

Ympäristövaliokunta
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35, 00023 Valtioneuvosto
kirjaamo@ym.fi

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI EDUSKUNNALLE LAIKSI ASUMISOIKEUSASUNNOISTA, DNRO YM2/600/2017

Setlementtiasunnot Oy ja tytäryhtiö Setlementtiasumisoikeus Oy – toimintakonseptin kuvaus

Setlementtiasunnot Oy (perustettu vuonna 2000 alkuperäiseltä nimeltään S-Asunnot Oy), on yhteisöllinen asuntorakennuttaja, joka edistää yhteisöllistä monisukupolvista kortteliasumista ja on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksymä yleishyödyllinen asunnontuottaja. Setlementtiasunnot Oy on kehittänyt perustamisestaan saakka sosiaalisen isännöinnin mallia, jossa talon isännöintiin liitetään talokohtainen työntekijä, joka toimii talon kiinteistöhuollon ja perinteisen isännöinnin rajapintana mutta samalla läsnäolollaan luo taloon yhteisöllisyyttä. Myös asumisneuvonta, jolla puututaan nopeasti vuokran- tai vastikkeen maksussa oleviin häiriöihin tai muihin asumisessa liittyviin pulmiin (mm. oma tai puolison sairaus, alkava muistisairaus), oli mukana työtehtävissä alusta saakka.

Vuonna 2010 perustettiin tytäryhtiö Setlementtiasumisoikeus Oy (ent. Senioriasumisoikeus Oy), jossa sama konsepti vietiin 55+ täyttäneiden kohderyhmään - seniori-ikäisiin, jotka ovat lähestymässä vanhusikää. Sama konsepti, jossa kiinteistöhuollon ja isännöinnin tukiapu on lähellä, mutta tämän perustoiminnan kautta aktivoidaan asukkaita siten, että itsenäinen toimintakyky säilyy mahdollisimman pitkään, naapuriavun määrä lisääntyi, turvallisuuden tunne vahvistuu ja että yksinäisyys ei muodostu taakaksi. Setlementtiasunnot Oy ja Setlementtiasumisoikeus Oy selvittivät keväällä 2016 toimintamallin yhteiskunnallisia vaikutuksia (väitöskirjatutkija Saira Tykkyläinen, Lappeenrannan teknillinen yliopisto). Tehdyn tutkimuksen mukaan Setlementtiasunnot Oy:n ja Setlementtiasumisoikeus Oy:n yhteisöllisen asumisen hyöty yhteiskunnalle arvioitiin olevan vähintään 1,3 miljoonaa euroa vuodessa. Hyöty koostuu paremmasta yleiskunnosta (liikkumiseen kannustaminen), vähemmästä koetusta yksinäisyydestä, paremmasta naapuriavusta ja asumisneuvonnan ennakoivasta roolista (rahoitus- ja käytöshäiriöiden ennakointi).

Setlementtiasuntojen toimintakonseptin sisältävä Sukupolvienkortteli sai 19.1.2017 "Vuoden Parhaat ARA-neliöt" -tunnustuspalkinnon. Yhteisöllisen asumisen mallin sisältävä korttelikonsepti ja sen toteutus on herättänyt suurta kiinnostusta sekä kotimaassa että kansainvälisesti. Tämä sama malli on keskeinen osa Setlementtiasumisoikeus Oy:n toimintakonseptia.

Kommentit lakiuudistukseen

Setlementtiasumisoikeus Oy pitää asumisoikeuslainsäädännön uusimista hyvin tärkeänä asiana. Nykyisessä laissa on esimerkiksi jonotusjärjestelmään liittyviä kohtia, jotka vaikeuttavat Setlementtiasumisoikeus Oy:n toimintamallin viemistä käytäntöön. Myös vuokrien ja vastikkeiden määräytymisessä on kohtia, jotka tulisi kirjoittaa auki nykyistä selkeämmin.

Setlementtiasumisoikeus toi esille syksyllä 2016 asumisoikeuslainsäädännön uudistamisessa kolme erityistä kohtaa uudistamisen kohteeksi:

1. Hakuprosessia pitää nopeuttaa ja selkeyttää. Nykyinen järjestelmä tuottaa helposti tyhjäkäyttöä, koska vain harva jonossa oleva hakija hakee aktiivisesti asuntoa. Asunnonvaihtoista tulee pitkiä, ja prosessista tulee paljon kustannuksia asumisoikeusyhtiölle. Mikäli järjestysnumeroita käytetään, tulee niiden olla määräaikaisia, maksimissaan 6 kk mittaisia.
2. Asumisoikeusasumisessa pitää saada syntymään erilaisia asumisoikeusasumisen konsepteja. Erilaistumisen mahdollistamiseksi yhtiökohtainen asumisvalinta tulee sallia. Siten asumisoikeusyhtiöt voivat kehittää erilaisia asumisoikeusasumisen konsepteja, ja asiakkaat voivat hakeutua mieleisensä asumisoikeuspalvelua tuottavan yhtiön talojen asukkaiksi. Yhtiö- ja talokohtaisuus mahdollistavat yhteisöllistä asumista hakevien ihmisten saattamisen yhteen, ja osaltaan vahvistaisi yhteisöllisen asumisen roolia Suomessa.
3. Yhteisöllinen asumisoikeusasuminen, johon kuuluu sosiaalisen isännöinnin mallia noudattava yhteisökoordinaattorimalli, tulee tunnustaa asumisoikeusasumiseen soveltuvaksi malliksi. Tällainen sosiaalisen isännöinnin toimintamalli pitää määritellä nykyistä selvemmin asumisoikeuslainsäädäntöön ja asumisoikeusasumista koskeviin ARAn määräyksiin ja ohjeisiin. Selkeyttäminen lisäisi yhteisöllisen asumisoikeusasumisen tarjontaa Suomessa, ja parantaisi yhteisöllistä asumista haluavien asukkaiden asemaa.

Uudistuksessa ehdotetaan nykyistä kevyempää ja nopeampaa asukasvalintaa. Tämä on hyvä parannus. Järjestysnumerolle annettava enintään yhden (1) vuoden voimassaoloaika lienee riittävä. On myös tärkeää, että asuntojen vaihtoja helpotetaan, mikä osaltaan parantaa asukkaan asemaa.

Sen sijaan muita ehdotuksia ei lakiuudistuksessa ole huomioitu. Setlementtiasumisoikeus pitää tärkeänä sitä, että Suomessa asumisessa voidaan kehittää erilaisia asumisen konsepteja. Setlementtiasunnot Oy ja tytäryhtiö Setlementtiasumisoikeus Oy ovat yhteisöllisiä asumismalleja, joille tulee luoda vahvat rakenteet myös lainsäädäntöön. Viestinnässä yhteisöllinen asumismalli on kerrottu selkeästi kaikille vuokralaisille ja asumisoikeuden ostajille. Yhteisöllisen asumisen edistämisen näkökulmasta on tärkeää, että asumismallin toteuttamis- ja myös pitkäjänteisiä ylläpitomahdollisuuksia selkeytettäisiin. Etenkin sosiaalisen isännöinnin mallit, jotka ovat tärkeä osa 55-vuotiaiden asumisoikeusasumisessa, tulee määritellä lainsäädännössä yksiselitteisesti niin, että valvova viranomainen ARA voi toimia suoraan laissa kirjoitetun mukaisesti.

Setlementti asumisoikeus

YHTEISÖJEN RAKENTAJA

Setlementtiasumisoikeus Oy ehdottaa, että lakiehdotuksen 32 § lisättäisiin seuraava kohta:

32 § Käyttövastikkeilla katettavat menot ja yli- tai alijäämän huomioon ottaminen valtion tukemissa asumisoikeusasunnoissa

Käyttövastikkeilla voidaan kattaa asumisoikeustalon omistajan menoja, jotka aiheutuvat:

.....

- *yhteiskunnallisesti vaikuttavan sosiaalisen isännöinnin ja asumisoikeusyhtiön toimintakonseptia toteuttavan yhteisöllisen toiminnan kustannuksista*

.....

Annamme mielellämme lisätietoja ja näkemyksiä yhteisöllistä asumisoikeusasumista edistävissä asioissa. Yhteyshenkilönä on toimitusjohtaja Kimmo Rönkä (050-3397550).

Helsingissä 7. marraskuuta 2017

Kimmo Rönkä
toimitusjohtaja