



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Aso-verkkotapaaminen 4.4.2024

Minna Kemppainen, Minna Kärkkäinen,
Anna-Kaisa Lehikoinen, Anne Salin



ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Ajankohtaista



ara

VM näkee asumisoikeudessa kolme "vikaa"

"Lopetetaan uusien valtion tukemien asumisoikeusasuntojen rakentaminen. Vähentäisi valtion takauksia ja ehkäisisi luottotappioita sekä lisäisi kuntien tonttituloja (tontit voitaisiin vuokrata tai myydä vapaarahoitteiselle tuotannolle markkinahinnalla).

Asumisoikeusasunnoissa on **ikuiset rajoitukset**. Asumisoikeusasunnot tulevat peruskorjausikään ja ovat valtion peruskorjauslainoituksen varassa, koska vakuusarvojen puuttumisen vuoksi yhtiöt eivät saa pankkilainaa. Siten niihin sisältyy **merkittävä valtion luottotappioriski**, joka ei asojen nuorehkon iän vuoksi ole vielä täysimääräisesti realisoitunut.

ASOissa ei ole sosiaalista asukasvalintaa, ja siten valtion tuen perusteleminen on vaikeaa."

Käyttösuunnitelma 2024

- Valtion tukema kohtuuhintainen asuntotuotanto suunnataan vuonna 2024 erityisesti kasvaville alueille.
- Rakennusalan suhdetilanteen vuoksi etusijalla on nopeasti liikkeelle lähtevät hankkeet.
- Aso-kohteiden hakemusjonoa puretaan.
- Lyhyen korkotuen hankkeiden osuutta kasvatetaan.
- Erityisryhmien investointiavustukset mitoitetaan hankekohtaisesti ja painotetaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamista.

Asojen uudisrakentamisen rahoitusta jatketaan

- Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi, että asumisoikeusasuntojen korkotukilainapäätöksiä tehtäisiin vuoden **2025 loppuun asti** syksyn 2023 budjettiriihessä päätetyn 31.12.2024 sijaan.
- Uusia hakemuksia ei oteta enää vastaan
- Jonossa olevat n. 88 hakemusta (4488 asuntoa) käsitellään Arassa loppuun.

Perusparannuslainoitus

- Näillä näkymin KT-lainoja asojen perusparannukseen hyväksytään vuosittaisen myöntämisvaltuuden puitteissa
- Korko on usein sidottu 6 kk tai 12 kk euribor, eli myötäilee yleistä korkotasoa
- Korkotuki VNA (666/2001) 8 § (23.3.2023/471)
 - Lainansaajan maksettavaksi jäävä perusomavastuu korkotukilainan korosta on 2,3 prosenttia.

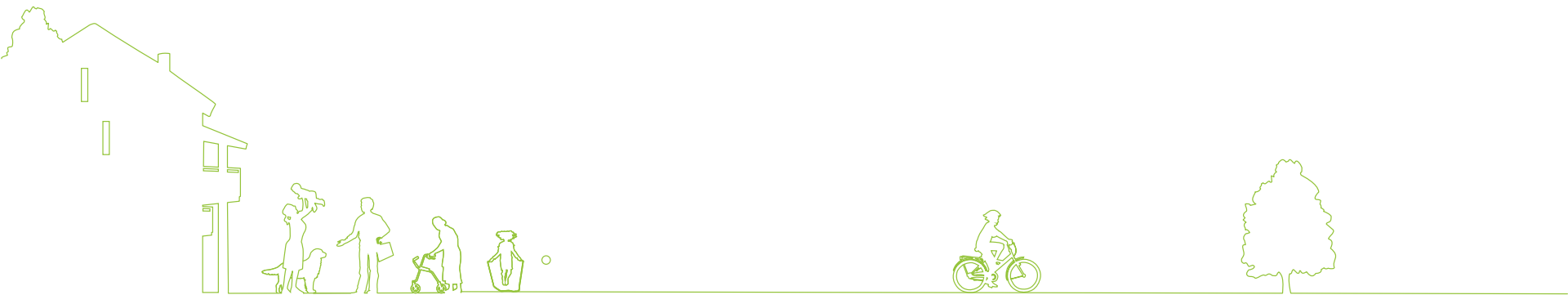
Selvityksiä

- Valtion tukeman asumisen kehittämisselvitys julkaistiin 13.3.2024 (pj. Markus Lahtinen)
 - <https://ym.fi/-/asumisen-selvitysryhmalta-kehittämisehdotuksia-asuntopoliittisten-tavoitteiden-edistämiseksi>
 - Ara-järjestelmällä tärkeä paikka, toimivuutta syytä parantaa
 - 40 vuoden lainojen vapaa neuvottelu, tukien ja rajoitusten uudelleentarkistus 10 vuoden välein
 - Segregaation ehkäisemiseksi sekataloja
- Aran roolia, asemaa ja tehtäviä selvitetään, käynnistyy myöhemmin tänä vuonna.
- Ara-vuokra-asuntoihin tulorajat

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Järjestysnumerorekisteri



Järjestysnumerorekisteri

- Tehdyt asumisoikeussopimukset kirjattava mahdollisimman pian sopimuksen solmimisesta
 - Vain lopputulos kirjataan rekisteriin
 - Ara pyytää erikseen sopimukseen liittyvät tiedot yhteisöltä mikäli niitä tarvitaan
- Rakennus- ja asuntotiedot pidettävä ajan tasalla
- Tarjouskierrokset, mitä sillä tiedolla tehdään?
 - Rekisterin kautta valvotaan asukasvalintaa ja käyttöä
- Asumisoikeusyhteisöt hakeneet järjestysnumeroita 0 kpl

Aso-rekisterin tilastoja – **asunnon hakijat, toiveet ja toteumat** (sopimukset) 1.3.2024

Myönnettyjä
numeroita
37 500

VOIMASSA
OLEVIA
NUMEROITA
36 200

Järjestysnumeroa hakaneiden

- keski-ikä oli **50 vuotta.**
- Yli 55-vuotiaita 39 %
- Keskikoko **1,7 henkilöä:**
 - sinkkuja 56 %
 - 2 henkilön perheitä 25 %
 - 3 henkilön perheitä 11 %
 - 4+ perheitä 8 %
- Lapsiperheiden osuus 28 %

Sopimuksen tehneiden

- keski-ikä oli **48 vuotta**
- Yli 55-vuotiaiden osuus 40 %
- Keskikoko **2,3** henkilöä
 - sinkkuja 58 %
 - 2 henkilön perheitä 30 %
 - 3 henkilön perheitä 7 %
 - 4+ henkilön perheitä 5 %
- Lapsiperheiden osuus 18 %

Aso-sopimuksen tehneet 1.9.2023-29.2.2024

1.9.2023 –29.2.2024 aso-rekisteriin

kirjattiin **3 604** sopimusta, joista

- 67 % oli uusia aso-sopimuksia
- 30 % asunnonvaihtoja
- 3 % luovutuksia.
- Uusista sopimuksista 41 % **tehtiin Aran järjestysnumeroilla ja 59 % kuntien järjestysnumeroilla.**
- Yleisimpiä syitä **luovutukseen:** luovutus puolisolle, avioero ja perintö.

Aikaisempi asumismuoto

- 40 % asui vuokra-asunnossa
- 32 % aso-asunnossa
- 18 % omistusasunnossa.
- 10 %:lla aikaisempi asumismuoto puuttui tai oli joku muu

Aso-rekisterin tilastoja – **asunnon hakijat, toiveet ja toteumat** (sopimukset) 1.3.2024

Toiveet sijainnista kohdistuivat (1. sijaiset)

- pääkaupunkiseudulle 59 %
- Helsingin seudun kehyskuntiin 8 %
- Tampereen seudulle 8 %
- Turun seudulle 6 %.

Hakijoista

- 49 % etsi **kerrostaloasuntoa**
- 30 % toivoi **pari- tai rivitaloa**
- 5 % haki **pienkerrostaloa**
- 2 % **omakotitaloa**
- 14 % **ei toiveita** talotyyppin suhteen

Huoneluvuista haettiin eniten

- yksiöitä 4 %
- kaksioita 40 %
- kolmioita 35 %
- 4-5 huonetta 21 %

Sopimuksia tehtiin 3 604 kpl

- pääkaupunkiseudulle 44 %
- Helsingin kehyskuntiin 11 %
- Tampereen seudulle 12 %
- Turun seudulle 9%

Sopimuksista kohdistui

- 67 % **kerrostaloihin**
- 27 % **pari- tai rivitaloihin**
- 5 % **pienkerrostaloihin**

Huoneluvuista toteutui (arvio)

- yksiöitä 7 %.
- kaksioita 34 %
- kolmioita 30 %
- 4-5 huonetta 29 %



Lunastettujen, tyhjien ja vuokrattujen aso-asuntojen määrät 1.3.2024

Lunastettu asuntoja **3 507**

- Lunastettujen osuus 6,2 %

Tyhjiä asuntoja **1 670**

- Tyhjien osuus 2,9 %

Vuokrattuna 1 286 aso-asuntoa

- Vuokrattujen osuus 2,3 %

Asukasvaihtuvuus 12,9 %

- Ajanjaksolla 1.9.2023-29.2.2024 (luku on muutettu vuosivaihtuvuudeksi)



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asiakaspalvelu ja ohjesivustot



- 12kk aikana palvelupyyntöjä 3000kpl
- 6kk aikana puheluita reilut 400kpl
- TOP aiheet:
 - Järjestysnumeron hakeminen ja käyttö, hakemuslomakkeen tilaus
 - Asukasvalinta
 - Asunnon haku
 - Asukashallinto



Ohjesivustoilla käynnit:

- ohjeet.aso.fi
 - 2500 käyntiä / kk
- yhteisohjeet.aso.fi
 - 100 käyntiä / kk



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Aso-ohjeiden päivitys



Asukashallinto – päivitetty tulkinta

- Äänioikeuden ja vaalikelpoisuuden osalta asumisoikeuden haltijaan rinnastetaan myös hänen kanssaan **samassa taloudessa asuva avio- tai avopuoliso**.
- Rinnastus on perusteltua, sillä puoliset vastaavat yhteisvastuullisesti asumisoikeussopimuksesta johtuvista velvollisuuksista.
 - Velvollisuus -> oikeus
- Huomioitava esim. asukaskokouksen kutsussa
- Valtuutus, jossa maininta avio- tai avopuolison valtuuttamisesta

Asumisoikeusmaksun maksuaika - uudiskohde

- Hakijoilla voi olla hankaluuksia saada lainaa tai riski pelottaa.
- Onko mahdollista esim. 40 % maksetaan heti ja 60 %, kun kohde valmistuu.
- Aralla ei ole syytä vastustaa maksujärjestelyä, jos yhteisöllä on puskuria rahoittaa rakentaminen ko. maksuehdoin.

Kaikille hyvää
asumista



Lunastus ja maksun palautus ulosottotilanteessa

- Ara ei ota kantaa siihen, kumman tulee suorittaa häätö (yhteisö vai ulosotto)
- Pakkotäytäntöönpanossa asumisoikeusmaksun palautus menee ulosottoon, joka tilittää hädöstä aiheutuneet yms. kulut asumisoikeusyhteisölle.
- Jos kuluja ei saa katettua asumisoikeusmaksun palautuksesta, voidaan kustannukset kattaa perittävillä käyttövastikkeilla.

Kaikille hyvää
asumista

Etuoikeutettu vaihto - erotilanteessa

- Eron vuoksi halutaan samasta kohteesta toinen asunto. Molemmat asumisoikeudenhaltijat hakisivat samaa asuntoa samasta kohteesta, kumpi on etusijalla?
- Jos molemmat ovat allekirjoittaneet asumisoikeussopimuksen samana päivänä samalla järjestysnumerolla, valitaan se, joka puolisona on suuremmassa asunnon tarpeessa. Jos molempien asunnon tarve on samankaltainen, ratkaistaan asia arvalla.

Kaikille hyvää
asumista

Etuoikeutettu vaihto – luovutus lähisukulaiselle

- Voidaanko hakija tulkita etuoikeutetuksi vaihtajaksi, jos hän luovuttaa nykyisen asumisoikeutensa esimerkiksi suoraan etenevässä polvessa olevalle sukulaiselleen eli pojalleen?
- Äiti voi vaihtaa etuoikeutettuna, niin kauan kun on asumisoikeuden haltija.
- Laista ei löydy säännöstä supistavaan tulkintaan.

Kaikille hyvää
asumista

Varallisuuden arviointi - ohjeet

- Ohjeet yhteisöille, token kirjautuminen
 - Järjestysnumerorekisterin kautta
 - Yhteisoohjeet.aso.fi
 - Digitaalisena, jokainen voi itse tarvittaessa tulostaa
 - Ara ei tee PDF-muotoista ohjetta
- Rajatapauksissa ota yhteyttä asumisoikeus(at)ara.fi

Varallisuusselvityslomake

- ARA 6623 sisältää on selkiytetty
- Tarveharkinta virkavastuulla, yhteisö selvittää esim. kiinteistövarallisuuden kuten kesämökki
 - Kiinteistöveropäätös,
 - Asiakkaan oma selvitys, kauppakirja tms., verkkosurffailu
 - Jos ei muutoin selviä, voi pyytää asiakkaalta kiinteistövälittäjän maksullisen arvion
- Erillisiä selvityksiä ei tarvitse pyytää, jos varallisuuden määrä on alle 20000 €

Varallisuusselvityslomake

- Hakijan tämän hetkinen asumismuoto
 - Omistusasunto
 - Asumisoikeusasunto
 - Vaparahoitteinen vuokra-asunto
 - Valtion tukema vuokra-asunto
 - Järjestysnumerorekisteriin merkitään vuokra-asunto, kunnes päivitys saadaan tehtyä
 - Muu

Asumistarpeen tyydyttävä omistusasunto

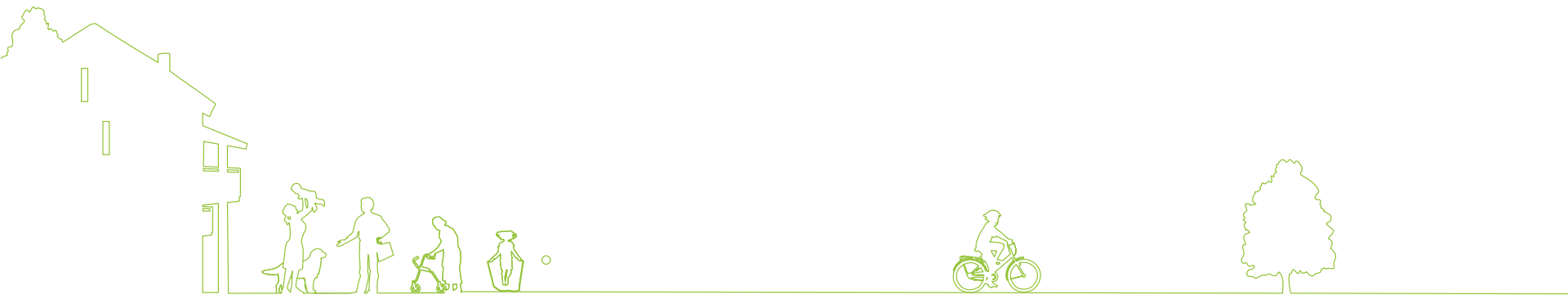
- Esim. hakijat kaksi henkilöä asuu omistus kaksiossa samalla hakualueella
 - Omistusasunto ei ole ahdas
- Hakevat asumisoikeus kolmiota
 - Ylimääräinen huone esim. harrastus- tai työhuoneeksi
 - Voidaan hyväksyä 6 kk:n luopumisehdolla
 - Huoneiden lisätarvetta ei tarvitse perustella. Omistusasunnon ominaisuudet (koko, sijainti, asumiskustannukset tms.) ratkaisee ehdon asettamisen

Kaikille hyvää
asumista

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Käyttövastike



Käyttövastikkeen korotusilmoitus

- Täyttyykö asolain 38 §:n vaatimus kirjallisesta muodosta, jos ilmoitamme korotuksesta sähköpostitse asiakkaille.
- Mikäli asumisoikeussopimuksessa tai muutoin asiasta ei ole toisin sovittu, voi käyttövastikkeen korotusilmoituksen lähettää sähköpostitse sellaisille asukkaille, jotka sen ovat asiointia varten teille ilmoittaneet.
- Voisi soveltaa laki sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa 19 §.

Kaikille hyvää
asumista

Kertausta: käyttövastikkeiden määrittäminen ja jälkilaskelman laadinta

- Ennakkokysymys: Erityisesti varautuminen asumisoikeuksien lunastuksiin, jota käsitellään ymmärtääkseni KV2 alla: tästä olisi kiva saada selkeämpi kuva, mistä ja miten varat kerätään ja mihin niitä voi käyttää.
 - Varautuminen => [asumisoikeuslaissa](#) ja [rahoitusasetuksissa](#) on säännökset millaisiin tuleviin kustannuksiin voidaan kerätä ennakoon käyttövastikkeissa varoja

Kaikille hyvää
asumista

Kertausta: käyttövastikkeiden määrittäminen ja jälkilaskelman laadinta

- Jatkuu varautuminen asumisoikeuksien lunastukseen
- Asumisoikeuksien lunastamiseen
 - = kun yhtiö joutuu lunastamaan asumisoikeuden
 - = asumisoikeusmaksun palautus
- KV2: käyttövastike II, jolla tarkoitetaan tasauksen osuuteen kuuluva käyttövastikkeen osuus.

Kaikille hyvää
asumista

Kertausta: käyttövastikkeiden määrittäminen ja jälkilaskelman laadinta

- Jatkuu varautuminen asumisoikeuksien lunastukseen
- Mistä ja miten kerätään = esitetään määrittämisselulla oma erä ja kerätään laskelman mukaisesti asukkailla käyttövastikkeissa
 - Jos aso-yhteisössä käytetään tasausta, voi olla tasauksen osuudessa oma erä
 - Jos ei käytetä tasausta, on mukana oma erä

Kaikille hyvää
asumista

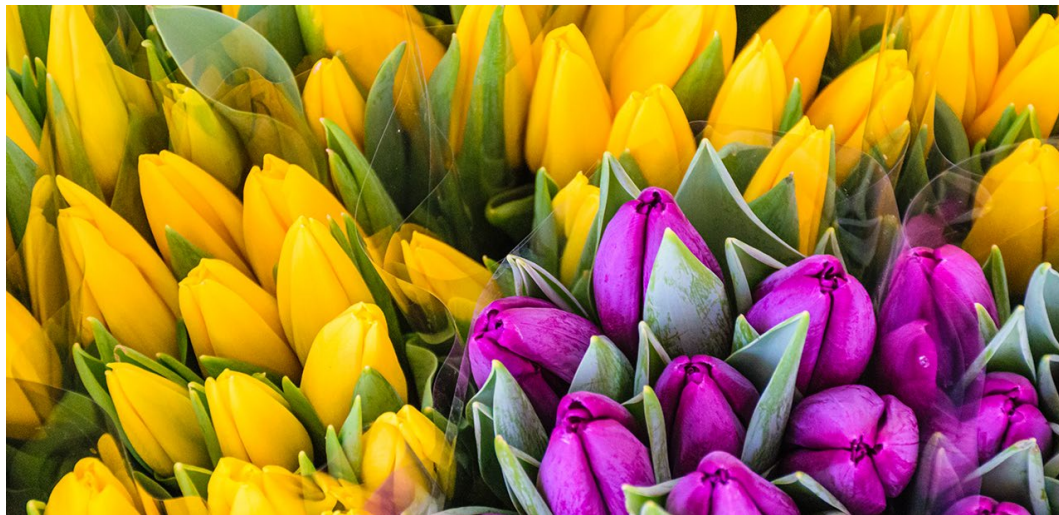
Kertausta: käyttövastikkeiden määrittäminen ja jälkilaskelman laadinta

- Jatkuu varautuminen asumisoikeuksien lunastukseen
- Mihin käytetään = käytetään siihen tarkoitukseen johon se on aiottu ja päätetty kerätä eli tässä tapauksessa asumisoikeuksien lunastukseen
- Miten osoitetaan, miten aiottu varautuminen on toteutunut?

Kaikille hyvää
asumista

ara

Kiitos ja aurinkoista kevättä



Kaikille hyvää
asumista

asumisoikeus@ara.fi