

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto
PL 35
00023 VALTIONEUVOSTO

Viite: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö YM 2/600/2017,
Luonnos HE eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista

Asia: KUUMA-seudun lausunto

Helsinginseudulla sijaitsee noin 70 % koko maan ASO-asunnoista. Asia onseudulle sen takia erityisen tärkeä. KUUMA-seutu toivoo ministeriön huomioivan lausunnossa esitetyt näkökohdat. Näkökohdat on liitetty lakiesitykseen kirjattuihin tavoitteisiin.

1. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaasia ja usean järjestysnumeron mahdollisuudesta luovutaan. *Tätä ehdotusta KUUMA pitää hyvänä.*

Järjestysnumero valintakriteerinä on hyvä ja yksiselitteinen. Ikuisesti voimassaolevasta muutos määräaikaiaiksi on perusteltu. Numeroiden määrän rajoittaminen kerrallaan on järkevää. Siirtymäajan järjestelyistä lakitekstissä ei kerrota mitään, vaan myöhemmin asetuksella yms. Toivomme, että asetus on selkeä; miten jonot siirtyvät ja milloin, mitä se kunnilta edellyttää ja miten siirtymäajan vastuut jakautuvat. Järjestysnumeron määräajan pituus voisi olla esitettyä *yhden vuoden* mittaista aikaa pidempi, esimerkiksi *kaksi vuotta*. Vanhojen järjestysnumeroiden tulisi olla voimassa käytännön syistä kolme tai neljä vuotta.

2. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat suorittaisivat asukasvalinnan. Koko maassa on 16 toimijaa, joista tällä markkina-alueella toimii merkittävä osa. *Tätä ehdotusta KUUMA pitää ristiriitaisena.*

Hakujärjestelmässä on syytä pyrkiä mittakaavaetuun. Sen saavuttamiseksi on olemassa eri tapoja. Asukasvalintojen siirto omistajille ei ole riskitön. Se ei edistä talotoimijoiden kilpailua. Hakujärjestelmän ja kokonaisprosessien keskitystä on menestyksellä toteutettu Helsinginseudulla, yhteisellä asuntomarkkina-alueella kuntien yhteistyönä. Perusteltua olisi jatkaa sitä. Muu Suomi voitaisiin jakaa 3-4 muun markkina-alueen verkostoksi.

Hajautettu malli, jossa talojen omistajat päättävät valinnat, on oikeusvarmuuden ja asunnontarvitsijoiden tasavertaisen kohtelun kannalta arveluttava. Tämä olisi takaskel kehityksessä. Tulkintojen hajautuessa usealle taholle yksittäisen kunnankin alueella, esitetty asukasvalinnan siirto on ongelmallinen. Työprosessi, jota KUUMA-vastuukuntamallilla sovittu palvelun toteuttaja Helsingin kaupunki on soveltanut viime vuosina, on onnistunut. Prosessi vaatii vain kahden henkilön työpanoksen ja on kustannustehokas sekä oikeusvarmuuden kannalta perusteltu. Sen toimivuus on testattu ja menettelytavat hyviksi havaittu. Siihen verrattuna esityksen tarkoittamat Talotoimijat (16) eivät todennäköisesti ylittäisi, paitsi maksattamalla ylimääräisiä kustannuksia vuokralaisilla. Mittakaavaetua ja jo olemassa olevaa osaamista ei tässä tulisi menettää. Uudistuksella tulisi tavoitella lisäarvoa asiakkaille, eikä rikkoa toimivaa järjestelmää.

ARA:n valvontaroolia tulisi terävöittää ja sanktitoimivaltaa laajentaa tilanteissa, joissa ilmenee huonoja käytäntöjä talotoimijoiden ja asukkaiden suhteissa. Järjestysnumeron jakamisen ja koko prosessin keskittäminen ARA:lle aiheuttaisi Helsingin seudulla nykyistä suurempia kustannuksia ja mahdollista päällekkäistä työtä. Tästäkään ei olisi lisäarvoa asunnonhakijoille. Järjestelmän kustannukset voidaan tarvittaessa vyöryttää talotoimijoille, osallistumismaksulla tai muulla tavalla kohteiden lukumäärän mukaisessa suhteessa. Pohdittavaksi jää, miten toteutetaan esimerkiksi ICT-järjestelmiin liittyvä hankintojen keskitys. Tavoitteena tulisi olla 24/7 sähköinen palvelu.

Miten ja millaisia KUUMA-kuntien ja seudullisen vastuukunnan sopimusta vastaavia yhteistoimintasopimuksia muilla asuntomarkkina-alueilla tulisi luoda, selvitettäneen käynnissä olevien ja tulevien hallinnonuudistusten yhteydessä. KUUMA-seudun ja pääkaupunkiseudun aloittama keskityskehityksen suunta on hyvä esimerkki järjestämistä vastuun organisoimisesta.

3. Tappiollisia asumisoikeustaloja koskevia rajoituksia nopeutettaisiin. *Tätä ehdotuskokonaisuutta KUUMA pitää perusteltuna.*
4. Asukashallinnon asemaa ehdotetaan vahvistettavaksi. *Tätä ehdotuskokonaisuutta KUUMA pitää oikean suuntaisena.*

Jatkovalmistelussa on syytä harkita voisiko asunto-osakeyhtiöissä, vapaarahoitteisissa vuokrataloissa ja ASO- taloissa olla yhtenäinen asukasdemokratiaa edistävä säädöspohja.

Viime aikojen kehitys osoittaa, että vapaarahoitteinen vuokra-asuminen lisääntyy. Samalla syntyy demokratiavajetta, joka ilmenee läpinäkyvyyden puutteena. Vajeen kuromiseen ASO- ehdotuksessa oleva malli voisi olla paikallaan. Miten vapaarahoitteisen vuokra-asumisen hintojen kohtuullistamista edistävä demokratia käytännössä voisi kehittyä, tulisi tutkia kolmikannassa rahoittajat, asukasjärjestöt ja julkinen valta.

KUUMA lausunnon yleiset perustelut

Asumisoikeusasuminen on kasvavan kysynnän kohde. Se sopii erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla kalliiksi käyvän omistusasumisen korvaajaksi ja on muun muassa kovan rahan vuokra-asuntotuotantoon verrattuna selkeästi segregatiota ehkäisevämpi malli. Vastuukunta Helsinki vastaa tällä hetkellä yli puolesta koko maan ASO-kannasta. KUUMA-seudulla ASO-järjestelmä toimii. Se tasapainottaa omistusasumisen ja vuokra-asumisen suhdetta. Kuntien luovuttamilla tonteilla sijaitsevien asuntojen sijainti houkuttelee kasvukuntiin uusia asukkaita. Talotoimijoiden yhteydet kuntapohjaiseen asuntopolitiikkaan on syytä säilyttää jatkossakin toimivina. Kohtuuhintaisen asumisen yhtenä takeena asumisoikeuden antama turva on hyvä. *Kunnilla ei lakiesityksen mukaan olisi enää mitään roolia asukasvalinnoissa eikä hakuprosesseissa.* Tällaista muutosta ei voida pitää tavoiteltavana hyvän asuntopolitiikan toteutumisen ja vastuujaon näkökulmista. Yksinomaan

talotoimijoiden käsissä ASO-asuminen ei vaihtoehtona säilyttäisi asemaansa siten kuin kilpailutilanne edellyttää. Pelkkä ARA-valvonta ei ole rationaalinen tapa ohjata kokonaisuutta.

KUUMA-seudun toteuttamalla mallilla on näyttöjä, joiden perusteella lakia voitaisiin uudistaa parempaan suuntaan. Mallilla pystytään takaamaan asiakkaan ja asukkaan kannalta palvelujen keskeytymättömyys. Siitä syystä, että kasvukeskusten ulkopuolella nykyjärjestelmä on osoittautunut hankalaksi, ei pidä lähteä korjaamaan sitä mikä toimii enemmistön kannalta hyvin ja edullisesti. Koeteltu keskitetty järjestelmä säästää paitsi kuntien, myös Taloyhtiöiden resursseja ja se vaikuttaa osaltaan alentavasti myös omakustannusperiaatteella määriteltäviin käyttövastikkeisiin, asumisen hintaan.

Ystävällisesti,

KUUMA-seutu

Antti Kuusela
yhteistyöjohtaja
KUUMA-liikelaitoksen johtaja

Mari Karsio
puheenjohtaja
KUUMA-seudun asuntojaosto

Lisätietoja:

Mari Karsio
040-3152037
mari.karsio@jarvenpaa.fi