa.

Pitkän korkotukimallin osalta tärkeintä on siirtyä pitkäjänteisen asunto-
politiikan kehittämiseen. Valtion asuntopolitiikka on viime vuosina ollut
hyvin lyhytjänteistä ja se on omalta osalta osaltaan vaikeuttanut koh-
tuuhintaisen asuntotuotannon säännöllistä tuotantoa. Omavastuukoron
alentaminen ja käynnistysavustukset ovat oikeansuuntaisia toimenpitei-
tä kohtuuhintaisen valtion tukeman asuntotuotannon rakentamiseksi ja
omistamiseksi.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan on tarkoituksenmukaista, et-
tä korkotukilainan lyhennysohjelma muutetaan etupainotteisemmaksi.
Vuokrien ja vastikkeiden tasauksen ansiosta asialla ei ole merkittävää
kohdekohtaista vaikutusta. Lisäksi on hyvä, jos lainansaaja voisi itse
päättää, oman rahoitus- ja peruskorjaustilanteensa niin salliessa, mil-
loin se tekee lainoihin lisälyhennyksiä ja käyttääkö kiinteälyhenteistä
vai indeksisidonnaista lainaa.

Rakentamiseen ja peruskorjaamiseen on tarkoituksenmukaista luoda
yksi korkotukilaina, jolloin päästään nykyisestä tilanteesta, jossa perus-
korjauslainan ehdot ovat heikommat. Perusparannuskorkotukilainoihin
liittyvä kunnan puolto voidaan poistaa epätarkoituksenmukaisena. Ai-
noastaan uudiskohteiden puoltamisella on kunnan kannalta asuntopo-
liittista merkitystä. Hankintalainaan ehdotetut lievennykset ovat tarkoi-
tuksenmukaisia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi



18.4.2017

Pöytäkirjanote tarkasta-
maton

Liitteet

- 1 YM, lausuntopyyntö 23.2.2017
- 2 YM, esitysluonnos asumisoikeusasunnoista 23.2.2017
- 3 Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tarkastamaton pöytäkirjanote on lähetetty asianosaiselle 20.04.2017.

Kaupunginhallitus

Lauri Menna
pöytäkirjanpitäjä