

Ympäristöministeriölle

Oulun kaupungin lausunto luonnoksesta laiksi asumisoikeusasunnoista

Muutoksia asumisoikeusasumisen toimintaympäristöön on valmisteltu kaikkia toimijoita useassa eri vaiheessa ja usealla eri tavalla kuullen. Muutokset kohdentuvat tutusti asukasvalintaprosessiin, asukkaan asemaan sekä hankkeiden rahoitusperustaan. Näistä viimeisin osuus on nyttemmin päädytty käsittelemään lähes kokonaan eri lainsäädännön yhteydessä.

Asukasvalinta ja jonotusjärjestelmä

Edellisessä versiossa kuntien asukasvalintaan ja hakuprosessiin liittyvät viranomaistehtävät oli säilytetty kunnalla, nyt asukasvalinta ehdotetaan siirrettäväksi yhtiöiden tehtäväksi ja vastuulle. Muutos ajattelussa on erittäin suuri. Valinnan perusteita ja mielekkyyttä on mahdotonta ymmärtää.

Kuinka taattaisiin yhtenäinen linja eri yhtiöiden erilaisissa päätöksissä, kun julkisten viranomaisten, kuntienkin toiminnassa on ollut huomattavia säännösten tulkintaeroja? Suora lainaus lakiluonnoksesta kohdasta 2.2. 4. kappale: ”... yhtiöt asioivat jokaisen kunnan kanssa erikseen ja asukasvalintasäännösten soveltamiskäytäntö on kirjavaa”. Kuinka ARA:n yksityisiin toimijoihin kohdistama valvonta ja ohjaus voisi olla tehokasta pienillä resursseilla ja ilman yhteistä tietojärjestelmää? Kuinka esitetty muutos voidaan perustella toimintaympäristöä parantavaksi julkisyhteisön tavoitteilla?

Kuinka tehokkuus paranisi muutoksessa, jos asukasvalinnat tehtäisiin edelleen hajallaan ja lisäksi kaikkea hajallaan olevaa toimintaa varten pitäisi luoda erikseen valvontaorganisaatio? Yhteiskunnallinen luotettavuus ja uskottavuus edellyttäisivät tällöin riittävää valvonnan ja toiminnan ohjauksen resurssointia, mikä olisi käytännössä mahdotonta. Luonnoksen mukainen lähes pelkkä sanktiouhkien esittely ei olisi uskottava vaihtoehto toiminnan säännöstenmukaisuuden varmistamiseksi.

Jos asukasvalintaan haetaan tehokkuutta, tulisi se säilyttää julkisen tahon tehtävänä sekä keskittää asukasvalinnat yhden tietojärjestelmän piiriin, jolloin ei olisi tarvetta panostaa valvontaan eikä mieltä toimintaan liittyviä sanktiouhkia. Käytettävissä olevat yksikkökustannukset pääkaupunkiseudulta kertovat, että keskittäminen toisi huomattavan pudotuksen toiminnan kustannuksiin. Tehokkaasti minimoidut asukasvalinnan kustannukset toimijat varmaan mielellään itsekin maksaisivat.

Kuntaliiton esittämä ajatus asukasvalintaprosessin keskittämisestä ARA:aan on mielekkäin ja kannatettavin vaihtoehto, niin kustannustehokkuuden kuin yhteiskunnallisen uskottavuuden kannalta; parempi vaihtoehto kuin alueelliset kuntatoimijat. ARA voisi näin käyttää suunnitellut valvontaresurssinsa kokonaan

vaikuttavuutta tuottavaan toimintaan. Muutos liittyisi luontevasti esitettyyn jonotusjärjestelmämuutokseen.

Vaikka asukasvalintakriteerien tiukentamatta jättäminen on ratkaisuna oikea, mainittu maksu- ja lainanottokykyisten asukkaiden turvaaminen kohteissa ei ole kaupungin näkemyksen mukaan asiallinen perustelu tässä yhteydessä.

Asunnon hakemisen helpottaminen ja nopeuttaminen tietoteknisin välinein on välttämätön uudistus. Pysyvistä järjestysnumeroista luopuminen ja valtakunnallisesti keskitetyn järjestysnumero- ja jonotusjärjestelmän luominen ARA:aan ovat oikeita ratkaisuja. Myös kieltäytymisten laskennasta voidaan näin luopua.

Jonotukseen perustuva järjestelmä on oikeudenmukainen tapa jakaa asuntoja. Yksi järjestysnumero hakijaa kohti on oikea valinta. Online-järjestysnumero on nykypäivänä ainut oikea vaihtoehto. Paperisen järjestysnumerohakemuksen säilyttäminen välineenä turvaa kaikille kuntalaisille mahdollisuudet asumisoikeusasuntoihin. Vuoden määräaika järjestysnumerolle on pitkä, mutta ei liian pitkä; puoli vuotta olisi ollut myös aivan riittävä. Muutosvaiheen tuottama jonottajien aseman heikentyminen on siirtymäajan varaaminen huomioon ottaen hyväksyttävä hinta muutoksen hyödyille.

Asukkaan asema

Asukashallinnon kehittäminen kaipaisi voimakkaampaa otetta. Toiminnan avoimuuden tulee olla lähtökohtana asukasdemokratiassakin. Kunnallisilla toimijoilla tämä toteutuu jo nyt sängen hyvin, miksi siis luonnoksessa lähestytään toiminnan läpinäkyvyyden ja asukasdemokratian lisäämistä erittelemällä niille vain yksittäisiä kohteita?

Oven avaaminen osuuskuntamuotoiselle toiminnalle on esityksessä myönteistä, mutta asukkaan vaikuttamismahdollisuuksia asumisoikeusasumiseensa olisi mahdollista muuttaa esitettyihin muutoksiin verrattuna asukaslähtoisemmäksi ulkopuolisen omistajan oikeuksiin kohtuuttomasti puuttumatta.

Asumisoikeusasunnosta toiseen vaihtamista helpottavat säännökset ovat asukkaan asemaa parantavia ja perusteltuja. Lakiesityksen 56 §:n asumisaikavaatimus on tarpeellinen ja oikein mitoitettu korjaus voimassa olevaan lakiin.

Asukkaan asumisturvaa heikentävät, poikkeustilanteisiin liittyvät ratkaisut ovat – toimintaympäristöä radikaalisti muuttavinakin - perusteltuja ja riittävässä määrin säänneltyjä.

Rahoitus

Rajoituksista vapauttaminen on tervehdyttämiskeinona perusteltu, asukkaan täydellisen asumisturvan poistuminen on esitetyillä reunaehdoilla hyväksyttävissä.

Käyttötarkoituksen muutos

Luvan myöntäjän tulee olla lakiesityksen 79 §:n mukaisessa tapauksessa ARA:n, erityisesti mikäli vastuu asukasvalinnan ja jonotusjärjestelmän hoitamisesta on myös ARA:lla. Mikäli kunnilta ollaan siirtämässä lakiesityksen hengen mukaisesti pois asumisoikeusasumisen muut kuin asuntopoliittiset tehtävät ja vastuut,

kyseisen 79 §:n mukaisen luvan antajana kunnalla ei ole enää roolia eikä tehtävän kuntaan sijoittamiseen ole olemassa perustetta. Luvat voivat koskea 79 §:n mukaan vain vähäistä osaa talon asuinhuoneistoista ja niitä voidaan myöntää vain erityisestä syystä. Yksittäisten asuinhuoneistojen poikkeuksellisella käytöllä ei ole merkitystä asuntopolitiikan isossa kuvassa. Lupien vastuuttamista suoraan ARA:aan puoltavat lisäksi yhtenäisen lupapolitiikan mahdollistuminen sekä se, että ARA:n täytyy joka tapauksessa käsitellä ja harkita luvan kohteena olevan asuinhuoneiston poikkeuskäytön 79 §:n mukaiset vaikutukset valtion tuki- ja maksupolitiikkaan.

Hajahuomioita

Kuntien tehtävät on siirretty pois kuntien vastuulta kattavasti. On vaikeaa ymmärtää, miksi em. yksi tehtävä on kuitenkin jätetty kunnan hoidettavaksi.

Lakiesityksessä olisi syytä täsmentää asumisoikeusasumisen toimintaympäristön kokonaiskuvaa kahden vuoden siirtymäajan aikana.

Oulussa 30.3.2017

Kohteliaimmin,

Jukka Kokkinen

Jukka Kokkinen

asuntotoimenpäällikkö

Oulun kaupunki