



Lausunto 8.9.2017

Ympäristöministeriö

LAUSUNTO: ASUKKAIDEN SOSIAALISEN ASUMISEN OSUUSKUNTAMALLISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 17.5.2017 Dnro YM002:00/2017 JA YM2/052/2017

kirjaamo@ym.fi

ville.koponen@ym.fi

Asukkaiden sosiaalisen asumisen osuuskuntamallista

Suomen Vuokranantajat ry kiittää mahdollisuudesta lausua asiassa ja lausuu kunnioittavasti seuraavaa.

Suomen Vuokranantajat

Suomen Vuokranantajat on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 295.000 asuntoa. Nämä asunnot ovat noin kolmasosa kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 430 000 asukasta.

Yleistä

Suomen Vuokranantajat suhtautuu lähtökohtaisen positiivisesti kaikkiin uusiin malleihin, joilla pyritään kehittämään Suomen asuntopolitiikkaa ja asumista. Ylijohtaja Hannu Rossilahden selvitysraportti on kattavasti laadittu ja siinä käsitellään perusteellisesti koko Suomen asumisen muutoksia historian valossa.

Osuuskuntamallin vahvuutena voidaan pitää sitä, että malli tuntuisi aidosti mahdollistavan sen, että asukkaat saisivat mallin tuottaman hyödyn suoraan tavallista alhaisempina asumisen kustannuksina toisin kuin omakustannusvuokrakohteissa tällä hetkellä. Asumisen hintaan liittyvä määritelmällinen ongelma selvitysraportissa on se, ettei ”kohtuuhintaisuutta” ole määritelty mitenkään. Sen selventäminen olisi tärkeää, jotta mallin arvioiminen olisi mahdollista samoista lähtökohdista.

Suomen Vuokranantajien näkemyksen mukaan ehdotuksen yksi keskeisin tavoite, oman asumisen järjestämisen edellytysten helpottaminen, on erittäin hyvä. Nykyinen tuotantotukijärjestelmä ei vastaa nykypäivän tarpeita ja uusia malleja sen kehittämiseen tarvitaan. Tuotantotukijärjestelmä pitäisi ylipäätään jatkossa siirtää entistä enemmän

erityisasumisen tukemiseen. Tavallisten vuokra-asuntojen tuotannossa pitäisi toimia enemmän markkinaehtoisesti.

Olennaista markkinaehtoisessa tuotannossa olisi parantaa yksityisten vuokranantajien toimintaedellytyksiä. Useiden tutkimuksien, tilastojen ja käytännön kokemusten perusteella yksityiset vuokranantajat ovat markkinoiden joustavimpia toimijoita. Yksityisten asunnot ovat myös laajasti ympäri asuntokantaa, joten alueiden eriytymistä ei tapahdu samalla lailla kuin kokonaisten vuokratalojen ja vuokratalokeskittymien rakentamisen yhteydessä pahimmillaan tapahtuu ja mikä on luonnollisesti riskinä myös ehdotetussa osuuskuntamallissa.

Yksityisien vuokranantajien toimintaympäristöön vaikuttaa kireä pääomatuloverotus, mikä syö erityisesti pienvuokranantajien vuokratuloista merkittävän osan – yksityisten vuokranantajien vuokrista noin 15 prosenttia on pääomatuloveroa.

Myös selvityksessä ARA-vuokra-asuntokannan kehittämistoimenpiteistä vuosina 2005-2016 tämä todetaan: "Omistusasumisen tai vapaarahoitteisten vuokra-asumisen lisäämisellä on ollut alueiden imagoa kohentava ja houkuttelevuutta lisäävä vaikutus." Vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan lisääminen pitäisi ottaa paremmin huomioon myös asuntopolitiikassa.

Pitemmällä aikavälillä asumisen tukemisen painopiste tulisi olla kysyntätuissa ja tuotantotukien painopiste erityisasumisessa. Kysyntätuki on tasapuolinen tukimuoto. Nykyjärjestelmässä syntyy tilanteita, joissa samanlaisista perheistä toinen saa tuotantotukiasunnon ja toinen ei. Kysyntätuen kohdalla kumpikin perhe saa sille kuuluvan samanarvoisen tuen.

Tuotantotuet on syytä pitää suhdannepoliittisena välineenä, jota käytetään, kun asuntoja ei muuten synny. Asuntonministeri Vapaavuoren välimalli on tästä hyvä esimerkki. Tuolloin tuotantotuki vauhditti vuokra-asuntorakentamista toivotulla tavalla.

Asunto-osuuskuntamallista

Omatoimisen asumisen järjestämisen parempi mahdollistaminen on asunto-osuuskuntamallin tärkein tavoite. Asunto-osuuskuntamalli olisi tähän parempi malli kuin nykyisin käytössä oleva asumisoikeusasuntojärjestelmä. Nykyinen asumisoikeusjärjestelmä olisikin syytä korvata asunto-osuuskuntamallilla.

Suomen Vuokranantajat pitää hyvänä sitä, että laina on maksettavissa nopeammin pois kuin nykyisissä valtion tukemissa malleissa. On myös hyvä, että asunto-osuuskunnan asukkaat eivät osuuskuntamallissa maksaisi toisten talojen hyväksi meneviä tasaosuuksia, joka myös mahdollistaa rakennuslainan nopean lyhentämisen."

Pidämme myös hyvänä sitä, että osuuskunta hoitaisi osuuden siirtoon ja myyntikeskusteluihin liittyvän prosessin ja tilittäisi myyjälle ostajan maksaman hinnan, millä vältettäisiin asuntojen siirtoon liittyvät mahdolliset harmaat markkinat. Kun ehdotuksessa on kyse tarkan asukasvalinnan kohteista, pitäisi mallissa säännellä myös sitä, millainen oikeus osuudenomistajilla on luovuttaa huoneiston hallintaa toiselle.

Kuten selvitysraportissa esitetään, luonnollisin tapa asunto-osuuskuntamallin jalkauttamiseksi on kuntien kautta. Esimerkiksi kuntien vuokraloyhtiöiden toimintaan asunto-osuuskuntamalli olisi hyvä. Selvityksessä esitetään, että asukkaat olisivat mallissa omistajia. Omistajuus on tärkeä elementti, koska sillä voidaan vahvistaa kiinteistöjen parempaa ylläpitoa.

Osuudenomistajien oikeudet ja velvollisuudet

Asukkaiden oikeuksia ja velvollisuuksia olisi asunto-osuuskuntamallissa syytä säännellä asunto-osakeyhtiömallin mukaisesti enemmän kuin huoneenvuokralainsäädännön mukaan. Asukkaat ovat osuuskunnassa tosiasiallisesti omistajia ja mallin ottaminen asunto-osakeyhtiölaista helpottaisi muutoinkin mahdollista siirtymää ”tavalliseksi” asunto-osakeyhtiöksi.

Ehdotuksessa nähdään, että koska asukkailla on omaa pääomaa asunnossaan kiinni, on heillä samanlainen vastuu ja huoli kiinteistön kunnosta kuin asunto-osakeyhtiöasukkailla. Tässä voi kuitenkin olla riski pienituloisten osuudenomistajien osalta, joiden maksukyky on heikko ja jotka eivät näe korjausten pitkällä tähtäimellä hyödyttävän heitä. Korjauksia voidaan näin ollen haluta lykätä ja osa asukkaista voi olla kykenemättömiä suoriutumaan maksuista. Nämä tilanteet vaativat sääntelyä (esim. kunnossapitoon liittyvä yksinkertainen päätöksentekomenettely samalla tavalla kuin asunto-osakeyhtiölaissa ja hallintaanotto/osuuden pakkolunastus).

Rahoitus

Asunto-osuuskuntamalliin ehdotetaan kahta erilaista ja eri tavalla lyhenevää lainaa. Rahalaitoksilta tulisi vähintään 30 prosenttia ja valtion täytetakaamaa lainaa enintään 60 prosenttia. Lisäksi ehdotetaan vähintään 10 prosenttia asukkaiden omaa rahoitusta. Oman rahoituksen osuus on tärkeä elementti, joka myös sitouttaa asukkaita.

Mallissa on hyvää se, ettei siihen ehdoteta valtion korkotukea.

”Vanhaa valtion tukemaa vuokra- ja asumisoikeusasuntokantaa tulisi voida myydä jäljempänä ilmenevin perustein ja edellytyksin asunto-osuuskunnille ja myynnin yhteydessä vanhat valtion myöntämät tai täytetakaamat lainat tulisi korvata uusilla osuuskuntarahoituksen muodoilla.” Tämäkin tavoite on hyvä ja järkevä kokonaisuuden kannalta.

Asukasvalinta

Asukasvalinta on olennainen osa tuotantotukijärjestelmää. Myös osuuskuntamallin kohdalla on pidettävä huoli, että asukasvalintakriteerit ovat riittävän selkeät ja rajatut, jotta malli ja tuki kohdentuisivat mahdollisimman hyvin. Ei ole tarkoituksenmukaista, että tuki kohdentuisi sellaisille henkilöille ja asuntokunnille, jotka eivät tarvitse tukea asumisensa järjestämiseen. Segregaatioon liittyvät riskit on taklattavissa siten, että osuuskuntamallisia kohteita rakennetaan sekaisin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan ja omistusasuntokannan kanssa.

Ehdotuksessa esitettyä tulo rajaa 3.500 €/kk pidämme korkeana. Tuen oikean kohdentumisen osalta on erityisen tärkeää, että asukasvalinta tehdään niin, että kohteissa asuisi mahdollisimman vähän ylemmissä tulodesileissä olevia henkilöitä ja että asukaskanta pysyy myös osuuskunnan myöhemmissä vaiheissa vahvasti painottuneena alimpiin tulodesileihin. Koska ehdotuksen malli on omistajuuteen perustuva, Suomen Vuokranantajat ei näe mahdollisena tuetussa vuokra-asuntokannassa tällä hetkellä harkinnassa olevaa määräaikaisten tulotarkastusten järjestelmää. Toki tulotarkistus tapahtuisi uuden kohteen ensimmäisen asukasvalinnan jälkeen myös aina osuuden myyntitilanteessa sitä kautta, että ostajan tulisi täyttää tulo rajojen edellytykset.

Mallin jatkokehitys

Pitkällä aikavälillä olisi syytä korvata nykyinen asumisoikeusjärjestelmä asunto-osuuskuntamallilla. Asunto-osuuskuntamalli olisi nykyolosuhteisiin toimivampi ratkaisu.

Kuntien ja kuntayhtiöiden toimintakenttään asunto-osuuskuntamallin toimeenpano sopii parhaiten. On myös otettava tarkkaan huomioon, ettei uusi malli häiritse markkinaehtoista omistus- ja vuokra-asumista. Markkinaehtoisen tuotannon osuutta onkin pitkällä aikavälillä lisättävä ja asunto-osuuskuntamalli voisi osittain korvata myös ARA-vuokra-asumista. Tästä syystä kuntien vuokrataloyhtiöiden pitäisi ottaa malli omaan toimintaansa.

Tulevissa MAL-sopimusneuvotteluissa kannattaa ottaa malli pohdintaan. Olisi myös kuntien etu korvata nykyistä ARA-vuokra-asuntokantaa ja asumisoikeusasuntokantaa asunto-osuuskuntamallilla. Markkinaehtoisen tuotannon osuutta ei pidä vähentää, vaan pikemminkin mieluummin kasvattaa. Helsingissä käytössä oleva Hitas-järjestelmä on todettu toimimattomaksi ja sen lakkauttaminen pitäisi ottaa pikimmiten myös valtion listalle asuntopolitiikan kehittämisessä.

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY

Mia Koro-Kanerva
toiminnanjohtaja, OTM

Tuomas Viljamaa
vaikuttamistyön asiantuntija, VTM