

Eric Hällström

## Asumisoikeus kestäväksi, mutta miten?

Suomen Asumisoikeusasukkaat (SASO) ry:n asukaskyselyn antia keväällä 2023

### Motto

*Asumisoikeuden kannalta positiivista on tunnistaa ja torjua asumisen oikeuden kestävyyttä vaarantavat seikat.*

### Kyselyn taustaa

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän alkuperäisenä tavoitteena oli pohjoismaiseen tapaan pysyvän, eli kestävä, siis pitkäaikaisen asumisen turvaaminen omistusasunnon tapaan asukkaille, joilla ei ole mahdollisuutta päästä omistusasujaksi tai kaupungin vuokralaiseksi. Välimalliksi tarkoitettujen asumisoikeusjärjestelmän tavoitteet, arkistojen uumeniin unohdettuine lupauksineen, on esitetty lakiesityksen-HE-59/1990

[https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he\\_59+1990.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/HallituksenEsitys/Documents/he_59+1990.pdf) yleisperusteluissa.

Lakiesityksen mukaan kestävä asumisoikeus ajateltiin tehtävän mahdolliseksi niin, että asukas maksaa aluksi osan rakentamislainasta ja sen jälkeen kuukausittaista vastiketta, jolla hoitomenojen lisäksi lyhennetään valtiolta saadun lainan loppuosat.

Asumisoikeustalojen asumiskustannusten arveltiin voivan muodostua jopa jonkin verran alhaisemmiksi kuin arava-vuokrataloissa johtuen siitä, että rakentamisen rahoittamiseksi asukkailta kerätään asumisoikeusmaksuina rakennushankkeen oma pääoma ja hankkeen lainakulut ovat täten alhaisemmat kuin arava-vuokrataloissa.

Lain yleisperusteluissa lainvalmistelijat ja laista päättäneet poliitikot lupasivat kansalaisille myös asumisoikeuden kohtuuhintaisuuden, omakustannusperusteisuuden, perinnöksi annettavuuden ja laajan vaikutusvallan omassa asumisoikeusyhteisössään. Talot omistusasujan tapaan maksavien asukkaiden oikeuksiin

viittaavien lupauksen vastapainona välimallissa asukkaiden katsottiin kuitenkin olevan verrattavissa vuokralaisiin siinä, etteivät myöskään asumisoikeusasukkaat omista rahoittamaansa asuntoa. Siltä varalta, että asukas haluaa luopua asumisoikeudestaan, säädettiin, että hän saa pääomasijoituksensa pois rakennuskustannusindeksillä korjattuna, mutta järjestelmän perusoletuksena oli siis asumisen lainsäädännöllisesti, taloudellisesti ja hallinnollisesti turvattu pitkäaikainen kestävyys.

Suomalaisen asumisoikeusjärjestelmän syntyisestä on kulunut nyt kolme vuosikymmentä. Voimme panna merkille, ettei asumisoikeudelle luvattua kestävyystavoitetta ole saavutettu läheskään. Todisteeksi tästä asumisoikeusyhdistöiden SAY-järjestön johtaja, Jari Riskilä, kertoi 7.11.2022 Helsingin Uutisissa asumisoikeusasumisen kestoksi keskimäärin *seitsemän vuotta*. <https://www.helsingin uutiset.fi/paikalliset/5478941#commentit>

Asumisen lyhytkestoisuus merkitsee suurta asukasvaihtuvuutta, muuttojen suurta määrää, niistä aiheutuvia remontti- ja hoitokustannuksia sekä häiriöitä, muuttajien suoraan maksettavaksi koituvia muutostyö-, muutto- ym. päällekkäiskustannuksia sekä asukkaiden yhteisöä heikentävää tilapäisyyden ja turvattomuuden tunteita kaikkine seurausvaikutuksineen. Siis asumisten lyhytkestoisuudella on kestävä kehityksen vastaisen ympäristövaikutustensa lisäksi myös kestävä kehityksen vastaisia taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia.

Tämän pilottikyselyn tarkoituksena on selvittää alustavasti millaisiin seikkoihin asumisen lyhyt kesto ja poismuutot voivat olla yhteydessä ja miten kyseisiin seikkoihin olisi vaikutettavissa. Tarkennettu huomio kohdistuu asumisen hinnan ja asumisoikeuden keston väliseen yhteyteen sillä sitä eivät muut tahot näytä tutkineen tai ainakaan julkistaneen. Asumisoikeusasumisen hinnan kokemista muuttoihin vaikuttavana tekijänä on perusteltua tarkastella myös siksi, että tämä ilmiö nousi hälyttävästi esille jo SASO:n ensimmäisen asukaskyselyn tuloksista pari vuosikymmentä sitten. Silloiset signaalit ovat viimeaikoina voimistuneet. Tuolloin valtaosa muuttoa harkinneista vastaajista perusteli lähtöaiettaan asumisuralle kertyvän kokonaishinnan kohtuuttomuudella. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/asukaskyselynTulokset02.pdf>

Ilman muuttojakin hinnoittelun kokemista tulisi tutkia sillä Tilastokeskuksen vuoden 2019 aineistosta tehdyn erillisajon mukaan on olemassa vahvat viitteet siitä että asumisoikeusasumisen hinnan suuresti rasittavaksi kokemia asukkaita voi Suomessa olla jopa noin 19000. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/20230203mielipidekirjoitusAsumisoikeusasuntoTuleeAjanMyotaKalliiksi-Hallstrom.pdf>

Kaikki asumisen kalleudesta eniten kärsivät asukkaat todennäköisesti eivät voi tai halua muuttaa vaan tinkivät muista menoistaan niin paljon kuin mahdollista, mikä kasvattaa hälyttävästi perustuslaillisen perusturvan menettämisen riskiä. Tuntuu kohtuuttomalta, että asumisoikeuden taloudellissosiaalisesta kestämyydestä kärsivät eniten sosioekonomisin perustein valitut, järjestelmää uskollisimmin ja pisimpään, suurimmalla summalla rahoittaneet, asumisoikeusveteraanit. <https://www.asumisoikeusasukkaat.fi/tiedostot/perusturvariski20210317.pdf>

Aiheen laajempi, mahdollinen ARA:n virallinen tutkimus isolla otannalla, olisi perusteltavissa myös aivan loogisesti sillä, että asuntonsa rakentamislainan jo maksaneiden asumisoikeusveteraanien voi olla todella vaikea selvittää loputtomasti nousevista, lainan loppuun maksamisesta

piittaamattomista, asumisen kuukausimenoista enää siinä vaiheessa kun eläköityminen puolittaa heidän vuosiansionsa. Vaikka ongelma pahimmillaan koskettaa erityisesti iäkkäitä asukkaita, se tuskin poistuu ”luonnollisesti” itsestään. Tähän vakavaan tilanteeseen tulevat myös nuoremmat ikääntyessään törmäämään ellei järjestelmän valuvikaa korjata mahdollisimman pian.

Tähän pilottitutkimukseen vastanneet ovat ottaneet kantaa myös kahteen vaihtoehtoiseen malliin, joilla asukkaan maksuhistoria voitaisiin ottaa huomioon ja välttyä kohtuuttomalta asumisuran ylihinnoittelulta. Nykyisellä tavalla, kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemassa järjestelmässä toimittaessa, pitkä asumisoikeusura maksaa yli kaksinkertaisesti sen mitä omistusasunnon ostamaan pystynyt maksaa lainanlyhennyksistään ja yhtiövastikkeistaan. Tästä syystä nykyinen kohteiden ulkopuolisten yhtiöiden hallitsemat asumisoikeudet eivät ole läheskään kohtuuhintaisia vaan pikemminkin täysin kestättömiä.

Asumisoikeusasumisen kestättömyysongelman rehelliseksi ratkaisuksi eettismoraalisessa mielessä ei sovi asukkaiden vaihtaminen hinnoittelu- ja markkinointiratkaisuilla, niihin jotka tyytyvät vuokralaistyyppiseen tilapäisasumiseen ja niihin jotka osakevarallisuuttaan realisoimalla voivat maksaa kevyesti muita enemmän asumisoikeudestaan. SAY-järjestön johtaja Jari Riskilä kertoi Helsingin Uutisissa 7.11.2022 asukasrakenteen muutoksesta näin:

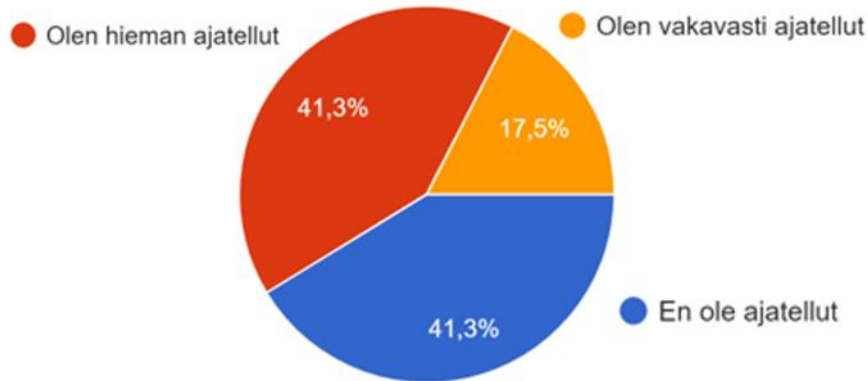
*”Osalle asumisoikeus onkin välietappi, jonka aikana kerätään pääomaa omistusasuntoon. Toisaalta aso-asuntoihin muuttaa...myös asunnon omistavia senioreita, jotka haluavat vapauttaa pääomaa muuhun käyttöön.”* <https://www.helsinginuutiset.fi/paikalliset/5478941#kommentit>

Seuraavilla sivuilla tarkastellaan maaliskuun 2023 loppupuolella parissa viikossa sosiaalisen median kautta avoimesti pyydettyjä ja suoraan sähköiseen kyselyohjelmaan suodattamatta kertyneitä asukkaiden vastauksia. Vastaajajoukon (243) rakenne on esitetty raportin lopussa.



## Kysymys mahdollisesta lähtöaikeesta

*Asuminen, pysyväksi tarkoitetuissa aso-asunnoissa, kestää keskimäärin vain muutaman vuoden. Oletko sinä kuluneen vuoden aikana ajatellut muuttavasi joskus pois aso-kohteesta?*



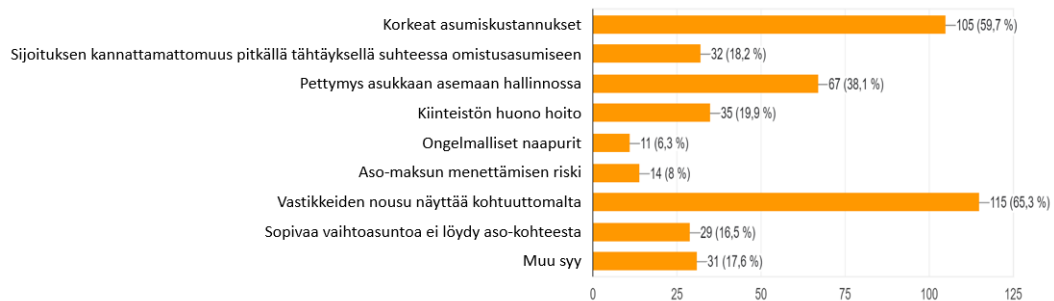
**KUVA 1**

Poismuuttoa vakavasti harkinneiden osuus 17,5 % on tässä kyselyssä saman suuruinen kuin Tilastokeskuksen erillisajossa asumisen hinnasta suuresti rasittavaksi kokeneiden osuus. Eri kyselyiden tulosten osuminen lähelle toisiaan vahvistaa todennäköisyyttä, että asumisoikeusasumisen hinnasta suuresti rasittavaksi kokevien määrä olisi noin 19000. Tämä ei liene pelkkää sattumaa.

Asumisoikeusasumisen kalleus etenkin pitkällä tähtäyksellä on selvästi poismuuttojen tärkein syy. Tämä ilmenee vastauksista, joita saatiin seuraavaan, muuton syistä tehtyyn kysymykseen.

## Kysymys lähtöaikeisiin vaikuttavista syistä

*Jos olet ajatellut jättää aso-kohteen, niin mistä seuraavista syistä? (Voit valita useita syitä)*

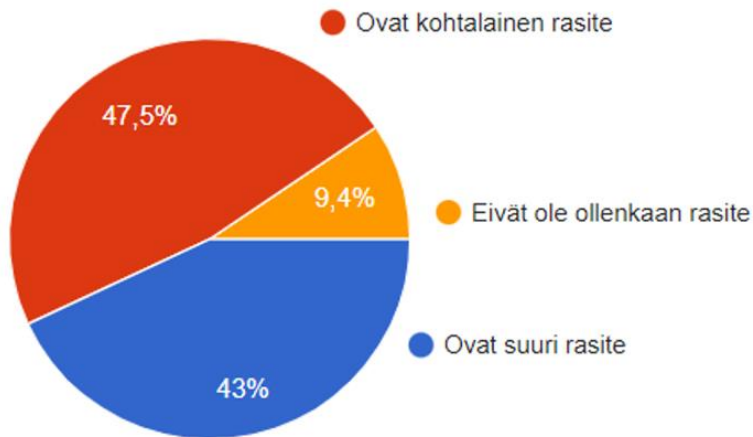


**KUVA 2**

Valtaosa lähtöä harkinneista vastaajista piti syynä asumisoikeusasumisen korkeita kustannuksia 59,7 %. Etenkin vastikkeiden nousunäkymiä piti 65,3 % kohtuuttomina. Kolmanneksi tärkeimpänä syynä lähtöaikeisiin oli pettymys asukkaan asemaan hallinnossa. Seuraavaksi tarkastellaan tuloksia tarkemmin näiden kolmen syyn osalta.

## Kysymys asumiskustannusten rasittavuudesta

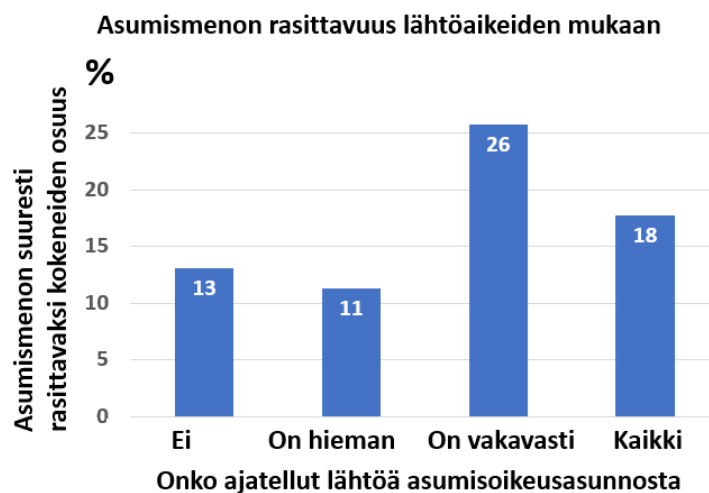
Tilastokeskuksen kyselytulosten mukaan jopa noin viidennes maamme asumisoikeusasukaista kokee asumiskustannuksensa suuresti rasittaviksi. Miten sinä koet nykyisten asumiskustannustesi rasittavuuden ruokakuntanne taloudelle?



KUVA 3

Asumiskustannukset suuresti rasittaviksi kokeneiden osuus vastaajista, 43 %, on tässä kyselyssä kaksinkertainen verrattuna tilastokeskuksen aineiston lukuun. Suuri ero selittyy lähinnä sillä, että tässä ja myös aiemmassa SASO:n kyselyssä asumisoikeusasukas-vastaajien joukko on paljon suurempi, lähes kymmenkertainen. Joka tapauksessa tämän ja kahden aiemman aiheeseen kohdistuneen kyselyn samansuuntaiset tulokset antavat yhdessä vahvan viitteen asumiskustannusten suuresta rasittavuudesta tuhansilla asukkailla.

Asumismenojen rasittavuuden vahva yhteys lähtöaikeisiin käy ilmi myös seuraavasta kuvasta 4. Vakavasti lähtöä ajatelleista 26 % kokee asumiskustannukset suuresti rasittaviksi. Tämä on heillä selvästi yleisempi muuttoaikeen syy kuin muissa ryhmissä.



KUVA 4

Asumiskustannusten ja muuttojen välistä ongelmallista yhteyttä voidaan lähestyä myös ratkaisuhakuisesti. Tässä pilottikyselyssä on ensimmäisenä Suomessa nostettu asukkaiden vastattavaksi kysymys mahdollisesta maksuhistoriatietojen käyttöönotosta pyrittäessä välttämään pitkän asumisuran kasautuvalta ylihinnoitte- lulta.

### Kysymys maksuhistoriatietojen käyttöönottoon suhtautumisesta

*Miten maksuhistorian huomioon ottaminen ja pitkän aikavälin kokonaiskus- tannusten merkittävä kohtuullistaminen onnistuessaan vaikuttaisi kiinnostukseesi jatkaa asumisoikeusasukkaana?*

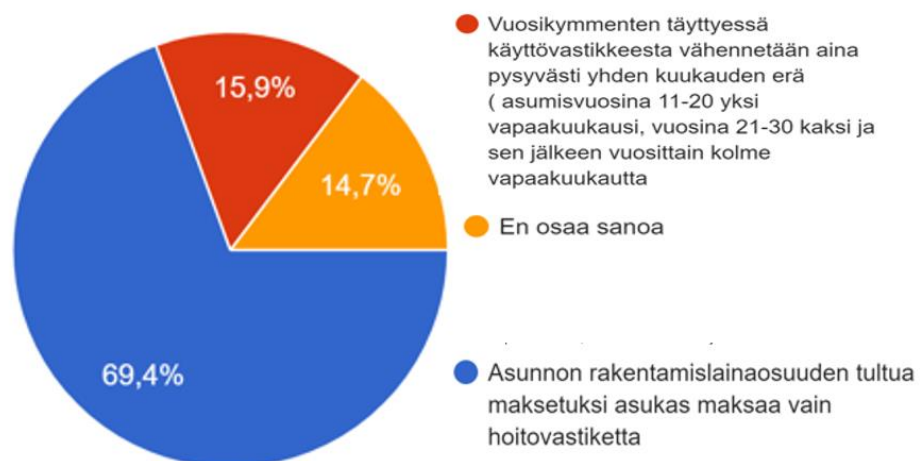


KUVA 5

Pitkän asumisuran kokonaishinnan ylihinnoitte- lusta luopuminen lisäisi kiin- nostusta jatkaa asumisoikeusasukkaana. Tätä mieltä oli 90 % vastaajista. Kyse on siis erittäin merkittävästä ratkaisuehdotuksesta, joka riittävän voimallisesti toteutet- tuna voisi tehdä asumisoikeudesta yleisesti kestävä- n ja vähentäisi samalla perustur- vaongelmia.

### Kysymys maksuhistorian käyttöönoton vaihtoehtoista

*Kumpaa seuraavista vaihtoehtoista pidät parempana maksuhistorian huomi- oon ottamiseen?*



KUVA 6

Maksuhistorian huomioon ottamisen tasosta ja käyttöönotto- tavoista selvästi suuremman kannatuksen ( 69,4 % ) sai vaihtoehto: Asunnon rakentamislainaosuuden tultua maksetuksi asukas maksaa vain hoitovastiketta.

Asumisoikeusasunnosta luopuminen riippuu monien seikkojen yhteisvaikutuksesta. Sivulla 4 kuvassa 2 esitettyjen tulosten lisäksi kyselyssä esitettiin kuvan 7 kattama joukko väitteitä koskien asumisoikeusjärjestelmää. Tällä mittarilla voidaan nähdä seikkoja, joiden suhteen asukkaiden ennakkokäsitykset ovat muuttuneet asumisvuosien myötä.



**KUVA 7**

Kuvasta 7 käy erittäin selvästi ilmi ristiriita järjestelmän julkikuvan ja koetun todellisuuden välillä. Siniset palkit osoittavat miten suuri osa vastaajista katsoi väittämän mukaisen mielikuvan vaikuttaneen hakeutumiseensa aso-asukkaaksi. Keltainen palkki puolestaan osoittaa vastaajien nykyistä, vastaamishetkellä vallitsevaa yhtymistä samaiseen väittämään.

Muutos mielikuvassa on kauttaaltaan heikentynyt kokemusten myötä. Asukkaiden pettymys näyttää olevan suurinta siihen, etteivät asukkaat saa talokohtaisesti päättää tärkeistä asioista. Yksi suurimmista syistä lienee se, että noin 80 % asumisen hinnasta, ns. perusvastike, on liikesalaisuutena jätetty avaamatta kunnolla. Siitä, johtunee myös se, että toiseksi suurinta epäuskoa kohdistuu väitteeseen rakennuttajien toimimisesta yleishyödyllisesti ilman voitontavoittelua. Myöskään väite vastikkeiden määräytymisestä omakustannusperiaatteella ei näytä vakuuttaneen vastaajia.

Mielikuva kohtuuhintaisuudesta on kokemusten myötä huvennut yhteen kolmannekseen ennakkomielikuvista ja kolmasosa vastaajista näyttää lakanneen uskomasta väitteeseen aso-asunnon pysyvyydestä ja turvallisuudesta. Yleisesti ottaen yhtiöiden kalliisti, asukkaiden kustannuksella, ylläpitämän mielikuvaviestinnän sisältö ei näytä vastanneen asukkaiden kokemaa todellisuutta.

Monilla eri mittareilla esiin noussut pettymys nykyiseen asumisoikeusjärjestelmään tekee ymmärrettäväksi asukkaiden suuren vaihtuvuuden.

### Vastaajien antamat kouluarvosanat vaikuttamismahdollisuuksista

Asumisoikeusasukkaiden lähtöaikeiden kolmanneksi tärkein syy näyttää olevan pettymys asukkaiden vaikutusmahdollisuuksiin. Tätä asiaa mitattiin myös kouluarvosana-kysymyksellä.

*Minkä arvosanan väliltä 4–10 antaisit asukkaasi vaikuttamismahdollisuuksista nykyisessä kohteessa?*



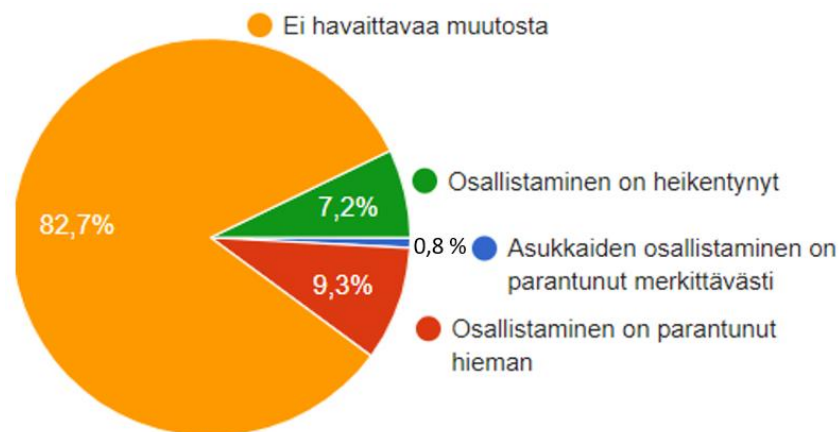
KUVA 8

Kokemukset asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksista hajosivat välille 4 - 9, ja keskiarvoksi tuli 6. Noin 60 % vastaajista antoi tällä mittarilla vaikuttamismahdollisuuksistaan arvosanan kuusi tai vähemmän.

Vuoden 2021 asumisoikeuslain tavoitteena oli avoimuuden ja asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen. Tässä kyselyssä saatiin tietoa myös lain koetusta vaikutuksesta.

### Kysymys lain vaikutuksista asukkaiden osallistamisessa

*Uuden asumisoikeuslain asukashallintosäädökset tulivat voimaan 1.9.2022. Oletko huomannut muutoksia asukkaiden osallistamisessa tärkeistä asioista neuvoteltaessa ja päätettäessä?*



KUVA 9

82,7 % vastaajista ei ole havainnut tapahtuneen muutosta asukkaiden osallistamisessa. Parantumista on havainnut hieman 9,3 % ja merkittävästi 0,8 %. Osallistaminen on heikentynyt 7,2 %:n havaintojen mukaan. Jos parantumisen ja huonontumisen lasketaan kumoavan toisensa, saadaan nettoarvoksi +2,9 %.



**Osallisuuden kehittämiseksi** kertyi seuraavat sanalliset vastaukset kysymykseen:

*Mitä tietoja haluaisit saada yhtiön suunnitelmista, päätöksistä ja rahankäytöstä?*

PTS sekä KTS suunnitelmat.

Jakaisivat voitot oikeudenmukaisesti kaikille asukkaille.

Kaikki yhtiön taloustiedot perustamisesta eteenpäin.

Mihin ne meidän rahat menevät ja miksi asumismenot vain kasvaa esim. talossa mikä on rakennettu 2001. Luulisi että lainat on jo maksettu.

Tilinpäätöstiedot ja suunnitelmat myös asumisoikeusyhteisöistä.

Samat tiedot, mitä asunto-osakeyhtiöiden omistajat saavat yhtiöstään.

Ihan kaiken kiinteistön rahankäytön.

Selkeästi ja lyhyesti mihin rahaa omassa talossa käytetään ja miksi, sekä yleisesti. Vertailua muihin yhtiöihin.

Milloin saamme sähköauton latauspisteitä.

Tietoa kuluista ja taloudesta muutenkin sekä tietoa tulevista suunnitelmista, esim. remonteista.

Lyhennettiinkö lainoja nollakorkojen aikaan?

Kaikki tärkeät tiedot.

Täydellinen läpinäkyvyys hallinnosta ja kuluista, myös sidosryhmistä.

Selkeyttä budjettien sisältämiin lukuihin.

Budjetti, omistukset huoltoyhtiöstä, omistukset remonttiyhtiössä, omistukset isännöintiyrityksestä sekä kaikki niiden kautta nostetut voitot, jotka ovat ylittäneet oma kustannushinnoittelun periaatteen.

Vastikkeet eivät vastaa aitoja kuluja, asukkaita petkutetaan.

"Huollon" kautta voidaan lisätä voittoja asukkaiden kustannuksella.

Lukemat lainojen maksuista ja velasta.

Kohteiden energiaremonteista, aurinkopaneelit, maalämpö yms.

Olen muutaman kerran pyytänyt yhtiöltä mm. huoltoyhtiön kilpailutukseen liittyviä tietoja, en ole saanut. Samoin vuokran korotuksista, budjetin tietyistä kohdista olen pyytänyt tietoja, en ole saanut.

Selkeät luvut kohteen lainan takaisinmaksusta

Kuinka suurella prosentilla ylläpidämme omistajia sisältyen haamupalkat ym..

Kunnossapitosuunnitelmat ! Siis vuokrakämpistä pidetään parempaa huolta kuin asoista, joissa et kuitenkaan saa rempata ilman sisaryhtiön kallista pakettia.

Viihtyvyyssrempan työt, oikeudet laskea asumisen tasoa.

Olisi se hyvä tietää mihin rahat menevät.

Kuinka paljon Asuntosäätiön asumisoikeus otti lainaa viihtyvyyssremonttia varten? Laina tulee kuitenkin asukkaiden maksettavaksi.

Mahdollista vaikuttaa hankintoihin, viihtyvyyssremontteihin yms.

Remonttiedot.

Kaikki tieto mikä koskee omaa kohdetta tai mikä vaikuttaa vastikkeisiin.

Haluaisin tietää miten kustannuksia voisi pitää kurissa ja alentaa, koska vuokra on noussut muutamassa vuodessa 120 e , joka on paljon minulle.

Tulevat remontit, Isännöitsijän vastuut.

Olisi hyvä saada tietää asuntokohtainen vedenkulutus. Naapurissa asui 10-henkinen perhe, meitä on 3. Vedestä maksetaan asuinneliöiden mukaan.

Koska taas tulee omistussuhteiden muutoksia.

Kaiken.

Kaiken mahdollisen tiedon!

Yhtiön pitäisi avoimesti kertoa, miten se näkee asumisoikeusjärjestelmän - miten se eroaa vuokra-asumisesta. Miksi asukkailta yhtiön mukaan peritään asumisoikeusmaksua, jos asuminen on käytännössä vuokra-asumista? Mitä pitkän tähtäimen suunnitelmia yhtiöllä on asumisoikeusasuntojen ja järjestelmän suhteen? Mitä varten yhtiö aikoinaan osti asumisoikeusasunnot, jos - kuten vaikuttaa - se ei oikein osaa hahmottaa, miten asumisoikeusjärjestelmä eroaa vuokra-asumisesta? Kaiken päätöksenteon pitäisi lähtökohtaisesti olla läpinäkyvää ja avointa asukkaiden suuntaan. Asukkailla pitäisi olla täysin selkeä kuva, miten vastikkeissa maksetut rahat käytetään ja miten rahavirtoja vastaavat hyödykkeet palautuvat asukkaille ja heidän asumiseensa omakustannusperiaatetta noudattaen.

Mistä kustannukset koostuu vuosittain.

Kaiken mikä irtoaa.

Kaikki tiedot.

Meidän yhtiössä ei käydä budjetteja läpi, ja vaikuttaa "hyshys" -asialta, osittäistäkin tietoa saa odottaa

Mitkä kustannukset menevät kaikkien asukkaiden kustannuksiksi.

Avataan ja perustellaan tarkemmin, miksi ja miten.

Huoltoyhtiöiden kilpailutus ja näistä myös tiedotusta asukkaille!

Tarkat taloustiedot ja niiden perustelut.

Miten yhtiön rahankäyttö jakaantuu eri alueiden välillä. Uusien rakennus hankkeiden aikataulut selvemmin ja ajantasaisesti kuinka kehittyvät. Jo suunniteellista tietoa, jotka vaikuttavat asukkaaseen, valmiisiin päätöksiin ei voi enää vaikuttaa.

Avoimen tiedottamisen kaikista toimenpiteistä kaikille asukkaille.

Jo neljäs isännöitsijä, talo valmistui 2020. Nykyinenkään ei ole perehtynyt aso-lainsäädäntöön eikä myöskään talon budjettiin. Ei osannut vastata niitä koskeviin kysymyksiin asukaskokouksessa. Meille ilmoitettiin jo toisen kerran virheellinen seuraavan vuoden vastike. Eli haluaisin tietoja mm. budjetista.

Taloustiedot ja tulevaisuuden suunnitelmat. Perustelut talousratkaisuille.

Kaikki avoimesti saataville meille kaiken maksaville. Miksi pitävät salassa?

Pitkän tähtäimen suunnittelu, päätösten perustelut.

Tarkemmat suunnitelmat tulevista korjaustöistä ja huoltoyhtiön kilpailutuksesta. Tarkemmat tiedot mitä tehtäviä huoltoyhtiön sopimukseen sisältyy.

Tuloslaskelma ja ennuste.

Hallintokulut, mitä sisältää? Miten valitaan remonttien tekijät? Mikä on yhtiön organisaatio? Kuka viimekädessä tekee päätökset? Miksi oikeustoimikelpoisia päätöksiä ei anneta asukkaalle? Missä maksamamme korjausvarauksen rahat ovat? Miksi kiinteistön ylläpito ja huolto on laiminlyöty vuosia? Kiinteistövuokituksen tiedot, mitä sisältää?

Suunnitelmia tehdään asukkaita kuulematta, miksi? Suunnitelmien toteutus lykääntyy joka vuosi, eivät toteudu, kaikki hajoaa käsiin?

PTS, eli tulevat korjaukset/remontit. Myös KTS-tiedot ovat tärkeitä.

Hallinnon kulut suhteessa alan yleiseen.

Tuleeko mitään taloudellisia helpotuksia kun rakennuslainat on maksettu?

Päätökset ja suunnitelmat asukkaiden tietoon mahdollisimman nopeasti!

Kaikista perusteellinen tieto.

Kaikki tärkeä perusteellisesti.

Tulevaisuus huolettava, lämmityskustannukset? Nostavatko asumisen hintaa tulevaisuudessa, ilmastonmuutos ja kuumat kesät, ovatko insinöörit ja asiasta vastaavat yhtiössä suunnitelleet, miten saada asunnot kesällä viileiksi.

Kun nykyään on vaikea saada ihan arjen käytännön asioiden hoitoon vastauksia, niin edes se.

Miksi hinta on näin kallis? Miksi toimari tienaa 200.000/vuodessa? Mihin muuhun tällaiseen menee rahaa ja miten nuo ihmiset käytännössä edistävät minun asumistani?

Erityisesti hallinnon kustannukset.

Kaikki kustannuksiin liittyvä. Säännöt epäselvät. Perusvastikkeen osuus (n 80%). Siihen ei pysty vaikuttamaan eikä siitä avata kustannuksia kunnolla mikä on kummallista eli hämärän oloista.

Haluaisin että rahankäyttö avattaisiin kokonaisuudessaan ja suunnitelmista tiedotettaisiin rehellisesti.

Kohteeseen käytetyt korjaus- ja perusparannuskustannukset ja 5-vuotis korjaus suunnitelma ja sen toteutuminen käytännön tasolla. Asukkaiden kohteessa itse tekemien korjausten, peruskorjausten ja uudistusten huomioimista asumisoikeuspääoman korotuksena, koska hyvitystä niistä ei makseta eikä peruskorjausta muutoin tehdä kuin asukkaan itsensä kustantamana. Esim. terassi jätetty tekemättä ja ovelta puolen metrin pudotus maahan. Lupa terassin rakentamiseen annetaan, mutta siitä ei hyvitetä mitään eikä sitä lisätä asumisoikeuspääomaan.

Todellinen omakustannushinta selville ja mistä se muodostuu.

Kaikki faktat pöytäan.

Perusteellisen selvityksen siitä, että millaisista palveluista me oikeastaan makamme mm. yhtiön ostamalle isännöinnille, jonka kanssa asiointi on vuosi vuodelta ollut vain entistä haastavampaa. On täysin kestänyt, miten huonosti tämä palvelu kilpailutetaan jatkuvasti.

Tulevista remonteista. Ja ihan kaikesta.

Tulevat suuremmat korjaukset.

Olen kiinnostunut lähinnä sen taloyhtiön asioiden hoitamisesta, jossa asun. Pidemmän aikavälin remontoinnista ja huollosta olisi hyvä saada tietoa. Vastikkeet ovat nousseet vuosittain ja asukkaat kokevat sen raskaana. Olisi hyvä saada tarkemmat perustelut vastikkeiden nostolle.

Menojen kohdistaminen eri taloilla, paljon epäselvyyksiä, eikä tietoja saa.

5v-suunnitelma nähtäville, rahankäyttö ja vertailu alan keskiarvoihin.

Miksi ei kohteen lainojen maksujen jälkeen maksettaisi vain hoitovastiketta.

Todellisten kulujen mukainen vastike.

Tiivistetysti tarkat ja oikeat tiedot.

Budjettiseuranta.

Muutin viime kesänä. En ole saanut mitään tietoja mistään, ei edes järjestys sääntöjä ole esillä vaikka olen pyytänyt. Isännöitsijä ei vastaa puheluihin tai sähköposteihin. Mihinkään mitä olen kysynyt tai ehdottanut ei ole reagoitu. Isännöitsijä pitää yhteyttä vain asukastoimikunnan puheenjohtajaan, joka taas ei jaa tietoja muille.

Kaikki pitäisi olla läpinäkyvää ja perusteltua.

Selvempiä ja tarkempia suunnitelmia kiinteistön remontoimiseen eli pts, mil loin tehdään mitäkin täsmällisesti. Talousbudjetointi suunnitelmat helpom min asukkaan ymmärrettäväksi. Ei ylibudjetoitia varmuuden vuoksi vuosi vuodelta. Selvyys siitä mihin ylibudjetoidut vastikkeet siirtyvät ja asukkaiden hyväksi.

Talo on vasta valmistunut. Jatkossa rahan käyttö kiinnostanee.

Yhtiön uudet kiinteistöt vs. vanhat - voiko kohtuullistaa kuluja kiinteistökohtaisesti.

Pitkän aikavälin kiinteistön korjaus- ja ylläpitosuunnitelmat sekä arviot kustunnusten vaikutuksista vastikkeisiin.

Tarvitsisimme tietoa miten lainojen tultua maksettua asumiskustannusten hinta saadaan alennettua. Yhtiön tasausjärjestelmän pitäisi olla läpinäkyvä...miksi ja mitä maksamme muiden asuintalojen kuluista.

Avoimuutta.

Rakentamis- ja hoitokustannusten perusteet.

Vuosittaiset kustannukset. Veden, sähkön, lämmityksen toteuma.

Korjaussuunnitelmat ja budjetit. Yhtiön velat ja maksuaikataulu. Mahdollisimman paljon. Nyt niistä ei olla saatu mitään tietoa.

Selkokielisinä, avattuina.

Tekeekö yhtiö voittoa omistajien tai kavereiden muille firmoille esim. teke-mällä turhia viihtyvyysremontteja.

Näennäisesti meillä on asukaskokous, mutta välittömästi tehdäänkin jotain, mistä ei ole välitetty ilmoittaa ennen kuin vasta samana päivänä ilmoitustau lulla. Meillä esim. vedettiin pois kaikki juuri huolletut pensaat ja kasvit. Samalla vahingoitettiin pihan puita, kaadettiin "vahingossa" roska-astiat. Kaikki tämä talvella. Tämäkö järkevää rahankäyttöä? Vastaus: "Oli jäänyt rahaa uusiin pensaisiin!" Ne oli juuri leikattu ja huollettu taloyhtiön toimesta. Tämä yksi esimerkki, on muitakin vastaavia.

Lainojen hoito ja odottavien korjausten hoito niin, ettei korjausten määrä kasva vaan vähenee.

Kaikki läpinäkyväksi ja asukkaiden = maksajien tietoon.

Asumiskustannusten kehitys

Pihasuunnittelu. Olen suunnattoman pettynyt kohteemme yhteispihasta. Puita on niukasti, vaikka suuri viheralue mahdollistaisi useamman puun istuttamisen. Rahaa tulisi käyttää luontoympäristön lisäämiseen. Miksi ei?

**Asumisoikeusjärjestelmän kehittämiseksi** kertyi seuraavat sanalliset vastaukset kysymykseen: *Miten haluaisit aso-järjestelmää kehitettävän?*

Niin että saadaan kohtuulliset vastikkeet.

Talojen periaatteelliset ratkaisut, kuten yhteisten tilojen kalustot, omistus, vakuutukset kuntoon. Samoin tarvittavia parannuksia pitää tehdä eikä jämähtää alkuvuoden varustetasoon. Myös asukkaiden ikä otettava huomioon.

Asukkaat mukaan päätöksen tekoon, valvomaan omaa etua.

50/50 % vaikutusmahdollisuus asukas/"omistaja" Avoimet ovet taloustietoihin.

Niin ettei se kerrytä omistajille enempää varallisuutta kuin on välttämätöntä.

Asukkaiden päätäntävaltaa oman taloyhtiönsä asioissa on lisättävä, taloustiedot on avattava, asumisoikeusmaksu on muutettava osaomistukseksi.

Olisihan se kiva, jos lainojen tultua maksetuksi voisi vastikkeita pudottaa. Kuitenkin siten, että kunnossapito olisi hyvällä tasolla.

En osaa sanoa muuta kuin että asukkaille lisää päätösvaltaa.

Kohtuutta asumiskustannusten nousuun.

Todella omakustanteisesti.

Olen pettynyt siihen että vanhat jonotusnumerot poistuvat käytöstä sillä sehän oli juuri idea kun elämäntilanne (20-30v jälkeen) muuttuu voi saada helpommin vaihdon esim. pienempään asuntoon

Vastikkeen pysyttävä kohtuullisena. Lainojen korot alas. Tasausjärjestelmä tuntuu kohtuuttomalta uusille kohteille, missä ei esim. korjauskustannuksia vielä ole, mutta niistä joudumme maksamaan. Uusissa asunnoissa jo huomattavasti suurempi aso-maksu.

Asukasdemokratia kuntoon.

Asukkaat voisivat jatkossa omistaa kohteen asunnon arvon mukaisessa suhteessa.

Ulkopuolinen taho ei saisi omistaa kohteita.

Yhtiöiden hämärät kaupat peruttava lain vastaisina.

Asukkaille sananvaltaa yhtiössä.

Avoimuutta, vaikutusvaltaa oman talon asioihin.

Asukkaiden yhteisöllisyyttä kehitettävä.

Asumisoikeuden pysyvyys taattava!

Asukasdemokratiasta puhutaan ja sitä näennäisesti lisätään. Valitettavasti jää vain puheen tasolle.

Vaihto vanhasta aso-asunnosta uuteen ilman kynnyksrahan kanssa peljäämistä kun kyse on saman yhtiön kohteesta.

Vuosia yrittänyt vaihtaa pienempään, mutta olen taloudellisesti loukussa nykyiseen. Pienemmät asunnot ovat kalliimpia kuin mitä saisin nykyisestä. Vaihto toisen yhtiön talosta toiseen kallista, rahaa menee hukkaan.

Alueella on puutetta oikean kokoisista asunnoista. Nyt kun olisin numerollisesti vahvoilla haussa järjestelmä muuttuu.

Enemmän asukkaiden vaikutusvaltaa.

Siten, että alkuperäiset lupaukset aso-asunnoista toteutettaisiin. Ja siten että sijoitukseni arvo säilyy ja asumiskustannukset olisivat kohtuulliset. Esim. Muuttaessani nykyiseen (pienempään ja halvempaan) asuntooni 5 vuotta sitten, vastike oli hieman yli 500 euroa, nyt se hipoo 700 euroa, mikä ei minusta ihan selity inflaatiolla.

Tasausjärjestelmä tulisi romuttaa.

Asukaskeskeisemmäksi.

Toivoisin asumishistoriaa huomioitavan jossain määrin vastikkeita alentavasti.

Hinnat alas.

Pitkäaikaisasukkaiden remonttitarpeet, eikä vain asunnon vaihtoyhteydessä tehtäviä remonteja. Pelkkä materiaalin tarjonta ei riitä.

Tärkeää olisi, että pidemmästä asumishistoriasta saisi jotain hyötyjä, muuta kuin ongelmallisia remonteja.

Asukaslähtöiseksi - omistusasumisen muotoiseksi.

Kohtuulliset vastikkeet oikeasti.

Asukkaille enemmän päätösvaltaa.

Asukkaiden päätösvaltaa ja vastuuta pitäisi lisätä. Asukademokratiassa päätösvaltaa pitäisi palauttaa kohteisiin, lähelle, eikä yrittää viedä sitä yhä kauemmas asukkaista. Valtakunnallisesta tasausjärjestelmästä pitäisi saada avointa tietoa, sitä pitäisi tarkastella kriittisesti ja uudistaa. Omakustannusperiaatetta pitäisi noudattaa kohdekohtaisesti, ei valtakunnan tasolla.

Avoimempaa touhua.

Olen asunut yli 30 vuotta aso-kohteessa ja olen eläkkeellä. Kohta ei ole varaa asua vaikka kuinka haluaisin koska yksikertaisesti rahat eivät riitä. Vastikkeet alas, siihen haluaisin kehitystä. Olen varmaan maksanut tämän asunnon kohta kaksi kertaa. Tuntuu kohtuuttomalta.

Vastikkeet pitää saada pienenemään merkittävästi, muuten asumisoikeusasumisessa ei ole järkeä.

Vaikkapa ruotsalaiseen suuntaan.

Taloyhtiön lainan päättymisen laskettava reilusti vastiketta.

Käyttövastikkeiden hintakehitys kohtuulliseksi.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksia lisätään.

Vuokrien kohtuullistamista.

ASO-järjestelmän ei pitäisi olla voittoa tavoittelevaa.

Vastikkeet kaupungin vuokra-asuntojen hintatasoon.

Enemmän alkuperäisen Ruotsin mallin mukaiseksi.

Asunnonvaihtoihin pakollista sujuvuutta ettei asukas joudu maksamaan käyteen asuntoon päällekkäin. Nyt on asuntoja paljon ja turhaan pitkiä aikoja tyhjiillään, mehän sen maksamme loppupeleissä nousseissa vastikkeissa ym.

Lisää avoimuutta päätöksentekoon.

Siten kuin se oli alkuperäisesti suunniteltu. Asukkaiden eduksi.

Koska olemme maksaneet kymppitonnejä asunnosta, pitäisi vastike olla edes vähän pienempi.

Järjestelmää tulisi tutkia myös pitkään asuvien näkökulmasta. Tulisi huomioida, että asumishistoriaa voi olla eri yhtiöissä elämän aikana. Voisiko kehittää esim. Araan omistajien rahaston, josta hyvitetään "osinkona" pitkään asuville tietty prosenttimäärä asumisvuosien maksuista?

Pääomittajien ja kaikki kulut maksavien asukkaiden yhdistysten omistukseen ja halu linttaan.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä.

Lainan vähennyttyä tai tultua maksetuksi, tulisi vastikkeen pienentyä.

Avoin viestintä ja parempi isännöinti.

Asukkaan oikeudet: asukkaiden kuuleminen oman kiinteistön asioissa, jos asunto ei ole asukkaan käytettävissä remontin, vahingon tai muun syyn vuoksi, vastikkeiden maksusta vapauttaminen kuten vuokra-asunnoissa. Mielivaltaisen päätöksenteon ehkäiseminen. Kirjalliset oikeustoimikelpoiset päätökset, valitusmahdollisuus virheellisistä / lainvastaisista päätöksistä, tieto organisaation rakenteesta asukkaille ja yhteystietoineen. Avoimuus, oikeudenmukaisuus, rehellisyys, luotettavuus., kohtuullisuus. Asumisen kulut ja asumisaika. Asukkaille tiedottaminen. Vammaisten asukkaiden oikeudet. Asukkaiden etu, asukkaiden asiallinen ja tasavertainen kohtelu.

Turha politikointi pois! Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen.

Rakentamisen laatu on huono. Jälkikustannukset ovat merkittäviä!

Rakennuttaja ei saa kääriä voittoja asukkaiden kustannuksella!

Hinnat edullisemmiksi.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia kehitettävä, tiedonkulun parantaminen.

Tiedonkulun parantaminen asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantaminen

Juuri näin, kysymällä asukkailta mitä he haluaisivat tietää, muuttaa ja kehittää.

Hinnat alas. Tämä on nyt ihan vitsi.

Enemmän oikeuksia asukkaille.

Pitäisi päästä omakustannusperiaatteeseen

Kohtuullisuus olisi toteutettava ja turvattava myös jatkossa.

Jokainen lainaosuuden lyhennys, jonka aso asukas maksaa lisättäköön asumisoikeuspääomaan sen haltian hyväksi asumisajalta ja indeksikorotus lasketaan pois-muuttopäivään, eikä irtisanomispäivään, joka on 3 kuukautta myöhemmin. Koska asukkaalla ei ole oikeutta ja velvollisuutta myyntiin ja markkinointiin, on myös irti sanomisaika kohtuuton.

Uusien asuntojen ostajille oltava rehellisiä, ei harhaanjohtavia lupauksia kuten nyt. Rakennusaikanakin oltava mahdollisuus tulla kuulluksi. Suuren kohteen pitää saada enemmän edustajia päättämään asioista, ei riitä että vain yksi henkilö edustaa kaikkia 170 asukasta. Joissakin yhtiöissä vain viisi asuntoa ja niilläkin yksi edustaja eli sama määrä kuin suuressa yhtiössä.

Toivottavasti yhtiöiden hallinnoimat kohteet muuttuvat jossain vaiheessa asukkaiden hallinnoimiksi.

Kustannusten on oltava aidosti kohtuullisia ja asukkailla aidosti päätäntä valtaa yhtiön asioissa. Meidät on veloitettu tarkkailemaan asuntojen ja kohteen puutteita ja vahinkoja ja ilmoittamaan niistä urakoitsijalle, huollolle ja isännöinnille, mutta jos nämä tahot eivät puutu tilanteisiin ilmoituksista huolimatta, niin kuulemani mukaan

vahingot katsotaan asukkaiden toiminnasta johtuviksi ja jäävät usein asukkaiden kustannettavaksi. Systeemi on todella epäreilu asukkaita kohtaan. Moni asia takkuaa nähdäkseni erityisesti isännöinnin toimimattomuuden takia edelleen.

Vuokrat on kohtuuttomia. Kiinteistöjä ei hoideta. Huoltoyhtiö vaihtuu jatkuvasta. Kukaan ei kontrolloi heidän toimintaansa. Asiat vaan jää hoitamatta. 30 vuotta vanha talo, johon ei ole vielä tehty mitään. Lasku on varmasti pian suuri.

Aso-asuntoja pitäisi rakentaa runsaasti lisää Helsinkiin. Nyt vaihtoehtoja on vain vähän ja niihin pitkät jonot. Asunnon vaihtaminen tuntuu täysin mahdottomalta projektilta.

Lyhentää kolmen kuukauden irtisanoutumisaikaa. Kuukausi olisi sopiva.

Asukasedustajien määrän lisääminen. Asioiden ilmoittamisvelvoite johdolta asukkaille suunnitelmista.

Voisi antaa ns. numeron perheenjäsenelle (lapsi tai oma vanhempi) jollei itse tarvitse.

Aso-yhtiöiden pitäisi saada vapautuvat asunnot nopeasti tarjouskierrokselle. Nyt kestää, yhtiöstä riippuen, jopa 3 kuukautta. Asunnon vaihtolanteessa tulee päällekkäisiä vastikkeita maksettavaksi, jotka johtuvat yhtiöiden toiminnan hitaudesta.

Kun asukas on asunut ja maksanut niin kauan, että koko asunnon 'markkina hinta' on maksettu niin asunto muuttuisi omistusasunnoksi, jonka voi myydä vapaasti. Olen asunut vuodesta 1995 ja näin ollen jo maksanut koko kolmion hinnan.

Vapaiden asuntojen kierrätys nopeammaksi ja helpommaksi muuttaa asunosta toiseen. Ei 3 kuukauden vastike maksua kahdesta asunnosta jos on mahdollisuus muuttaa pikaisesti ja oma asunto tyhjenee.

Lisäämällä aso-asuntoja siltä pohjalta, että asukkailla tietoa ja valtaa.

Kohteen lainojen loppuun maksun jälkeen asunto siirtyisi aso-asukkaan omistukseen, jos kyseessä on alkuperäinen asukas kohteessa.

Isännöintiyritykselle velvollisuus keskusteluyhteyteen asukkaiden kanssa, muidenkin kuin vain asukastoimikunnan puheenjohtajan kanssa. Tilaisuuksia, joissa keskustellaan taloyhtiön asioista isännöinnin ja talon omistaja tahon kanssa. Asioita pitää avata niin että ei-asiantuntijatkin ymmärtävät ne. Meillä isännöitsijä oli varannut vuosikokoukseen puoli tuntia. Hän esitteli korjaus suunnitelman, joka ei koskenutkaan meidän taloa.

Kun rakennuslainat on saatu maksettua, kulujen pitää laskea vaikka varataankin rahaa korjauksiin.

Näennäisesti yleishyödyllisten omistajien mahdollisuus kupata rahaa asukkailta erilaisten yritysketjujen kautta pitää poistaa.

Vuokrien tasaus on epäreilu vanhimmissa taloyhtiöissä asuville. Olisiko sittenkin reilumpaa laskea kustannukset talokohtaisesti? Silloin asukkailla voisi olla enemmän motivaatiota myös vähentää veden käyttöä, laskea asuinhuoneiden lämpötilaa, lajitella jne.

Asukkaan vaikutusmahdollisuuksien lisääminen.



Asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksia lisättävä edelleen niin että asukkaat tuntevat, että heidän mielipiteillään on todellista vaikutusta kiinteistön hoidossa ja on mahdollista aikaan saada säästöjä asukkaiden hyväksi. Ylhäältä sanelua vähennettävä. Vastikkeiden nousun perustuttava ehdottomasti todellisiin kustannusten nousuihin. Ei voiton jakoa omistajalle. Yleishyödyllisyyttä Aran valvottava tarkasti.

Avoimempi, enemmän kilpailutusta esim. isännöinti, siivous, jätehuolto.

Jossain vaiheessa asunnon saisi omaksi.

Ehdottomasti täytyy pitää aso-oikeus ikuisena!

Asukkaille tietoa rahankäytöstä

Asukkaiden äänelle oikeasti merkitys, nyt lähinnä muodollista.

## Vastaajien jakautuminen taustamuuttujittain

### Mikä yhtiö hallinnoi kohdettasi?

N	%	
83	34,2	Säätiö
69	28,4	HASO
45	18,5	TA
21	8,6	AVAIN
10	4,1	KAS
7	2,9	YH
8	3,3	Muut
243	100	YHT.

### Mihin ikäryhmän kuulut?

	%
70-	26,3
60 - 69	38,7
50 - 59	23,5
40 - 49	8,6
30 - 39	2,5
18 - 29	0,4

### Millä aikavälillä kohteesi on valmistunut?

1990 - 1999	39,9 %
2000 - 2009	24,3 %
2010 - 2023	35,8 %

### Montako henkilöä on ruokakunnassanne?

	%
1	42,8
2	43,2
3	7,0
4	6,6
5	0,4

### Minkä suuruisessa asunnossa asut?

Yksiö	5,8 %
Kaksio	43,0 %
Kolmio	31,8 %
Neliö-	19,4 %

**Montako muuttoa asunnosta toiseen olet kokenut aikuisena? (Myös mahdolliset muut kuin aso-asuntojen väliset muutot)**

12-tai enemmän	17,4 %
8 - 11 muuttoa	32,0 %
4 - 7 muuttoa	36,1 %
1 - 3 muuttoa	14,5 %

**Oletko osallistunut asukaskokouksiin?**

%

46,9 Olen osallistunut säännöllisesti

27,2 Olen osallistunut harvemmin

19,3 En ole osallistunut

6,6 Kokouksia ei ole järjestetty

**Oletko tällä hetkellä asukastoimi kuntanne jäsen?**

Olen puheenjohtaja	7,4 %
Olen jäsen	15,6 %
En ole jäsen	67,9 %
Ei ole asukastoimikuntaa	9,1 %

**Montako vuotta olet asunut asumisoikeusasunnossa?**

