Ympäristöministeriö
Valtion asuntorahasto

JULKILAUSUMA

2.10.2017

Asumiskustannusten nousun haasteet asumisoikeusasumisessa

Hallituksen esityksessä eduskunnalle ehdotetaan säädettäväksi uusi laki asumisoikeusasunnoista. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaarahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Suuri huolenaihe on, että asumisoikeusasumisen kustannukset kasvavat asukkaille kohtuuttoman suuriksi.

Asumisoikeusyhtiöiden tarkoituksena on tarjota asukkaille kohtuuhintaisia asuntoja ja taata asukkaille hyvät ja turvalliset asumisolot. Tätä tavoittelevat myös asumisoikeusasukkaat. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista ja niin sanotun yhteistyöelimen pakollista perustamista.

Yhteistyöelimeltä puuttuu ammattitaito tehtäviinsä

Yhteistyöelimellä olisi mahdollisuus olla mukana neuvotteluissa, osallistua valmisteluihin ja kilpailutuksiin tai antaa lausuntoja esim. yhtiön tilinpäätöksen, käyttövastikkeiden ja vuokrien sekä investointien ja isompien vuosikorjausten laadintaan.

Yhteistyöelin keskustelisi yhtiön strategian linjauksista ja antaisi lausunnon valmiista strategiasta. Yhteistyöelin käsittelisi myös koosteen asukastoiminnasta, kiinteistön ylläpidosta, korjaustoiminnasta ja muista ajankohtaisista asioista. Asukasdemokratian toiminnan suunnittelu kuuluisi yhteistyöelimen tehtäviin yhdessä yhtiön johdon kanssa.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n asukkaat ja yhteistoimintaelin on seurannut lain valmistelua. Yhteistoimintaelin toteaa, että muutamat laissa ehdotetut tehtävät yhteistoimintaelimelle ovat sen kaltaisia, että ne kuuluvat luontevasti vain yhtiön henkilöstön tehtäviksi. Näitä ovat muun muassa ammattitaitoa ja vahvaa asiantuntijuutta vaativat käyttövastike-esitykset, taloustiedoista lain mukaan tehtävät laskelmat, käyttövastikkeisiin sisällytettävät korjaustoimenpiteet, korjaus- ja rahoitussuunnitelma samoin kuin korjaus- huolto- ja hoitotehtävien järjestäminen.

Asumisoikeuden haltijoiden aseman parantaminen ja vaikutusmahdollisuudet voivat sitouttaa asukkaita pitkäaikaisempaan asumiseen, ja vähentää vaihtuvuutta, millä olisi suotuisia vaikutuksia yhtiön talouteen, kohtuuhintaiseen asumiseen ja asumisviihtyvyyteen. Kiinteistönpitoon liittyvät vastuut samoin kuin yhtiöoikeudellinen vastuu ja yhtiötasolla tehtävät päätökset tulee kuitenkin kuulua osakeyhtiössä yhtiön johdolle.

Asukkaiden päätöksentekovalta voisi aiheuttaa riskejä elinkaaritalouden näkökulmasta, sillä asukkailla on taipumus minimoida kustannuksia asumisajallaan. Jaettu vastuu nostaisi yhtiöiden riskiluokitusta ja rahoituksen hintaa. Asukkaiden hyväksynnän saaminen päätöksille voi viivästyttää päätöksentekoa ja aiheuttaa kustannuksia. Yhteistyöelimen tehtävä koordinoida talotason asukashallinnon toimintaa kokoamalla asumisoikeuden haltijoiden esityksiä talotasolta ja välittämällä niitä omistajalle on puolestaan yhteistoimintaelimelle sopiva yhteistoimintalain hengen mukainen tehtävä.

Esitämme kunnioittaen seuraavaa:

Asumisoikeusasuntojen tulee jatkossakin säilyä kohtuuhintaisina ja ajanmukaisesti kunnostettuina asumisoikeusasuntoina. Tärkeimpiä asioita asumisoikeuden haltijoiden kannalta ovat huoltojärjestelmät ja korjaussuunnitelmat, tasaus- ja jyvitysjärjestelmät sekä myös pääomavastikkeeseen vaikuttavat rahoitusjärjestelyt. Se vastuu tulee säilyä asumisoikeusyhtiöllä, jolla on siihen tarvittava ammattihenkilöstö ja vahva asiantuntijuus. Asukkailla ei ole ammattitaitoa hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Asuntokannan vanheneminen aiheuttaa korjausvelkaa. Jo olemassa olevien raskaiden lainojen päälle joudutaan ottamaan korjauslainaa. Uusien asiakkaiden halukkuus sijoittaa rahaa asumisoikeusasuntoon vähenee, sillä vastikkeet nousevat, mutta laatu heikkenee. Jotta asumisoikeusasuminen säilyisi varteenotettavana vaihtoehtona suomalaisessa yhteiskunnassa, asumiskustannusten tulee säilyä kohtuullisella tasolla.

Uusi asumisoikeuslaki heikentää toteutuessaan asukkaiden ja asumisoikeusyhtiön taloudellista tilannetta entisestään. Lakiluonnoksessa esitettiin, että korjauskuluihin kerättäviä varoja rajoitetaan määrittelemällä se euroissa ja kiinnittämällä kerättävä euromäärä kohteen ikään. Kohteen ikä ei määrittele kuitenkaan suoraan korjaustarvetta. Esitys tulee hylätä. Yhtiön keräämä yhteinen valtakunnallinen korjausvaranto takaa osittain sen, että yksittäiset asukkaat ja kohteet selviytyvät korjauskustannuksista.

Käytännön askeleiksi kohti kohtuuhintaista ja turvallista asumisoikeusasumista esitämme

1. Korkotukilainojen ehtojen muuttaminen samanlaisiksi kuin vuokra-asunnoissa.
2. Asuntojen korjaamiseen valtion määrärahojen ja takausvaltuuksien korottamista.
3. Lakiluonnoksen muokkaaminen korjauskuluihin varattujen eurojen ja asukkaiden päätösvallan osalta.
4. Valtiokonttorin tulisi alentaa lainojensa korkoja. Vuosimaksulainojen korot ovat yli 50 % korkeammat kuin markkinakorot.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelimen jäsenet

Kari Lehtinen
Asokotien hallituksen asukasjäsen
asukastoimikunnan pj.

Markku Kokkonen
Asokotien hallituksen asukasjäsen
asukastoimikunnan pj.

Lisätietoja: Kari Lehtinen, Asokotien hallituksen asukasjäsen, puhelin 050 534 0494
Marko Pyykkönen, toimitusjohtaja, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, puhelin 0400 426 666

Asokotien yhteistoimintaelin on valtakunnallinen asukkaista muodostuva keskustelufoorumi, joka kokoontuu kerran vuodessa. Yhteistoimintaelimessä on 30 asukasjäsentä 30 paikkakunnalta.